



Moms för bygg- och fastighetsbolag

Christian Merseburg 2022-05-31

Fastighet - huvudregel och undantag

- **Huvudregel vid fastigheter**
 - Ej utgående moms
 - Ej avdrag ingående moms
- **Huvudregeln omfattar**
 - Omsättning av fastighet
 - Upplåtelse, överlåtelse av hyresrätt, arrende, servitut, bostadsrätt mm
 - Omfattar även gas, vatten el, värme och nät för radio- och tv om led i upplåtelsen
- **Undantag = momspliktig upplåtelse av fastighet**
 - Obligatorisk moms
 - Frivillig moms

Fastighetsbegreppet

- Nytt begrepp från den 1 januari 2017
- Begreppet ”fastighet” definieras:
 - a) Del av jord, på eller under, som kan ägas/besittas*
 - b) Byggnad eller konstruktion ej lätt att montera ned eller flyttas*
 - c) Installerade föremål som är del av byggnad/konstruktion och utan vilken byggnaden/konstruktionen är ofullständig*
 - d) Föremål/utrustning/maskin som är varaktigt installerad i en byggnad/konstruktion och inte kan flyttas utan att byggnaden/konstruktionen förstörs eller förändras*

Obligatorisk momsplikt i fastighetsbranschen

Obligatorisk momsplikt

- Parkeringsverksamhet
 - Samfällighetsförening - ställningstagande från Skatteverket dnr 8-1462899
 - Moms på felparkeringsavgift enl EU-dom C-90/20 Apcoa
- Idrottslokaler – 6%
- Gas, el, vatten, värme om särdebitering
- Konferensarrangemang skattesats 25%.
- Kontorshotell
- Coworking - HFD 2021 ref 6 I och II,
- Moduler - HFD 29 nov 2021 Mål nr 3988-20

Frivillig skattskyldighet

Frivillig skattskyldighet

- Huvudregel
 - Ej utgående moms
 - Ej avdrag ingående moms
- Undantagsregel – frivillig skattskyldighet
 - Utgående moms
 - Avdrag ingående moms
- Syfte
 - Konkurrensneutralitet mellan egna lokaler och hyrda lokaler
 - Momsen ej kostnad i verksamheten
- Jämkningsreglerna förhindrar missbruk

Vad kan omfattas av frivillig skattskyldighet?

- Byggnad eller annan anläggning
 - På egen eller annans mark (ej råmark)
- Lokalbegreppet
 - Byggnadstekniskt avskild enhet med låsbar ingång, eller
 - Yta klart bestämd till läge och storlek, t ex butiksyta i varuhus
 - Ej gemensam yta

Vem kan få frivillig skattskyldighet?

- Fastighetsägare
- Förstahandshyresgäst
- Andrahandshyresgäst
- Bostadsrättshavare
- Konkursbon

Villkor för skattskyldighet

- Stadigvarande
- Fastighet – lokalbegreppet
- Hyreskontrakt (undantag: uppförandeskede)
- Hyresgäster
 - Momspliktiga
 - Staten
 - Kommun, landsting, kommunalförbund
 - Beskickning (ambassader och konsulat)
 - Utländska företagare

Tidpunkt för frivillig skattskyldighet

- Huvudregel
 - När moms debiterats i hyresavi
 - Hyresgästen tillträtt senast den första dagen i hyresperioden som anges på hyresavin
- Undantag
 - Vid uppförandeskede
 - Vid överlåtelse

