

Expertrapport: Strategisk Hantering av Momsavdrag i BRF – HFD:s Genombrott i Momsnyckelfrågan

I. Exekutiv Sammanfattning: Det Nya Ekonomiska Landskapet för Bostadsrättsföreningar

Den svenska fastighetsbranschen, och i synnerhet bostadsrättsföreningar (BRF) som bedriver blandad verksamhet, står inför ett historiskt finansiellt genombrott till följd av en avgörande dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) i juni 2025.¹ Domen möjliggör en grundläggande förändring i hur BRF:er beräknar sitt avdrag för ingående mervärdesskatt (moms) på gemensamma kostnader. Tidigare har Skatteverket i stor utsträckning förespråkat att avdraget ska baseras på den uthyrningsbara ytan (area).³ HFD har nu fastställt att BRF:er har rätt att istället använda årsomsättningen (intäkterna) som fördelningsnyckel.⁴

Denna juridiska klargöring skapar en betydande ekonomisk hävstång för många BRF:er. För föreningar där den momspliktiga omsättningen från lokaluthyrning är proportionellt högre än den momspliktiga ytan, kan ett byte av beräkningsmetod leda till en markant ökad avdragsrätt – i vissa fall rör det sig om "miljonbelopp i högre momsavdrag".⁶ Denna potential är särskilt uttalad vid större projekt såsom ny-, till- och ombyggnationer, där den ingående momsen är som högst.⁶

Det mest akuta ekonomiska incitamentet är möjligheten till retroaktiv omprövning. Föreningar kan begära att få momsdeklarationer omprövade upp till sex år tillbaka i tiden, vilket skapar ett tidsbegränsat fönster för att återfå betydande kapital.⁵ Styrelser måste dock agera snabbt och strategiskt, eftersom den retroaktiva hanteringen innebär en omfattande administrativ börda och komplexa juridiska överväganden som kräver specialistkompetens för att säkerställa maximal vinst och minimera risken för felaktig hantering.⁴

Denna rapport syftar till att ge en uttömmande analys av de juridiska förutsättningarna, de finansiella konsekvenserna och den strategiska handlingsplanen som krävs för att dra full nytta av HFD:s historiska beslut.

II. Rättslig Grund och Omfattning: EU-Direktivets Direkt Effekt

HFD:s dom representerar ett paradigmskifte i hanteringen av fastighetsmoms för bostadsrättsföreningar, som till sin natur bedriver blandad verksamhet: upplåtelse av bostäder (momsfritt) och uthyrning av lokaler (ofta frivilligt momsbeskattad).

2.1 Bakgrunden till Konflikten – Moms i Blandad Verksamhet

Innan HFD:s dom var den rådande praxis, och Skatteverkets ståndpunkt, att moms på gemensamma inköp i fastigheter med både bostäder och lokaler skulle beräknas utifrån yta.³ Enligt Skatteverkets tidigare tolkning skulle momsavdraget i dessa fall göras efter "skälig grund" i enlighet med mervärdesskattelagen (ML), eftersom avdragsförbudet för stadigvarande bostad var tillämpligt. Skatteverket ansåg att en uppdelning baserad på uthyrningsbar yta mer exakt visade hur inköpet användes i föreningens verksamhet, jämfört med årsomsättningen.³ Denna restriktiva tolkning ledde ofta till lägre avdragsrätt för BRF:er.

