Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2026-09-21
Ärendenummer 2026–00273

Handläggare
Magnus Holmberg
Telefon: 031-7737556
E-post: magnus.holmberg@framtiden.se

Yttrande över remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Del 1 i remissen från Finansdepartementet - *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet,* som handlar om frivillig beskattning vid uthyrning, avstyrks.
2. Del 2 i remissen från Finansdepartementet - *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet,* som handlar om frivillig beskattning vid överlåtelse, besvaras utan eget ställningstagande.
3. Punkterna justeras omedelbart.

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med Exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB blivit ombedda att yttra sig över en remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24).

Remissen har ursprungligen skickats till GöteborgsLokaler för yttrande, men besvaras av moderbolaget i egenskap av rapporterande enhet för koncernen. Dialog har förts med GöteborgsLokaler samt med momsexpertis i staden vid beredning av ärendet.

Finansdepartementets utredning har haft i uppdrag dels att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, dels att bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och analysera effekterna av en möjlighet till frivillig beskattning för överlåtelse av fastigheter.

Med hänsyn till att utredningen är både omfattande och komplicerad, att koncernen berörs i liten utsträckning och att konsekvenserna av de förslag som vi berörs av är svåra att bedöma avstår bolaget från att yttra sig över remissens del 2, som handlar om frivillig beskattning vid överlåtelse, besvaras utan eget ställningstagande. Gällande remissens del 1 avstyrker bolaget förslagen i denna del av utredningen framförallt med hänsyn till att det skulle underlätta för uthyrningsverksamheten om möjlighet att hyra ut lokaler med frivillig beskattning till hyresgäster som inte är momsregistrerade eller har rätt till återbetalning.

Remissen ska besvaras senast 2026-08-31, men bolaget har erhållit förlängd svarstid till 2026-09-21.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget har med hänsyn till vad som framgår ovan inte tagit ställning till utredningens påverkan på de tre hållbarhetsdimensionerna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En utökad möjlighet att i fler situationer kunna hyra ut med s.k. frivillig beskattning (så som det beskrivs i det som omnämns som del 1 nedan) kan medföra att bolagets hyresintäkter ökar då lokaler som annars periodvis stått tomma i så fall snabbare kan hyras ut. Att inte längre behöva administrera uthyrning av lokaler utan moms kan också göra fakturerings- och bokföringsprocessen effektivare. En kostnad enligt nuvarande regelverk är att räkna ut, administrera och sedan även inbetala den justering av moms som många gånger måste göras i samband med att en lokal tidigare hyrts ut med moms men där uthyrning inte längre kunnat ske med s.k. frivillig beskattning. Att inte hamna i justeringssituation utan istället kunna fortsätta att hyra ut med frivillig beskattning bedöms vara ekonomiskt fördelaktigt för bolaget.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	**Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).**
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras till

stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se. Ange diarienummer SLK-2026-00506 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Remissutskick från Stadsledningskontoret gällande remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24), inklusive länk till remisshandlingen.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med Exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB blivit ombedda att yttra sig över en remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24).

Remissen har ursprungligen skickats till GöteborgsLokaler för yttrande, men besvaras av moderbolaget, i egenskap av rapporterande enhet för koncernen. Dialog har förts med GöteborgsLokaler i beredningen av ärendet samt med momsexpertis i staden.

Remissen ska besvaras senast 2026-08-31, men bolaget har erhållit förlängd svarstid till 2026-09-21.

Utredningens uppdrag

Finansdepartementets utredning har haft i uppdrag dels att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I uppdraget ingick också att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

Utredningens innehåll och förslag

Del 1 - Ingen utökad möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning

a) Utredningen föreslår ingen utökning av möjligheten att tillämpa frivillig beskattning för hyresgäster som bedriver verksamhet som är undantagen från mervärdesskatt. Som huvudsaklig anledning till att inte utöka denna möjlighet anför utredaren att kostnaderna för hyresgästerna med begränsad avdragsrätt skulle bli för höga i förhållande till den nytta som en utökad möjlighet hade medfört.
b) Utredningen föreslår även att det nuvarande rekvisitet att lokalen ska upplåtas för stadigvarande användning behålls i sin nuvarande utformning och att dess innebörd får fortsätta att utvecklas i rättspraxis.

