

Sak:16/4958

8. desember 2016

Høringsnotat - Merverdiavgiftskompensasjon for borettslag og eierseksjonssameier

Innhold

1	Innledning og bakgrunn	3
2	Om merverdiavgiftskompensasjonsregelverket	4
2.1	Generelt om merverdiavgiftskompensasjonsordningen	4
2.2	Nærmere om regelverket for fast eiendom	5
2.3	Nærmere om regelverket for innsendelse av kompensasjonsoppgave mv.	8
3	Finansdepartementets vurderinger og forslag.....	8
3.1	Innledning.....	8
3.2	Nærmere om forslagene	9
3.2.1	Rettigheter og plikter ved å være kompensasjonsberettiget.....	9
3.2.2	Omfanget av kompensasjonsretten	11
3.2.3	Regnskap, kontroll av revisor mv.	11
3.2.4	Krav til vedtektene - personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester.....	13
3.2.5	Krav til vedtektene - kontroll fra kommunen	13
3.2.6	Krav om heldøgns helse- og omsorgstjenester og tilrettelegging av boligen	15
3.2.7	Kommunen som andelseier eller seksjonseier	15
4	Økonomiske og administrative konsekvenser.....	16
5	Ikrafttredelse	17
6	Forskriftsutkast	17

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

I Prop. 1 LS (2016-2017) *Skatter, avgifter og toll 2017* punkt 9.3.5 er det foreslått en utvidelse av merverdiavgiftskompensasjonsloven. Forslaget innebærer at borettslag og eierseksjonssameier som har et botilbud som framstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunens lovpålagte tjenesteproduksjon skal være omfattet av merverdiavgiftskompensasjonsloven ved oppføring og drift av boliger, jf. forslag til endring i loven § 2. Lovforslaget skal legge til rette for likebehandling av ulike private aktører og økt fleksibilitet i valg av samarbeidsløsninger mellom kommuner og private aktører.

For å sikre gode avgrensninger av den foreslåtte utvidelse av merverdiavgiftskompensasjonsloven er det videre foreslått at Finansdepartementet gis hjemmel til å fastsette forskrift til utfylling, gjennomføring og avgrensning av utvidelsen, jf. forslag til endring i loven § 2.

Det er foreslått at lovendringene skal tre i kraft med virkning fra 1. januar 2017. Det er forutsatt at forskriftsendringene skal tre i kraft fra samme tidspunkt. I proposisjonen er det varslet at en slik avgrensningsforskrift vil bli sendt på høring. I tråd med ovennevnte legger Finansdepartementet i dette høringsnotatet fram forslag om endringer i forskrift 12. desember 2003 nr. 1566 om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv. Forslaget til forskriftsendringer forutsetter at Stortinget vedtar lovforslaget. Høringsnotatet er utarbeidet i samarbeid med Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forslaget går ut på at det tas inn bestemmelser i § 7a i forskriften om at for å være kompensasjonsberettiget må det følge av vedtektene i borettslaget/eierseksjonssameiet at kun personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester fra kommunen kan være andelseier/seksjonseier eller bruker. Det foreslås en egen definisjon av hva som menes med heldøgns helse- og omsorgstjenester. I tillegg foreslås at boligene må være særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstilbud. Det foreslås videre at vedtektene må stille krav om at før et eventuelt eierskifte eller annen bruksoverlating, skal kommunen

bekreftede at den nye eieren eller brukeren har fått innvilget nevnte tjenester. I tillegg foreslås det at vedtektene må bestemme at dette bare kan endres dersom kommunen samtykker. Det er videre foreslått at det presiseres i forskriftsteksten at det er oppføring og drift av boligene som er kompensasjonsberettigede kostnader, og at dette ikke omfatter løsøre og næringsmidler.

Fordi eierseksjonsloven ikke har regler om vedtektsveto for tredjepersoner, vil det bli foreslått en særregulering/hjemmel i eierseksjonsloven som eksplisitt sier at eierseksjonssameier som har fått merverdiavgiftskompensasjon ikke kan endre den forskriftsbestemte vedtekten uten at kommunen samtykker.

Forslaget antas å medføre noen økonomiske og administrative konsekvenser.

