

Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad

En rapport om hur mindre ändringar i skattesystemet kan göra stor skillnad

1

2

3

4

5

Ändrade
skatteregler
ger fler
hyresrätter

FASTIGHETSÄGARNA
HYRESGÄSTFÖRENINGEN
SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Förord	3
Bostadsförsörjning med stora behov	4
Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad	6
1. Förenkla momsreglerna	8
2. Lätta på begränsningarna för ränteavdrag	10
3. Slopa fastighetsavgiften för hyreshus	12
4. Öka avsättningsmöjligheter och avdragsrätt för reparationer	13
5. Inför samma stämpelskatt för alla	14
Ordlista	15



"Skattereglerna måste främja, inte motverka, en hållbar utveckling av fastighetssektorn"

En välfungerande bostadsmarknad ska bestå av ett tillräckligt stort utbud av bostäder i varierade boendeformer till rimliga kostnader; ägda, hyrda eller kooperativa bostäder såsom bostadsrätter. Människors val av boende styrs av ekonomi, den egna livssituationen, preferenser och i vilken av livets alla faser man befinner sig. Flexibiliteten på bostadsmarknaden behövs för att möjliggöra en rörlighet mellan bostäder när livet förändras, när man som ung behöver flytta för att studera i en ny stad eller när hushållet växer eller krymper. Coronapandemin har dessutom inneburit att det egna hemmet mer än någonsin har hamnat i fokus för såväl boende som hemarbete och distansundervisning.

Det finns ytterligare en viktig faktor som kan påverka både individers val av bostad, och företags val av investeringar – skattesystemet. Olika boendeformer behöver få likvärdiga skattemässiga villkor. Skatter ska inte avgöra om man väljer att hyra eller äga sin bostad och skatterna ska inte bromsa utvecklingen inom någon boendeform. Skattereglerna måste främja, inte motverka, en hållbar utveckling av fastighetssektorn och får

inte sätta käppar i hjulet för nödvändig omvandling av till exempel hotell eller kontor till bostäder. Skattereglerna får heller inte hindra en miljömässigt hållbar upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet.

I denna rapport lyfter Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas VD några förslag på åtgärder, som innebär att skattesystemet kan bidra till att utveckla en mer socialt och miljömässigt hållbar fastighetssektor, genom fungerande skattemässiga villkor för olika boendeformer. Våra förslag är flera mindre förändringar i det befintliga skatteregelverket, men som kan få stor betydelse för att lätta på bördan som dagens regelverk innebär. Dessa förändringar i skattesystemet kan och bör genomföras snabbt:

- 1 Förenkla momsreglerna
- 2 Lätta på begränsningarna för ränteavdrag
- 3 Slopa fastighetsavgiften för hyreshus
- 4 Öka avsättningsmöjligheter och avdragsrätt för reparationer
- 5 Inför samma stämpelskatt för alla

Stockholm augusti 2021

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Linder
Ordförande Hyresgästföreningen riksförbundet

Anders Nordstrand
VD Sveriges Allmännyttas



Bostadsförsörjning med stora behov

De ekonomiska förutsättningarna behöver bli mer jämlika mellan olika boendeformer för att förbättra möjligheterna att utveckla hållbara hyresrätter genom upprustning, nyproduktion och omvandling. Detta kan ske genom reformer av vissa skatteområden som främst påverkar hyresrätten. Dagens skatter och finansieringsvillkor skapar inlåsnings effekter som försvårar möjligheten att flytta, bygga nytt, renovera, överlåta bostäder och ändra nyttjandet av lokaler. För att öka flexibiliteten krävs jämlika skattemässiga förutsättningar oavsett upplåtelseform.

Om Sverige ska kunna svara upp med en bostadsförsörjning som matchar den demografiska utvecklingen behöver vi tillskapa fler hyresrätter. Bostadsmarknaden måste kunna bygga nya bostäder och rusta upp befintligt bestånd till lägre kostnader än idag för att kunna möta dagens efterfrågan på rimligt prissatta hyresrätter.

Bostadsförsörjning och demografiska trender

Det råder bostadsbrist i 207 av Sveriges 290 kommuner enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2021.¹ Av dessa kommer 179 att ha ett fortsatt underskott av bostäder trots färdigställande av cirka 100 000 nya bostäder år 2020-2021 enligt Boverkets indikatorer från september 2020. Våra förslag till förändringar i skattesystemet kan bidra till att minska problemet.

Det råder **bostadsbrist i 207 av Sveriges 290 kommuner** enligt Boverket

Sveriges Allmännyttas, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har i en tidigare rapport² visat att hyresrätten på grund av olika skatteregler har högre boendekostnader än det ägda boendet. Även Bostadsbeskattningskommittén har påtalat detta i sitt betänkande 2014.³ Utifrån detta har ett antal förslag identifierats som kan motverka denna obalans. Förslagen bidrar till mer likvärdiga villkor mellan boendeformerna och bättre möjligheter för hyresrätten att utvecklas som en attraktiv boendeform i takt med både nuvarande och framtida demografiska förändringar.

