

Yttrande över promemorian "Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet"

Boverkets ställningstagande

Boverket avstyrker med följande synpunkter förslaget i Finansdepartementets promemoria "Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet".

Boverkets synpunkter

I promemorian presenteras fyra olika alternativ för hur de nya bestämmelserna ska utformas. Samtliga möjliga lösningar innebär försämringar för berörda skattepliktiga personer jämfört med dagens situation. I promemorian är det alternativ nummer tre som förordas. Detta alternativ innebär att jämkning av tidigare gjorda avdrag alltid sker vid försäljning, även om köparen fortsätter att använda fastigheten i skattepliktig verksamhet. Detta medför nackdelar både för säljaren och köparen. Att säljaren behöver jämka tidigare gjorda avdrag oavsett hur fastigheten ska användas framöver riskerar att leda till att det under korrigeringstiden kan bli ekonomiskt olönsamt att sälja fastigheten, vilket kan leda till en inlåsnings effekt av fastigheten. Om fastigheten ändå säljs under korrigeringstiden kommer jämkningen av avdragen sannolikt att medföra en ökning av försäljningspriset, vilket i sin tur skapar en så kallad dold mervärdesskatt. Med detta menas att även om kostnadsökningen indirekt är orsakad av mervärdesskatt är försäljningen inte skattepliktig och köparen kan inte göra avdrag för kostnaden som om den hade varit mervärdesskatt.

Även det fjärde alternativet bör utredas

De redovisade nackdelarna av förslaget gör att Boverket förordar att även konsekvenserna av det fjärde alternativet i promemorian utreds. Det fjärde alternativet innebär att jämkning av tidigare gjorda avdrag som huvudregel sker vid försäljning, men att det införs en frivillig möjlighet att påföra mervärdesskatt på själva försäljningen. En mervärdesskattepliktig försäljning skulle medföra att säljaren inte skulle behöva jämka tidigare gjorda avdrag. För köparen skulle regleringen innebära att den kan göra avdrag för den ingående

mervärdesskatten på fastighetsköpet om fastigheten ska användas i skattepliktig verksamhet och att en ny korrigeringsperiod i så fall skulle påbörjas för det avdraget.

Av promemorian framgår inte hur omfattande utredning som krävs för att konsekvenserna av det fjärde alternativet fullt ut ska kunna bedömas. Detta gör att det är svårt för Boverket att ta ställning till det nuvarande förslaget.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit nationalekonom Christer Löfgren. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson och enhetschef Magnus Jacobsson deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Christer Löfgren
nationalekonom

Kopia till:

johan.westlund@regeringskansliet.se

petter.troedsson@regeringskansliet.se