Avdragsrätt för ingående moms

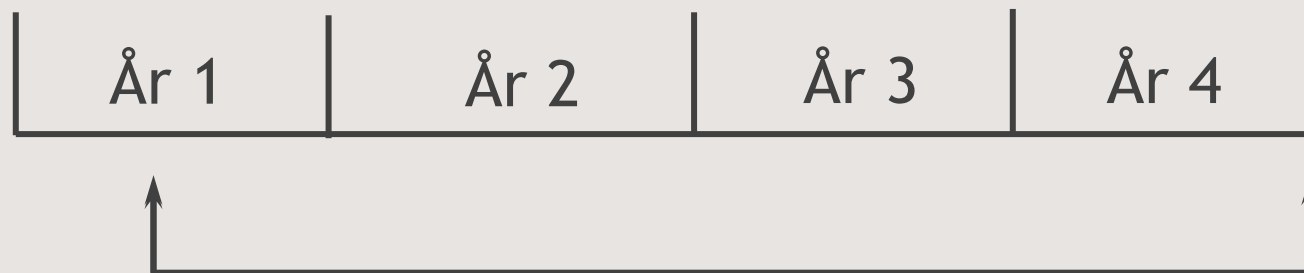
- Avdragsrätt först vid tidpunkt för skattskyldighet (beslut måste ha erhållits)
 - Momsad lokal – avdrag 100%
 - Omomsad lokal/bostad – ej avdrag
 - Gemensam anskaffning – avdrag efter **skälig grund**
 - **Skälig grund:** lokalytor, produktionskostnad etc

Retroaktiv avdragsrätt

Ny- till och ombyggnadsmoms

Slutbesiktning eller motsvarande

OBS! Fastigheten får inte ha tagits i bruk!



Avdragsrätt

Skattskyldigheten upphör

- Egen verksamhet
- Bostadsändamål
- Hyresgäst har momsfri verksamhet
- Byggnaden förstörs
- Vid överlåtelse om gemensam ansökan
- Om ny verksamhet är momsfri så upphör normalt avdragsrätten

Men inte på grund av outhyrda lokaler

Jämkning i fastighetssammanhang

- Avser investeringsvara, såsom
 - Nybyggnad
 - Tillbyggnad
 - Ombyggnad
 - Utvidgade reparationsbegreppet
- Om
 - Ingående moms >100.000 kronor
 - Korrigeringstid: 10 år
- Ej jämkning
 - Reparationer
 - Underhåll
 - Administration
 - Drift

Jämknings ska bli ske vid ...

- Ändrad användning och minskad/ökad avdragsrätt
 - Exempelvis då frivillig skattskyldighet upphör eller påbörjas
- Vissa fastighetsöverlåtelser
- C-248/20, HFD 8 april 2022 mål nr 6144-18 Skellefteå Industrihus

Hur skall jämkning ske?

- Vid ett enda tillfälle
 - Då skattskyldigheten upphör
 - Vid jämkning på grund av överlåtelse
- Årligen
 - I övriga fall

Moms vid försäljning av fastigheter

Jämkning vid överlåtelse

- Huvudregel
 - Jämkningskyldighet övergår på köparen vid överlåtelse. Kräver dock jämningshandling.
- Undantag
 - Vid överenskommelse
 - Köparen bedriver inte momspliktig verksamhet
- C-787/18 - Sögård Fastigheter och HFD 2021 not. 26.

Säljaren måste utfärda handling

- Ingående moms på fastighetsförvärv och ny-, till- eller ombyggnad
- Momsavdrag
- Förvärvstidpunkter
- Till vilka lokaler den ingående momsen hör
- Annat av betydelse för skyldigheten att jämka
- **Brister jämningshandlingen står säljaren kvar som ansvarig för jämningsmomsen**

Ansvar för säljarens momsredovisning

- Om ett gammalt fastighetsbolag köps tar den nye ägaren över allt som hänt i fastighetsbolaget.
- Köps en fastighet är säljaren ansvarig för ”gamla fel” medan den nye ägaren ansvarar för det som uppkommer därefter. Dock ärver en ny ägare befintliga hyreskontrakt inklusive momsklausuler.

Ansvar för moms på hyror och avdrag för moms vid tillträdet

- Om fastighet säljs under ett kvartal är säljaren skattskyldig för erhållna förskott. Om förskott erläggs till säljaren efter tillträde tillhör momsen köparen som har att redovisa den.
- Avdragsrätt tillkommer säljaren fram till frånträde och därefter tillkommer avdragsrätt köparen.

