Skatteverket

PROMEMORIA

Datum
2026-10-19

Dnr
8-269288-2026

Höjd beloppsgräns för uttagsbeskattning av mervärdesskatt på fastighetsområdet

Postadress: 205 30 MALMÖ **Telefon**: 0771-567 567
Mejl via "Kontakta oss" på www.skatteverket.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning 3

1 Förslag till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200) 4

2 Uttagsbeskattning av mervärdesskatt på fastighetsområdet 6

2.1 Förutsättningar för uttagsbeskattning 6

2.2 Förenkla för företagen 7

3 Beloppsgränsen höjs för uttagsbeskattning av fastighetstjänster som utförs i egen regi 8

4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser 9

5 Konsekvensanalys 10

5.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring 10

5.2 Offentligfinansiella effekter 10

5.3 Effekter för företagen 11

5.4 Effekter för Skatteverket 12

5.5 Övriga effekter 12

6 Författningskommentar 13

Sammanfattning

När tjänster ska utföras på en fastighet kan en fastighetsägare antingen handla upp tjänsterna eller utföra tjänsterna själv genom anställd personal (egen regi). Om tjänsterna utförs i egen regi ska fastighetsägaren uttagsbeskattas för mervärdesskatt under vissa förutsättningar. En förutsättning för uttagsbeskattning är att de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger 300 000 kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna. Detsamma gäller för tjänster som en hyresgäst eller bostadsrättshavare utför på en lägenhet som denne innehar med hyresrätt eller bostadsrätt och när en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster. Syftet med beloppsgränsen är att undanta fastighetsägare från den administrativa börda det innebär att uppfylla reglerna om uttagsbeskattning när de i egen regi utför mindre arbeten som saknar konkurrensmässig betydelse.

Skatteverket föreslår att beloppsgränsen för uttagsbeskattning höjs från 300 000 kronor till 450 000 kronor. Syftet med förslaget är bl.a. att förenkla och minska regelbördan för företag. Förslaget innebär att ytterligare ca 100 företag hamnar under gränsen för uttagsbeskattning.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2028.

1 Förslag till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200)

Härigenom föreskrivs att 5 kap. 33–35 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
5 kap.	
33 §	
Med uttag av tjänster avses även att en fastighetsägare utför följande tjänster på en egen fastighet:	
1. bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll,	
2. ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster, eller	
3. lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel.	
Första stycket gäller bara om	
1. fastigheten utgör en tillgång i fastighetsägarens ekonomiska verksamhet,	
2. fastighetsägaren inte skulle haft avdragsrätt för ingående skatt på tjänsterna om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person, och	
3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *300 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.	3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *450 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.
34 §	
Med uttag av tjänster avses även att en hyresgäst eller bostadsrättshavare utför följande tjänster på en lägenhet som denne innehar med hyresrätt eller bostadsrätt:	
1. bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll, eller	
2. ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster.	
Första stycket gäller bara om	
1. lägenheten innehas med hyresrätt eller bostadsrätt i hyresgästens eller bostadsrättshavarens ekonomiska verksamhet,	
2. hyresgästen eller bostadsrättshavaren inte skulle haft avdragsrätt för ingående skatt på tjänsterna om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person, och	
3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *300 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.	3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *450 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.
35 §	
När en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster enligt 33 och 34 §§, gäller beloppsgränsen *300 000* kronor det sammanlagda värdet av de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret, inräknat skatter och	När en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster enligt 33 och 34 §§, gäller beloppsgränsen *450 000* kronor det sammanlagda värdet av de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret, inräknat skatter och

avgifter som grundas på lönekostnaderna.	avgifter som grundas på lönekostnaderna.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.

2. Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för beskattningsår som påbörjats före ikraftträdandet.

