



## Viktigt om moms på lokaler

Systemet med frivillig skattskyldighet för moms vid lokaluthyrning ger fastighetsägare en möjlighet att lyfta av momsen både på driftskostnader och på investeringar för ny-, till- och ombyggnad som han annars inte skulle ha. Fastighetsägaren kan välja att bli skattskyldig för uthyrningen, antingen för en viss lokal eller för en hel fastighet, genom att ange moms på faktura för hyra.

Som hyresgäst är det bra att förstå vad det innebär att hyra en momspliktig lokal och vad som kan hända om det blir fel.

### Hyresvärdens momsskyldighet

Varje frivilligt momsregistrerad fastighet har en momsgrad som motsvarar andelen momsregistrerade kvadratmeter. Alla åtgärder och inköp i fastigheten har en avdragsgill moms motsvarande den aktuella momsgraden, medan alla åtgärder och inköp kopplat till en momsregistrerad lokal har 100 procent avdragsgill moms. En outhyrd lokal, som tidigare hyrts av en ej momspliktig verksamhet, eller en lokal uthyrd till ej momspliktig verksamhet, ger inte rätt till momsavdrag. För att vi inte ska tappa momsregistreringen i lokalen måste vi ta ut hyra för lokalen och verksamheten som hyr ska vara momspliktig. Det är därför viktigt för fastighetsägaren att den momspliktiga uthyrningen består under hyrestiden.

### Hyresgästens momsskyldighet

När du tecknar avtal med oss och är momsregistrerad betalar du moms på hyran och eventuella tillägg. I avtalet framgår det också att du ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Om en momspliktig hyresgäst går från att bedriva momspliktig verksamhet till icke momspliktig reduceras hela fastighetens momsgrad. Det ökar kostnaderna på fastigheten totalt (motsvarande minskningen av avdragsgill moms) men även för åtgärder i lokalen (motsvarande 100 % av momsen). Därför måste du som hyresgäst se till att du inte gör något som innebär att hela, eller någon del av verksamheten blir icke momspliktig.

### Checklista

Här är en sammanfattning av några av de viktigaste frågorna angående moms som du bör känna till som hyresgäst:

- En förstahandshyresgäst som får hyra ut lokalen i andra hand måste se till att alla förutsättningar för frivillig skattskyldighet är uppfyllda. Som fastighetsägare kräver vi följaktligen att den tilltänkta andrahandshyresgästen bedriver en momspliktig verksamhet. Vi kräver också att förstahandshyresgästen själv debiterar moms för uthyrningen på fakturan till andrahandshyresgästen.
- Om ett annat bolag, även ett som du äger själv, inte är momspliktigt men också använder lokalen, påverkas andelen av den momsregistrerade ytan i lokalen i motsvarande grad
- Om verksamheten i lokalen upphör att uppfylla reglerna för momspliktig verksamhet, och hyresgästen sitter kvar i lokalen, så blir fastighetsägaren retroaktivt betalningsskyldig för lyft moms till Skatteverket

- Den kostnad som fastighetsägaren drabbas av innefattar även konsekvenser av att momsgraden för hela fastigheten förändras, dvs. momsgraden på alla kostnader i förvaltningen behöver justeras retroaktivt och mellanskillnaden betalas in till Skatteverket inkl. eventuella skattetillägg och räntor

#### **Vad kan hända?**

Det är vi som hyresvärd (fastighetsägare) som blir återbetalningskyldiga för redan lyft moms om momsskyldigheten upphör eller förändras. Har hyresgästen orsakat förändringen, medvetet eller omedvetet, blir den ersättningsskyldig till hyresvärden. Eftersom både momsen på lokalen men även momsgraden i hela fastigheten påverkas, kan det handla om stora belopp.

#### **Kontakt**

Kontakta din fastighetschef om du har frågor.