2.2 HFD:s Juridiska Genombrott i Juni 2025

I juni 2025 fastställde HFD förhandsbesked från Skatterättsnämnden (SRN).⁵ Domarna, relaterade till mål som rörde förhandsbesked om mervärdesskatt⁷, slog fast att föreningar har rätt att använda omsättning som beräkningsgrund för momsavdrag på gemensamma kostnader. Detta beslut går direkt emot Skatteverkets tidigare tolkning, som menade att omsättningsmetoden inte kunde användas när fastigheten innehåller bostäder, på grund av avdragsförbudet för stadigvarande bostad.⁶

Domen bekräftar därmed att omsättningsmetoden är tillåten även när fastigheten innehåller bostäder. Denna flexibilitet innebär att den beskattningsbara personen (BRF:en) får välja den metod som bäst speglar kostnadernas faktiska användning och därmed maximerar avdragsrätten.⁴

2.3 EU-Rättens Princip om Direkt Effekt

HFD:s ställningstagande är principiellt viktigt eftersom det bygger på att BRF:en har rätt att åberopa EU:s Mervärdesskattedirektiv (Art. 174) med direkt effekt.⁶ Direktivet tillåter en omsättningsbaserad fördelningsnyckel för momsavdrag vid gemensamma inköp i blandad verksamhet. HFD slog i praktiken fast att den enskilde aktören kan välja att tillämpa årsomsättningen som fördelningsgrund genom att åberopa mervärdesskattedirektivet, även om nationell lagstiftning (ML) tidigare tolkats som att den styr mot ytfördelning vid avdragsbegränsningar.⁶

Denna prioritering av EU-rätten vid blandad verksamhet utgör ett permanent skifte i rättsläget. Skatteverket har sedan domen meddelat att man ser över sitt tidigare ställningstagande⁵ och har uppdaterat sin Rättsliga vägledning (per 2025-07-01) för att bekräfta att direkt effekt kan åberopas vid uppdelning av ingående skatt på gemensamma kostnader i en blandad verksamhet.⁹

Att domen etablerar en valfrihet baserad på direkt effekt ställer höga krav på styrelserna. Beslutet handlar inte bara om att välja den mest *fördelaktiga* metoden, utan den måste också vara den mest *rättvisande* fördelningen. Styrelsen måste därför vara beredd att motivera varför omsättningen bäst speglar användningen av de gemensamma kostnaderna för just deras fastighet, om de väljer att gå ifrån ytfördelningen.⁴

III. Finansiell Konsekvensanalys och Beräkningsmodeller

HFD-domen skapar en direkt finansiell möjlighet. Genom att byta från en statisk ytfördelning till en dynamisk omsättningsbaserad nyckel kan föreningar med hög lokalomsättning omvandla en del av sina historiska kostnader till betydande kapitalåterbäring.

3.1 Principen om Optimalt Val och Hybridstrategin

Enligt den nya tolkningen har BRF:en rätten att välja den metod (yta eller omsättning) som ger ett mest rättvisande och därmed mest fördelaktigt resultat.⁴ Omsättningsmetoden är optimalt när lokalernas intäktsandel utgör en högre procentuell andel av föreningens totala intäkter än vad lokalytan utgör av föreningens totala fastighetsyta. Detta är särskilt vanligt i tätortsområden där lokalhyror är höga i förhållande till driftskostnader och ytan.

Det är viktigt att notera att det inte nödvändigtvis är ett binärt val (antingen yta eller omsättning). Fastighetsägare kan även *kombinera* metoderna. Detta innebär att en BRF kan använda omsättningsnyckeln för gemensamma kostnader (såsom takbyten eller underhåll av gemensamma ytor) samtidigt som de använder ytfördelning, eller till och med direkt hänförliga avdrag, för andra kostnadsslag.⁶ En sådan hybridstrategi kräver dock specialistkompetens för att korrekt definiera och dokumentera vilka kostnader som ska tillämpa vilken nyckel, vilket maximerar avdragsrätten inom ramen för vad som anses vara skäligt.