2 Uttagsbeskattning av mervärdesskatt på fastighetsområdet

2.1 Förutsättningar för uttagsbeskattning

Mervärdesskatten är harmoniserad i stor utsträckning inom EU och reglerna finns huvudsakligen i rådets direktiv 2006/112/EG av den 28 november 2006 om ett gemensamt system för mervärdesskatt (mervärdesskattedirektivet). Enligt artikel 27 i mervärdesskattedirektivet får medlemsstaterna, i syfte att hindra snedvridning av konkurrensen, med tillhandahållande av tjänster mot ersättning likställa en beskattningsbar persons utförande av tjänster för rörelsens behov, om full avdragsrätt för mervärdesskatten på tjänsterna inte skulle ha förelegat om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person.

När tjänster ska utföras på en fastighet kan en fastighetsägare antingen handla upp tjänsterna eller utföra tjänsterna själv genom anställd personal (egen regi).

En fastighetsägare som handlar upp tjänsterna får betala mervärdesskatt på de upphandlade tjänsterna. Mervärdesskatten är avdragsgill hos fastighetsägaren om fastighetsägaren använder fastigheten i egen verksamhet där transaktioner medför avdragsrätt eller om fastigheten omfattas av s.k. frivillig beskattning som innebär att uthyrning och upplåtelse av fastighet är mervärdesskattepliktig. Den som äger och förvaltar t.ex. bostadsfastigheter eller fastigheter som hyrs ut till hyresgäster som inte bedriver verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt kan inte tillämpa bestämmelserna om frivillig beskattning för uthyrningen. Mervärdesskatten på de upphandlade tjänsterna blir därför en kostnad i fastighetsägarens verksamhet. Detsamma gäller om fastighetsägaren använder fastigheten i egen verksamhet där transaktionerna helt eller delvis inte medför avdragsrätt.

En fastighetsägare som låter anställd personal utföra tjänsterna drabbas inte av någon motsvarande kostnad. För att uppnå konkurrensneutralitet i valet mellan att upphandla tjänster och att utföra tjänster i egen regi, har regler införts om uttagsbeskattning när tjänsterna utförs i egen regi (prop. 1989/90:111 s. 92 f.).

Förutsättning för uttagsbeskattning är bl.a. att arbetena utförs på en fastighet som är en tillgång i fastighetsägarens ekonomiska verksamhet och att fastighetsägaren inte skulle ha haft avdragsrätt för ingående skatt på tjänsterna om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person. Uttagsbeskattning blir aktuell när det är fråga om bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll, ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster samt lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel (5 kap. 33 § mervärdesskattelagen [2023:2009], ML).

Regler om uttagsbeskattning finns också när tjänster utförs i egen regi på en lägenhet som innehas med hyres- eller bostadsrätt i en ekonomisk verksamhet. Uttagsbeskattning blir aktuell när det är fråga om bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll, ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster, men inte när det är fråga om lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel (5 kap. 34 § ML). Uttagsbeskattning blir även aktuell när en fastighetsägare som är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster enligt 5 kap. 33 och 34 §§ ML (5 kap. 35 § ML).

I samtliga fall är en förutsättning för att uttagsbeskattning ska bli aktuell att de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger

300 000 kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna. Beloppsgränsen har gällt sedan 2009.

2.2 Förenkla för företagen

Regeringen gav den 18 juli 2024 elva statliga myndigheter, däribland Skatteverket, i uppdrag att förenkla regelverk i syfte att minska regelbördan för företag (KN2024/01546). Myndigheterna skulle kartlägga och analysera behov av och möjligheter till regelförenklingar, i syfte att minska regelbördan för företag.

Med regelbörda avses bl.a. kostnader för företag som följer av lagar, förordningar och andra föreskrifter. Det innefattar administrativa kostnader, men även fullgörandekostnader som produktions- och investeringskostnader, samt alternativkostnader.

Av Skatteverkets slutredovisning av uppdraget den 13 mars 2026 (Förenkla regelverk i syfte att minska regelbördan för företag dnr 8-85828-2025) framgår att Skatteverket har haft dialog bl.a. med branschorganisationer som har getts möjlighet att lämna förslag till regelförenklingar (slutredovisningen avsnitt 3.2 och 3.3).