Del 2. – Införande av frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet

Utredningen föreslår en ny möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet. Genom en möjlighet att belägga köpeskillingen med mervärdesskatt ska säljaren, under vissa förutsättningar, inte behöva justera sina tidigare gjorda avdrag på investeringar i fastigheten.

Utredningen föreslår en ny möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet. Genom en möjlighet att belägga köpeskillingen med mervärdesskatt ska säljaren, under vissa förutsättningar, inte behöva justera sina tidigare gjorda avdrag på investeringar i fastigheten.

Utredningen föreslår att de nya reglerna ska träda i kraft 1 januari 2028.

Bolagets bedömning

Bolaget har tagit del av utredningen och fört dialog med GöteborgsLokaler, som är det bolag i koncernen som i huvudsak berörs av utredningens innehåll. Utredningen är omfattande, svårgenomtränglig och berör ett komplext område.

Den del av utredningen som handlar om möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning berör endast en liten del av GöteborgsLokalers verksamhet och är svåra att bedöma konsekvenserna av. Bolaget avstyrker förslagen i denna del av utredningen framförallt med hänsyn till att det skulle underlätta för uthyrningsverksamheten om möjlighet att hyra ut lokaler med frivillig beskattning till hyresgäster som inte är momsregistrerade eller har rätt till återbetalning. Därtill kommer förslaget innebära att en omfattande administrativ hantering vid tecknade av hyreskontrakt och vid löpande kontraktshantering kvarstår.

Den del av utredningen som handlar om införande av frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet berör endast koncernen vid köp och försäljning av byggnader (förvärv som paketeras i bolag undantas) vilket mycket sällan sker i koncernen.

Huruvida andra bolag och förvaltningar i staden berörs av förslagen och vad konsekvenserna kan bli för dem har bolaget mycket svårt att bedöma.

Det är bolagets bedömning att en fördjupad analys av förslagen i del 2 i remissen, som handlar om frivillig beskattning vid överlåtelse, kräver omfattande juridisk utredning och att det inte skulle vara rimligt utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Mot bakgrund av det avstår bolaget från att yttra sig denna del.

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

Stadsledningskontoret

Göteborgs Stad

Remissutskick
Utfärdat 2026-04-29
Ärendenummer SLK-2026-00506

Handläggare
Tommy Eliasson, Lena Risfelt
Telefon: 031- 368 01 35, 031-368 03 61
E-post: tommy.eleiasson@stadshuset.goteborg.se
lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Nämnd och styrelseremiss

Remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Remissinstanser

Bifogat ärende översänds till:

1. Exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Älvstranden Utveckling AB för yttrande.

2. För eventuellt yttrande nämnden för intraservice.

Länk till handlingar

Remisshandlingen finns att hämta via länk Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet - Regeringen.se

Förvaltningens/bolagets handläggare

Vänligen meddela namnet på er förvaltnings eller bolags handläggare till NN.NN@stadshuset.goteborg.se när ärendet har fördelats.

Remissdialogmöte: Stadsledningskontoret bjuder in till ett digitalt remissdialogmöte för berörda tjänstepersoner måndag den 1 juni 13.00-14.30. Syftet med dialogmötet är att delge varandra tankar och medskick som en komplettering till den skriftliga delen av yttrandeprocessen. Vill ni delta vid dialogmötet, anmäl detta till tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se senast måndag 1 juni kl. 10.00.

Svar till stadsledningskontoret

Remissvaret ska ha kommit in till stadsledningskontoret senast 2026-08-31. Svaret lämnas i Word-format och skickas till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se. Ange diarienummer SLK-2026-00506 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Bifoga protokollsutdrag och tjänsteutlåtande. Yrkanden, skiljaktiga meningar, reservationer, särskilda yttranden med mera från nämndbehandlingen ska alltid bifogas.

Utformning av remissvar

Yttrandet ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för remisshantering.

För frågor avseende hanteringen av remissen hänvisas till Tommy Eliasson och Lena Risfelt.

För kommunstyrelsen

Jessica Granath

Avdelningschef
Ärende och utredning