Idag finns det cirka 5 miljoner bostäder i

Sverige varav drygt 2,5 miljoner finns i flerbostadshus och 260 000 i specialbostäder enligt SCB:s statistik över Sveriges bostäder från april 2020. I flerbostadshus dominerar hyresrätten med cirka 1,5 miljoner bostäder medan drygt 1 miljon bostäder upplåts med bostadsrätt. I 257 av Sveriges 290 kommuner dominerar hyresrätten. I tolv av Sveriges kommuner finns inga bostadsrätter. Av bostäderna i flerbostadshus utgör 68 procent 2-3 rum och kök. Drygt hälften av bostäderna i flerbostadshus är byggda åren 1951-1980. Specialbostäderna omfattar bostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning samt studentbostäder och merparten av dessa finns i storstäder och på universitetsorter.

Sveriges befolkning uppgår idag till drygt 10,3 miljoner invånare och har sedan år 2000 ökat med drygt 1,4 miljoner invånare. Befolkningen beräknas öka med ytterligare en miljon inom de närmaste tio åren. Som jämförelse kan nämnas att det tog 35 år – mellan åren 1969 och 1984 – för att öka befolkningen från 8 till 9 miljoner invånare. Vi har i dagsläget en rekordsnabb ökningstakt som bottnar i både ett ökat födelseöverskott och en betydande invandring. Vår befolkning kommer att uppgå till 13 miljoner invånare 2070 enligt SCB:s befolkningsprognos och antalet äldre över 80 år och unga mellan 20 och 30 år kommer att öka med 1 miljon personer fram tills dess. Om 100 år kommer Sveriges befolkning uppgå till 15 miljoner invånare.

År 2070 beräknas andelen av befolkningen som är över 65 år ha ökat från 20 till 25 procent och det är främst andelen äldre kvinnor som beräknas öka. Andelen utomlands födda kommer att öka från cirka 19 till 22 procent. I storstäder och storstadsnära kommuner kommer andelen barn att öka medan landsbygdskommunerna beräknas få en större andel äldre invånare.

SCB:s prognos för Sveriges demografiska utveckling de kommande 50 åren stärker bilden av att hyresrätten kommer att utgöra en mycket viktig pusselbit för att få till stånd en bostadsmarknad med passande bostäder för alla grupper i samhället. Om hyresrätten ska bibehålla sin andel om 30 procent av bostadsmarknaden kommer det behöva tillkomma ca 450 000 hyresrätter under de närmaste 50 åren, antingen

1) Resultatet av enkäten finns att läsa i sin helhet på Boverket.se.

2) "Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten", uppdaterad 2017, Fastighetsägarna – Hyresgästföreningen – SABO

3) Bostadsbeskattningskommittén, "Vissa bostadsbeskattningsfrågor" (SOU 2014:1)

genom nybyggnation eller genom att lokaler omvandlas till bostäder.

Pandemins påverkan på bostadsmarknaden

Som en konsekvens av den globala coronapandemin har hemmet fått en ännu större betydelse för människors vardag. För många har hemmet blivit både skola och arbetsplats. Pandemin har medfört en vikande konjunktur där framför allt hotell, handel och restaurangverksamheter

Om hyresrätten ska bibehålla sin andel om 30 procent av bostadsmarknaden kommer det behöva **tillkomma cirka 450 000 hyresrätter** under de närmaste 50 åren

drabbats i det första skedet. I förlängningen kan det innebära att fastigheter som rymmer den typen av verksamheter kommer att öka sina vakanser och stå tomma i allt högre grad. På sikt kan det även drabba kontorsfastigheter. Mot den bakgrunden borde det finnas möjligheter att omvandla tidigare kommersiella fastigheter till bostäder som skulle kunna ge ett välkommet tillskott av hyresbostäder i centrala lägen. Under hösten 2020 fick Boverket ett uppdrag av bostadsministern att undersöka förutsättningarna för omvandling av kontors- och affärslokaler till bostäder. Boverket pekar i sin rapport på att momsreglerna kan vara ett hinder för flexibelt nyttjande av lokaler och medför stora kostnader vid omvandling från så kallade "momsade" verksamheter till bostäder eftersom bostadshyra i dag är undantaget från moms.

Ett flertal utredningar pekar på investeringar som ett verktyg för att motverka den djupa konjunkturavmattning som kan bli en konsekvens av pandemin. På EU-nivå har EU-kommissionen lanserat en särskild "renoveringsvåg"⁴, ett program för att uppfylla flera mål samtidigt; renovera äldre fastighetsbestånd och förbättra energiprestandan samt bidra till att stimulera arbetsmarknaden och förbättra boendekvaliteten för EU:s medborgare. Målsättningen är en satsning på grönare och snyggare byggnader. Satsningen innebär att 35 miljoner byggnader ska rustas upp till 2030 och åtgärderna ska delvis finansieras genom EU:s "Coronavirus economic recovery fund". EU pekar både på renoveringar som en viktig åtgärd för att uppnå de globala

hållbarhetsmålen i agenda 2030 och ett investeringsområde som kan bidra till ekonomisk återhämtning. I Sverige kan hyresrätten utgöra en viktig pusselbit för att bidra till ökade investeringar för en långsiktig hållbarhet – miljömässigt, ekonomiskt och socialt, men då krävs åtgärder mot obalanserna i skattesystemet.

