



KPMG Law
Advokatfirma DA
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 21 09 29 45
Internet www.kpmg.no
Enterprise NO 965 817 468 MVA

Finansdepartementet

Deres ref

postmottak@fin.dep.no

Vår ref TN.ls.221914.SA3801

15. september 2011

Ansvarlig advokat:
Trude Nyberget

Høring av forslag om avgrensning av merverdiavgiftsplikten for utleie av hytter, ferieleiligheter og annen fritidseiendom

Vi viser til høringsbrev av 15. juni 2011 fra Finansdepartementet vedrørende avgrensningen av merverdiavgiftsplikten for utleie av hytter mv.

Vi er, på vegne av Skistar Norge AS, bedt om å gi høringsmerknader.

Skistar Norge AS kan se at det er behov for en avklaring av registreringsplikten og –retten for utleiehytter med hensyn til når utleien skal anses skjedd i næring. Skistar Norge AS mener at avgrensningen bør skje på en annen måte enn det som Finansdepartementet foreslår i høringsnotatet. Selskapet foreslår derfor en alternativ måte å avgrense avgifts- og registreringsplikten. Skistar Norge AS mener at deres forslag til avgrensning på en bedre måte vil treffe det profesjonelle markedet som avgiftsplikten er ment å omfatte.

Vi vil nedenfor utdype hvorfor Skistar Norge AS mener at det er behov for en annen avgrensning enn den departementet foreslår, samt fremsette et annet forslag til avgrensning av avgiftsplikten.

1. Høringsforslaget

Departementet har i høringsforslaget foreslått at merverdiavgiftsplikten skal avgrenses slik at det kreves at avgiftssubjektet enten 1) leier ut minst 4 enheter, eller 2) at samlet areal utgjør minst 400 m².

Departementet har uttalt at hensynet til størst mulig konkurransenøytralitet og at likeartede tjenester skal behandles likt, tilsier at ovennevnte utleie bør være omfattet av avgiftsplikten.

Departementet har særskilt bedt om synspunkter på om de foreslåtte kriteriene er treffende med hensyn til den foreslåtte avgrensningen mot ikke-profesjonell utleie, som ønskes holdt utenfor merverdiavgiftsloven.

2. **Merknader**

Skistar Norge AS' erfaring er at hytter og leiligheter med selvhushold er en mer og mer etterspurt overnattingsform for et betydelig antall gjester som velger fjellet som feriedestinasjon.

For mange av de utenlandske gjestene er det et klart uttrykt ønske og stor etterspørsel etter et opphold i hytte eller leilighet, og ikke på hotell. Valget av boform er en del av deres ferieopplevelse, og årsaken til at et ferieopphold i Norge foretrekkes fremfor ferie i Alpene. Boformen utgjør derfor en vesentlig del av konkurransekraften for skiferie i Norge, sammenlignet med Skistar Norge AS' europeiske konkurrenter.

Utleie av hytter og ferieleiligheter er sesongbasert enten utleien skjer i fjellet, eller ved sjøen. Vanligvis utgjør den næringsmessige utleiesesongen ca. 5 måneder om vinteren og ca. 2 måneder om sommeren. Siden utleien forgår på sesongbasis, er det en større utfordring å få til investeringer og å oppnå avkastninger som tiltrekker seg tradisjonelle investorer.

Det har over tid vært store etterspørsel i utleiemarkedet for hytter og ferieleiligheter. Privatpersoner har derfor sett behovet for et bredere utleietilbud og foretatt investeringer i hytter eller ferieleiligheter. Formålet med investeringer har vært å oppnå utleieinntekter og noe avkastning, kombinert med begrenset egenbruk.

Det "private" hytteutleiemarkedet er blitt et supplement til hotellovernattinger og er med på å gi de ferierende et større feriemangfold. Det "private" utleiemarkedet er følgelig et tillegg til større og mer profesjonelle eiendomsinvestorer som til nå har konsentrert seg mer om hotellinvesteringer.

For en del områder hvor der foregår utleie av hytter og ferieleiligheter, er utleien satt i system når det gjelder markedsføring, booking og drift. Slike markeder fremstår som et helhetlig, profesjonelt og næringsmessig tilbud til gjesten/leietaker. Utleievirksomheten fremstår derfor som markedstilpasset, og er i direkte konkurranse med hoteller og camping, som også tilbyr utleie i hytter og leiligheter tilknyttet sin hovedvirksomhet.

Ifølge forslaget beholdes avgiftsplikten for utleie som skjer i tilknytning til hotellvirksomhet og lignende virksomhet, eller utleie av fast eiendom til camping. Etter Skistar Norge AS' oppfatning står den utleievirksomheten som drives via selskapets bookingsystemer i direkte konkurranse med tilsvarende utleie som skjer via hoteller og campingvirksomhet.

Skistar Norge AS' oppfatning, og under henvisning til departementets forslag om at hensynet til størst mulig konkurransenøytralitet og at likeartede tjenester skal behandles likt, tilsier at også hytteleie som skjer via profesjonelle bookingselskap og hvor bruken av hytten for det vesentlige er forbeholdt slik utleie, også bør være omfattet av avgiftsplikten.

Utleie av hytter og ferieleiligheter som ligger i tomteområder hvor utleien er knyttet opp mot profesjonelle bookingselskap, og hvor eiers bruk avtalemessig er begrenset, forslås derfor omfattet av avgiftsplikten.

3. **Forslag**

Departementet belyser behovet for "bestemte objektive vilkår" for avgiftsplikt ved utleie av hytter og leiligheter. Som et alternativ til departementets forslag foreslås at følgende avgrensning kan benyttes for å avgrense avgiftsplikten;

- Hytter, leiligheter og annen fritidseiendom som er registrert i eiendomsregisteret med gårds- og bruksnummer som er regulert til næringsvirksomhet i reguleringsplanene, eller som ligger på tomteområde i tilknytning til turist- og ferieformål hvor det drives profesjonell utleie av hytter og ferieleiligheter, herunder hotell og camping
- Utleievirksomheten må ved avtale være knyttet opp mot en bookingsentral/ profesjonell utleieaktør
- Det må fremgå av avtalen med bookingselskapet at eier av hytta/ferieleiligheten mv. er forpliktet til å leie ut hytta/ferieleiligheten i et betydelig omfang, og at egenbruken er tidsbegrenset til for eksempel 12 uker pr. år.

Etter Skistar Norge AS' oppfatning er disse tre kriteriene objektive og enkle å kontrollere/dokumentere.

På denne måten oppnås avgiftsmessig likebehandling av enheter som drives utleiemessig på lik måte og i konkurranse, uavhengig av eierform. Samtidig utelukkes aktører som bare driver tilfeldig utleie, mer på hobbygrunnlag.

Dersom det er spørsmål til merknadene eller utformingen av den foreslåtte alternative avgrensningen, kan spørsmål rettes til Trude Nyberget på e-post trude.nyberget@kpmg.no eller telefon 4063 9225.

Vennlig hilsen
for KPMG Law

Trude Nyberget
Advokat