

Remissvar: Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Bakgrund

Giva Sverige är en branschförening som arbetar för ökat och tryggt givande. Vårt uppdrag är att bidra till ett livskraftigt civilsamhälle genom att mobilisera engagemang som stärker organisationers möjligheter till stabil och långsiktig finansiering från gåvor, bidrag och företagssamarbeten. Vi representerar 215 civilsamhällesorganisationer som tillsammans engagerar 5,2 miljoner givare, 27 000 företag, 72 000 volontärer och 2,1 miljoner medlemmar. Våra medlemsorganisationer arbetar med olika ändamål och finns runtom i hela Sverige. Tillsammans bidrar de till samhällsutveckling och välfärd; de arbetar för samhällets mest utsatta i Sverige och internationellt, för unga och äldre, för djur och natur men också inom vård, omsorg och kultur. År 2025 omsatte våra medlemsorganisationer totalt 21,3 miljarder kronor varav 12,3 miljarder kronor var bidrag och gåvor från privat sektor där allmänheten står för den allra största delen med 8,3 miljarder kronor i gåvor och testamenten.

Sammanfattning

1. Giva Sverige **instämmer** med den kritik som Riksidrottsförbundet lyfter i sitt remissvar, att neutralitetsproblemen är större än vad som framgår av utredningens slutsatser.
2. Giva Sverige **avstyrker** utredningens bedömning att uthyrningsreglerna ska lämnas oförändrade.
3. Giva Sverige **efterlyser** en mer omfattande konsekvensanalys för föreningslivet, samt hur det kan påverka föreningars möjlighet att bedriva allmännyttig verksamhet.
4. Giva Sverige **efterlyser** ytterligare analys av utredningens förslag att införa frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser, eftersom den kan påverka ideella föreningars möjligheter och förutsättningar att erhålla lokaler att bedriva verksamhet i.
5. Giva Sverige **instämmer** med Riksidrottsförbundets förslag till ändring i lagtext som lyfts i organisationens remissvar.

Giva Sverige

Swedish Fundraising Association
Box 17011, Krukmakargatan 21, SE-104 62 Stockholm
+46 (0) 8 677 30 90
info@givasverige.se www.givasverige.se

Motivering

6. Neutralitet

Giva Sverige **instämmer** med den kritik som Riksidrottsförbundet lyfter i sitt remissvar, att neutralitetsproblemen är större än vad som framgår av utredningens slutsatser. Ideella föreningar ska inte behöva skifta organisationsform till aktiebolagsform för sin verksamhet för att ha en möjlighet att erhålla en lokal, på grund av att deras organisationsform missgynnas till följd av skatteregler. Giva Sverige delar därför Riksidrottsförbundets kritik om att neutralitetsaspekten inte fullt ut beaktats i utredningens slutliga avvägning.

7.10 Bedömning

Utredningen bedömer att det även i fortsättningen bör vara en förutsättning för frivillig beskattning att hyresgästens verksamhet medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Giva Sverige delar **inte** denna bedömning, och **avstyrker** förslaget att lämna rådande uthyrningsregler oförändrade.

Utredningen identifierar flera problem med dagens regler, däribland att organisationer utan avdragsrätt för mervärdesskatt, exempelvis ideella föreningar, missgynnas. Trots detta föreslås ingen förändring. Giva Sverige anser att utredningen underskattar de långsiktiga konsekvenserna för lokalmarknaden och tillgången till ändamålsenliga lokaler.

Problemet handlar inte bara om hyrans nivå, utan också om möjligheten att över huvud taget få tillgång till lokaler och anläggningar. När uthyrning till en ideell förening riskerar att begränsa fastighetsägarens avdragsrätt eller medföra framtida justeringsskyldighet påverkas den ekonomiska kalkylen. Det kan skapa incitament att välja andra hyresgäster framför ideella föreningar. Detta berör inte bara ideella föreningar, utan även civilsamhället i stort, friskolor, vård och omsorg samt annan momsbefriad verksamhet.

Vidare anser Giva Sverige att utredningen i för liten utsträckning beaktar utvecklingen på fastighetsmarknaden. En växande andel av lokalbeståndet består av fastigheter där omfattande investeringar har gjorts med avdragsrätt för mervärdesskatt. Sådana fastigheter kan utgöra investeringsvaror enligt 15 kap. ML, vilket innebär att ändrad användning under justeringsperioden kan medföra justering av tidigare avdrag. Ju större andel av lokalbeståndet som omfattas av sådana investeringar, desto starkare blir incitamenten att prioritera hyresgäster som möjliggör fortsatt frivillig beskattning. Giva Sverige anser därför att utredningen underskattar risken för att verksamheter utan avdragsrätt successivt trängs undan. Att vissa aktörer i dag inte upplever större problem med att hitta lokaler innebär inte att situationen kommer att bestå. Utredningen konstaterar själv att problemen kan öka när tillgången minskar eller efterfrågan stiger.