Skattereglernas betydelse för hyresbostäder

Bostadsbeskattningskommittén (SOU 2014:1), som hade till uppdrag att föreslå förbättringar av bostäders skattemässiga ställning i syfte att öka utbudet, konstaterar i sitt betänkande "Vissa bostadsbeskattningsfrågor" att hyresrätten är missgynnad både i förhållande till annan näringsverksamhet och i förhållande till ägda bostäder. Kommittén menar även att "skattemässig neutralitet innebär i en vidare mening också att skattesystemet inte styr individens konsumtionsval. Boende utgör både investeringar och konsumtionsvaror och skattesystemet ska för att vara neutralt inte styra valet av boendeform" (s. 50). I betänkandet föreslog kommittén att den kommunala fastighetsavgiften för hyresrätter avskaffas, om hyresrätten upplåts för bostadsändamål inom ramen för en näringsverksamhet. Kommittén föreslog även att den kommunala fastighetsavgiften avskaffas för bostäder i oäkta bostadsrättsföreningar.

Skattereglerna för hyresfastigheter bör utformas så att tillgången på hyresrätter kan öka i en snabbare takt för att bättre motsvara den demografiska utvecklingen. Detta är viktigt för tillväxten i landet, inte minst när det gäller rörligheten på arbetsmarknaden, yngres inträde till bostads-

Skattereglerna för hyresfastigheter bör utformas så att tillgången på hyresrätter kan öka i en snabbare takt

marknaden, äldres flytt till något mindre eller mer tillgängligt och behovet av utländsk kompetens i svenska företag. Det är idag mycket svårt att få tag på ett förstahandskontrakt i hyresrätt till en rimlig hyra i storstadsområdena, och det är även svårt för vissa grupper såsom exempelvis äldre på mindre orter. Med ett ökat utbud av hyresrätter på marknaden uppstår fler valmöjligheter och omflyttningar underlättas, vilket ökar rörligheten på bostadsmarknaden.

4) Meddelandet KOM(2020) 662 En renoveringsvåg för Europa - miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv, av den 14 oktober 2020.

Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan lyfter här fram fem skatteförslag som snarast bör genomföras för att stimulera byggandet av fler hyresrätter, underlätta renovering av befintliga hyresrätter, omvandla lokaler och säkra framtidens bostadsförsörjningsbehov.

1 Förenkla momsreglerna

Gör momsreglerna enklare vid lokalhyra genom att slopa kravet på momspliktig hyresgäst, och förbättra möjligheterna att investera i nya hyresrätter och renovera befintliga hyresrätter utan avsevärda momskostnader. Öka möjligheterna att bygga om lediga kommersiella fastigheter till bostäder. Ta bort avdragsförbudet för stadigvarande bostad och slopa uttagsbeskattningen vid fastighetsförvaltning som utförs med egen personal. På sikt bör också låg moms på bostadshyra införas.

2 Lätta på begränsningarna för ränteavdrag

Reglerna om ränteavdragsbegränsningar i företagsbeskattningen är onödigt hårda och komplexa. De måste lättas upp – dels för att lätta på den ekonomiska bördan, inte minst för de företag som bygger nytt, dels för att undvika krånglig administration. Större likhet med andra EU-länder efterfrågas. Utnyttja valmöjligheterna enligt underliggande EU-direktiv.

3 Slopa fastighetsavgiften för hyreshus

Slopa fastighetsavgiften för hyreshus inom ramen för näringsverksamhet och för oäkta bostadsrättsföreningar. Fastighetsägare som har hus med hyresrätter dubbelbeskattas med såväl inkomstskatt som fastighetsskatt och fastighetsavgift.

4 Öka avsättningsmöjligheter och avdragsrätt för reparationer

Förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond. Genom att utöka avsättningsperioden till tio år och slopa schablonintäkten på gjorda avsättningar kan underhåll och renoveringar stimuleras. Utöka reparationsavdraget och utrangeringsavdraget så att fastigheter kan återanvändas och ställas om. Dessa justeringar av nuvarande regelverk skulle ge ökat utrymme för reinvesteringar vid upprustning av befintliga hyresbostäder och underlätta omvandling från lokal till bostad.

5 Inför samma stämpelskatt för alla

Samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för alla ägandeformer. Idag är stämpelskatten högre för juridiska personer än för fysiska personer, bostadsrättsföreningar och kommuner. Den högre stämpelskatten är orättvis och missgynnar hyresrätten samt bidrar till ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.



