



Utbyggingsavtaler og merverdiavgift



Fra Kluge: advokat Torgils Bryn

e.post: tb@kluge.no

Tlf: 55 55 94 40 / 95 17 26 00

28 august 2008



Hovedlinjer i merverdiavgiftsloven vedr fast eiendom.

- Utgangspunktet er at all omsetning av varer og tjenester er merverdiavgiftspliktige.
- Omsetning og utleie av fast eiendom er unntatt.
- Dette betyr at man som utgangspunkt ikke har fradrag for inngående mva på oppføring, drift og vedlikehold av fast eiendom
- Dog anledning til frivillig registrering iht F nr 117 til mval.



Tilpasninger

- Hvilken betydning har dette for:
 - Oppføring og utleie av idrettsanlegg (lekeanlegg, fotballbaner, idrettshaller etc)
 - Fremføring av veianlegg (frem til, og i Utbyggingsområdet)
 - Vann og avløp – privat eller kommunalt anlegg
- Hvilke muligheter finnes for tilpasninger



Omsetning og drift av fast eiendom er Utenfor avgiftsområdet

Omsetning innenfor og utenfor merverdiavgiftsområdet

Innenfor avgiftsområdet

- Utgående MVA
- Fradragsrett inngående MVA

Utenfor avgiftsområdet (unntak)

- ikke utgående MVA v/omsetning
- ikke fradragsrett for inngående avgift på anskaffelser til slik virksomhet

Fritatt omsetning

(eks. eksport)

- Ikke utgående MVA
likevel :
- fradragsrett inngående MVA



Vann og avløp - fritidsboliger

- Utbygger må selv ta ansvar for utbygging av vann og avløp – vannbasseng og renseanlegg (Kommunen overtar ikke driften).
- Opprette eget selskap som forestår levering av en avgiftspliktig vann/avløpstjeneste til hytteeier. Anleggsbidrag fra Utbyggingselskap.
- Selskapet må stiftes innledningsvis i utbyggingen
- Søke om forhåndsregistrering – min NOK 250 000 i kostnader/investeringer. Rett fakturamottaker.





Vann og avløp i utbyggingsområder

- Kommunen skal overta ansvar for drift av VA-anlegg
- Omsetning av vann og avløpstjenester er en avgiftspliktig tjeneste.
- Dersom kommunen har ansvar for bygging og drift får kommunen fradrag for inng mva på anleggskostnad på vanlig måte
- Dersom utbygger skal forestå utbyggingen (kommunen skal drifte) må dette derfor skje med kommunen som byggherre.
 - Kommunen mottar faktura fra entreprenør
 - Utbygger gir anleggsbidrag til kommunen for netto utbyggingskostnad (ingen omsetning)



Anleggsbidrag

- Når kan kommunen finansiere utbygging av VA-anlegg med et avgiftsfritt anleggsbidrag fra utbygger.
- Forutsetning at det ikke er betaling for en levert tjeneste.
- En kommune sitt krav på refusjon av kostnader til VA-anlegg iht pbl kap IX er ingen omsetning, jf Av 17/93.



Anleggsbidrag

- Kommunen bygger VA-anlegg i nytt privat utbyggingsområde for fritidsboliger – refusjon av anleggskost fra hytteeier gjennom pbl ingen omsetning, jf BFU 42/04
- Privat utbygger utfører anleggsarbeidene for VA-anlegg for kommunens regning – kommunen får refusjon for sine kostnader fra utbygger. Ingen levering av tjeneste fra kommune til utbygger – avgiftsfritt anleggsbidrag, jf /BFU 33/05.



Anleggsbidrag

- Kommunalt AS bygger ut VA-anlegg i eksisterende område for fritidsboliger. Ikke refusjon iht pbl – engangsgebyr for tilknytning – avgiftspliktig
- Privat utbygging av Avløpsanlegg i hytteområde. Hytteeier måtte betale anleggsbidrag og tilknytningsavgift – avgiftspliktig del av avløpstjenesten, BFU 57/06



Plikter for Utbygger som bør reguleres i avtale

- Innledningsvis i utbyggingsfasen:
 - Utarbeide grunnavtaler – tilgang til anlegg
 - Forestå nødvendige fradelinger
 - Utarbeide avtale for rett til legging av ledninger samt rett til fremtidig tilsyn, vedlikehold og fornying av anlegget over andre eiendommer.
 - Sørge for nødvendig tinglysinger.



Momenter i avtalen, forts

- Planleggings- og prosjekteringsfasen
 - Opprette prosjektorganisasjon og entrepriseinndeling, herunder legge frem forslag til aktuelle kontrakter for prosjekterende, entreprenører og leverandører.
 - Gjennomføre prosjektering
 - Sørge for at utarbeidet planmateriale blir godkjent av kommunen.
 - Utarbeide tilbuds/anbudsgrunnlag samt å gjennomføre tilbudskonkurransen.
 - Legge frem anbuds-/tilbudssammenstillinger for kommunen som byggherre med forslag til avtaletekst



Momenter i avtalen, forts.

