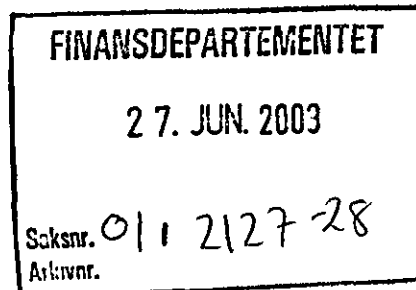


Finansdepartementet
Skattelovavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Oslo, 26 juni 2003

FORSLAG FRA ARBEIDSGRUPPE OM MERVERDIAVGIFT VED UTTAK

Det vises til departementets høringsbrev av 30. mai 2003. Linstow Eiendom AS er en av Norges større eiendomsbesittere, og blir derfor i stor grad berørt av forslagene til endringer av uttaksbestemmelsene i merverdiavgiftsloven. Selv om vi ikke står på departementets høringsliste, ber vi om at vår uttalelse tas i betraktning i det videre lovarbeidet.

Vår tilbakemelding konsentreres til det området som innen fast eiendom vil få størst konsekvenser.

Det foreslås en omvurdering av fradragført inngående mva med 10 år for investeringer og 5 år for vedlikehold. For sistnevnte dog kun dersom utgiften for et regnskapsår overstiger kr 200 000.

Frivillig registrering

Generelt ble det ved innføring av reglene om frivillig registrering av bygg for utleie (mval §28, jfr forskrift 117) innført et regelsett som i stor utstrekning er mva-messig nøytralt, men vanskelig å praktisere, og hvor erfaringer og domsavgjørelser ennå er svært begrenset. Så vidt vites er det intet standard regnskapssystem som har moduler for dokumentasjon over transaksjonene.

Hva gjelder spørsmålet om praktiserbarhet er det først og fremst endringer i leieforholdene som er utfordringen.

For et nytt bygg vil en generelt mht mva-nøkler i dag måtte holde rede på,

- den spesifikke leietakers mva-situasjon
- fremleieforhold
- byggets gjennomsnittlige mva-sats
- Spesialtilfeller, slik som definisjonen av hva et bygg er, og arealer som benyttes av flere "bygg" i fellesskap

Detter er problematisk i utgangspunktet, men avhjelpest noe av lange leiekontrakter og for så vidt 3-års reglene under mval §21, som så vidt vites praktiseres liberalt.

Foreslått endring

Foreslåtte endring vil legge et nytt lag av dokumentasjonsbyrde på den frivillig registrerte. Dokumentasjonslengden utvides fra 3 år til 10 år, og oversikter over vedlikehold, som i dag er utenfor regelsettet, skal i tillegg ivaretas over 5 år. Mindre justeringer i fradragprosenten (10%) er avhjelpende, men dokumentasjonen for verifisering av dette vil fremdeles være meget betydelig.

Skjematisk kan vi se for oss minst følgende situasjon hvor endringer må gjøres årlig,

- Nyervervet bygg, dokumenter mva satsen for bygget i 10 år
- Senere påkostninger for leietakerne, hold rede på påkostningen i 10 år pr leietaker
- Senere generelle påkostninger (for eksempel tak), hold rede på dette over 10 år med utgangspunkt i tidspunktet for påkostningen
- Vedlikehold for en leietaker, hold rede på denne pr leietaker i 5 år
- Generelt vedlikehold, hold rede på dette i 5 år med byggets sats
- Spesielttilfellene

Hva gjelder 200 000 grensen er det ikke, så vidt vi kan se, presisert om dette gjelder totalt for selskapet eller totalt for et "bygg" eller annet Bygg er det laveste nivået hvor mva-nøkler må opprettes

Hva gjelder 10 års grensen er det i forslag til ordlyd i mva-loven inntatt "10 år etter anskaffelsen" uten at det så klart fremkommer hvordan det vil gjelde for fast eiendom under oppføring som gjerne tar flere år

Oppsummering

Det er ikke vanselig å se for seg eiendomsbesittere som ved innføring av denne ordning fort vil måtte holde rede på kanskje hundrevis av mva-saldoer, antakelig ved spesialoppstillinger utenfor regnskapssystemet, en oppstillingsmengde som vil øke etter som årene går Det vil da måtte gjøres med basis i et regelverk som allerede i dag er beheftet med usikkerhet Det sier seg selv at dette blir en kilde til feil

Basert på egne erfaringer, hvor lengre leiekontrakter danner basis, er vi av den formening at der oftest ikke blir større endringer i byggenes mva sats – altså ingen større tilsiktede eller utilsiktede vridninger i fradragsretten Innføring av et mer teoretisk riktig system ses vanskelig å være nødvendig for å oppnå den riktige bruken og beskatning av ressurser

Det antas særlig å være vedlikeholdsdelen av forslaget som vil skape størst problemer, samt at 10 år er et svært langt tidsrom for kompliserte oversikter

På bakgrunn av ovenstående er det vår anbefaling og anmodning om at - så lenge dagens regler fremdeles er usikre og så lenge forslaget synes medføre et dokumentasjonsarbeide som er urovekkende stort - forslaget avvortes, i hvert fall relatert til fast eiendom og inntill de praktiske konsekvensene er nærmere utredet Subsidiært foreslås at korreksjoner for vedlikehold som nevnt i §26 b-2 nr 3 utgår og at §26b-4 omhandlende år for kapitalvarer reduseres til 3

Med vennlig hilsen
For Linstow Eiendom AS


Ivar Iversen
regnskapssjef