De åtgärder vi föreslår kommer enligt vår bedömning att:

- **ÖKA** möjligheterna att hållbart bygga nya, upprusta och ställa om befintliga bostäder med hyror som fler kan efterfråga.
- **MINSKA** de skattemässiga skillnaderna mellan olika upplåtelseformer.
- **UNDERLÄTTA** för en mer flexibel användning av våra fastigheter.
- **MINSKA** den administrativa bördan av att hantera skattereglerna för både hyresvärdar och Skatteverket.

Förenkla momsreglerna

Bostadshyra är momsfritt. Det betyder att fastighetsägare och bostadsuthyrare inte får göra avdrag för momsen på byggkostnader, underhåll, drift med mera. De flesta inköp av varor och tjänster som görs i samband med fastighetsförvaltning beläggs dock med fullt momspåslag och därför blir moms en stor kostnadspost i fastighetssektorn. Momsen på investeringar blir en del av anskaffningsvärdet på tillgången i balansräkningen och momsen på löpande driftsutgifter blir en kostnad i resultaträkningen hos bostadsföretaget. För gruppbofästigheter och liknande som används inom vården gäller särskilda regler. En del av lösningen på de hinder som finns för att bygga fler bostäder, renovera med rimliga hyror eller för att omvandla lokaler till bostäder skulle kunna vara att möjliggöra avdragsrätt för

moms genom att införa moms på bostadshyra med en låg momsskattesats. En beskattning av bostadshyra skulle också medföra en mindre administrativ börda vid hanteringen av momsen i fastighetssektorn.

Vid en momsbeläggning skulle kostnaderna för nyproduktion av bostäder sjunka om den ingående momsen kunde dras av. Lägre lån och avskrivningsunderlag leder till att räntor och avskrivningar som ska täckas av hyran sänks. En sådan reform kräver dock en djupare analys av de ekonomiska effekterna för fastighetsägare och hyresgäster. Parallellt med det utredningsarbetet finns en rad åtgärder som kan genomföras omgående vad gäller momsreglerna, läs mer om dem på nästa sida.

Dagens momsregler inom fastighetsområdet skapar problem och försämrar marknadens funktionssätt och rörlighet på flera sätt:

- För lokaler skapar jämningsreglerna inlåsnings effekter på grund av att byte från en hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet till en som inte gör det riskerar att bli mycket kostsam.
- Av samma anledning försvåras omvandling från lokaler till bostäder.⁵
- En specialbestämmelse om avdragsförbud för moms som gäller stadigvarande bostad skapar tolkningsproblem och fördyrar renovering och åtgärder för energieffektivisering i bostadshus.
- Bedömning av avdragsrätten för moms när viss uthyrning är momsfri och annan uthyrning är momspliktig skapar stor osäkerhet och betungande administration.
- Tolkningen av regelverket om uttagsbeskattning på arbete som utförs med egen personal är svår och tidsödande.

5) Se till exempel vad Boverket säger i sin rapport 2021:3, "Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder".

Snabba reformer av momsen – här och nu

Följande ändringar i momsreglerna kan enligt vår bedömning göras snabbt.

• Avdragsförbudet

Avdragsförbudet för stadigvarande bostad i momslagen är ett absolut förbud att dra av ingående moms som avser stadigvarande bostad. Det innebär att ett företag som har en momspliktig omsättning och därmed rätt att dra momsen, ändå kan drabbas av förbudet att dra av momsen om kostnaderna gäller stadigvarande bostad. Att det inte finns någon avdragsrätt för moms på en bostad som används privat är en annan sak. Då gäller vanliga momsregler. Avdragsförbudet för stadigvarande bostad är en svensk regel som helt saknas i det gemensamma momsdirektivet inom EU.

Att slopa avdragsförbudet för stadigvarande bostad skulle göra momsreglerna enklare att förstå och minska osäkerheten kring hur momsregelverket ska tolkas och tillämpas. Detta skulle gynna såväl skattskyldiga, Skatteverket som våra domstolar. Vår bedömning är att regeln kan slopas omedelbart.

• Uttagsbeskattning vid fastighetsförvaltning

Slopa kravet på uttagsbeskattning vid fastighetsförvaltning som utförs med egen personal. Idag måste en fastighetsägare beräkna moms på kostnader och löner som betalas för bygg- och anläggningsarbeten, reparationer och underhåll på egen eller förhyrd fastighet. Reglerna gäller även lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel som utförs på egen fastighet med egen personal. Det är en administrativt tung regel som leder till ineffektivitet snarare än att uppfylla sitt syfte, att hindra konkurrenssnedvridning.

Uttagsbeskattning vid fastighetsförvaltning är en regel som kan tas bort utan några EU-rättsliga konsekvenser. Den skapar idag endast krångel för fastighetsägare och Skatteverket. Intäkterna till statskassan som denna regel ger är obetydliga.