For at utvidelsen av kompensasjonsordningen til å omfatte borettslag og seksjonseierne skal fungere på en smidig måte, forutsettes det at kommunene bidrar aktivt overfor de nye subjektene, blant annet ved at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.

Det vises til forslag til ny § 7a i merverdiavgiftskompensasjonsforskriften.

2 OM MERVERDIAVGIFTSKOMPENSASJONSREGELVERKET

2.1 Generelt om merverdiavgiftskompensasjonsordningen

Den generelle kompensasjonsordningen for kommunesektoren er hjemlet i lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven). Formålet med ordningen er å sikre at merverdiavgiften blir nøytral i valget mellom kommunal egenproduksjon og kommunenes kjøp av tjenester fra andre. Ordningen innebærer at kommunene får kompensert merverdiavgiften på anskaffelse av i utgangspunktet alle varer og tjenester. På denne måten vil kjøp og egenproduksjon av tjenester avgiftsmessig likestilles. Utfyllende

bestemmelser til merverdiavgiftskompensasjonsloven er gitt i forskrift 12. desember 2003 nr. 1566 om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv.

Ut fra sitt formål er kompensasjonsordningen ingen støtteordning. Ordningen er finansiert ved at de statlige overføringene til kommunesektoren ble redusert tilsvarende omfanget av merverdiavgiftspliktige kjøp da den ble innført. Ordningen er således provenynøytral for staten.

På områder der kommunene i størst grad antas å være i konkurranse med private aktører, er også private og ideelle virksomheter tatt inn i ordningen. Dette er avgrenset til private og ideelle virksomheter som produserer helse-, sosial- eller undervisningstjenester som er lovpålagte for kommunene eller fylkeskommunene, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2 første ledd bokstav c. For at ordningen skulle være provenynøytral for staten, ble de private kompensasjonsberettigede så langt det var mulig trukket i statlige overføringer.

For reglene ved salg og utleie av fast eiendom vises det til punkt 2.2 nedenfor.

Når skatteforvaltningsloven trer i kraft 1. januar 2017, vil reglene knyttet til fastsetting av kompensasjon fremkomme av denne loven. Det innebærer at deler av regelverket som fremkommer av merverdiavgiftskompensasjonsloven i dag vil bli flyttet til skatteforvaltningsloven, se Prop. 38 L (2015-2016) Lov om skatteforvaltning (skatteforvaltningsloven). Det samme gjelder for forskriften til merverdiavgiftskompensasjonsloven, der noen bestemmelser vil bli flyttet til skatteforvaltningsforskriften. I dette høringsnotatet er det også henvist til de aktuelle bestemmelsene i skatteforvaltningsloven.

2.2 Nærmere om regelverket for fast eiendom

Utleie av fast eiendom er unntatt merverdiavgiftsplikt. Ved utleie av bygg eller anlegg til bruk i virksomhet som er registrert etter merverdiavgiftsloven, kan næringsdrivende og offentlig virksomhet frivillig registrere seg i Merverdiavgiftsregisteret. Ved frivillig

registrering oppnår utleier fradragsrett for inngående merverdiavgift på alle varer og tjenester til bruk i den registrerte utleievirksomheten. Motstykket er at den registrerte utleieren må beregne utgående merverdiavgift av leievederlaget. Ordningen gjelder kun bygg eller anlegg som benyttes i næringsvirksomhet, ikke vanlige boliger. For å skape nøytralitet i kommunens valg mellom å oppføre bygg selv eller å leie, omfatter registreringsordningen også utleie til kommunen.

Som følge av at omsetning og utleie av fast eiendom er unntatt fra merverdiavgiftsplikten, vil kommunene kunne få en betydelig konkurransefordel overfor private virksomheter ved bygging/utleie av bolig. Det gis derfor ikke kompensasjon for kommunale anskaffelser til bygg, anlegg eller annen fast eiendom for salg eller utleie, jf. Merverdiavgifts-kompensasjonsloven § 4 annet ledd nr. 3.

Endret bruk av kapitalvarer (fast eiendom mv.) kan medføre plikt eller rett til justering av fradragsført inngående merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven kapittel 9. Med kapitalvarer menes ved siden av driftsmidler av en viss verdi, fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging der merverdiavgiftskostnadene utgjør minst 100 000 kroner. Justeringsplikten gjelder også for kommunene ved endringer i bruken eller overdragelse av fast eiendom etter anskaffelsen mv., jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 16.

