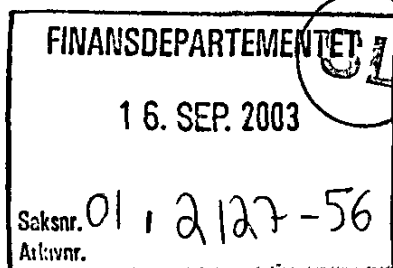


OLAV THON GRUPPEN

EIENDOM - KJØPESENTRER - VAREHANDEL - HOTELLER - RESTAURANTER



Finansdepartementet
Skattelovavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Olav Thon Gruppen
Stenersgt 2
Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
Telefon 23 08 00 00
Telefax 23 08 01 00
Internett <http://www.olavthon.no>
Firma e-post firmapost@olavthon.no
Bankkonto 6003 05 02003
Org nr 938 050 287
E-post
Dir telefon
Mobiltelefon

Deres ref

Vår ref

Oslo, 15 september 2003

HØRING – FORSLAG TIL NYE UTTAKSBESTEMMELSER OG JUSTERINGSREGLER FOR KAPITALVARER I MERVERDIAVGIFTSLOVEN

1. Innledning

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 30 mai 2003

Som en stor aktør i eiendomsmarkedet vil Olav Thon Gruppen bli betydelig berørt av forslaget til endringer i merverdiavgiftsloven. Vi ber derfor om at vår høringsuttalelse hensyntas i det videre lovarbeidet, selv om vi formelt sett ikke står på Finansdepartementets høringsliste.

2. Om Olav Thon Gruppen

Olav Thon Gruppen er en samlebetegnelse for alle virksomheter og selskaper hvor Olav Thon direkte eller indirekte har minst 50 % eierandel. Gruppen er engasjert innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel samt industrivirksomhet, og omsatte i 2002 for ca kr 4,2 mrd. Gruppen beskjeftiger ca 3 500 ansatte.

For tiden eier Olav Thon Gruppen ca 320 eiendommer i Norge. I tillegg leies ca 30 eiendommer inn på langsiktige kontrakter. Endelig driver gruppen betydelig eiendomsvirksomhet utenlands, i Belgia, Nederland og Polen. Verdien på eiendommene, inklusive innleide eiendommer, er stipulert til ca kr 19 mrd.

Eiendomsmassen fordeler seg med ca 47 % på butikk- og serveringslokaler, 28 % på kontor- og undervisningslokaler, 16 % på hoteller, 4 % på boliger og 5 % på øvrige typer lokaler.

Hotelleiendommene som eies av Olav Thon Gruppen leies ut til hotelldriftsselskaper som også inngår i gruppen.

Av det samlede antall eiendommer Olav Thon Gruppen disponerer, inngår ca 150 eiendommer i dag helt eller delvis i frivillig registrering etter forskrift nr 117 til merverdiavgiftsloven. Flere av de andre eiendommene oppfyller vilkårene for å kunne omfattes av frivillig registrering, men er foreløpig ikke trukket inn under registreringen.

Kostnader fordelt på aktiveringer og utgiftsføringer i forbindelse med våre bygge- og innredningsprosjekter (inkl leieboertilpasninger) beløp seg i 2002 til hhv kr 670 mill og kr 122 mill. Herav anslås at ca 50% av begge tall gir adgang til effektivt fradrag for merverdiavgift. Den andel av tallene som helt *eller delvis* gir rett til fradrag er vesentlig større, trolig ca 70 - 80%. Løpende vedlikehold er ikke tatt med i tallene, men utgjør også betydelige beløp.

Antall leieforhold er ca 8 600, hvorav ca 4 100 (ca 48%) omfattes av forskrift nr 117 til merverdiavgiftsloven om frivillig registrering for utleie av bygg til avgiftspliktige leietakere. Da de fleste leietakere har flere leieforhold (for eksempel forretningslokale, lager, parkering mv) antas antall leietakere å være i området 3000-4000.