Utredningens argument mot en utökad möjlighet till frivillig beskattning bygger till stor del på antagandet att hyrorna för hyresgäster utan avdragsrätt kan öka med omkring 6,25 procent. Samtidigt konstaterar utredningen att lokalhyror bestäms genom individuella förhandlingar och påverkas av flera faktorer. Giva Sverige anser därför att bedömningen av kostnadsökningarna är förenad med betydande osäkerhet.

Verksamheter utan avdragsrätt bär dessutom redan i dag indirekta momskostnader. När frivillig beskattning inte kan tillämpas saknar fastighetsägaren möjlighet att dra av ingående mervärdesskatt på exempelvis byggnationer, ombyggnationer och större renoveringar. Kostnaderna finansieras genom hyran och vältras därmed i praktiken över på hyresgästen som en dold momskostnad, så kallad momskompensation. Giva Sverige anser därför att eventuella ökade kostnader vid en reform måste bedömas tillsammans med de kostnader som dagens system redan medför. Analysen bör även beakta möjliga effektivitetsvinster, ökad neutralitet och bättre förutsättningar för lokalförsörjning.

Utredningen beskriver flera negativa konsekvenser av dagens regler, medan den huvudsakliga förväntade negativa effekten av en förändring är en eventuell kostnadsökning. I Danmark är frivillig beskattning möjlig även vid uthyrning till företag och organisationer utan avdragsrätt. Där finns också ett system för momskompensation till ideella och allmännyttiga organisationer, som kan få ersättning för en del av den moms som belastar verksamheten och inte kan dras av. Systemet omfattar bland annat idrottsföreningar, kulturorganisationer, museer, religiösa samfund och andra allmännyttiga organisationer, med detaljerade regler för beräkning och återbetalning av ersättning.

Giva Sverige noterar att utredningen har övervägt kompensation för verksamheter utan avdragsrätt vid eventuella hyreshöjningar, men avstått eftersom frågan inte ryms inom uppdraget. Detta bör inte hindra en reform. Den danska modellen visar att negativa effekter för ideella organisationer kan motverkas samtidigt som neutraliteten på lokalmarknaden förbättras. Regeringen bör därför skyndsamt utreda om ett svenskt kompensationssystem för ideella organisationer, tillsammans med befintliga system för utbildning, vård och omsorg, kan kombineras med en utvidgad möjlighet till frivillig beskattning vid lokaluthyrning.

Om den frivilliga rätten att momsbelägga lokalhyra skulle breddas anser Giva Sverige att regeringen bör överväga att lägga till en bestämmelse om samtycke mellan parterna i de fall hyresgästen inte har full avdragsrätt. En samtyckesregel innebär att frivillig beskattning även fortsättningsvis förutsätter ett affärsmässigt ställningstagande mellan parterna och minskar risken för att kostnadsövervältring sker ensidigt. En sådan lösning skulle säkerställa att även hyresgästen ges visst inflytande över valet att tillämpa frivillig beskattning och därmed skapa ett skydd mot att frivillig beskattning används på ett sätt som leder till oförutsedda eller oskäliga kostnadsökningar. Samtidigt skulle en sådan ordning möjliggöra att parterna, utifrån sina respektive förutsättningar, träffar den lösning som är mest ändamålsenlig för det enskilda hyresförhållandet.

Om rätten att momsbelägga lokalhyra utvidgas anser Giva Sverige att en bestämmelse om samtycke mellan parterna när hyresgästen inte har full avdragsrätt ska övervägas. En sådan regel skulle säkerställa att frivillig beskattning bygger på ett affärsmässigt ställningstagande mellan parterna, minska risken för ensidig kostnadsövervältring och ge hyresgästen inflytande över beslutet. Samtidigt skulle parterna kunna välja den lösning som är mest ändamålsenlig för det enskilda hyresförhållandet.

8.3 Frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse ska införas

Efter EU-domstolens dom i målet Sögaard fastigheter och HFD 2021 not. 26 och not. 27, är reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid fastighetsöverlåtelse inte längre förenliga med mervärdesskattedirektivet. Reglerna måste anpassas till EU-rätten, utan att det finns någon självklar ersättningsmodell.