Retten til kompensasjon er som nevnt avskåret for anskaffelser til bygg, anlegg eller annen fast eiendom for salg eller utleie. Det gis likevel kompensasjon for merverdiavgift knyttet til anskaffelser til boliger med helseformål eller sosiale formål, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 4 tredje ledd.

Etter forskriften til merverdiavgiftskompensasjonsloven er boliger med helseformål eller sosiale formål avgrenset til boliger som er særskilt tilrettelagte for slike formål, se forskriften § 7. Etter forvaltningspraksis legges til grunn at uttrykket særskilt tilrettelagt i forskriften § 7 henspeiler på boligens beskaffenhet, og at selve tilretteleggingen må begrunne at man får akkurat denne type bolig. Dette vil typisk gjelde utleieenheter med

beboere som har behov for boliger med livsløpsstandard tilpasset hjemmebasert omsorg, som spesialinnredede bad og toalett, seng, brede dører, ingen terskler mv. Det legges videre til grunn at særskilt tilrettelegging også kan bestå i tilknyttet vaktjeneste, ved at det i boligkomplekset er personalbase for omsorgspersonell eller nærhet og tilgang til personell som kan yte hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester. For all annen boligbygging i kommunal eller privat regi gis det ikke kompensasjon for merverdiavgift. For eksempel gis det ikke kompensasjon for anskaffelser til oppføring og drift av vanlige boliger som leies ut til beboere med særskilte behov på helse- og sosialområdet.

Etter merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2 første ledd bokstav c må de private produsere tjenester som er lovpålagt kommunen for å omfattes av kompensasjonsordningen. I Rt. 2010 side 236 var spørsmålet om det forelå rett til kompensasjon for en stiftelse som kun sto for oppføring/utleie av omsorgsboliger, mens kommunen sto for tildelingen av boligene og ytelse av heldøgns omsorgstjenester til beboerne. Høyesterett kom til at botilbudet var en integrert del av det tilbudet kommunen ga for å etterleve sine plikter der både botilbud og hjelpe- og omsorgstiltak var et nødvendig hele. I en slik situasjon hvor botilbudet ble ytet i samvirke med kommunens heldøgns omsorgstjenester, kom Høyesterett til at det forelå rett til kompensasjon for stiftelsen. Skatteetaten legger etter Høyesteretts dom til grunn at en privat virksomhet kan ytes kompensasjon ved utleie av særskilte tilrettelagte boliger knyttet til heldøgns helse- og omsorgstjenester.

I Rt. 2013 side 174 fastslo Høyesterett at et sameie ikke har rett til kompensasjon. Høyesterett fastslo at det er konkurransevridning mellom virksomheter, ulike konkurrerende tilbydere, som merverdiavgiftskompensasjonsloven skal forhindre. Det er kun virksomheter som er omfattet av merverdiavgiftskompensasjonsloven. Egenoppføring av bolig anses ikke som virksomhet i lovens forstand. Borettslag og sameier er bare forskjellige måter å organisere sitt eierskap til bolig på, og faller i dag dermed utenfor kompensasjonsordningen.

2.3 Nærmere om regelverket for innsendelse av kompensasjonsoppgave mv.

Den generelle merverdiavgiftskompensasjonsordningen er basert på egenfastsettelse. Dette innebærer at den kompensasjonsberettigede selv fastsetter grunnlaget for og beregner kompensasjonsbeløpet som skal utbetales av skattekontoret.

Bestemmelser om innsending av kompensasjonsoppgave er gitt i merverdiavgiftskompensasjonsloven § 6 (skatteforvaltningsloven § 8-7 første punktum). Kompensasjonsoppgave skal innsendes periodevis. Hver periode omfatter to kalendermåneder. Oppgaven må være kommet frem til skattekontoret innen 1 måned og 10 dager etter utløpet av hver periode.

Etter merverdiavgiftskompensasjonsloven § 8 (skatteforvaltningsloven § 8-7 annet punktum) skal grunnlaget for kompensasjonsoppgaven kontrolleres og attesteres av registrert eller statsautorisert revisor eller kommunerevisor. Attesten fra revisor skal inneholde erklæring om at enheten er omfattet av kompensasjonsordningen, at oppgitt beløp er kompensasjonsberettiget og at opplysninger er kontrollert i henhold til god revisjonsskikk.