Branschorganisationen Fastighetsägarna har lämnat in ett förslag om att ta bort uttagsbeskattningen vid förvaltning av egen fastighet. I slutredovisningen har Skatteverket aviserat att beloppsgränsen för uttagsbeskattning bör ses över och att den eventuellt bör höjas. En väl avvägd beloppsgräns kan minska regelbörda för de som hamnar under beloppsgränsen utan att riskera att snedvrida konkurrensen mellan företag (slutredovisningen avsnitt 5.3.3).

3 Beloppsgränsen höjs för uttagsbeskattning av fastighetstjänster som utförs i egen regi

Förslag

Beloppsgränsen för uttagsbeskattning av vissa tjänster som utförs av en fastighetsägare i egen regi på en egen fastighet ska höjas från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Även beloppsgränsen för uttagsbeskattning av vissa sådana tjänster som en hyresgäst eller bostadsrättshavare utför på en lägenhet som denne innehar med hyresrätt eller bostadsrätt ska höjas från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Den sammanlagda beloppsgränsen som gäller när en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster som uttagsbeskattas ska höjas från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Skälen för förslaget

En förutsättning för uttagsbeskattning när vissa tjänster på en fastighet eller lägenhet utförs av en fastighetsägare, hyresgäst eller bostadsrättshavare i egen regi är att lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger 300 000 kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.

Beloppsgränsen har varit 300 000 kronor sedan år 2009. Den höjdes då från 150 000 kronor, en nivå som hade gällt sedan regleringen infördes vid skattereformen 1990/1991. Som skäl för höjningen 2009 anförde regeringen att nivån 150 000 kronor hade gällt länge och att höjningen innebar en administrativ förenkling och en skattelättnad för berörda företag. Regeringen ansåg att höjningen av beloppsgränsen till 300 000 kronor i stort motsvarade den totala löneutvecklingen sedan 1990 (prop. 2008/09:65 s. 79 f.).

Med hänsyn till att beloppsgränsen senast höjdes för nästan tjugo år sedan samt att det skulle vara en förenkling och minska regelbördan för berörda företag, bör beloppsgränsen höjas. En sådan höjning skulle vara i linje med inriktningen för regeringens förenklingspolitik (se bl.a. skrivelsen En förenklingspolitik för stärkt konkurrenskraft, tillväxt och innovationsförmåga [skr. 2021/22:3]).

Bestämmelserna om uttagsbeskattning när vissa tjänster på en fastighet eller lägenhet utförs av en fastighetsägare, hyresgäst eller bostadsrättshavare i egen regi har utgått från ett fast belopp som anges i lagtexten sedan bestämmelserna infördes. Att höja beloppsgränsen ligger därför i linje med hur bestämmelsen tidigare har ändrats. En höjning av beloppsgränsen från 300 000 kronor till 450 000 kronor motsvarar i stort den totala löneutvecklingen sedan 2009.

Ett alternativ till att höja den fasta beloppsgränsen är att införa en beloppsgräns som indexeras utifrån en i lag given parameter, t.ex. prisbasbeloppet eller arbetskostnadsindex. En sådan bestämmelse bedöms dock vara alltför administrativt betungande. Skatteverkets sammantagna bedömning är därför att beloppsgränsen bör höjas till 450 000 kronor.

Ändringen innebär endast en förändring av storleken på beloppsgränsen, uppräknat utifrån förändringen av lönekostnaderna. Även efter en höjning av beloppsgränsen bedöms bestämmelsen upprätthålla sitt syfte att förhindra snedvridning av konkurrensen. Förslaget bedöms därför vara förenligt med artikel 27 i mervärdesskattedirektivet.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar i 5 kap. 33–35 §§ ML.

4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag

De föreslagna bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2028.

Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för beskattningsår som påbörjats före ikraftträdandet.