• Kravet på hyresgästens momsplikt vid frivillig skattskyldighet

När en fastighetsägare hyr ut kommersiella lokaler är lokalhyran som huvudregel momsfri. Fastighetsägare kan ändå välja att belägga lokalhyran med moms, dels för att då kunna kvitta momsen på inköp med momsen på hyran, dels så att momsen inte blir en kostnad för en momspliktig hyresgäst. Momsen ska inte göra det dyrare för en momspliktig hyresgäst att hyra en lokal än att köpa en egen fastighet där man kan bedriva sin verksamhet. Frivillig skattskyldighet är idag bara tillåtet om hyresgästen i sin tur bedriver en momspliktig verksamhet i lokalerna. Om det flyttar in en momsfri verksamhet i lokalerna blir hyresvärden dessutom tvingad att återföra tidigare avdragen investeringsmoms. Frågan är uppe för diskussion i regeringen, som har undersökt intresset av en ändring i regelverket med en mängd remissinstanser. Den absoluta majoriteten av de som har svarat tycker att reglerna bör ändras.⁶

Vi tycker att begränsningen att frivillig skattskyldighet endast medges om hyresgästen bedriver en momspliktig verksamhet i lokalen bör slopas. Regeln leder till onödiga komplikationer i systemet och motverkar investeringar för ändamålsenliga och hållbara lokaler för olika slags verksamheter. Syftet med dagens regler är att förhindra att momsfria verksamheter såsom föreningslivet ska slippa moms på sin lokalhyra som föreningen inte kan lyfta. Men föreningar med momsfri verksamhet får betala moms ändå, eftersom hyresvärden tvingas övervältra sin egen moms i hyran till hyresgästen på grund av att hyresvärden inte får lyfta sin egen moms. Detta skapar en trögrörlig hyresmarknad och utestänger aktörer med undantagen verksamhet från stora delar av lokalhyresmarknaden. Det hindrar också en omställning av lokaler till bostäder genom den kraftiga fördyrning som uppstår när tidigare avdragen moms måste betalas tillbaka till staten.

6) Svaren på regeringens skriftliga hearing om lokalmomsen finns här <https://www.regeringen.se/remisser/2020/12/remiss-av-promemorian-frivillig-skattskyldighet-for-mervardesskatt-vid-uthyrning-av-lokaler/>

Lätta på begränsningarna för ränteavdrag

Reglerna om begränsade ränteavdrag i bolagsbeskattningen är onödigt strikta och administrativt krångliga att hantera. De är också ekonomiskt kontraproduktiva genom att de motverkar de stora investeringar för ökad hållbarhet och omställning som krävs i fastighetssektorn så att nya bostäder kan byggas. Reglerna medför ökade skattekostnader för många fastighetsföretag och riskerar på sikt att göra befintliga hyresrätter dyrare för hyresgästerna. Därför bör man lätta på reglerna för ränteavdragsbegränsning i bolagsbeskattningen genom att utnyttja EU-direktivets valmöjligheter.

Huvuddragen i det svenska regelverket innebär att ett företag (det vill säga juridiska perso-

ner och svenska handelsbolag, med vissa begränsningar) bara får dra av 30 procent av skattemässigt EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Som ett alternativ kan företagen välja att tillämpa en förenklingsregel som ger företaget en möjlighet att dra av ett negativt räntenetto uppgående till fem miljoner kronor. Reglerna gäller för räntor på såväl externa som interna skulder. Reglerna har visat sig vara mycket komplexa att hantera för berörda företag och effekterna är svåra att överblicka, både på kort och lång sikt.

Reglerna om ränteavdragsbegränsningar inom företagssektorn trädde i kraft den 1 januari 2019 och bygger bland annat på ett direktiv från EU.⁷



7) Det s.k. ATAD-direktivet, Anti Tax Avoidance Directive.

Syftet med direktivet, som riktar sig till stora internationella koncerner, är att motverka multi-nationella företags skatteplanering med hjälp av ränteavdrag. För att minska den administrativa bördan och mildra de ekonomiska effekterna för företagen, finns ett antal lätttnadsregler som medlemsstaterna kan välja att utnyttja. Sverige har valt att inte utnyttja direktivets lätttnadsregler.

Bland annat finns enligt direktivet förenk-lingsregeln att bevilja fullt avdrag för negativ nettoränta som uppgår till högst tre miljoner euro (cirka 30 miljoner kronor). Sverige har istället valt att lägga sig på nivån max fem miljo-ner kronor. Enligt EU-direktivet får medlemssta-terna också välja att undanta lån som används för att finansiera ett långfristigt, offentligt infra-strukturprojekt från ränteavdragsbegränsningen. En sådan valmöjlighet skulle kunna utnyttjas för byggande av hyresrätter, men inte heller detta har Sverige valt att utnyttja.