Det foreligger en vid opplysnings- og dokumentasjonsplikt etter merverdiavgiftskompensasjonsloven § 12.

I merverdiavgiftskompensasjonsloven § 10 (skatteforvaltningsloven § 12-6 første ledd siste punktum) er det gitt bestemmelser om når et kompensasjonskrav må være senest fremsatt for å bli behandlet av skattekontoret. Er kravet ikke blitt fremmet innen disse fristene, anses det bortfalt.

3 FINANSDEPARTEMENTETS VURDERINGER OG FORSLAG

3.1 Innledning

For å legge til rette for likebehandling av offentlige og private aktører i markedet og øke fleksibiliteten i valget av samarbeidsløsninger mellom kommunene og de private, er det i

Prop. 1 LS (2016-2017) fremmet forslag om å utvide merverdiavgiftskompensasjonsloven til å omfatte, jf. forslag til endring i loven § 2 annet ledd:

«(...)borettslag etter borettslagsloven og boligsameier etter eierseksjonsloven hvor botilbudet fremstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunenes lovpålagte tjenestetilbud.»

I samme lovbestemmelse er det foreslått en forskriftshjemmel til å gi regler:

«(...) om utfylling, gjennomføring og avgrensning av bestemmelsen i første punktum, herunder om vedtektsfesting av vilkår for hvem som kan bli andelseier eller sameier, kommunenes kontroll med at beboerne oppfyller de fastsatte kriteriene, samt krav om tilrettelegging av boligene.»

Den foreslåtte forskriftshjemmelen har sammenheng med at det er lagt opp til at det skal være en nær tilknytning mellom kommunenes tjensteproduksjon og botilbudet, jf. ordlyden i lovforslaget. Hensikten med denne nære tilknytningen er å motvirke at det oppstår konkurransevriddinger i disfavør av markedsmessig boligbygging, som ikke får kompensasjon for merverdiavgiften. Om behovet for en forskriftsregulering er det i punkt 9.3.5 i proposisjonen uttalt:

«For å sikre gode avgrensninger av en slik utvidelse av merverdiavgiftskompensasjonsordningen, foreslås det at departementet gis hjemmel til å fastsette forskrift til utfylling, gjennomføring og avgrensning av utvidelsen. Blant annet må det stilles opp krav om at borettslaget eller eierseksjonssameiet må ha objektive vedtektsfestede kriterier for hvem som kan eie boligene eller inneha en boret. Siden retten til merverdiavgiftskompensasjon er tett knyttet opp mot kommunens plikter, må det videre reguleres i forskrift krav til kommunens kontroll med at beboerne oppfyller de fastsatte kriteriene. I tillegg bør det forskriftsfestes krav om tilrettelegging av boligene. »

For å oppnå disse målsettingene har Finansdepartementet i samarbeid med Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet foretatt en nærmere vurdering av hvilke forskriftsendringer som bør gjøres, se punkt 3.2 nedenfor.

3.2 Nærmere om forslagene

3.2.1 Rettigheter og plikter ved å være kompensasjonsberettiget

Noen av de sentrale pliktene som følger av å være kompensasjonsberettiget er at det foreligger en vid opplysnings- og dokumentasjonsplikt. Ordningen med kompensasjon for

merverdiavgift kan på mange måter sammenliknes med oppgave- og kontrollsystemet etter merverdiavgiftsloven. Under begge systemene deklarerer subjektet sitt «krav», og den kompensasjonsberettigede må i likhet med den merverdiavgiftspliktige akseptere etterfølgende kontroll av de inngitte deklarasjoner og regnskaper som er ført. Ut fra kontrollhensyn er det i ordningen med kompensasjon for merverdiavgift i tillegg oppstilt krav om at grunnlaget for kravet skal kontrolleres og attesteres av revisor. Dersom det foretas utbetalinger av kompensasjon for merverdiavgift som er i strid med regelverket, foreligger det en plikt til å tilbakebetale det uriktige utbetalte beløpet. Etter regelverket foreligger det dessuten en plikt til å foreta justering av kompensert merverdiavgift ved endringer i bruken eller ved overdragelse av boligen. Når skatteforvaltningsloven trer i kraft, vil det kunne ilegges tilleggsskatt dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger.