3.2 Vikten av Korrekt Omsättningsdefinition

För att kunna tillämpa omsättningsmetoden korrekt måste styrelsen ha en strikt definition av den relevanta årsomsättningen. Omsättningsnyckeln ska baseras på den årsomsättning som

kommer från momspliktig lokaluthyrning.⁴ Detta innebär att intäkter som är momsfrilagda, såsom årsavgifter (månadsavgifter) från bostadsrättshavarna och kapitaltillskott, måste exkluderas från nämnaren (den totala omsättningen) vid beräkningen.⁶

Att felaktigt inkludera momsfritt kapital i beräkningsgrunden riskerar att sänka den uträknade avdragsrättsprocenten och därmed leda till felaktigt låga avdrag. En korrekt implementering av omsättningsnyckeln kräver därför en detaljerad analys av BRF:ens redovisning för att endast inkludera den ekonomiska verksamhet som omfattas av momsdirektivet i kalkylen.

3.3 Kalkylmässig Jämförelse av Momsnycklar

Den finansiella skillnaden mellan de två metoderna är ofta dramatisk, särskilt i samband med större investeringar. Följande exempel, baserat på insikter från branschanalyser, illustrerar den potentiella vinsten vid ett större ROT-projekt där den totala ingående momsen uppgår till 10 miljoner kronor.

Jämförelse av Momsavdrag – Yta vs. Omsättning (Exempel)		
Post	Värde	Ytfördelning (Tidigare Praxis)
Momsskyldig Lokalyta / Total Yta	30%	30%
Momsskyldig Omsättning / Total Omsättning	50%	50%
Ingående Moms på Gemensamma Inköp	10 000 000 kr	10 000 000 kr
Avdragsrätt Procent (Nyckel)	N/A	30% (Baserat på Yta)
Resultat (Avdragsgill Moms)	N/A	3 000 000 kr
Ökad Återbäringspotential	N/A	N/A

Skillnaden i avdragsgill moms är i detta exempel 2 miljoner kronor, en summa som direkt kan stärka föreningens kassaflöde och därmed sänka dess finansieringsbehov eller minska behovet av avgiftshöjningar för medlemmarna.

3.4 Fokus på Stora Investeringar

De största vinsterna realiserar genom omprövning av moms som rör stora kapitalinvesteringar, såsom stambyten, fasadrenoveringar, och andra ny-, till- och ombyggnationer.⁶ Jämfört med löpande driftkostnader (el, värme, städning), där momsen är låg, har momsen på investeringsprojekt en betydligt högre finansiell hävstång. Styrelser bör därför i sin initiala analys särskilt kartlägga alla större byggprojekt som genomförts under de senaste sex åren och som innefattade gemensamma fastighetskostnader. Detta fokus på stora ingående momsposter är nyckeln till att uppnå de "miljonbelopp" i återbäring som domen möjliggör.

IV. Hantering av Retroaktiv Omprövning (Sexårsregeln och Administration)

Även om den finansiella potentialen är stor, är den retroaktiva hanteringen av momsdeklarationer den mest utmanande aspekten av HFD-domen. En korrekt och lönsam omprövning kräver precision och omfattande administrativ insats.

4.1 Tidsram och Formella Krav för Retroaktivitet

BRF:er ges möjlighet att begära omprövning av momsdeklarationer för momsbelagda inköp upp till sex år tillbaka i tiden.⁵ Det tidsbegränsade fönstret skapar en omedelbar handlingsplikt: varje dag som går minskar möjligheten att ompröva deklarationer från det tidigaste året (2019, givet domen 2025).

Formellt sker omprövningen genom en begäran till Skatteverket, ofta via blankett SKV 6891¹⁰, där föreningen måste motivera begäran genom att hänvisa till HFD-domen och den åberopade EU-rätten (mervärdesskattedirektivet).⁵

4.2 Den Omfattande Administrativa Bördan

Den administrativa volymen är den enskilt största faktorn som motiverar extern expertis. En retroaktiv omprövning kräver att momsdeklarationerna görs om för hela sexårsperioden.⁵ Eftersom moms oftast redovisas kvartalsvis innebär detta en omräkning av upp till 24 separata momsdeklarationer.

