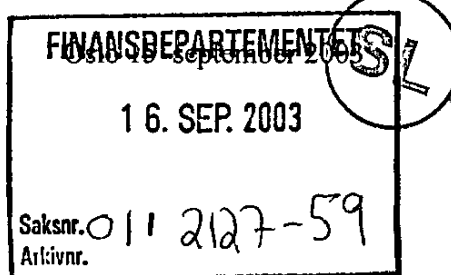


Steen & Strøm ASA  
Konsernregnskapssjef Jan Frode Engkorg  
Boks 443 Skøyen  
0213 Oslo



Finansdepartementet  
Skattelovavdelingen  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

## FORSLAG FRA ARBEIDSGRUPPE OM MERVERDIAVGIFT VED UTTAK

Det vises til departementets høringsbrev av 30 mai 2003. Steen & Strøm eier og forvalter av en eiendomsportefølje på totalt 24 sentre med ca. 2500 leiekontakter 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 domsavgjørelse ennå er svært begrenset. Det finnes etter det vi kjenner til ikke noe 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,

- Hver leietakers mva-situasjon
- Eventuelle fremleieforhold
- Byggets gjennomsnittlige mva-sats

### Foreslått endring

Foreslåtte endring vil legge et nytt lag av dokumentasjonsbyrde på den frivillige 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 avhjulpende, men dokumentasjonen for verifisering av dette vil fremdeles være meget betydelig.

Skjematisk kan vi se for oss minst følgende situasjon hvor endringer 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 (f eks) tak, holde 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
- Spesialtilfellene

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

Rent praktisk vil dette få store konsekvenser for Steen & Strøm med hensyn på dokumentasjon av de nevnte forhold

#### Oppsummering

Det er ikke vanskelig å se for seg eiendomsbesittere som ved innføring av denne ordning fort vil måtte holde rede på kanskje tusenvis av mva-saldoer, antakelig ved spesialoppstillinger utenfor regnskapssystemet, en oppstillingsmengde som vil øke etter som årene går

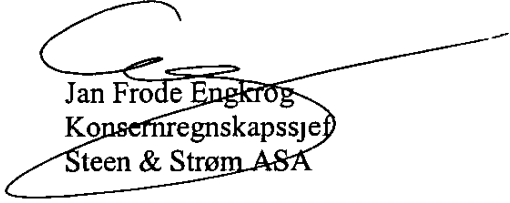
Basert på egne erfaringer, hvor lengre leiekontrakter danner basis, er vi av den formening at der oftest ikke blir større endringer i byggenes mva sats – altså ingen større tilsiktede eller utilsiktede vridninger i fradragsretten. Innføring av et mer "riktig" system ses vanskelig å være nødvendig for 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 avventes, i hvert fall relatert til fast eiendom og inntil de praktiske konsekvensene er nærmere utredet

Subsidiært foreslås at korreksjoner for vedlikehold som nevnt i §26 b-2 nr utgår og at §26b-4 omhandlende år for kapitalvarer reduseres til 3

Med vennlig hilsen  
Steen & Strøm ASA



Jan Frode Engkrog  
Konsernregnskapssjef  
Steen & Strøm ASA