



Hyresmomsen för verksamhetslokaler vid frivillig momsregistrering måste anpassas till samhällets utveckling

SABO ansluter sig till hemställan om att ”Modernisera hyresmomsen för verksamhetslokaler” som Fastighetsägarna och Svenskt Näringsliv skickat in till Finansdepartementet. Reglerna som gäller för frivillig momsregistrering vid uthyrning av verksamhetslokaler är inte anpassade till dagens lokalhyresmarknad. Dagens regler innebär bland annat att följande krav gäller för att frivillig momsregistrering ska medges:

1. Idag krävs det att hyresgästen exklusivt nyttjar en specifik yta för att frivillig momsregistrering ska kunna beviljas. Det innebär att momsregistrering av en lokal på deltid inte kan medges. Detta försvårar möjligheten att hyra aktivitetsbaserade arbetsplatser som kontorslandskap och öppna arbetsytor, momsreglerna på området är därmed inte matchade för förutsättningarna på dagens lokalhyresmarknad.
2. Skatteverkets uppfattning är att uthyrning ska ske tillsvidare för en tidsperiod om minst ett år på heltid för att frivillig momsregistrering ska beviljas. Att genom strikta skatteregler styra hur lokaler ska användas är inte ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart. I takt med höjda kontorshyror och krav på flexibla lösningar är det nödvändigt att lokaler kan användas på ett så ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt som möjligt, exempelvis genom att samma lokal kan användas för olika verksamheter och nyttjas mer effektivt.
3. Idag medges inte frivillig momsregistrering för uthyrningar som avser stadigvarande bostad. Uthyrning av boenden för äldre bör kunna medges frivillig momsregistrering även om dessa avser stadigvarande bostad för att få ner produktionskostnaderna och för att bättre möta en förändrad åldersstruktur i Sverige. Även andra typer av boenden som äldre-, vård-, omsorgs- och flyktingboenden bör kunna medges frivillig momsregistrering.

Analys av motiv till förändringar av reglerna gällande frivillig momsregistrering

Det finns behov av att kunna utnyttja lokaler på ett mer flexibelt sätt genom uthyrning på korttidsavtal och deltidsupplåtelser för dag/kväll/natt. I en omvärld med snabba förändringar på arbetsmarknaden med utökade möjligheter att genom tekniska lösningar utföra visst arbete på distans har behovet av fasta arbetsplatser minskat. Nuförtiden är många arbetsplatser aktivitetsbaserade och dynamiska, t ex arbetsplatser i kontorsutrymmen och öppna ytor. Karaktäriserande för dessa lösningar är att fasta arbetsplatser ofta saknas. Det innebär att någon exklusiv tillgång till specifika platser saknas, vilket medför att frivillig momsregistrering inte kan medges för dessa lokaler.

Även reglerna som gäller för stadigvarande bostad bör avskaffas. I dagsläget så godtas inte frivillig momsregistrering för ytor som utgör stadigvarande bostad. Detta medför högre kostnader vid byggnation samt upprustning/hyresgäst Anpassning för dessa typer av boenden då momsen måste kostnadsföras som i sin tur innebär att även hyresgästen får betala en högre hyra för dessa lokaler.