EU-kommissionen följer upp utvecklingen inom EU och utlovar en rapport om effekten av reglerna i början av januari 2022. Den svenska regeringen har i förarbetena till de svenska regler-na lovat att följa upp tillämpningen eftersom reglerna är omfattande och kommer att innebära en stor förändring för många företag och för Skatteverket. Uppföljningen av lagstiftningen skulle enligt regeringen påbörjas inom två år.⁸ Vid en uppföljning och översyn av regelverket bör regeringen ta hänsyn till dessa möjligheter till förenklingar, något som avsevärt skulle förbättra möjligheterna att investera i hyresbostäder med överkomliga hyror. Någon uppföljning av reglerna har ännu inte presenterats (våren 2021).

Regelverkets konsekvenser för hyresvärdarna

Statistik från Sveriges Allmännyttas medlemmar från 2019 visar att cirka 30 procent av de allmän-nyttiga medlemsföretagen tvingats återlägga en del av sina räntekostnader i deklarationen på

grund av det nya regelverket. Höjningen av det skattemässiga resultatet för dessa bolag varierar kraftigt och medför en ökad skatt på cirka 60 miljoner kronor. Den ökade skatten minskar investeringsutrymmet med 1,2 miljarder kronor baserat på ett antagande om ett avkastningskrav på 5 procent i genomsnitt. De företag som drab-bas hårdast är de som har låga resultat/driftnet-ton, stora underhållskostnader, hög belåning och hög ränta/borgensavgift.

En analys som Sveriges Allmännytta har gjort pekar också på att de nya reglerna ökar kostna-derna för finansiering av nya bostäder med cirka tio procent genom ökade skatter. Med stigande räntenivåer kommer effekten att bli ännu mer påtaglig för företagen. En fördubbling av nuva-rande låga räntenivå kan ge en femfaldig effekt på skattekostnaderna.

Liknande konsekvenser av regelverket som för Sveriges Allmännytta gäller för privata fastighets-företag. Företagen tvingas anlita dyrbar extern hjälp för att upprätta de blanketter som Skatte-verket kräver för att reglerna ska kunna tilläm-pas. Detta blir särskilt kännbart för mindre fastighetsägare som saknar egna skatteexperter. Lämnade och mottagna koncernbidrag påverkar det enskilda bolagets avdragsutrymme och ökar komplexiteten. Regelverket tar ingen hänsyn till att det inom koncerner även kan finnas parter som inte kan lämna eller ta emot koncernbidrag, exempelvis handels- och kommanditibolag. Detta skapar skattebetingade inlåsningsproblem i koncernerna. Inom fastighetsbranschen görs många olika slags skattemässiga justeringar, såsom bedömningar kring avskrivningar och direktavdrag. Reglerna kring ränteavdrags-begränsningar har avsevärt försvårat samordning-en mellan olika skattemässiga justeringar. Sammantaget hämmar det nya regelverket inves-teringar i både befintliga och nya hyresbostäder.

8) Prop. 2017/18:245, Nya skatteregler för företagssektorn, s. 281.

Slopa fastighetsavgiften för hyreshus

Fastighetsskatten på färdigbyggda bostäder kallas sedan 2008 för kommunal fastighetsavgift och utgår för kalenderåret 2021 för småhus och ägarlägenheter med 0,75 procent av taxeringsvärdet upp till takbeloppet 8 524 kronor per år och för flerfamiljshus (både bostadsrätter och hyresrätter) med 0,3 procent av taxeringsvärdet upp till takbeloppet 1 459 kronor per lägenhet och år. Nybyggda hus med värdeår 2012 eller senare är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren.

Bostäder som upplåts med hyresrätt har andra skatteregler än ägda bostäder eftersom de är juridiskt skilda företeelser. Den som bor i och äger sin lägenhet eller småhus, alternativt äger en andel i en äkta bostadsrättsförening, innehar en tillgång. Idag beskattas en slags fiktiv avkastning av denna tillgång i form av en fastighetsavgift. Därmed betalar den personen kapitalinkomstskatt på en hypotetisk avkastning på tillgången. Den som äger ett hyreshus eller småhus som upplåts med hyresrätt betalar skatt på det faktiska resultatet från rörelsen. Därmed blir fastighetsavgift på själva fastigheten att betrakta som en dubbelbeskattning. En oäkta bostads-

rättsförening betalar också inkomstskatt. Med samma principer bör även en oäkta bostadsrättsförening befrias från fastighetsavgift. Dagens utformning av skattesystemet styr investeringarna, så att färre investeringar i hyresbostäder genomförs och fler investeringar i ägda bostäder genomförs än vad som skulle vara fallet under mer neutrala skatteregler. Eftersom överskottet av näringsverksamheten som utförs i en hyresfastighet belastas med inkomstskatt hos fastighetsägaren, beskattas hyresgästerna indirekt genom beskattningen av näringsverksamheten.

Den kommunala fastighetsavgiften innebär en dubbelbeskattning när bostäder hyrs ut eller upplåts inom ramen för en näringsverksamhet, till exempel vid uthyrning av lägenheter i ett hyreshus eller upplåtelse som görs av bostadsrätt i en oäkta bostadsrättsförening. Ett slopande av fastighetsavgiften för hyresrätter och oäkta bostadsrättsföreningar skulle förbättra hyresrättens och oäkta bostadsrätters skattemässiga ställning gentemot andra upplåtelseformer samt skapa neutralitet i förhållande till beskattningen av annan näringsverksamhet.