Skälen för förslaget

Eftersom de fastighetsägare som är fysiska personer har kalenderår som beskattningsår bör bestämmelserna träda i kraft vid ett årsskifte. Lagändringen föreslås därför träda i kraft den 1 januari 2028.

Juridiska personer kan ha ett räkenskapsår som går ut vid annan tidpunkt än ett årsskifte. För enkelhetens skull bör den äldre lydelsen fortfarande gälla tills det innevarande beskattningsåret gått ut. De nya bestämmelserna föreslås således börja tillämpas för beskattningsår som påbörjas under 2028 (jfr prop. 2008/09:65 s. 80).

5 Konsekvensanalys

I detta avsnitt redogörs för förslagens effekter i den omfattning som bedöms lämpligt och med beaktande av förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Förslaget och bakgrund till förslaget redovisas i avsnitt 2 och 3.

5.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring

De skattesubjekt som omfattas av förslaget är fastighetsägare samt hyresgäster eller bostadsrättshavare som utför vissa fastighetstjänster genom anställd personal på en fastighet eller en lägenhet som används i ekonomisk verksamhet där transaktionerna helt eller delvis inte medför avdragsrätt. Syftet med förslaget är att förenkla och minska regelbördan för fastighetsägare genom att anpassa beloppsgränsen för uttagsbeskattning till dagens lönekostnadsläge. Beloppsgränsen på 300 000 kronor har inte justerats sedan 2009.

Om beloppsgränsen lämnas oförändrad kommer uttagsbeskattning att träffa färre egen-regi-arbeten än som ursprungligen avsågs undantas. I dagsläget kan inte heller Skatteverkets insatser för att kontrollera aktörer som utför dessa arbeten anses stå i proportion till deras betydelse för regelefterlevnaden. En högre beloppsgräns minskar Skatteverkets kontrollarbete och behovet av komplexa utredningar vilket frigör resurser till områden med större skattemässig betydelse.

Alternativa lösningar såsom en indexering diskuteras i avsnitt 3.

5.2 Offentligfinansiella effekter

Skattebasen för beräkningarna utgörs av fastighetsägare och hyresgäster eller bostadsrättshavare som redovisar uttagsbeskattning av egen-regi-arbeten. Skattebasen är dock svår att avgränsa av flera skäl:

1. I fält 06 (momspliktiga uttag) i mervärdesskattedeklarationen redovisas det samlade beskattningsunderlaget för uttag av varor och tjänster. Där kan alltså även beskattningsunderlaget för annan uttagsbeskattning än den som beskrivs i förslaget redovisas. Dessutom förekommer felklassificeringar.

2. Beloppsgränsen i 5 kap. 33–35 §§ ML är kopplad till de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret. Kravet på lönekostnader innebär att berörda aktörer ska ha löner kopplade till egen-regi-arbeten. I deklarationen ska inte någon uppgift om lönekostnader lämnas. Det går därför inte att särskilja vilka lönekostnader som är hänförliga till egen-regi-arbeten.

3. Det kan förväntas att de som omfattas av förslaget tillhör en näringsgren inom fastighetsförvaltning (Huvudgrupp 68 – Fastighetsverksamhet i SNI-2025). Branschtillhörighet kan dock inte fastställas säkert då SNI-klassificeringen kan innehålla brister. Skatteverket bedömer att felen är av mindre betydelse.

De som redovisat uttagsbeskattning uppgår till knappt 10 000 företag för år 2024. Av dessa har 894 både mervärdesskattepliktiga uttag och lönekostnader över nuvarande gräns på 300 000 kronor. Dessa 894 har redovisat sammanlagt ca 6,9 miljarder kronor som beskattningsunderlag för uttag, motsvarande ca 1,7 miljarder kronor i utgående mervärdesskatt.

Ytterligare en avgränsning är att den som uttaget ska vara hänförligt till har lönekostnader för tjänster utförda på den egna fastigheten eller på en lägenhet. Dock går det inte, utifrån deklarationsuppgifterna, att särskilja till vilken aktivitet

lönekostnaderna är hänförliga till. Följande exempel illustrerar ovannämnda problem.