Moms vid försäljning av fastigheter

- Om byggnation pågår rörande ”momsade” ytor när överlåtelsen sker har säljaren rätt till avdrag för momsen på fortsatta arbeten. En förutsättning är att kostnaderna kan anses utgöra ett led i avvecklingen av den tidigare bedrivna verksamheten. Säljaren ska då utfärda tillkommande jämkningshandling. Skatteverkets Ställningstagande dnr. 130-573672-04/111

Nyheter på lagstiftningsområdet

Skatteverkets förslag om förenklade regler för frivillig skattskyldighet

- Frivillig skattskyldighet möjlig vid uthyrning av bestämd yta av byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet
- All uthyrning av den bestämda ytan omfattas av skattskyldighet, dvs den frivilliga skattskyldigheten knyts till ytan och inte hyresgästen
- Inget krav på att hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet eller ha rätt till återbetalning,
- Frivillig skattskyldighet möjlig även vid uthyrning till ideella verksamheter och privatpersoner,
- Inget krav på viss längd på hyrestid
- Ytan kan hyras ut till mer än en hyresgäst under en viss period, t.ex. så att en hyresgäst disponerar ytan under dagtid och en annan under kvällstid,

Nyheter på lagstiftningsområdet

Skatteverkets förslag om förenklade regler för frivillig skattskyldighet forts

- Frivillig skattskyldighet möjlig för samtidig uthyrning yta till flera hyresgäster samtidigt, dvs ytan delas. Dock gäller då den frivilliga skattskyldigheten samtliga hyresgäster
- Ej krav på stadigvarande användning,
- Inga begränsningar till i hur många led uthyrningen sker. Varje led kan omfattas av frivillig skattskyldighet separat
- Uthyrningen ska vara avsedd att vara kontinuerlig
- Ej för stadigvarande bostad
- Frivillig skattskyldighet tidigast då faktura utfärdas dock tidigast då hyresgäst tillträtt
- Upphör om stadigvarande bostad eller om syftet inte längre är att hyra ut öht eller om inte längre kan användas på grund av rivning eller liknande

Nyheter på lagstiftningsområdet

Skatteverkets förslag om förenklade regler för frivillig skattskyldighet, forts

- Otvivelaktigt i många avseenden en administrativ lättnad för uthyrare.
- Dock fortfarande tidigast vid faktura
- Uppförandeskedets reglerna behålls
- Vissa frågetecken. Vad gäller exempelvis för yta som dels hyrs ut till hg och dels används i egen verksamhet?

Omvänd byggbeskattning/förvärvsmoms

Förutsättningar för omvänd skattskyldighet

Innebörd

- Moms debiteras ej från byggföretag till byggföretag om byggtjänster
- Istället beskattar köparen sig för inköpet av tjänsten sk förvärvsbeskattning

Förutsättningar

- Vissa särskilt angivna typer av byggtjänster
- Förvärvarens status avgör

Huvudregel

- Omvänd beskattning endast om förvärvaren är en näringsidkare som inte endast tillfälligt tillhandahåller de tjänster som omfattas av bestämmelserna

Disclaimer

- The advice which BDO (the Contractor) provides is based on our understanding of applicable law at the time the advice is given. Legislation, which is subsequently amended, or subsequent case law, may change the conditions for advice which has been given. When the Contractor provides tax advice or expresses an opinion, it is based on a well-considered understanding of the issue. However, there is no guarantee that the desired result of the tax advice will be attained, since the Swedish Tax Agency, subject to the time limits which follow from the tax legislation, may choose to question a means of proceeding suggested by the Contractor and conduct litigation in the matter.
- The Contractor cannot guarantee the outcome of any such litigation. The Contractor provides advice in respect of Swedish law. The Contractor is thus not liable for any advice provided, or invoicing undertaken, by foreign firms.
- The Contractor is liable only for losses of a direct nature. The Contractor is not liable for indirect losses or for compensation in respect of lost profits or inability to realize savings. The liability is limited in accordance with the provisions of sections 15.1 – 15.9 of FAR's General Terms for advisory and other services (available at www.FAR.se)

BDO

Att räkna med