Et borettslag er en selvstendig juridisk person. Dette betyr at borettslaget vil være subjektet med rettigheter og plikter etter merverdiavgiftskompensasjonsloven. Det legges til grunn at det å kreve kompensasjon for merverdiavgift, herunder forestå selve innsendelsen av kravet til skattekontoret, vil være en oppgave for styret, jf. borettslagsloven § 8-8. Skattekontorets utbetaling skjer til borettslaget.

Eierseksjonssameiet er ikke en juridisk person. Dette betyr at seksjonseierne vil være subjektet med rettigheter og plikter etter merverdiavgiftskompensasjonsloven. Selv om sameiet ikke er en juridisk person, vil styret kunne representere de enkelte seksjonseierne i disse sakene etter reglene i eierseksjonsloven § 43. Det legges til grunn at det å kreve kompensasjon for merverdiavgift, herunder å besørge innsendelse av kompensasjonsoppgave til skattekontoret, vil være en forvaltningsoppgave for styret, jf. eierseksjonsloven § 40, som trekker opp rammene for styrets arbeid. Styret skal sørge for vanlig vedlikehold og drift (forvaltning) av eiendommen, og dette innebærer blant annet å kreve inn felleskostnader, føre regnskap, betale regninger og ha kontakt med myndighetene. På samme måte legges det til grunn at skattekontorets utbetaling skal skje

til styret, som sørger for at seksjonseierne får den merverdiavgiftskompensasjon de har rett til.

3.2.2 Omfanget av kompensasjonsretten

Etter merverdiavgiftskompensasjonsloven § 3 ytes kompensasjon for merverdiavgift ved kjøp av varer og tjenester fra registrerte næringsdrivende. Loven § 4 første ledd angir videre at det kun ytes kompensasjon i den utstrekning anskaffelsen skjer til bruk i den kompensasjonsberettigede virksomheten.

Det fremgår av Prop. 1 LS (2016-2017) at forslaget innebærer at borettslag og eierseksjonssameier skal være omfattet av merverdiavgiftskompensasjonsordningen når det gjelder oppføring og drift av boliger. Løsøre i boligene, slik som møbler, tekstiler og annet husholdningsutstyr, er ikke ment å omfattes av ordningen. Det samme gjelder mat og drikkevarer som konsumeres av beboerne. For å tydeliggjøre dette, foreslår Finansdepartementet at denne avgrensningen presiseres i forskriften.

Det vises til forslag til merverdiavgiftskompensasjonsforskrift ny § 7a nr. 3.

3.2.3 Regnskap, kontroll av revisor mv.

Som nevnt i punkt 2.3 ovenfor skal grunnlaget for kompensasjonskravet kontrolleres og attesteres av revisor. Videre foreligger en vid opplysnings- og dokumentasjonsplikt. Finansdepartementet ser ikke grunnlag for å gjøre unntak fra dette regelverket for borettslag og seksjonseiere. Nedenfor knyttes noen merknader til hvordan dette må løses for borettslag og eierseksjonssameier.

Borettslag er regnskapspliktige. Borettslagsloven har videre krav om at alle borettslag, uansett størrelse, skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Merverdiavgiftskompensasjonslovens krav til regnskap og kontroll samt krav til kontroll og attestasjon fra revisor synes derfor ikke å by på administrative utfordringer for borettslagene. Det legges til grunn at oppfyllelsen av disse forpliktelsene vil være en oppgave for styret. Kravet til revisorattestasjon innebærer at grunnlaget for kravet om

kompensasjon må være kontrollert og attestert av registrert eller statsautorisert revisor. Som underlagsdokumentasjon i regnskapet må det ved innsending av kompensasjonsoppgaven være en underskrevet attest fra revisor som inneholder erklæring om at borettslaget er omfattet av kompensasjonsordningen, at oppgitt beløp er kompensasjonsberettiget og at opplysningene er kontrollert i henhold til god revisjonsskikk.

Etter eierseksjonsloven er det kun eierseksjonssameier av en viss størrelse hvor styret skal sørge for at det blir ført regnskap etter regnskapsloven, jf. eierseksjonsloven § 44 annet ledd. Etter bestemmelsens første ledd skal imidlertid alle eierseksjoner føre et tilstrekkelig regnskap.

