



N O R S K E I E N D O M

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO

Deres ref: 13/4007 SL NKW/KR 1

postmottak@fin.dep.no

Oslo, 06.01.14

HØRINGSVAR: Forslag om merverdiavgift og fast eiendom

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringsseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

1. Innledning

Finansdepartementet har i sitt høringsbrev av 24.09.13 foreslått mindre endringer i merverdiavgiftsloven. Vi støtter de foreslåtte tiltak, men ser behov for presisering av viktige områder beskrevet i høringsnotatet. Vi vil samtidig benytte anledningen til å peke på at det er presserende at også andre sider ved regelverket omkring MVA og fast eiendom revideres raskt.

2. Ikrafttredelse

Det er i høringsbrevet ikke angitt tidspunkt for ikrafttredelse av de nye reglene. Ettersom endringene foreslås som strakstiltak for å avhjelpe uheldige utslag av dagens regelverk, ber vi om at endringene innføres så snart som mulig.

3. Justeringsreglene vs tap av fradragsrett

Eiendomsbransjen er en svært kapitalintensiv bransje der risikoen for en stor del ligger i rentemarginene på fremmedkapitalen. Når høringsnotatet flere ganger gjentar at justeringsreglene oppveier de negative effektene ved tap av fradragsrett, kan det tyde på at departementet marginaliserer de negative effektene av tapt fradragsrett. Den likviditetsmessige konsekvensen er en ikke uvesentlig faktor. Videre vil den delen av fradragsretten som gjelder drift og vedlikehold være tapt fordi dette ikke omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler.

Tap av fradragsrett er følgelig en betydelig ulempe som det er svært viktig for eiendomsaktørene å unngå.

4. Særskilt registrering - hovedregel eller unntaksbestemmelse

Det bør gjøres en presisering om hvorvidt det ikke lenger skal være nødvendig med særskilt registrering for allerede registrerte eiendomsselskaper, eller om dette skal være et unntak, slik at hovedregelen likevel skal være den samme som i dag.

5. Tilkjenneivelse – en motsatt "momsfelle"

Dersom tilkjenneivelse av avgiftspliktig utleie i ett leieforhold skal ha virkning for samtlige leieforhold hos eiendomsselskapet, vil det kunne oppstå en "motsatt momsfelle" ved at leieforhold man ønsker å holde utenfor avgiftsplikt, omfattes uten at man har foretatt et bevisst valg rundt dette. De næringsdrivende vil i så fall komme dårligere ut ved nye regler enn ved dagens regler, ettersom man etter gjeldende regler, ved å melde i fra til skattekontoret, kan unnta enkelte leieforhold fra den frivillige registreringen.

Dagens krav om særskilt melding til skattekontorene om å holde enkelte leieforhold utenfor den avgiftspliktige utleievirksomheten bør uansett ikke opprettholdes. Tilkjenneivelse i form av faktisk innrettelse bør være avgjørende for hvilke leieforhold som skal anses som avgiftspliktig. Kravet om aktiv utmelding overfor skattekontoret er tyngende både for næringslivet og skattekontorene, og det bør derfor være tilstrekkelig med faktisk innrettelse.

6. Tilkjenneivelse - grensetilfellene

I høringsnotatet oppgis at det som utgangspunkt bør være tilstrekkelig og avgjørende hvorvidt leievederlaget er fakturert med merverdiavgift. Man kan se for seg at den eiendomsselskapet ikke har oppfylt volumkravene til avgiftsregistrering. Videre kan man se for seg at det ikke er samsvar mellom leiekontraktens ordlyd når det gjelder avgiftsbehandling og avgiftsbehandlingen i faktura og regnskap. Vi ser for oss at det er behov for en nærmere presisering her.

7. Bygg under oppføring

Mange eiendomsselskaper er ordinært registrert i merverdiavgiftsregisteret og fører opp bygg for utleie. Vi antar det vil være tilstrekkelig å tilkjenne merverdiavgift i leiekontrakt for å kunne fradragsføre løpende under byggeprosjektet.

8. Virkningstidspunkt

Slik fristene er formulert kan det åpne for misforståelser om fristens utgangspunkt og avslutning. Eksempelvis blir det uklart for de som har kortere avgiftsterminer eller årstermin. Norsk Eiendom mener det bør åpnes for rimelige frister for overføring av justeringsposisjoner ved fisjon-fusjon.

9. Oppsummering

Norsk Eiendom støtter de foreslåtte endringene i merverdiavgiftsloven slik at "momsfellen" fjernes. Viktige presiseringer er nødvendig.

Norsk Eiendom vil benytte anledningen til å påpeke behovet for at den større utredning om MVA knyttet til fast eiendom gis høy prioritet. Som det fremgår av høringsnotatet, har departementet til hensikt "å modernisere merverdiavgiftsregelverket slik at det skal være enkelt, oversiktlig og gi minst mulig uheldige utslag". Det er viktig for oss å gi til kjenne at MVA knyttet til fast eiendom

oppleves av norske eiendomsaktører å være uhyre komplisert. Til tross for at eiendomsselskapene benytter kostbare MVA-rådgivere i et usedvanlig stort omfang, oppgir mange av de store og seriøse eiendomsselskapene at de er usikre på egen avgiftsbehandling. Når man sammenligner omfanget og kompleksiteten på dette området med andre land i Europa, er det mye som tyder på at det finnes et betydelig potensiale for forenkling og forbedring av regelverket.

Vi minner om at Stortingets finanskomite våren 2012 ba regjeringen om å ha tett dialog med næringslivet i utredningen av nye merverdiavgiftsregler for fast eiendom. Vi oppfordrer departementet til tidlig og løpende involvering av interesseorganisasjonene i dette arbeidet. Så langt har vi ikke opplevd en tilfredsstillende dialog og vi forventer en bedring av dette.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør