

Finansdepartementet

Skatte- och tullavdelningen

Enheten för mervärdesskatt och punktskatter

Via e-post till:

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Dnr. Fi2025/00744

Kopia till:

karin.larsson.linnerhed@regeringskansliet.se

Klimat- och miljöminister Romina Pourmokhtari

kn.registrator@regeringskansliet.se

Statssekreterare Helena Dyrssen och Daniel Westlén.

Stockholm den 3 september 2025

Betänkandet Enklare mervärdesskatteregler vid försäljning av begagnade varor och donation av livsmedel (SOU 2025:30)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har fått rubricerade betänkande på remiss. Fastighetsägarna hänvisar till svar avlämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD, men önskar tillägga följande.

Sammanfattning

- Fastighetsägarna konstaterar att utredningen tolkat uppdraget i utredningsdirektiven som begränsat och att de förslag som läggs fram därmed blir begränsade. Detta är beklagligt.
- Fastighetsägarna välkomnar de förtydliganden som görs i lagtext om att livsmedel ska kunna doneras genom att det införs ett explicit undantag från mervärdesskatt för uttagsbeskattning

i samband med överlåtelse av livsmedel utan ersättning. Hittills har detta endast framkommit i praxis (Skatteverkets tillämpning).

- Fastighetsägarna välkomnar också den begränsade förenkling som införs avseende förenklad vinstmarginalbeskattning, åtgärden är inte oviktig men av begränsad betydelse för fastighetsbranschen. Fastigheter är ofta egna juridiska personer. Att inom en koncern eller externt kunna medverka till återanvändning av material och byggdelar utan att behöva hantera en stor skattemässig administrativ börda skulle underlätta återbruk väsentligt.
- Fastighetsägarna understryker vikten av att lagstiftaren på såväl nationell nivå som på EU-nivå snarast ser över mervärdesskatteregelverket avseende överlåtelser av andra varor än livsmedel, såsom delar av byggnader, inventarier inklusive maskiner, utrustning och överskottsmaterial m.m. som sker i samband med förändringar av en fastighet för att underlätta återbruk/återanvändning inom fastighetsbranschen.
- Fastighetsägarna hänvisar till EU:s pågående arbete kring cirkulär ekonomi och vädjar till regeringen att arbeta aktivt i dessa frågor.

Ett begränsat förslag

Fastighetsägarna konstaterar att utredningen tolkat uppdraget i utredningsdirektiven som begränsat och att de förslag som läggs fram därmed blir begränsade. Utredningen uppmärksammar fastighetsbranschen i betänkandet och konstaterar bland annat att reglerna om vinstmarginalbeskattning är tillämpliga i fastighetsbranschen vid handel med begagnade varor, på vissa villkor. Detta välkomnar vi.

Enligt vår mening hade det dock funnits utrymme för att närmare analysera om reglerna om vinstmarginalbeskattning samt uttagsreglerna är ändamålsenliga i ljuset av ökade krav på återbruk och materialåtervinning inom bygg- och fastighetsbranschen. Det hade varit möjligt att ta fasta på och anknyta mer till det som lyfts fram i betänkandet SOU 2024:67 om ekonomiska styrmedel för en cirkulär ekonomi. Enligt direktiven till den utredningen fick inga skatteförslag läggas fram i lagtext. Istället hänvisade betänkandet bland annat till det pågående arbetet i utredningen om förenkling för gåvor och begagnade varor.

Inriktningen på förslagen i den aktuella utredningen är dock i huvudsak gåvor av varor till hjälporganisationer och dess verksamhet samt möjligheter att förenkla för beskattningsbara personer som tillämpar vinstmarginalbeskattning. Fastighetsägarna beklagar detta.

Utredningen konstaterar att EU:s mervärdesskattedirektiv medger begränsade möjligheter till skatteincitament såvitt avser gåvor och skattebefrielse vid uttag. Fastighetsägarna instämmer i detta men anser att utredaren i större utsträckning hade kunnat peka på hur EU:s mervärdesskatteregler skulle kunna förändras för att öka möjligheterna för att produkter och material används på ett mera hållbart sätt.

Underlätta för fastighetsägare i Sverige att bidra till en mer cirkulär ekonomi

En cirkulär ekonomi är avgörande för att möta de hållbarhetsutmaningar som bygg- och fastighetssektorn står inför. Sektorn står för en betydande del av materialanvändningen och klimatpåverkan, både genom byggnation, renovering och underhåll samt hanteringen av byggavfall.

Fastighetsägarna anser att införande av cirkulära principer är centralt för att minska materialflöden, öka återanvändning och återvinning, samt säkerställa att byggmaterial och byggnader används på ett mer resurseffektivt sätt. Genom att utnyttja resurser mer effektivt kan vi minska koldioxidutsläppen och skapa ett mer hållbart och långsiktigt fastighetsbestånd. En övergång till cirkulär ekonomi inom sektorn kräver tydliga styrmedel, regleringar och incitament som främjar återvinning, återanvändning och energieffektivisering.

Identifierade svårigheter för återbruk i fastighetsbranschen

Fastigheter är ofta egna juridiska personer. Att inom en koncern kunna återanvända material och byggdelar utan att behöva hantera en stor skattemässig administrativ börda och skattekostnader skulle underlätta återbruk väsentligt. Företagen har ofta svårigheter med återbruk, annat än om detta sker inom samma bolag, eftersom det innebär mycket merarbete att marknadsvärdera och hantera mervärdesskatten.