Öka avsättningsmöjligheter och avdragsrätt för reparationer

Underhållsfonder för fastighetssektorn har de senaste 20 åren diskuterats i olika sammanhang men ännu inte blivit verklighet. I denna rapport föreslår vi att de befintliga reglerna om periodiseringsfonder används för att möjliggöra större avsättning av medel med uppskjuten beskattning, för renoveringsändamål. Det skulle möjliggöra ett ökat företagssparande och minska låneberoendet samt ge en tydligare koppling mellan hyresbetalningar och utfört underhåll.

Schablonintäkten på periodiseringsfonder infördes i början av 2000-talet för att finansiera vissa skattereformer. Schablonintäkten kan påverka viljan att sätta av medel till periodiseringsfond och därmed påverka val av finansiering i riktning mot ökad skuldsättning.

För att ge nödvändiga ekonomiska incitament för framtida underhåll och investeringar i exempelvis bostadsfastigheter föreslår vi att reglerna om avsättning till periodiseringsfond ändras till en tioårig avsättningsperiod för varje enskild periodiseringsfond och att schablonintäkten på avsättningarna som ska tas upp av juridiska personer tas bort. Det skulle bland annat stimulera en finansiering med en större del eget kapital istället för lånat kapital och intäkterna skulle tidsmässigt matcha kostnaderna bättre än idag.

Öka möjligheten till reparationsavdrag

Dagens skatteregler innebär att kostnader för vissa ändringsarbeten, exempelvis i samband med ett byte av en hyresgäst i en lokal, får dras av omedelbart istället för genom årliga värdeminskningsavdrag. En ombyggnation från kommersiell lokal till bostad klassificeras dock som en väsentlig förändring av byggnaden, vilket innebär att avdrag ska göras enligt avskrivningsplan, direktavdrag får inte göras. Detta blir en avsevärd skattemässig nackdel och hämmar intresset att omvandla lokaler till bostäder, vilket missgynnar en hållbar utveckling av fastighetssektorn. Skattesystemet ska främja, inte motverka, att vi anpassar befintliga fastigheter för olika ändamål.

Vi tycker därför att reglerna i inkomstskattelagen bör ändras så att anpassningar som sker för

ett annat slags nyttjande av byggnaden också kan medföra rätt att göra direktavdrag. Lokaler ska kunna byggas om till bostäder med rätt för fastighetsföretaget att göra omedelbart avdrag för sådan ombyggnadskostnad.

Skapa ett hållbart utrangeringsavdrag

Skattereglerna om utrangeringsavdrag driver fastighetsföretagen i fel riktning ur ett hållbarhetsperspektiv. Det är varken ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart att behöva riva ned en fastighet till grunden, om det finns en stomme kvar som kan utnyttjas för att ställa om byggnaden för bostadsändamål.

Enligt inkomstskattereglerna gäller att utgifter för att anskaffa en byggnad ska dras av genom årliga värdeminskningssavdrag. Om en byggnad ska upphöra att användas kan avdrag göras för den del av anskaffningsvärdet som inte har dragits av tidigare, ett så kallat utrangeringsavdrag. Både Skatteverket och Högsta förvaltningsdomstolen⁹ konstaterar att en utrangering måste vara definitiv för att avdrag ska medges och att detta innebär att ingen del av byggnaden får finnas kvar för att avdraget ska få utnyttjas.

Nybyggnation av fastigheter är mycket resurskrävande. Omvandling av befintliga byggnader måste därför bli ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart alternativ och skattereglerna får inte styra i fel riktning. Ju mer som kan återanvändas av de ursprungliga byggnadsdelarna desto bättre. Vi anser därför att avdragsrätten vid ombyggnation för ändrad användning av fastigheter bör mjukas upp för att möjliggöra avdrag även i situationer då någon del av byggnaden står kvar, exempelvis stommen.

Åtgärder i form av ökade möjligheter till omedelbara avdrag måste självklart analyseras i förhållande till avdragsbegränsningen för negativa räntenetton i inkomstskattelagen för att undvika att avdragsunderlaget för negativa räntenetton minskar när omedelbara reparations- och utrangeringsavdrag görs. Viljan att göra hållbara investeringar i fastigheter får inte påverkas negativt genom att företaget får mindre avdragsrätt för negativt räntenetto.

9) Mål nr. 4044-19 av den 17 mars 2021.

Inför samma stämpelskatt för alla

Idag betalas stämpelskatt i samband med att man köper fast egendom och tomträtt och vid beviljande av inteckning. Stämpelskatten beräknas på köpeskillingen eller på det intecknade beloppet. Juridiska personer betalar 4,25 procent. Däremot betalar bostadsrättsföreningar, kommuner och fysiska personer endast 1,5 procent. Sänk stämpelskatten för juridiska personer till samma nivå som för övriga och lägg ner planerna på att bredda uttaget av stämpelskatt till fastighetsbildning, vilket aviserats i budgetpropositionen 2021.