- Utførelsesfasen:
 - Nedfelle Byggherren sine HMS-plikter på bygge og anleggsplassen i skriftlige avtaler og med nødvendige fullmakter.
 - Ivareta all kontakt med offentlige myndigheter, herunder å utarbeide alle nødvendige søknader.
 - Utarbeide fremdriftsplaner og styre den fremdriftsmessige koordinering av entreprenører og leverandører.
 - Kalle sammen og lede prosjekterings- og byggherremøter på vegne av kommunen som byggherre.



Momenter i avtalen, forts

- Utførelsesfasen, forts:
 - Sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføring av entreprisen.
 - Kontrollere utføring av arbeidet og varsle kommunen ved eventuelle avvik.
 - Bistå kommunen ifm med alle oppgjør herunder sluttoppgjør med entreprenør, ferdigbefaring, overtakelsesforretning, reklamasjoner etc.



Utbyggers garantier overfor kommunen

- Utbygger garanterer overfor Kommunen for samtlige følgeskader
 - skade på 3. mann,
 - skade som følge av brudd på HMS-forskrifter
 - skade på natur eller forurensningsskader m.v.
- Garanti for at kommunen skal være økonomisk skadesløs ved utbyggingen
- Bankgaranti ?



Offentlig veg i utbyggingsområdet

- Utbygger av bolig/fritidsbolig har aldri fradragsrett for inngående mva.
- Iht Forskrift nr 55 til mval kan entreprenør fakturere utbygger uten mva (avgiftsfritt). Gjelder kun mva på leverte tjenester (ikke vare).
- Må foreligge Vedtak på overtagelse av veganlegg fra kommune/fylkeskommune.
- Opprette velforening som kan betale for vedlikeholdet.



Rekkefølgekrav på utbygging av infrastruktur

- Det offentlige stiller i rekkefølgebestemmelse krav om utbygging av infrastruktur.
- Bygging av veger, vann- og avløpsanlegg, offentlige friområder, e-nett og bredbåndnett.
- Infrastruktur som skal tjene hele utbyggingsområdet. Veanlegg skal også dekke almenhetens interesser.
- BFU 50/07.
- Likestiller fradragsrett etter mval §21 og F 117 § 3
- Krav om relevant kostnad samt naturlig og nær tilknytning til driften.



Rekkefølgekrav forts.

- Utgangspunkt at Utbygger får fradragsrett ettersom utbygging følger av rekkefølgekravet og at dette har relevanse for utbygger sin eiendom.
- Full fradragsrett selv om andre har nytte av anlegget
- Ikke fradragsrett for del av anlegg som eksklusivt skal tjene andre eiendommer i området, eks stikkveger, stikkledninger, lekeplasser og parkeringsplasser.
- Ikke fradrag for del av anlegg som er betalt av andre.



Veg – rekkefølgekrav om bygging av veg

- Merk at det ved rekkefølgekrav om bygging av veg foreligger fradragsrett både for leverte tjenester og varer.
- Ikke krav om at vegen blir overtatt av det offentlige.
- Vilkår at vegen blir benyttet (ikke eksklusiv bruk) og bekostet av utbygger/byggherre.



Bygging av idrettsanlegg etc

- Ulike modeller
 - Utbygger blir pålagt å bygge idrettsanlegg e.l.
 - Ordinær utleie til idrettslag
 - Frivillig registrering iht F 117
 - Det offentlige bygger
 - Utleie til idrettslag
 - Utlån til idrettslag – kompensasjonsreglene
 - Driftsavtaler - kompensasjon



Idrettsanlegg – Ordinær utleie.

- Utbygger blir pålagt å bygge anlegget som del av utbyggingsavtalen
- Ordinær utleie til idrettslag
 - Utleie av fast eiendom
 - Ingen fradragsrett for inng mva



Idrettsanlegg – Frivillig registrering

- Utbygger blir pålagt å bygge
- Frivillig registrering iht F 117 til mval
 - Anlegget bygges i eget selskap som skal forestå utleie til idrettslag, kommune og fylkeskommune
 - Iht Hunsbethdommen er hele anlegget her en såkalt "fellesanskaffelse"
 - Full fradragsrett for inngående mva dersom samtlige leietakere har avgiftspliktig omsetning
 - Forholdsmessig fradrag for bruker
 - For idrettslag – fradrag medlemsinnt/reklame
 - For kommune/fylkeskommune - kompensasjon



Idrettsanlegg, forts

- Kommunen står som byggherre
 - Kan få kompensert mva iht kompensasjonsloven
 - Kommunen kan ikke leie ut anlegget
 - Kommunen kan "låne" det ut – kan kreve en form for kostnadsdekning
 - Usikker grense
 - Mulig Modell: Driftsavtaler
 - Kommunen står som eier/byggherre
 - Kommunen får reklameinntekter, billettinntekter og andre tilskuddsmidler
 - Idrettslaget drifter bygget gjennom driftsavtale