Arbetet inkluderar:

- **Insamling av historisk data:** Hitta och verifiera samtliga fakturaunderlag för gemensamma kostnader under perioden 2019–2025.
- **Korrekt årsomsättning:** Exakt fastställande av den momspliktiga årsomsättningen för varje enskilt beskattningsår.
- **Omräkning och dokumentation:** Upprättande av de nya, omprövade momsdeklarationerna med tydlig beräkning och hänvisning till den omsättningsbaserade nyckeln.

Om föreningen inte har fullständig dokumentation eller om arbetet belastar den ordinarie ekonomiska förvaltaren utanför avtalad ram, kommer kostnaderna och tidsåtgången att bli betydande.⁵

4.3 Genomförande av Lönsamhetsbedömning

Innan styrelsen påbörjar det tidskrävande arbetet med omprövning, är en initial kostnads-nyttoanalys kritisk.⁴ Denna bedömning måste väga den potentiella återbäringen mot de totala kostnaderna (konsultarvoden och internt arbete).

Om föreningen saknar stora momsbelagda investeringar under perioden, och den omsättningsbaserade nyckeln endast ger en marginell vinstökning jämfört med ytfördelningen, är det sällan ekonomiskt rationellt att genomföra en fullständig retroaktiv omprövning.

Tabell IV.1: Kritiska Steg och Utmaningar vid Retroaktiv Omprövning

Kritiska Steg och Utmaningar vid Retroaktiv Omprövning		
Fas	Mål och Kriterium	Risk/Utmaning
1. Lönsamhetsanalys	Jämföra historisk Yta% vs. Omsättning% och kartlägga stora investeringar.	Svårt att exakt beräkna retroaktiv omsättning och avdragsrätt utan specialiststöd.
2. Dokumentationssäkring	Sammanställa momsunderlag och årsredovisningar för 6 år (24 kvartal).	Bristfällig arkivering kan göra omräkning omöjlig eller godtycklig. ⁵
3. Formell Ansökan	Begära omprövning av deklARATIONER med korrekt juridisk hänvisning till HFD-dom och EU-rätt.	Formella fel eller bristfällig motivering kan leda till avslag från Skatteverket.
4. Framtidssäkring	Inkludera den optimerade momsnyckeln i kommande projektbudgetar och kassaflödesplaner.	Bristande konsekvens i metodvalet kan ifrågasättas vid framtida revisioner. ⁴

4.4 Framtidssäkring av Avdragsrätt

Domen har inte bara retroaktiva effekter; den skapar också en permanent möjlighet till optimering framåt. Styrelsen måste nu, inför varje ny större investering, aktivt besluta om vilken momsnyckel som är den mest "skäliga" och fördelaktiga. Att implementera den mest lönsamma nyckeln i budgetar för kommande renoveringar och nybyggnationer säkerställer en optimerad ekonomisk position och förbättrad likviditet i föreningens långsiktiga planering. Beslutet måste dokumenteras noggrant i styrelseprotokoll för att säkerställa att metoden är konsekvent och juridiskt försvarbar.

V. Strategiska Rekommendationer och Handlingsplan

HFD:s dom erbjuder en sällsynt ekonomisk möjlighet för BRF:er med momspliktig lokaluthyrning att stärka sin ekonomi avsevärt.⁴ Men på grund av den juridiska komplexiteten, som rör implementeringen av EU-rättens direkt effekt, och den administrativa tyngden av en sexårig omprövning, är extern expertis en nödvändig investering.