Idag saknas uppgifter om restvärden på delar i en byggnad som fastighetsföretaget skulle kunna återbruka eftersom en sådan detaljredovisning inte görs eller krävs, delarna är inte inköpta i huvudsakligt syfte att försäljas vidare (till skillnad mot t ex butiker som har varulager med alla sina produkter redovisade). Det gör att det är mycket svårt att säga vad exempelvis ett fönster, dörr, golv eller radiatorer har för restvärde när det ska återbrukas. Det enklaste vore därför att, såsom nu föreslås för livsmedel, sätta priset till 0 kr och betrakta produkten som helt avskriven, vilken den de facto oftast torde vara. För stor administration och tidsåtgång gör att det är enklare att be företaget som hjälper till att riva en byggnad att även ta hand om avfallet. I dessa fall mister fastighetsföretaget kontrollen på var materialet eller byggdelarna hamnar i slutänden.

Fastighetsbranschen efterlyser med andra ord tydliga regler om prissättning och mervärdesskattehantering i de fall en återbruksvara ska säljas från fastighetsbolaget till återbruksbolaget och sedan i sin tur avyttras till ett annat koncernbolag eller en extern part.

Härutöver råder osäkerhet kring frågan om en fastighetsägare, som i koncernen har ett eget bolag som ska administrera återbruket och innehar ett lager, kan bli klassificerat som byggföretag och bli föremål för omvänd beskattning. Fråga uppstår vilka tjänster som kan förekomma i återbruksbolaget utan att detta ska hamna i regelverket om omvänd mervärdesskatt vid tillhandahållande av byggtjänster.

Merarbetet och osäkerheten gör att det sällan finns ett ekonomiskt värde i återbruk i fastighetsbranschen. I praktiken innebär detta att man kan tvingas slänga materiel som hade kunnat återbrukas. Därmed tar inte återbruket riktig fart i fastighetsbranschen.

Lagstiftningen är föråldrad och inte utformad för att underlätta återbruk. Överskott från nybyggnation och renoveringar blir alltför ofta byggavfall och förstörs eller deponeras i marken istället för att kunna brukas i och av andra fastigheter.

Mervärdesskattereglerna måste förtydligas och underlätta för återbruk

Fastighetsägarna understryker vikten av att lagstiftaren på såväl nationell nivå som på EU-nivå snarast ser över mervärdesskatteregelverket avseende överlåtelser av andra varor än livsmedel, såsom delar av byggnader, inventarier inklusive maskiner, utrustning och överskottsmaterial m.m. som sker i samband med förändringar av en fastighet.

Enligt Fastighetsägarna är det av yttersta vikt att det skapas marknadsmässiga förutsättningar för att återbruka material och utrustning som använts vid utveckling av byggnader och andra anläggningar. De skattemässiga villkoren för återbruk inom bygg och anläggning måste förtydligas och anpassas och får inte i sig utgöra hinder för att skapa ekonomiska förutsättningar för en utveckling i denna riktning.

Vi vädjar till regeringen att beakta de rekommendationer som läggs fram av utredningen SOU 2024:67 och göra nödvändiga justeringar i skattelagstiftningen. Vi hänvisar till vårt remissvar på detta betänkande.¹

Regeringen bör driva på arbetet i EU

EU-kommissionen har aviserat planer på att under 2026 lägga fram en rättsakt om den cirkulära ekonomin ("the circular economy act"). Se meddelandet "Given för en ren industri: en gemensam färdplan för konkurrenskraft och fossilfrihet", COM(2025) 85 av den 26 februari 2025.² Syftet är att stärka EU:s ekonomiska säkerhet och främja affärsmodeller för en cirkulär ekonomi, minskade koldioxidutsläpp och en mer hållbar tillverkning. Rättsakten ska enligt kommissionen underlätta fri rörlighet för cirkulära produkter, returråvaror och avfall. Den ska också bidra till att öka tillgången på återvunna material av hög kvalitet och stimulera efterfrågan på dessa material i EU.

I sitt meddelande om given för ren industri, avsnitt 5.2 om cirkulär ekonomi uttalas följande:

" -- Furthermore, the Commission will review the rules on the second-hand scheme contained in the VAT Directive, as part of a green VAT initiative to address the issue of embedded VAT in second-hand products."

¹ <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/skatter-och-ekonomi/ekonomiska-styrmedel-for-en-mer-cirkular-ekonomi/>

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52025DC0085>

EU-kommissionen har den 1 augusti 2025 lanserat en så kallad "Public consultation och Call for evidence" om detta laginitiativ.³

Fastighetsägarna anser att material som återbrukas eller återvinns i fastighetsbranschen bör få tydliga skattelättnader och klara redovisningsregler. Hur sådana skattelättnader ska utformas bör kunna beslutas i samband med genomförandet av de förslag som lyfts fram i meddelandet om given för en ren industri och den gemensamma färdplanen inom EU.

Fastighetsägarna väddar till regeringen att arbeta aktivt i dessa frågor.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson
Skattejurist

³ https://environment.ec.europa.eu/news/commission-launches-consultation-upcoming-circular-economy-act-2025-08-01_en?prefLang=sv