Sveriges nuvarande system innebär i stora drag att fastighetsägaren drar av byggmoms och vid en momsfri fastighetsöverlåtelse låter köparen ta över justeringsskyldigheten. Systemet är relativt enkelt och innebär att säljaren sällan behöver justera momsen. Utredningen föreslår att säljaren i stället fakturerar överlåtelsen med moms och att köparen gör avdrag. Enligt EU momsdirektiv ska detta vara frivilligt för säljaren. Modellen fungerar när köparen har full avdragsrätt, men kan få betydande ekonomiska konsekvenser när sådan rätt saknas.

Giva Sverige delar utredningens bedömning att reglerna måste anpassas till EU-rätten, men noterar att utredningen själv identifierar nackdelar med förslaget, som i stor utsträckning är en kompromisslösning. Den främsta risken är att köpare utan full avdragsrätt drabbas av ökade kostnader. Detta kan i sin tur förstärka fastighetsägares incitament att välja hyresgäster med avdragsrätt framför exempelvis ideella föreningar och andra momsbefriade verksamheter. Flera sakkunniga har också pekat på att förslaget kan öka incitamenten att undvika uthyrning till sådana verksamheter. Nya justeringsperioder vid överlåtelse och ett justeringsunderlag som kan baseras på hela överlåtelsevärdet kan öka kostnaderna vid framtida momsfri användning. Giva Sverige anser därför att frågan behöver analyseras ytterligare, särskilt med avseende på hur förslaget kan påverka fastighetsägares vilja att hyra ut till verksamheter utan avdragsrätt och därmed ideella föreningar och civilsamhällets tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Giva Sveriges medskick inför den fortsatta beredningen

Avslutningsvis vill Giva Sverige **understryka** vikten av att reglerna utformas så att omstruktureringar, överlåtelse av verksamhetslokaler och andra transaktioner inom civilsamhället, som inte alltid sker av kommersiella skäl, inte belastas med oproportionerliga administrativa eller skattemässiga konsekvenser. Civilsamhället behöver långsiktiga och likvärdiga förutsättningar, och tillgång till lokaler är för många föreningar en avgörande förutsättning för att bedriva samhällsnyttig verksamhet. Det är av stor vikt att regelverk inte missgynnar ideella organisationer eller begränsa deras möjlighet att etablera sig, bedriva verksamhet och utvecklas.

För frågor kontakta Generalsekreterare Charlotte Rydh, charlotte@givasverige.se

Stockholm den 26 oktober 2026



Charlotte Rydh
Generalsekreterare

Bilaga 1. Medlemslista Giva Sverige

A Non Smoking Generation	Djurskyddet Sverige	Insamlingsstiftelsen
Act Svenska kyrkan	Dyslexiförbundet	Sverige-Ukraina
ActionAid	ECPAT Sverige	International Rescue Committee Sverige
Afrikagrupperna	En Frisk Generation	Internationella
AjaBajaCancer	Ericastiftelsen	Kvinnoförbundet för Fred och Frihet, IKFF
Al-Ayn for Social Care Sweden	Erikshjälpen	IOGT-NTO Movement
Alzheimerfonden	Ett hjärtligt Värmdö	Islamic Relief Sverige
Amnesty International	Fairtrade Sverige	Jontefonden
Amref Health Africa Norden	Fonden för mänskliga rättigheter (MR-fonden)	Kalmar Stadsmission
Anhörigas Riksförbund	Fonden för psykisk hälsa	Karlstad Stadsmission
Ankarstiftelsen	Forska Utan Djurförsök	KFUM Sverige
Artikel2	Framtidsjorden	Kodcentrum
Astma- och Allergiförbundet	Fredens Hus	Kompis Sverige
Asylrättscentrum	Friends	Korpen Svenska Motionsidrottsförbundet
Autism Sverige	Friluftsförbundet	Kristna Fredsrörelsen
Barncancerfonden	Frisk & Fri	Kvinna till Kvinna
Barndiabetesfonden	Friskis&Svettis Riks	Lilla Barnets Fond
Barnens Skyddsnät	Frälsningsarmén	Läkare i Världen
Barnfonden	FUB	Läkare Mot Aids Forskningsfond
Barnrättsbyrå	Furuboda	Läkare Utan Gränser
Belong	Fryshuset	Läkarmissionen
Berättarministeriet	Föräldralösa Barn	Läsförbarnsinstitutet
BirdLife Sverige	Gambiagrupperna	Läxhjälp
Blodcancerförbundet	GelinStiftelsen	MAF Sweden
Blomsterfonden	Gotlands Stadsmission	Majblomman
BRIS	Greenpeace	Mamma United
Brottsofferjouren Sverige	Göteborgs Stadsmission	Maskrosbarn
Bröstcancerförbundet	Hand in Hand Sweden	Mattecentrum
Bufff Sverige	Havsmiljöfonden	Mentor Sverige
Cancer- och Allergifonden	Hela Människan	Mercy Ships Sweden
Cancerfonden	Hjärnfonden	Min Stora Dag
CancerRehabFonden	Hjärtebarnsfonden	Mind
Caritas Sverige	Hjärt-Lungfonden	Missing People Sverige
ChemSec	Human Bridge	MusikBojen
ChildX	Human Rights Watch	Muslim Aid Sweden
Civil Rights Defenders	Hundstallet	MyRight
Clowner utan Gränser	Håll Sverige Rent	MÄN
Clownronden	Hörselskadades Riksförbund - HRF	Naturarvet
Convictus	Individuell Människohjälp - IM	Naturskyddsföreningen
Diakonia	Insamlingsstiftelsen	Neuroförbundet
Djurens Rätt	Choice	New Life Mission