Totalt utleieareal utgjør ca 1 037 000 kvm hvorav anslagsvis 54% inngår i avgiftspliktig bruk.

Tallene ovenfor er beheftet med en viss usikkerhet, men må antas å være rimelig representative.

I dagens krevende utleiemarked åpner vi for betydelig fleksibilitet overfor leietakerne. Det er derfor vanlig at det gjennomføres innredningsmessige tilpasninger til neste leietakers behov, hvilket kan innebære flere endringer i samme areal i løpet av relativt kort tid. Til enhver tid har man ca 100 bygge-/innredningsprosjekter på gang.

3. Olav Thon Gruppens syn på forslaget til lovendringer

3.1 Avgrensning av høringsuttalelsen

Lovforslaget omfatter både forslag til vesentlige endringer i merverdiavgiftslovens uttaksregler og forslag til såkalte justeringsregler for kapitalvarer, herunder fast eiendom. Da det i det alt vesentlige er de foreslåtte bestemmelser om justeringsregler for kapitalvarer som vil ha praktisk betydning for Olav Thon Gruppen, vil vi i det følgende primært kommentere denne delen av lovforslaget.

Vi vil imidlertid innledningsvis bemerke at vi stiller oss positive til forslaget om at merverdiavgiftslovens uttaksregler endres, slik at det ikke lenger skal beregnes uttaksmerverdiavgift ved uttak av tjenester fra avgiftspliktig virksomhet til virksomhet som faller utenfor merverdiavgiftsloven. Dette vil etter vår oppfatning medføre en forenkling av avgiftssystemet, og dessuten motvirke uheldige terskelvirkninger.

I og med at Thon Gruppen driver virksomhet innenfor eiendoms- og hotellbransjen, vil vi i første rekke kommentere konsekvensene de foreslåtte regler etter vår oppfatning vil kunne få innenfor disse bransjene. Våre vurderinger vil imidlertid også vil ha relevans for andre bransjer.

3.2 Administrative konsekvenser av de foreslåtte regelendringene

Når det gjelder administrative konsekvenser, har arbeidsgruppen som har vurdert uttaksreglene under punkt 8.2.5 (på side 81) uttalt at det antas at de foreslåtte endringene samlet sett kan innebære lettelse for næringslivet. Finansdepartementet gir uttrykk for den samme oppfatning i sitt høringsbrev.

I og med at virksomheter innen Olav Thon Gruppen er frivillig registrert for store deler av sin utleievirksomhet, driver mange av virksomhetene "kombinert" aktivitet innenfor og utenfor merverdiavgiftslovens område. Det samme gjelder hoteldriftsselskapet som både driver serveringsvirksomhet mv innenfor avgiftsområdet og omsetter overnattingstjenester som faller utenfor merverdiavgiftsområdet.

Til tross for at mange av virksomhetene innen Olav Thon gruppen er kombinerte, har virksomhetene sjelden vært i en posisjon der de er pliktet å beregne uttaksmerverdiavgift av tjenester.

Som nevnt ovenfor, stiller Olav Thon gruppen seg positivt til forslaget om å fjerne plikten til å beregne uttaksmerverdiavgift ved uttak av tjenester til virksomhet utenfor merverdiavgiftslovens område. Som følge av at virksomheten i liten grad har vært berørt av plikt til å beregne uttaksmerverdiavgift, vil en slik regelendring imidlertid ikke medføre noen administrative lettelse av betydning.

De foreslåtte reglene om justering av inngående merverdiavgift ved omdisponering av fast eiendom og andre "kapitalvarer", vil derimot etter vår oppfatning medføre et betydelig administrativt merarbeid. Dette utdypes nærmere nedenfor.

I dagens regelverk eksisterer det ingen spesielle regler om korreksjon av avgiftsbehandlingen ved omdisponering av driftsmidler. Et unntak fra denne hovedregel gjelder som kjent for bygg og anlegg som omdisponeres før fullføring eller innen 3 år etter fullføring.

