

Moms vid uthyrning av lokaler

Du behöver ett särskilt beslut

Om du ska ta ut moms av dina hyresgäster och ha rätt att dra av momsen på dina kostnader räcker det inte med att du är momsregistrerad. Du måste också ansöka på blankett SKV 5704 och få ett beslut från Skatteverket om att du är frivilligt skattskyldig för uthyrning av lokaler. Skattskyldigheten kan också automatiskt ha gått över till dig därför att den tidigare ägaren var skattskyldig för sin uthyrning.

Du får bara ta ut moms av en hyresgäst som använder lokalen i en momspliktig verksamhet. Det finns några få undantag till regeln, t.ex. om du hyr ut lokalen till staten eller kommuner.

I den här foldern får du en översiktlig beskrivning av reglerna. Sist i foldern ser du var du kan få ytterligare information.

Ska du hyra ut fler lokaler?

Om du vill utöka skattskyldigheten till fler eller större lokaler (t.ex. genom utbyggnad) måste du lämna en ny ansökan (SKV 5704) och få ett nytt beslut av Skatteverket. Du kan tidigast bli skattskyldig från den dag som ansökan kommer in till Skatteverket. Du får inte ta ut moms och göra avdrag för ingående moms på de nya lokalerna innan Skatteverket har beslutat att du är skattskyldig för uthyrningen.

Anmäl ändringar

Du som är skattskyldig ska anmäla till Skatteverket om

- du säljer eller på annat sätt gör dig av med fastigheten eller lokalen. Fyll i blanketten "Säljarens anmälan" (SKV 5722).
- du börjar använda en uthyrd fastighet eller lokal i din egen verksamhet, som bostad eller hyr ut den till en hyresgäst som inte är momsregistrerad. Fyll i blanketten "Ändrad användning av verksamhetslokal" (SKV 5723).
- byggnaden brinner ner eller förstörs på annat sätt. Fyll i blanketten "Ändrad användning av verksamhetslokal" (SKV 5723).

Blanketterna finns som ifyllnadsbara PDF-filer på www.skatteverket.se.

Avdrag

Du kan vara skattskyldig för en del av en fastighet men ha kostnader som avser hela fastigheten. I så fall måste du fördela den moms du betalar så att du bara drar av moms som kan kopplas till din momspiktiga verksamhet.

Jämkning

I vissa fall kan du pga. jämningsreglerna bli **skyldig att betala tillbaka** moms som du eller den tidigare ägaren dragit av. Detta kan bli aktuellt när

- en hyresgäst flyttar och ersätts av en hyresgäst som inte är skattskyldig till moms
- du börjar använda lokalen i en egen verksamhet som inte är momspiktig.

På motsvarande sätt kan du också ha **rätt att dra av ingående moms i efterhand** om användningen av en lokal ändras, t.ex. från momsfri till momspiktig uthyrning.

Om du eller en tidigare ägare investerat i ny-, till- eller ombyggnad finns skyldigheten eller rättigheten att jämka kvar i tio år.

Om du har **tagit över en rättighet eller skyldighet att jämka** från en tidigare ägare ska du ha fått en handling av denne som visar vilka lokaler och belopp det rör sig om.

Du ska själv utfärda en sådan handling till köparen om du säljer en fastighet som omfattas av ett beslut om frivillig skattskyldighet och om jämnings-skyldigheten ska övergå till köparen. Om du gör det riskerar du inte att själv tvingas jämka om köparen senare ändrar användningen av lokalen.

Deklarera uthyrningen

Är du frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokal får du inte deklarerar moms i inkomst-deklarationen. Du ska redovisa moms som avser frivillig skattskyldighet tillsammans med annan moms i skattedeklarationer.

I skattedeklarationen finns en separat ruta där du redovisar hyresinkomster, exklusive moms, för lokaler som omfattas av Skatteverkets beslut (ruta 08, Hyresinkomster vid frivillig skattskyldighet).

Vilken period?

Momsen på hyra som du får i **förskott**, dvs. innan hyresperiodens slut, ska du redovisa i skattedeklarationen för den månad du tar emot pengarna.

Får du hyran efter hyresperiodens slut?

- Om du använder **faktureringsmetoden** ska du redovisa momsen i skattedeklarationen för den månad hyresperioden går ut.
- Om du använder **bokslutsmetoden** ska du redovisa momsen först när du får hyran, utom i sista redovisningsperioden för beskattningsåret. Då ska du i stället redovisa momsen på samtliga fordringar och skulder.

Vill du veta mer?

Denna folder ger bara översiktlig information och ska inte betraktas som lagtext i ämnet.

Du hittar mer information på vår webbplats **www.skatteverket.se**. Där kan du också ladda ner eller beställa broschyren "Frivillig skattskyldighet för moms – vid uthyrning av verksamhetslokaler" (SKV 563).

Du kan även ringa Skatteupplysningen på telefonnummer **0771-567 567**.



Skatteverket

SKV 315-1 utgåva 2. Utgiven i mars 2007.