Njurfonden
 Nordens Ark
 Nordisk Hjälp
 NRC Sverige
 Ny Gemenskap
 Operation Smile Sverige
 Oxfam Sverige
 Palestinagrupperna i
 Sverige
 Palmecentret
 Parasport Sverige
 Peace Parks Foundation
 Sweden
 Plan International
 PMU
 PRO
 Project Playground
 Prostatacancerförbundet
 Raoul Wallenberg
 Academy
 Reach for Change
 Regnbågsfonden
 Reportrar utan gränser
 Reumatikerförbundet
 RFSL
 RFSU
 Right Livelihood
 Riksförbundet Attention
 Riksförbundet frivilliga
 samhällsarbetare - RFS
 Riksförbundet för
 Rörelsehindrade Barn och
 Ungdomar - RBU
 Riksförbundet HjärtLung
 Riksförbundet Svensk
 Trädgård
 Riksförbundet Sveriges 4H
 Riksföreningen Sveriges
 Stadsmissioner
 Riksorganisationen GAPF
 Rotarys Läkarbank

RSMH - Riksförbundet för
 Social och Mental Hälsa
 RUM – Riksförbundet
 Unga Musikanter
 Rymdstiftelsen
 Rädda Barnen
 Räddningsmissionen
 Save the Orangutan
 Sweden
 Scouterna
 SIFU Sveriges
 Insamlingsstiftelse för
 utbildning SIPRI –
 Stiftelsen Stockholms
 Internationella
 Fredsforskningsinstitut
 Sjöräddningssällskapet
 Skansen
 Skydda Skogen
 Skåne Stadsmission
 SOS Barnbyar
 Sparks Generation
 Star for Life
 Stockholms Stadsmission
 Storasyster
 Suicide Zero
 Svenska
 Afghanistankommittén –
 SAK
 Svenska Burmakommittén
 Svenska
 Diabetesförbundet
 Svenska FN-förbundet
 Svenska Freds- och
 Skiljedomsföreningen
 Svenska Jägareförbundet
 Svenska
 Livräddningssällskapet
 Svenska Läkare mot
 Kärnvapen - SLMK
 Svenska med baby

Svenska Röda Korset
 Sverige för UNHCR
 Sveriges Sportfiske- och
 Fiskevårdsförbund –
 Sportfiskarna
 Sverok
 Synskadades Riksförbund
 Sörmlands Stadsmission
 Talita
 Terrafem
 The Hunger Project
 Sverige
 The Perfect World
 Foundation
 Tilia
 Tjejzonen
 Tostan Sverige
 Transammans
 Trygga Barnen
 Umeå Stadsmission
 Ung Cancer
 UNICEF Sverige
 Uppsala Stadsmission
 War Child
 WaterAid
 We Effect
 Wikimedia Sverige
 Virus- och pandemifonden
 Vi-skogen
 World Animal Protection
 World Childhood
 Foundation
 Worlds Children's Prize
 Världsnaturfonden WWF
 Västerås Stadsmission
 ZB Foundation
 Ågrenska
 Örebro Stadsmission
 Östergötlands
 Stadsmission