Eierseksjonsloven har kun krav om revisor for større eierseksjonssameier, jf. eierseksjonsloven § 45. For å oppfylle merverdiavgiftskompensasjonslovens krav til regnskap og kontroll, samt krav til kontroll og attestasjon fra revisor om at den enkelte seksjonseiers krav er korrekt, vil sameiet/seksjonseierne måtte sørge for at disse forpliktelsene blir overholdt. Disse kravene gjelder selv om eierseksjonssameiet er fritatt fra slike krav etter eierseksjonslovens regler.

Det legges til grunn at oppfyllelsen av forpliktelsene vil være en forvaltningsoppgave for styret. Det må sørges for at grunnlaget for seksjonseierne krav om kompensasjon er kontrollert og attestert av registrert eller statsautorisert revisor. Som underlagsdokumentasjon i regnskapet må det ved innsending av kompensasjonsoppgaven videre være en underskrevet attest fra revisor som inneholder erklæring om at de enkelte seksjonseierne er omfattet av kompensasjonsordningen, at oppgitt beløp er kompensasjonsberettiget, samt at opplysningene er kontrollert i henhold til god revisjonsskikk.

3.2.4 Krav til vedtektene - personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester

For borettslaget og seksjonseierne vil attestasjon fra revisor om at enheten er omfattet av kompensasjonsordningen forutsette at enkelte særlige vilkår er oppfylt. For at borettslaget og seksjonseierne skal være omfattet av kompensasjonsordningen, følger det som nevnt av det fremsatte lovforslaget at botilbudet må «fremstå som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunens lovpålagte tjenestetilbud». Dette innebærer et krav om at boligene kun kan eies eller brukes av bestemte personer. For å sikre dette foreslår Finansdepartementet, i tråd med den foreslåtte forskriftsfullmakten, at det forskriftsfestes nærmere krav til borettslagenes og eierseksjonssameienes vedtekter om hvem som kan bli henholdsvis andelseier og seksjonseier eller bruker.

Finansdepartementet har vurdert hvor strenge vedtektene bør være på dette punktet. Det foreslås å kreve vedtektsfestet at kun personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester fra kommunen kan være andelseier og seksjonseier eller bruker. Dette er en nødvendig del av kontrollen med at vilkårene for å motta kompensasjon er oppfylt.

Det følger av merverdiavgiftskompensasjonsloven at den som fremmer krav om kompensasjon også har en plikt til å dokumentere at vilkårene for å motta kompensasjon er oppfylt. Dokumentasjonsplikten gjelder generelt på kompensasjonsområdet, og de alminnelige reglene vil også få anvendelse for borettslag og eierseksjonssameier. Det innebærer at borettslagene og eierseksjonssameiene blant annet må kunne dokumentere at beboerne mottar heldøgns helse- og omsorgstjenester i samvirke med kommunen. Et naturlig utgangspunkt her vil være beboernes kommunale vedtak, som i mange tilfeller vil dokumentere at de aktuelle vilkårene er oppfylt.

Det vises til forslag til merverdiavgiftskompensasjonsforskrift ny § 7a nr. 1.

3.2.5 Krav til vedtektene - kontroll fra kommunen

Finansdepartementet finner at det også er behov for nærmere forskriftsbestemmelser om kommunens kontroll med at beboerne oppfyller de nærmere fastsatte kriteriene. Et slikt

kontrollbehov foreligger særlig når boligene skifter eier eller bruker. For at dette skal kunne skje på en mest mulig smidig måte, foreslår Finansdepartementet at vedtektene også må stille krav om at før et eventuelt eierskifte eller annen bruksoverlating, så skal kommunen bekrefte at den nye eieren eller brukeren er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester. I tillegg foreslås det at vedtektene må bestemme at dette bare kan endres dersom kommunen samtykker.

Eierseksjonsloven har ikke regler om vedtektsveto for tredjepersoner, slik borettslagsloven har. Problemet med risiko for vedtektsendringer må derfor løses på en annen måte enn for borettslagenes vedkommende. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil derfor foreslå en ny regel i eierseksjonsloven som eksplisitt sier at eierseksjonssameier som har fått merverdiavgiftskompensasjon ikke kan endre den forskriftsbestemte vedtekten uten at kommunen samtykker. Forslag til ny eierseksjonslov skal legges frem for Stortinget før jul 2016, og en regel om vedtektsveto for kommunen vil bli tatt med der.