> a) En fastighetsförvaltare har enbart lönekostnader för reparationer av fastigheten för 350 000 kronor, samt lönekostnader för annan mervärdesskattepliktig verksamhet för 500 000 kronor I deklarationen observeras endast de totala lönekostnaderna på 850 000 kronor. Det deklarerade uttaget uppgår till 400 000 kronor. I detta exempel kan högst 350 000 kronor av uttaget hänföras till arbetet på fastigheten, medan resterande 50 000 kronor avser annat skattepliktigt uttag (t.ex. en tillgång som köpts till verksamheten och använts privat).
>
> b) En fastighetsförvaltare har lönekostnader på 350 000 kronor för reparationer av den egna fastigheten men av deklarationen framgår endast beloppet och inte vad lönekostnaderna avser. Det deklarerade uttaget uppgår till 400 000 kronor. I detta exempel kan högst 350 000 kronor av uttaget motsvara lönekostnaderna för fastighetsarbetet, medan resterande 50 000 kronor kan avse andra kostnader kopplade till reparationer av den egna fastigheten eller annat mervärdesskattepliktigt uttag (t.ex. en tillgång som köpts till verksamheten och använts privat).

I inget av fallen kan Skatteverket utifrån deklarationen utläsa hur uttaget är sammansatt och fastställa vilka delar av uttaget som hänför sig till egen-regi-arbete. För beräkningen antas därför att när både lönekostnader och mervärdesskatte-pliktiga uttag överstiger 300 000 kronor utgörs det relevanta uttaget av det lägsta av beloppen.

Denna avgränsning ger för dessa 894 företag ett beskattningsunderlag om ca 5,3 miljarder kronor och en skattepliktig utgående mervärdesskatt om ca 1,3 miljarder kronor. Det finns en risk att den del av det mervärdesskattepliktiga uttaget som hänförs till egenregiarbetet överskattas. I exempel a) medför antagandet att denna del överskattas med 50 000 kronor. Vidare kan det vara så att i enstaka fall varken lönekostnaderna eller uttaget avser egen-regi-arbete. Det finns även en risk för underskattning. I exempel b) underskattas denna del med 50 000 kronor om detta belopp avser andra kostnader kopplade till egen-regi-arbeten.

En höjning av beloppsgränsen med 150 000 kronor till 450 000 kronor motsvarar den ungefärliga löneutvecklingen för arbetare inom den privata sektorn mellan 2008 och 2024 (källa: Medlingsinstitutet). En högre beloppsgräns innebär att fler företag skulle hamna under beloppsgränsen för uttagsbeskattning, vilket minskar skattebasen. Definieras skattebasen precis som ovan, men justerat för företag vars lönekostnader och mervärdesskattepliktiga uttag överstiger 450 000 kronor, innebär det att ytterligare ca 100 företag hamnar under den nya gränsen, vilket minskar det beskattade uttaget och därmed skatteintäkterna. Den offentligfinansiella effekten utgörs av skillnaden i skattepliktig utgående mervärdesskatt mellan den föreslagna gränsen på 450 000 kronor och den nuvarande gränsen på 300 000 kronor och uppgår till cirka 10 miljoner kronor i minskade skatteintäkter. Det antas fullt genomslag på hyror och priser.

5.3 Effekter för företagen

Förslaget innebär en förenkling för ca 100 företag som inte längre omfattas av uttagsbeskattning. Härigenom minskas regelbördan för dessa företag.