5.1 Styrelsens Tre Huvuduppgifter

Sammanfattningsvis måste BRF-styrelser prioritera följande tre uppgifter omedelbart:

1. **Agera skyndsamt för att maximera retroaktiv täckning:** Då omprövningsfönstret är rullande, minskar den potentiella återbäringen för varje månad som går. En fördröjning riskerar att BRF:en förlorar möjligheten att ompröva moms från 2019 års beskattningsår.
2. **Beställa en detaljerad Lönsamhetsbedömning:** Styrelsen måste få en specialanalys som kartlägger historiska investeringar och jämför den faktiska vinstpotentialen av omsättningsmetoden mot ytfördelningen. Detta säkerställer att föreningens resurser endast läggs på omprövningar som lönar sig.⁴
3. **Säkra Expertstöd för Juridisk Precision:** Den korrekta implementeringen av omsättningsnyckeln, särskilt definitionen av momspliktig omsättning och hanteringen av 24 kvartalsdeklarationer, är en specialistuppgift. Specialistkompetens behövs för att säkerställa att den valda metoden är juridiskt skälig och att alla ansökningar till Skatteverket hanteras korrekt för att undvika avslag eller framtida revisioner.²

Endast genom att ta ett informerat och proaktivt beslut, med stöd av experter som kan navigera både fastighetsmomsreglerna och komplexiteten i EU-rätten, kan BRF:en realisera den fulla finansiella potentialen i HFD:s historiska dom.

5.2 Call to Action

För att omedelbart initiera en analys av er förenings potential och säkerställa en korrekt hantering av den retroaktiva omprövningen under det begränsade tidsfönstret, uppmanas styrelsen att kontakta oss.

Vi erbjuder en specialiserad tjänst som omfattar den initiala lönsamhetsbedömningen och den administrativa hanteringen av retroaktiv moms:

Läs mer om vårt specialerbjudande och boka analysen här:

<https://www.samredovisning.se/sankt-moms-for-brf/>

Citerade verk

1. HFD godkänner omsättningsbaserad momsnyckel för bostadsrättsföreningar, hämtad oktober 2, 2025, <https://bredablickforvaltning.se/nyheter/hfd-godkanner-omsattningsbaserad-momsnyckel-for-bostadsrattsforeningar/>
2. Historisk dom ger bostadsrättsföreningar rätt till större momsavdrag - Styrelsen.se, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.styrelsen.se/historisk-dom-ger-bostadsrattsforeningar-ratt-till-storre-momsavdrag/>
3. Skatteverket klargör: momsavdraget ska beräknas utifrån yta, inte omsättning, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.bostadsratterna.se/nyheter/artiklar/2024/skatteverket-klargor-momsavdraget-ska-beraknas-utifran-yta-inte-omsattning>
4. Moms efter omsättning eller yta för bostadsrättsföreningar - Simpleko, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.simpleko.se/kunskapsbank/nyhetsarkiv/moms-efter-omsattning-eller-yta/>
5. Nya HFD-domar kan göra annan ... - Bostadsrätterna, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.bostadsratterna.se/nyheter/artiklar/2025/nya-hfd-domar-kan-gora-annan-redovisningsmetod-for-moms-mojlig>
6. Fastighetsägare kan få miljonbelopp i momsavdrag – ny dom från ..., hämtad oktober 2, 2025, <https://www.grantthornton.se/insikt/branschnyhet/fastighetsagare-kan-beviljas-miljonbelopp-i-hogre-momsavdrag-med-nytt-satt-att-rakna/>
7. Dom i mål om förhandsbesked om mervärdesskatt - Sveriges Domstolar, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.domstol.se/nyheter/2025/06/dom-i-mal-om-forhandsbesked-om-mervardesskatt2/>
8. Beslut i mål om förhandsbesked om mervärdesskatt - Sveriges Domstolar, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.domstol.se/nyheter/2025/04/beslut-i-mal-om-forhandsbesked-om-mervardesskatt/>
9. Uppdelning av den ingående skatten | Rättslig vägledning ..., hämtad oktober 2, 2025, <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2025.6/407328.html>
10. Begäran om omprövning (SKV 6891) | Skatteverket, hämtad oktober 2, 2025, <https://www.skatteverket.se/privat/etjansterochblanketter/blanketterbroschyrrblanketter/info/6891.4.39f16f103821c58f680007048.html>