For utleier av bygg og anlegg, som er frivillig registrert, er det gitt spesielle regnskapsregler i § 6 i forskrift nr. 117. I henhold til denne bestemmelsen skal utleier dokumentere hvordan bygget eller anlegget er disponert med målsatte tegninger eller lignende av bygget eller anlegget samt leiekontrakter. Det må angis klart hvilke arealer som leies ut til fradragsberettiget formål. Ved utgangen av hvert år skal det foreligge en oversikt over bruken av lokalene gjennom året. Hvert bygg eller anlegg skal registreres slik at oppføringskostnadene kan spesifiseres for hver enkelt bruker. Det samme gjelder senere ombygginger, påkostninger mv. av arealer i bygget eller anlegget.

Allerede de eksisterende dokumentasjonsregler i forskrift nr 117 pålegger eiendomsbesitterne betydelig administrativt arbeid. I forhold til dagens regelverk vil de foreslåtte endringer blant annet medføre følgende merarbeid:

- Det må foretas konkrete vurderinger av hva som er en "kapitalvare" i relasjon til beløpsgrensen på kr 200 000, herunder om senere påkostninger på kapitalvaren i seg selv må anses som "kapitalvarer"
- Det må ved anskaffelsen avgjøres hva som skal anses som henholdsvis én og flere varer. Eksempelvis må det tas stilling til om anskaffelse av en server med tilhørende PC-er skal anses som anskaffelse av en eller flere varer. Dette vil kunne være avgjørende både for hvorvidt det overhodet er anskaffet en kapitalvare, og for hvilke deler av anskaffelsen som eventuelt skal anses som kapitalvarer.
- Bruken av den enkelte kapitalvare må i en periode på 5 år etter anskaffelsen undergis en løpende vurdering med hensyn til størrelsen på fradragsretten for merverdiavgift, basert på den antatte bruken. I henhold til praksis skal denne bruken være konkret vurdert og dokumentert. Regnskapsteknisk må dette gjøres ved at man har egne hjelpekonti for de enkelte anskaffelser. I tillegg må det utarbeides en omfattende dokumentasjon for den faktiske bruken til enhver tid.
- For bygg og anlegg vil utvidelsen av perioden for omdisponering fra 3 til 10 år naturligvis medføre en betydelig arbeidsbyrde for de avgiftspliktige, da det ikke lenger vil være tilstrekkelig å holde oversikt over investeringer som er foretatt i løpet av de 3 siste år. Regnskapsføringen må videre utvides til å omfatte reparasjon og vedlikehold av bygg og anlegg, med angivelse av faktisk bruk av den enkelte anskaffelse. Det må deretter, som for kapitalvarene, foretas en løpende "overvåkning" av bruken av bygget eller anlegget. Korreksjoner må deretter foretas på grunnlag av konkrete vurderinger som skal være dokumentert på tilfredsstillende måte.
- Vi legger til grunn at korreksjonene relatert til merverdiavgift også får konsekvenser for regnskaps- og skattemessige forhold, som følge av at tilbakeført fradragsberettiget merverdiavgift må øke regnskapsmessig og ligningsmessig kostpris på driftsmidlene. Motsvarende vil økt fradragsrett for inngående merverdiavgift måtte redusere driftsmidlenes kostpris. Det må antas at tidligere fradragsført inngående merverdiavgift vedrørende reparasjon og vedlikehold på justerings-/tilbakeføringstidspunktet vil måtte behandles som en kostnad i resultatregnskapet. Regnskapene vil som en følge av dette bli beheftet med betydelig usikkerhet.

Vår konklusjon vedrørende ovennevnte er således at de foreslåtte endringer vedrørende omdisponering av kapitalvarer, herunder bygg og anlegg, vil kunne medføre betydelig administrativt merarbeid for de avgiftspliktige generelt, og innen eiendomsbransjen spesielt.

