

Stockholm 2021-03-18
Fi2020/05159

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen,
Enheten för mervärdesskatt och
punktskatter
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Byggföretagens yttrande avseende promemorian ”Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler”

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar ca 3 700 bygg-, anläggnings- och specialföretag.

Byggföretagen har tagit del av rubricerad promemoria, och ansluter sig till Näringslivets skattedelegations (NSD:s) remissvar. Utöver vad som anförs i NSD:s remissvar vill Byggföretagen lyfta att ett utvidgande av den frivilliga skattskyldigheten, till att omfatta även uthyrning av lokaler som inte stadigvarande används i en verksamhet som medför skattskyldighet, kan bidra till EU-kommissionens initiativ renovation wave (”renoveringsvågen”). Enligt EU-kommissionen är det angeläget att minimera hindren för energieffektiviserande renoveringar, och att utvidga den frivilliga skattskyldigheten skulle vara ett steg i rätt riktning.

Byggföretagen lämnar även följande kompletterande svar på de frågor som ställts i promemorian.

1. Bör reglerna om frivillig skattskyldighet ändras så att det blir möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning av lokaler som inte stadigvarande används i en verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning?

Byggföretagen instämmer i NSD:s remissvar och ser positivt på en förändring av reglerna om frivillig skattskyldighet. Dagens system har många negativa konsekvenser, och innebär en ökad administration såväl för fastighetsägare som för byggföretag.

Av promemorian framgår dock inte hur stora förändringar som avses att genomföras. Det är angeläget att det inte bara är kravet på hyresgästens skattskyldighet som förändras, utan förändringen bör omfatta även övriga förslag i hemställan om lagändring från Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna från oktober 2018. Detta för att regelförändringen ska omfatta så många verksamheter som möjligt.

2. Vilka fördelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som finns med dagens regler men som skulle åtgärdas av förändringen.

En förändring av regelverket skulle medföra att det blir betydligt mer attraktivt för fastighetsägare att uppföra nya fastigheter samt renovera befintligt bestånd. En utökad frivillig skattskyldighet skulle ge fastighetsägare en bättre möjlighet att beräkna lönsamheten i en investering, samt att faktiskt få lönsamhet i gjorda investeringar. Den största vinsten bör dock vara att fastighetsägarna inte behöver tacka nej till hyresgäster som bedriver viss typ av verksamhet. På detta sätt får vi ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, något som gynnar samhället i stort.

Utöver ett bättre utnyttjande av befintligt lokalbestånd, skulle en förändring av reglerna sannolikt även bidra till ett mer hållbart lokalbestånd. Här vill Byggföretagen lyfta fram "The European Green Deal" - en färdplan för en hållbar ekonomi inom EU. Färdplanen ska resultera i att Europa blir den första klimatneutrala kontinenten i världen.

En del i "The European Green Deal" är EU-kommissionens initiativ "Renovation Wave" ("renoveringsvågen"). Syftet med renoveringsvågen är att öka renoveringstakten av EU:s fastighetsbestånd, bidra till mer energieffektiva byggnader och på samma gång återstarta coronadrabbade ekonomier. Detaljerna för initiativet är ännu inte på plats, men i stora drag handlar det om att så långt det är möjligt avskaffa hinder för renovering. Målet är att fördubbla den nuvarande renoveringsgraden och samtidigt främja energieffektiviseringar i befintliga byggnader.

Att förbättra energieffektiviteten i byggnader är angeläget. Byggnader och service utgör 40 procent av Sveriges totala energiförbrukning (146 TWh). Enligt Byggföretagens uppskattningar måste energiförbrukningen i denna sektor minska med 50 procent (i absoluta tal) för att Sverige ska nå sitt klimatmål, att vara fossilfritt 2045.

90% av byggnadsbeståndet i Sverige idag består av befintliga byggnader. En stor del av dessa byggnader uppfördes under 1960- och 1970-talet, vissa som en del av miljonprogrammet. Husen som byggdes då var ofta välplanerade och stabila i sin konstruktion, men dåligt isolerade då de uppfördes under en tid då ingen tog särskild hänsyn till energieffektivitet. Detta har inneburit att husen läcker stora mängder värme, och en mängd åtgärder krävs för att uppfylla de krav vi ställer idag. Åtgärder som stambyten, förnyelse av elinstallationer, ventilation och renovering av fönster, balkonger och fasader samt energieffektiviseringsåtgärder kan innebära en halverad energianvändning i byggnaderna.

Byggföretagen ser att ett utvidgande av den frivilliga skattskyldigheten, till att omfatta även uthyrning av lokaler som inte stadigvarande används i en verksamhet som medför skattskyldighet, kan bidra till renoveringsvågen. Precis som EU-kommissionen framför är det angeläget att minimera hindren för

energieffektiverande renoveringar, och att utvidga den frivilliga skattskyldigheten skulle vara ett steg i rätt riktning.

En ytterligare fördel med att utvidga den frivilliga skattskyldigheten skulle vara en minskad administration för både byggföretag och fastighetsägare. Dagens regelverk innebär att byggföretag vid nybyggnation och renovering av fastighet som används i olika verksamheter (momsfri och momspliktig), noggrant måste följa, dela upp och specificera material och arbetstimmar för att momshandlingen ska bli korrekt. Detta tar naturligtvis både tid och resurser i anspråk. Förändringen skulle sannolikt minska denna hantering, och spara både tid och pengar.

3. Vilka nackdelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som förändringen skulle orsaka.

Byggföretagen kan inte se några direkta nackdelar med att utvidga den frivilliga skattskyldigheten. I och med att det kommer att handla om frivillig skattskyldighet finns fortfarande en möjlighet för fastighetsägare och hyresgäster att behålla en momsfri uthyrning om detta är önskvärt.

Det skulle kunna hävdas att hyrorna kommer att öka kraftigt, och att exempelvis privat skola, vård och omsorg skulle få kraftiga kostnadsökningar. Dagens system, med momsfria hyror, innebär dock att hyresgäster som bedriver momsfri verksamhet blir belastade med dold moms. Hur stora dessa kostnader är, och vilka kostnadsökningar som en momsbeläggning av hyran skulle komma att innebära kan naturligtvis variera stort mellan olika hyresgäster/hyresvärdar. En förändring skulle emellertid innebära att det blir betydligt attraktivare för fastighetsägare att renovera och anpassa lokaler som används i momsfri verksamhet. Något som idag är angeläget, framförallt utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Sofie Wilhelmsson Agrén, skatteexpert, sofie.wilhelmsson@byggforetagen.se alternativt 070-344 58 63.

BYGGFÖRETAGEN

Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör