

Statligt stöd vid hyresrabatter

Ska hyresrabatter hanteras på samma sätt som en intäkt ur ett moms-perspektiv? I den här artikeln går Camilla Carlsson, Eva Törning och Johan Roempke igenom vad som gäller redovisningsmässigt för hyresbidrag med anledning av coronakrisen.

Text: **Camilla Carlsson, Johan Roempke, Eva Törning**



Hyresrabatter regleras av förordningen (SFS 2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran. Om en överenskommelse träffas mellan hyresvärd och hyresgäst, där den senare är i

en utsatt bransch, om en rabatt på hyran under perioden 1 april till och med 30 juni 2020 svarar staten gentemot hyresvärden för en del av den rabatten.

Som förutsättning för stöd gäller att:

1) ett avtal om hyra av lokal med hyran helt eller delvis bestämd till ett fast belopp i kronor senast 1 mars 2020 har tecknats med en hyresgäst som omfattas av stödet,

2) den hyresgäst som anges i detta avtal har hyrt lokalen under perioden 1 april – 30 juni 2020, och

3) senast 30 juni 2020 en överenskommelse har tecknats mellan samma parter om rabatt på hyran för lokalen under perioden 1 april – 30 juni 2020, där hyran understiger det fasta belopp som skulle ha betalats under samma period enligt ursprungligt hyresavtal och på i övrigt oförändrade villkor.

Stödet får lämnas till en hyresvärd med 50 procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om för perioden 1 april – 30 juni 2020. Stödet får dock aldrig vara högre än 25 procent av den tidigare fasta hyran. Det sammanlagda stödet med avseende på en hyresgäst får inte överstiga ett belopp som motsvarar 800 000 euro. En ansökan om stöd ska ha kommit in till länsstyrelsen senast 31 augusti 2020. Utbetalning görs av Boverket.

Beräkning av utgående moms

Hyresvärden ska debitera utgående moms på det statliga stödet. Hur detta fungerar illustreras med ett enkelt och tydligt exempel från Skatteverket.

En fastighetsägare hyr ut en lokal med frivillig skattskyldighet till en frisör. Den ordinarie hyran är 8 000 kronor per månad exklusive moms och moms

tillkommer med 25 procent. Fastighetsägaren har på grund av coronakrisen gett en tillfällig rabatt med hälften av hyran, det vill säga 4 000 kronor per månad exklusive moms. Fastighetsägaren har fått stöd från staten med 2 000 kronor per månad vilket motsvarar hälften av rabatten.

Underlaget för faktureringen kan ställas upp enligt följande:

	Belopp
Ursprunglig hyra exklusive moms	8 000
Hyresnedsättning exklusive moms	-4 000
Hyra efter nedsättning	4 000
Hyresstöd exklusive moms	2 000
Beskattningsunderlag moms	6 000
Moms 25 procent	1 500
Belopp enligt faktura till hyresgästen:	
Hyra efter nedsättning	4 000
Moms	1 500
Fakturabelopp	5 500

Redovisning av utgående moms

Momsen på det statliga stödet vid hyresnedsättning redovisas normalt i följande rutor:

- Stödbeloppet exklusive moms redovisas i ruta 08 (hyresinkomster vid frivillig skattskyldighet)
- Själva momsbeloppet redovisas i ruta 10 (utgående moms 25 procent)

Kontering av det statliga stödet

Oavsett om företaget tillämpar K3 eller K2 redovisas statliga stöd som en övrig rörelseintäkt i årsredovisningen. Det som är unikt ur ett redovisningsperspektiv är att stödet ska ligga till grund för uttaget av moms och ingår därför i den omsättning som anges i momsdeklarationen (vilket vi beskriver ovan). För att inte bygga upp en onödig administration och även minska risken för fel i momsdeklarationen har vi följande förslag till bokföringsåtgärder:

1. Företaget bestämmer sig för att tillämpa den lätt-nadsregel som BFN beslutade 17 juni 2020 och

redovisar rabatten på hyran i den månad som hyran avser. (Detta ska sedan framgå av årsredovisningen.)

2. Fakturan skickas enligt den modell som Skatteverket gett ut och konteras på sedvanligt sätt i den månad som hyran avser.
3. Det statliga stödet för aktuell månad bokas upp som en upplupen intäkt. Intäkten bokas på ett eget konto som är kopplat till såväl hyresintäkterna som momsredovisningen. Företaget kan exempelvis bokföra hyresintäkterna på konto 3010 och den upplupna intäkten för det statliga stödet på konto 3011.
4. När företaget erhåller stödet minskas den upplupna intäkten.
5. Senast per balansdagen bokas totalbeloppet för erhållet statligt stöd om från konto 3011 (enligt vårt exempel ovan) till konto 3980 Erhållna offentliga stöd m.m. eftersom statliga stöd ska ingå i posten Övriga rörelseintäkter i årsredovisningen enligt K3 och K2.

Sammanfattning

Genom att kontera det upplupna statliga stödet på ett eget intäktskonto som är kopplat både till övriga hyresintäkter och till momsredovisningen kan administrationen kring det här stödet minimeras och risken för fel i momsdeklarationen minskar. Företaget kan hela tiden följa de totala intäkterna och ha koll på att omsättningsbeloppet i momsdeklarationen stämmer med den utgående moms som redovisas för perioden, vilket även kan minska arbetsbelastningen för Skatteverket eftersom risken för att de skulle behöva fråga om diskrepansen mellan omsättning och utgående moms minskar.



CAMILLA CARLSSON

FAR.

JOHAN ROEMPKE

EY.

EVA TÖRNING

Grant Thornton.