For Olav Thon Gruppen vil virkningene av foreslåtte regelendringer vedrørende plikten til å beregne uttaksmerverdiavgift bare i ubetydelig grad veie opp for de økte administrative

kostnadene som vil oppstå ved innføring av justeringsregler. Vi antar at det samme vil være tilfelle for de fleste andre næringsdrivende.

Vi vil for øvrig bemerke at de foreslåtte justeringsreglene forutsetter et avansert regnskapssystem, velutviklede rutiner for innhenting av informasjon og registrering av denne i regnskapet, samt svært kompetente regnskapsmedarbeidere. Selv virksomheter innenfor en såpass stor enhet som Olav Thon Gruppen vil ha store problemer med å etterleve reglene. Det må antas at mindre virksomheter vil ha små muligheter for å kunne praktisere reglene korrekt. Siden det forutsettes av arbeidsgruppen og Finansdepartementet at avgiftsmyndighetene ikke skal tilføres ekstra ressurser i forbindelse med innføring av justeringsreglene, må det dessuten antas at myndighetene vil ha små muligheter for å kontrollere hvorvidt reglene etterleves. Dette vil igjen kunne medføre at mindre seriøse virksomheter ikke engang gjør noe forsøk på å etterleve reglene. I praksis er det derfor sannsynlig at store og seriøse aktører som Olav Thon Gruppen vil bli belastet med betydelige administrative merkostnader, mens mindre seriøse aktører vil unngå dette. Så lenge avgiftsmyndighetene ikke tilføres nødvendige ressurser for å kontrollere at reglene etterleves, vil manglende etterlevelse medføre liten risiko. Dette må anses som uheldig.

På bakgrunn av ovennevnte stiller Olav Thon Gruppen seg skeptisk til at det blir innført justeringsregler som foreslått av arbeidsgruppen. De administrative kostnadene og andre samfunnsøkonomiske uheldige konsekvenser av reglene, vil etter vår oppfatning langt overstige de fordeler reglene vil innebære. Når de foreslåtte endringene også antakelig vil være provenynøytrale for staten, mener vi at ordningen ikke bør innføres.

Olav Thon Gruppen er ikke uenig i at de nåværende regler, der det oppstilles en "firkantet" tre-års bruksendingsregel for fast eiendom, kan slå urimelig ut, både til fordel og til skade for de næringsdrivende. Reglene innebærer i realiteten en skjevhet til skade for eiendomsbesitterne, siden fradragsført merverdiavgift må tilbakeføres ved en bruksendring som medfører at et bygg blir tatt i bruk i virksomhet utenfor avgiftsområdet før det er gått tre år etter ferdigstillelse, uten at eiendomsbesitterne oppnår noen tilsvarende rett til fradrag dersom et bygg som blir benyttet utenfor avgiftsområdet umiddelbart etter ferdigstillelse, blir tatt i bruk i avgiftspliktig virksomhet før tre år er gått.

For å bøte på de mest urimelige konsekvensene av det någjeldende regelverket, vil vi foreslå at departementet vurderer å innføre justeringsregler i en langt enklere form enn det som er foreslått av arbeidsgruppen. Man kan eksempelvis innføre justeringsregler som *kun* gjelder oppføring, ombygging og påbygging av slik eiendom. Man bør videre oppstille høye beløpsgrenser for hvilke investeringer som skal medføre plikt til justering. Etter vår oppfatning vil det ikke ha noen hensikt å fastsette regler som medfører at det skal fortas beløpsmessige justeringer som utgjør mindre enn kr 100 000. Dersom kun store investeringer må registreres og "overvåkes" med hensyn til bruksendringer, vil man unngå at justeringsreglene medfører uforholdsmessig store administrative kostnader. Man vil likevel motvirke eventuelle forsøk på avgiftsmessige tilpasninger i den hensikt å oppnå fradragsrett for inngående merverdiavgift på bygg og anlegg som tas i bruk i ikke-avgiftspliktig virksomhet få år etter ferdigstillelse. Det er lite sannsynlig at noen vil gjennomføre denne type tilpasninger dersom de besparelser som oppnås utgjør mindre enn kr 100 000 pr år.

4. Enkelte særskilte forhold

4.1 Innledning

Forutsatt at det innføres justeringsregler som foreslått av arbeidsgruppen, har Olav Thon Gruppen enkelte merknader til fortolkningen og praktiseringen av reglene. Vi vil nedenfor kort redegjøre for disse. Noen av merknadene vil ha kunne relevans også dersom det skulle bli innført justeringsregler i en enklere form enn det som er foreslått av arbeidsgruppen.

4.2 Justeringer som følge av utvidelser av merverdiavgiftslovens virkeområde

I dag finnes det i merverdiavgiftsloven §§ 5, 5a og 5b en rekke unntak fra hovedregelen i merverdiavgiftsloven § 13 om at all omsetning av varer og tjenester er avgiftspliktig. Så vidt vi kjenner til er unntakene fra den generelle avgiftsplikten mer omfattende i Norge enn i de fleste EU-land.

Vi kjenner til at Regjeringen vurderer å innføre merverdiavgift på personbefordringstjenester i 2004. Vi antar at det i fremtiden også vil kunne bli aktuelt å innføre merverdiavgift på hotellovernattingstjenester, utleie av konferansefasiliteter mv. Også på andre felter vil det kunne være aktuelt å oppheve eller innskrenke de nåværende unntak fra den generelle avgiftsplikten.

Etter Olav Thon Gruppen sin oppfatning er det viktig at eventuelle justeringsregler tar høyde for mulige fremtidige utvidelser av merverdiavgiftsområdet. I praksis bør dette innebære at det gis adgang til å fradragføre en forholdsmessig andel av inngående avgift på bygg og anlegg der brukeren/leietakeren en tid etter oppføring blir avgiftspliktig som følge av en utvidelse av merverdiavgiftsområdet. Dette kan illustreres med følgende eksempel:

Et utleieselskap oppfører en hotelleiendom i 2004. Serveringsdelen av bygget omfattes av utleiers frivillige registrering etter forskrift nr 117, mens overnattingsdelen av bygget ikke omfattes av registreringen. Ved oppføringen har utleier derfor bare fradragrett for inngående avgift på byggekostnader som relaterer seg til serveringslokalene i bygget.

Ved en lovendring i 2007 blir hotellovernatting trukket inn under merverdiavgiftslovens område. Fra og med dette tidspunkt trekkes overnattingsdelen av hotellbygget inn under utleieselskapets frivillige registrering, slik at bygget i sin helhet omfattes av registreringen. Denne situasjonen opprettholdes minst fram til 2013.

Etter Olav Thon Gruppen sin oppfatning, må utleieselskapet i en situasjon som beskrevet ovenfor i hvert av årene 2007 - 2013 gis adgang til å fradragføre 1/10 av den inngående merverdiavgift som påløp ved oppføring av hotellbygget. I motsatt fall vil det oppstå en uheldig avgiftskumulasjon, som følge av at det må beregnes utgående merverdiavgift på vederlaget for hotellovernatting fra og med 2007, uten at det gis noen motsvarende

fradragsrett for inngående merverdiavgift på oppføringskostnadene for overnattingsrommene. Dette er i strid med symmetriprinsippet i skatte- og avgiftsretten. En slik rettstilstand vil også være samfunnsøkonomisk uheldig, da varslede utvidelser av merverdiavgiftsområdet vil medføre at investeringer i driftsbygg utsettes til det tidspunkt hvor avgiftsplikten innføres.

Vi vil videre påpeke at fast eiendom normalt har lang levetid, slik at oppføringskostnader for bygg og anlegg må anses å bli forbrukt over en lang periode, kanskje 50 – 100 år. Dersom det ikke gis fradragsrett for noen del av inngående avgift på oppføringskostnadene, vil det oppstå en uheldig avgiftskumulasjon dersom bygget i deler av sin levetid benyttes i avgiftspliktig virksomhet. I og med at bygg har en levetid på langt ut over 10 år, vil dette problemet ikke fullt ut kunne løses ved at det gis adgang til justering i henhold til den foreslåtte merverdiavgiftsloven § 26 b når et bygg tas i bruk i avgiftspliktig virksomhet innen 10 år etter ferdigstillelse. Dette vil imidlertid motvirke de mest graverende tilfeller av avgiftskumulasjon.

Etter vår oppfatning bør det presiseres i merverdiavgiftsloven § 26 b at det foreligger adgang til å fradragføre inngående merverdiavgift i tilfeller der et bygg eller anlegg tas i bruk i avgiftspliktig virksomhet (eller frivillig registrert utleievirksomhet) som følge av at brukernes virksomhet blir trukket inn under avgiftsområdet. Det bør videre presiseres i lovteksten at justering av inngående avgift også kan foretas i tilfeller der det ikke forelå fradragsrett for noen del av inngående avgift på det tidspunkt bygget ble oppført.

Vi vil for øvrig bemerke at også bygg og anlegg som er oppført før justeringsreglene trer i kraft bør kunne være gjenstand for oppjustering av inngående avgift. Overført til eksempelet ovenfor, bør det eksempelvis gis adgang til justering av inngående avgift for et hotellbygg som er oppført i 2002, forutsatt at hotellovernatting blir trukket inn under avgiftsområdet fra 2007. Adgang til justering vil i et slikt tilfelle imidlertid bare foreligge for årene 2007 – 2011. Etter vår oppfatning bør også adgang til å justere inngående avgift for bygg som er oppført før justeringsreglenes ikrafttredelse lovfestes.

4.3 Hoteller mv som har en relativt konstant fordeling mellom virksomhet innenfor og utenfor avgiftsområdet

Olav Thon Gruppen vil påpeke at en del virksomheter vil ha en relativt konstant fordeling mellom henholdsvis avgiftspliktig og ikke-avgiftspliktig virksomhet. Dette vil eksempelvis ofte være tilfelle for hoteller, der fordelingen mellom serveringsvirksomhet og overnattingsvirksomhet normalt vil være stabil etter at hotellbygget er oppført, og det er innredet lokaler for de ulike typer virksomhet. Det vil sjelden være aktuelt å omgjøre serveringslokaler til overnattingsrom eller omvendt.

I tilfeller der en virksomhet med rimelig sikkerhet kan si at det ikke vil skje noen omdisponering som medfører redusert fradragsrett med 10 prosentpoeng eller mer, vil det etter vår oppfatning være hensiktsmessig om virksomheten gis anledning til å unnlate å registrere reparasjons- og vedlikeholdskostnader mv som kan henføres til de ulike deler av bygget. Virksomheten bør videre kunne unnlate å registrere de mindre bruksendringer (kanskje i størrelsesordenen 1 – 2 %) som vil kunne forekomme fra år til år.

Lovforslaget til justeringsregler forutsetter imidlertid tilsynelatende at *alle* kombinerte virksomheter der det foreligger en teoretisk mulighet for bruksendringer som vil medføre justeringsplikt, vil måtte følge de følgende prosedyrer

- For hvert år må alle reparasjons- og vedlikeholdskostnader og andre investeringer som kan medføre justeringsforpliktelser registreres i regnskapet, og henføres til et konkret sted i bygget. Dette vil være nødvendig for at man skal kunne finne ut og dokumentere hvorvidt reparasjons- og vedlikeholdskostnadene i det enkelte år utgjør mer enn kr 200 000, og for at det skal kunne vurderes om senere bruksendringer medfører plikt til justering
- For hvert år må det vurderes konkret hvilke bruksendringer som er skjedd i bygget, og hvilken endring i den prosentmessige sammensetning av bruk henholdsvis innenfor og utenfor avgiftsområdet dette utgjør. Dette vil være nødvendig for at man skal kunne *dokumentere* at bruksendringen utgjør mindre enn 10 prosentpoeng

Etter vår oppfatning vil det være unødig tungvint dersom kombinerte virksomheter som med stor grad av sikkerhet vet at det ikke vil forekomme bruksendringer som medfører justeringsplikt, likevel skal måtte foreta årlige registreringer av kostnader og vurderinger av omfanget av bruksendringer for å kunne *dokumentere* at det *ikke* foreligger justeringsplikt. Vi ber om at departementet vurderer om det vil være mulig å komme fram til en praktisk løsning på dette problemet

4.4 Reparasjon og vedlikehold mv som foretas av leietaker

Som det fremgår innledningsvis, opptrer virksomheter innen Olav Thon Gruppen både i rollen som utleier og i rollen som leietaker. Det er derfor av stor interesse for oss å få avklart hvorvidt reparasjon, vedlikehold mv som foretas av leietaker i et bygg vil kunne få betydning for justeringsplikt, enten for leietakeren selv eller for utleieren.

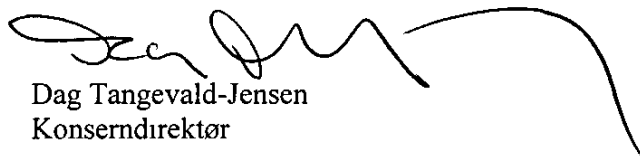
Slik vi forstår arbeidsgruppens lovforslag, vil hvert avgiftssubjekt bare være forpliktet til å foreta justeringer vedrørende anskaffelser virksomheten selv har foretatt. Noe annet vil være helt uholdbart, da en utleier ikke kan pålegges å føre kontroll med løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader mv på leietakerens hånd. Vi legger etter dette til grunn at eventuelle kostnader som bæres av leietaker *ikke* vil ha noen betydning for *utleiers* justeringsforpliktelser.

Det fremgår ikke av arbeidsgruppens rapport hvorvidt reparasjon, vedlikehold eller investeringer som foretas av en leietaker i utleiers lokaler, kan medføre at *leietakeren* blir ansett for å anskaffe en kapitalvare. De beste grunner taler etter vår oppfatning *mot* en slik forståelse av den foreslåtte bestemmelsen. Vi vil i denne forbindelse påpeke at eiendomsretten til resultatet av vedlikehold mv som bæres av leietakeren normalt vil være av en slik art at leietakeren ikke kan ta det med seg når han flytter ut. En leietaker kan derfor ikke anses å ha foretatt en varig investering, selv om investeringen skulle ha en varig verdi på utleiers hånd.

Etter Olav Thon Gruppen sin oppfatning kan den foreslåtte bestemmelsen i merverdiavgiftsloven § 26 b under ingen omstendighet forstås slik at en leietaker som har fradragsført merverdiavgift på vedlikeholdskostnader mv i utleiers bygg, må tilbakeføre fradragsført avgift som følge av at han *flytter ut* av bygget før fem år er gått. Vedlikeholdskostnadene må anses å være endelig forbrukt på leietakerens hånd på det tidspunkt han flytter ut av lokalene.

Det er etter Olav Thon Gruppen sitt syn viktig at man i lov eller forskrift gir klart uttrykk for at bare anskaffelser som foretas av *eieren* av et bygg eller anlegg skal kunne gi grunnlag for justering. Dersom departementet mot formodning skulle være av den oppfatning at også anskaffelser som foretas av *leietaker* skal kunne gi grunnlag for justering på dennes hånd, må dette fremgå klart av lov- eller forskriftstekst.

Med vennlig hilsen
for **OLAV THON GRUPPEN**



Dag Tangevald-Jensen
Konserndirektør