Stämpelskatten är en skatt som missgynnar hyresrätten. Samma nivå på stämpelskatten för juridiska personer som för bostadsrättsföreningar skulle minska incitamenten för ombildning och bolagisering. Det befintliga bostadsbeståndet behöver utnyttjas effektivare och då måste onödiga hinder såsom höga transaktionskostnader tas bort, i stället för att stå i vägen för ett bättre boende utifrån hushållens aktuella behov.



Ordlista

Avsättningsmöjligheter

Avsättningsmöjligheter innebär att delar av en planerad framtida utgift för till exempel underhåll får kostnadsföras redan i årets deklaration. Avsättningen minskar årets resultat och skatt. När underhållet väl genomförs så återförs avsättningen i det årets deklaration som en intäkt och kvittas mot delar av den kostnad som underhållet medför. Det är sålunda ett slags skattesparande för framtida behov.

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization är ett mått på ett företags rörelseresultat före räntor, skatter, avskrivningar och nedskrivningar. Måttet används i skattelagstiftningen som referensvärde när räntebavdragsbegränsningen för ett företag ska räknas ut.

Frivillig skattskyldighet

Uthyrning av fastighet är inte momspliktigt enligt huvudregeln. Frivillig skattskyldighet innebär att en fastighetsägare har rätt att välja att lägga moms på lokalhyra. Valmöjligheten att beskatta gäller endast om hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen. Om hyresvärden har valt att beskatta lokalhyran får avdrag göras för den ingående momsen på kostnader som är hänförliga till lokalen. Hyresgästen får enligt mervärdesskattelagens allmänna regler dra av den moms som hyresvärden tar ut på hyran om hyresgästens verksamhet är helt momspliktig.

Inteckning

En inteckning är en inskrivning av ett visst belopp i en fastighet, men inteckning kan även tas ut på annan egendom till exempel företagsinteckning. Som bevis på inteckningen skapas ett pantbrev som kan användas som säkerhet för en fordran. Pantbrev för en fastighet utfärdas av Lantmäteriet. En inteckning för fastigheten är ett krav om du vill kunna pantsätta din bostad för att till exempel kunna få ett bostadslån.

Juridisk/fysisk person

Fysisk person är en juridisk term för en person eller individ i egentlig mening, en människa, till skillnad från en juridisk person som exempelvis kan utgöras av ett företag, en förening eller ett dödsbo.

Koncernbidrag

En koncern består av ett moderbolag och ett eller flera dotterbolag. I Sverige utgör varje bolag i koncernen egna skattesubjekt. Koncernbidrag är en överföring av medel mellan företag i en koncern med syfte att utjämna resultatet mellan företagen.

Periodiseringsfond

Innebär att en näringsverksamhet kan skjuta upp en del av beskattningen av inkomsten till ett senare år och få viss skattecredit. Periodiseringsfonder kan användas för att jämna ut ett resultat, och därmed beskattningen, mellan olika år.

Stadigvarande bostad

Ett begrepp i mervärdesskattelagen som används för att definiera att bostadshyra inte kan bli föremål för moms genom den frivilliga skattskyldigheten. Det används också i specialregeln om avdragsförbud för moms som är hänförlig till bostad. Begreppet pekar ut bostäder som används varaktigt som bostad, inte bara tillfälligt.

Stämpelskatt

Stämpelskatt är den skatt som ska betalas vid förvärv av fast egendom och tomträtter samt i samband med in-teckning i fast egendom. Stämpelskatten uppgår till 1,5 procent av egendomens värde för fysiska personer. Juridiska personer, bostadsrättsföreningar och dödsbon undantaget, erlägger 4,25 procent i stämpelskatt på egendomens värde.

Utrangeringsavdrag

Om en byggnad ska upphöra att användas kan avdrag göras för den del av anskaffningsvärdet som inte har dragits av tidigare, ett så kallat utrangeringsavdrag. En utrangering måste vara definitiv för att utrangeringsavdrag ska medges och detta innebär att ingen del av byggnaden får finnas kvar.

Utagsbeskattning vid fastighetsförvaltning

Enligt momslagen ska en fastighetsägare som använder sin fastighet i momsfri verksamhet beräkna moms på värdet av eget arbete som läggs ned på fastighetsförvaltning mer mera i byggnaden. Reglerna ska motverka att en fastighetsägare hellre utför fastighetsförvaltning med egen personal istället för att köpa dessa tjänster för att undvika moms som inte får lyftas.

Utvidgat reparationsavdrag

Avdraget innebär att vissa utgifter för ombyggnation av en byggnad, vilka normalt ska tas upp som tillgång och kostnadsföras genom årliga värdeminskningssavdrag, istället får dras av direkt. Hit räknas dock inte åtgärder som innebär en väsentlig förändring av byggnaden, såsom en ändrad användning såsom en övergång från lokaler till bostäder.