Skatteverket saknar information om storleken på de administrativa kostnaderna för att fullgöra nuvarande regler. Skatteverket har gjort en mätning av momshanteringens fullgörandekostnader, som redovisas i rapporten Momshante-ringens fullgörandekostnader Resultat från Skatteverkets undersökning 2024

(6 maj 2026 rapportnummer: 2026:06). Skatteverket saknar information om vilken yrkeskategori som faktiskt sköter momsredovisningen för företaget, och det skiljer sig sannolikt åt mellan företagen vilken roll och utbildning de som utför arbetsuppgiften har. För att uppskatta en kostnad för den tid företagen använder internt till momshantering tog Skatteverket därför fram en schablon. Företagens genomsnittliga timkostnad för momshantering beräknades till 401 kronor (avsnitt 5.4). Effekten på den administrativa bördan är svårbedömd. Om det antas att ett företag sparar 10 timmar årligen i redovisningskostnader, skulle det innebära en besparing på ca 4 000 kronor per företag (10 timmar x 401 kronor/timme). Det skulle motsvara en minskning av den administrativa bördan med totalt ca 40 000 kronor. Beräkningen är förknippad med stor osäkerhet.

Deras skattebörda minskar med totalt ca 10 miljoner kronor, motsvarande ca 100 000 kronor per företag. Förslaget kan antas sakna konkurrensmässig betydelse

5.4 Effekter för Skatteverket

Förslaget kan innebära en minskning av antalet utredningsärenden och minskat behov av att analysera felredovisade uttag. Skatteverket kommer att behöva ändra informationsmaterial m.m. Eventuella tillkommande kostnader ska hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

5.5 Övriga effekter

Förslagen bedöms inte medföra några övriga effekter.

6 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200)

5 kap.

33 § Med uttag av tjänster avses även att en fastighetsägare utför följande tjänster på en egen fastighet:

1. bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll,
2. ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster, eller
3. lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel.

Första stycket gäller bara om

1. fastigheten utgör en tillgång i fastighetsägarens ekonomiska verksamhet,
2. fastighetsägaren inte skulle haft avdragsrätt för ingående skatt på tjänsterna om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person, och
3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *450 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.

I paragrafen anges vad som avses med uttag av tjänster i övrigt på fastighetsområdet. Ändringen innebär att beloppsgränsen i *andra stycket tredje punkten* för när uttagsbeskattning ska ske för vissa fastighetstjänster höjs från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

34 § Med uttag av tjänster avses även att en hyresgäst eller bostadsrättshavare utför följande tjänster på en lägenhet som denne innehar med hyresrätt eller bostadsrätt:

1. bygg- och anläggningsarbeten, inräknat reparationer och underhåll, eller
2. ritning, projektering, konstruktion eller andra liknande tjänster.

Första stycket gäller bara om

1. lägenheten innehas med hyresrätt eller bostadsrätt i hyresgästens eller bostadsrättshavarens ekonomiska verksamhet,
2. hyresgästen eller bostadsrättshavaren inte skulle haft avdragsrätt för ingående skatt på tjänsterna om de hade tillhandahållits av en annan beskattningsbar person, och
3. de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret överstiger *450 000* kronor, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna

I paragrafen anges vad som avses med uttag av tjänster om en hyresgäst eller bostadsrättshavare utför vissa tjänster på en lägenhet som denne innehar med hyresrätt eller bostadsrätt. Ändringen innebär att beloppsgränsen i *andra stycket tredje punkten* för när uttagsbeskattning ska ske för vissa tjänster på en lägenhet höjs från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

35 § När en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster enligt 33 och 34 §§, gäller beloppsgränsen *450 000* kronor det sammanlagda värdet av de nedlagda lönekostnaderna för tjänsterna under beskattningsåret, inräknat skatter och avgifter som grundas på lönekostnaderna.

I paragrafen anges att uttagsbeskattning ska ske när en fastighetsägare som även är hyresgäst eller bostadsrättshavare utför tjänster enligt 33 och 34 §§. Ändringen innebär att beloppsgränsen för när uttagsbeskattning ska ske för vissa tjänster höjs från 300 000 kronor till 450 000 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2028. De äldre bestämmelserna ska dock gälla för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2028. Det innebär att den som har brutet räkenskapsår kommer att kunna tillämpa den nya beloppsgränsen från och med det beskattningsår som börjar under 2028.

Övervägandena finns i avsnitt 4.