Finansdepartementet ser foreløpig ikke grunnlag for å ta inn krav i forskriften om at kompensasjonsoppgaven skal undergis annen kontroll fra kommunes side. Når et borettslag eller eierseksjonssameie blir stiftet, forutsettes det en undersøkelse av at personene som skal bo der faktisk oppfyller kravene. Videre må det løpende påses at før et eventuelt eierskifte eller annen bruksoverlating skjer, så foreligger det en bekreftelse fra kommunen på at den nye eieren eller brukeren er innvilget de aktuelle tjenestene. For at utvidelsen av kompensasjonsordningen til å omfatte borettslag og seksjonseierne skal fungere på en smidig måte, forutsettes det følgelig at kommunene aktivt forholder seg til borettslagene og seksjonseiernes behov på dette området. Som fremholdt ovenfor forutsetter Finansdepartementet at kommunene aktivt vil bistå med hensyn til fremleggelse av nødvendig dokumentasjon.

Det vises til forslag til merverdiavgiftskompensasjonsforskrift ny § 7a nr. 1.

3.2.6 Krav om heldøgns helse- og omsorgstjenester og tilrettelegging av boligen

For at boligen skal omfattes av merverdiavgiftskompensasjonsordningen kreves det at personen som benytter den har fått innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det foreslås at heldøgns helse- og omsorgstjenester defineres i forskriften som døgnskunteruierlige tjenester som ytes med bakgrunn i funksjonsnedsettelse eller funksjonssvikt.

For å omfattes av merverdiavgiftskompensasjonsordningen ved utleie av boliger gjelder det både for kommuner og private virksomheter at boligen må være særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, se omtalen i punkt 2.2 ovenfor. Hensikten med utvidelsen av kompensasjonsordningen er blant annet å legge til rette for likebehandling av ulike private aktører. Finansdepartementet foreslår derfor å forskriftsfeste krav om at også boligene i de aktuelle borettslagene og eierseksjonssameiene må være særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål. Den særskilte tilretteleggingen kan bestå i tilknyttet vaktjeneste ved at det i boligkomplekset er personalbase for omsorgspersonell eller nærhet og tilgang til personell som kan yte hjemmebaserte heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette innebærer at det heller ikke i borettslag eller eierseksjonssameier vil gis kompensasjon for anskaffelse til oppføring og drift av vanlige boliger som leies ut til beboere med særskilte behov på helse- og sosialområdet. Dette vil imidlertid allerede følge av kravet om at det kun er beboere som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester som kan være andelseier/seksjonseier eller bruker.

Det vises til forslag til merverdiavgiftskompensasjonsforskrift ny § 7a nr. 1 og nr. 2.

3.2.7 Kommunen som andelseier eller seksjonseier

Finansdepartementet antar at det kan forekomme at kommunen ønsker å bli andelseier i borettslag eller seksjonseier i eierseksjonssameier omfattet av kompensasjonsordningen. Det foreslås derfor å forskriftsfeste at de øvrige bestemmelsene om at kun personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester kan bli andelseiere/seksjonseiere og brukere, samt at vedtektene om dette ikke kan endres uten kommunens samtykke, ikke skal være til hinder for at kommunen kan være andelseier eller seksjonseier.

Forutsetningen er imidlertid at kommunen leier ut boligen til personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Ved utleie av boliger har kommunen selvstendig rett til kompensasjon for merverdiavgift dersom boligen er særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven §§ 2 første ledd bokstav a og 4 tredje ledd. For kommunen gjelder det ikke noe krav om at boligene er knyttet til heldøgns helse- og omsorgstjenester. Etter dommen i Rt. 2010 side 236 legger Skatteetaten imidlertid til grunn at dette er et vilkår for private utleieres kompensasjonsrett, se punkt 2.2 ovenfor.

