

5 oktober 2021

Jessica Johansson, Håkan Clemets
Algots Hus Ab
Strandgatan 7
22100 MARIEHAMN

Utredning angående mervärdesskattebehandlingen av fastigheter som uthyrs för användning av samkommunens socialvård

1 Bakgrund

Algots Hus Ab äger aktierna i Fastighets Ab Mariegatan 35 (Fast Ab), som är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Fastigheten ägd av Fast Ab har använts i momsfri verksamhet, för Algots Hus Ab:s uthyrning av lägenheter till privatpersoner. Fast Ab är hittills inte momsregistrerat.

Algots Hus Ab planerar att ingå ett avtal med Kommunernas Socialtjänst k.f. (KST), som är en samkommun, och hyra ut hela fastigheten till KST för deras socialvårdverksamhet. Fastigheten kommer att genomgå en ombyggnation för att passa till KST:s verksamhet, för att lämpa sig som lägenheter för socialvårdens kunder. Bl.a. kommer en hiss att installeras i fastigheten.

I enlighet med avtal klarlägger vi i denna memorandum för mervärdesskattebehandlingen av Algots Hus Ab:s hyresverksamhet och av fastighetsaktiebolagets investering samt skattebehandlingen av hyran för KST:s del.

2 Mervärdesskatte reglering

Uthyrning av fastighet är i enlighet med 27 § i mervärdesskattelagen momsfritt. Hyresvärden har inte rätt att dra av den mervärdesskatt som ingår i fastighetsinvesteringar, fastighetsreparationer eller löpande utgifter relaterade till den skattefritt uthyrda fastigheten.

I enlighet med 30 § i mervärdesskattelagen kan man ansöka om mervärdesskattskyldighet vid uthyrning eller vid annan upplåtelse av fastighet, såvida fastigheten fortlöpande används för verksamhet som berättigar till momsavdrag (eller om fastigheten används av staten, av ett universitet eller ett yrkeshögskoleaktiebolag eller en privat anordnare av yrkesutbildning). De anskaffningar som hör till skattepliktig fastighetsuthyrning är avdragbara.



Socialvård är i enlighet med 37 § i mervärdesskattelagen momsfri och till verksamheten hör således inte avdragbarhet på basen av mervärdesskattelagens allmänna regler. Dock har det åt kommuner och samkommuner i 130 § i mervärdesskattelagen stiftats om rätt till återbäring även för skatter som ingår i anskaffningar relaterade till skattefria verksamheter, såsom till exempel socialvård. Användning som berättigar till kommunåterbäring jämställs i momsbeskattningen med verksamhet som berättigar till avdrag. Således kan man även ansöka om frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler som är i sådan användning som berättigar till kommunåterbäring.

- Kommunåterbäring gäller dock inte skatt som ingår i privat konsumtion, i anskaffningar som avses användas för ändamål för vilken avdragbarheten begränsats eller för anskaffningar för skattefria uthyrning av fastighet. Mervärdesskatt som ingår i dessa anskaffningar förblir som slutlig utgift för kommunen eller samkommunen.

I Centralskattenämndens förhandsavgörande CSN:2002/80 har gränsdragningen mellan socialvård som berättigar till kommunåterbäring och fastighetsuthyrning som inte berättigar till återbäring behandlats:

- Staden tillhandahöll med stöd av socialvårdslagen, lagen om specialomsorger om utvecklingsstörda och lagen om service och stöd på grund av handikapp service- och stödboende för äldre, utvecklingsstörda, handikappade, unga och bostadslösa. Boendeformerna var bland annat servicehus, grupphem, invabostad och stödboende.
- Tillhandahållandet av serviceboende på basen av socialvårdslagen eller socialvårdens speciallagar ansågs utgöra sådan socialvård som avses i mervärdesskattelagen. Enbart den hyra som indrivs från familjehemmets föräldrar ansågs utgöra hyra som hänförs till upplåtande av fastighet. Staden hade rätt att såsom kommunåterbäring få den mervärdesskatt som ingick i utgifterna relaterade till serviceboendeverksamheten till den del som verksamheten utgjorde sådan socialvårdsverksamhet som avses i mervärdesskattelagen.

I en situation där en kommun hyr en fastighet för sitt bruk och vidare hyr ut bostäderna på fastigheten till personer som den valt och som är berättigade till socialservice på så sätt att kommunen själv producerar eller av en privat serviceproducent skaffar socialvårdstjänster som anknyter till serviceboende, anses lokalerna, i enlighet med Skatteförvaltningens Anvisning om mervärdessbeskattning av kommuner och samkommuner A94/200/2016, vara i socialvårdsanvändning som berättigar till kommunåterbäring.

Med stöd av det ovannämnda anses inte service- eller stödboende, som ordnats på basen av sociallagstiftning, utgöra kommunens eller samkommunens skattefria fastighetsuthyrning, för vilken rätten till kommunåterbäring skulle vara begränsad. Istället är det frågan om socialvårdsverksamhet som berättigar till kommunåterbäring. Det som ansetts vara avgörande är att de boende är berättigade till socialvård och att det är en myndighet som väljer hyresgästerna.

- Hyresgivaren kan ansöka om mervärdesskattskyldighet för uthyrning av fastigheter som används som kommunens eller samkommunens service- eller stödboende. Kommunen eller samkommunen har rätt att såsom kommunåterbäring få tillbaka den skatt som ingår i hyran.



3 Bedömning av mervärdesskattebehandlingen för det planerade hyresarrangemanget

Det service- och stödboende som hör till KST:s organiseringsansvar i vilket KST hyr ut bostäder till personer de valt och som är berättigade till socialservice, utgör KST:s socialvårdsverksamhet. KST har rätt att i form av kommunåterbäring få tillbaka den mervärdesskatt som ingår i utgifter relaterade till denna verksamhet.

Då Algots Hus Ab hyr ut fastigheten till KST för att användas till ifrågavarande socialvårdsverksamhet, kan Algots Hus Ab ansöka om frivillig mervärdesskattskyldighet för hyresverksamheten. I så fall har Algots Hus Ab rätt att debitera hyran som mervärdesskattebelagd och KST har rätt att såsom kommunåterbäring få tillbaka den skatt som ingår i hyran. Algots Hus Ab har på motsvarande sätt rätt att dra av mervärdesskatten som ingår i utgifterna relaterade till hyresverksamheten.

För att även mervärdesskatten, som ingår i utgifterna för de ombyggen som utförs i fastighetsaktiebolaget samt i fastigheternas löpande utgifter, ska vara avdragbar, bör även fastighetsaktiebolaget ansöka om mervärdesskattskyldighet vid upplåtelse av fastighet. Fastighetsaktiebolaget debiterar Algots Hus Ab inklusive mervärdesskatt. Algots Hus Ab har till följd av sin skattskyldighet rätt att dra av skatten som ingår i vederlaget. På så vis kan fastigheten med hjälp av frivilliga ansökningar upplåtas mervärdesskatteneutralt genom hela kedjan.

Om Algots Hus Ab hyr ut bostäderna direkt till kommunens socialvårdsklienter bör hyresavtalen ingås utan mervärdesskatt. I så fall har varken Algots Hus Ab eller fastighetsaktiebolaget rätt att dra av den mervärdesskatt som ingår i investeringar eller utgifter relaterade till fastigheterna och skatterna skulle förbli slutliga utgifter.

Juha Laitinen
partner

Kati Hirvonen
senior manager