Dersom kommunen blir andelseier i borettslag eller seksjonseier i eierseksjonssameier omfattet av kompensasjonsordningen, vil kommunen måtte forholde seg til de materielle og forvaltningsmessige regler som gjelder for borettslagene og eierseksjonseiernes kompensasjonsrett. Kommunen skal dermed ikke sende inn kompensasjonsoppgave sammen med kommunens øvrige kompensasjonskrav. Kommunen skal fremme krav som andelseier eller seksjonseier. Videre vil kommunen bare ha rett til kompensasjon dersom boligen som leies ut er knyttet til heldøgns helse- og omsorgstjenester. Boligen må også være særskilt tilrettelagt for helse- eller sosialformål, se punkt 3.2.5 ovenfor.

Det vises til forslag til merverdiavgiftskompensasjonsforskrift ny § 7a nr. 1.

4 ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

De økonomiske og administrative konsekvensene som forslaget vil ha er omtalt i Prop. 1 LS (2016-2017 punkt 9.3.5, der det uttales følgende:

«På bakgrunn av dette er det anslått at utvidelsen vil medføre økte kompensasjonsutbetalinger til oppføring og drift på 35 mill. kroner påløpt og 30 mill. kroner bokført i 2017. Det er tatt hensyn til at omfanget av slike selskaper øker i forhold til dagens nivå. Utvidelsen finansieres gjennom en reduksjon av rammetilskuddet til kommunene på 35 mill. kroner, jf. nærmere omtale i Kommunal- og moderniseringsdepartementets Prop. 1 S (2016-2017), kap. 571, post 60.

For Skatteetaten vil de administrative kostnadene kunne øke noe ved kontroll av etterlevelsen. For subjektene som vil omfattes av utvidelsen og kommunene vil de

administrative konsekvensene blant annet bero på hvilke vilkår som nærmere fastsettes i forskrift. Departementet vil komme tilbake til dette i forbindelse med at avgrensningsforskriften sendes på høring.»

Etter Finansdepartementets mening endrer ikke de forslagene som er fremsatt i dette høringsnotatet vurderingene som er foretatt i Prop. 1 LS (2016-2017).

5 IKRAFTTREDELSE

Finansdepartementet foreslår at forskriftsendringene trer i kraft fra 1. januar 2017.

Det er kjøp av varer og tjenester som leveres fra og med 1. januar 2017 som vil være omfattet av lovendringene, uavhengig av når fakturering skjer. Det er leveringstidspunktet etter kjøps- og kontraktsrettslige regler som skal legges til grunn. På en rekke områder vil det kunne skje en løpende levering av varer og tjenester, f.eks ved bygge- og anleggstjenester. Det er derfor nødvendig å fastslå i hvert enkelt tilfelle når levering anses skjedd. Hvor levering av eksempelvis et bygg er avtalt å skje først ved ferdigstillelse av bygget, vil ferdigstillelsen være tidspunktet for levering.

6 FORSKRIFTSUTKAST

Forslag til forskrift om endring i forskrift 12. desember 2003 nr. 1566 om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv. (forskrift om mva-kompensasjon til kommuner mv.)

I

I forskrift 12. desember 2003 nr. 1566 om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner, mv. gjøres følgende endringer:

Ny § 7a skal lyde:

§ 7a Borettslag og eierseksjonssameier

Borettslag og boligsameier som nevnt i lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner mv. § 2 annet ledd er omfattet av kompensasjonsordningen når følgende vilkår er oppfylt:

1. *Det fremgår av borettslagets og eierseksjonssameiets vedtekter at det kun er personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester som kan være andelseier, seksjonseier eller bruker. Med heldøgns helse- og omsorgstjenester menes i denne forskriften døgnkontinuerlige tjenester som ytes med bakgrunn i funksjonsnedsettelse eller funksjonssvikt. Før et eventuelt eierskifte eller annen bruksoverlating skal kommunen bekrefte at den nye eieren eller brukeren er innvilget slike tjenester. Disse vedtektsbestemmelsene kan bare endres dersom kommunen samtykker. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan eie andeler i borettslaget eller seksjoner i eierseksjonssameiet dersom boligene skal leies ut til personer som nevnt i første punktum.*
2. *Boligen er særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstilbud.*
3. *Det ytes kompensasjon for oppføring og drift av boligene med tilhørende fellesanlegg. Løsøre og næringsmidler omfattes ikke.*

II

Endringen under I trer i kraft 1. januar 2017.