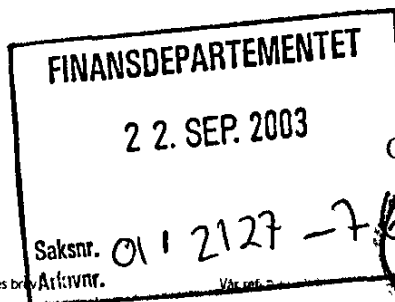


Finansdepartementet
Skattelovavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Oslo, 15 09 2003

OBOS
Forretningsbygg AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 59 00
Telefaks 22 86 59 48

Foretaksregisteret
NO 930 869 147 MVA

Deres ref

Deres brev Arkivnr.

Vår ref =

Dato

Merverdiavgift - Forslag om endrede uttaksregler samt forslag om innføring av justeringsregler for kapitalvarer

Innledning

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 30. mai 2003.

Vi vil innledningsvis kort si litt om OBOS Forretningsbygg AS. Vi vil deretter kommentere en del forhold i Finansdepartementets høringsbrev og den underliggende rapport fra arbeidsgruppen som har vurdert merverdiavgiftslovens uttaksbestemmelser.

Om OBOS Forretningsbygg AS

OBOS Forretningsbygg AS er et av Norges største eiendomsselskap og driver med utleie og utvikling av næringseiendommer. Selskapet ble etablert i 1952 og er 100% eiet av OBOS. I konsernet er det 43 ansatte. Bygningsmassen omfatter rundt 270 000 kvm. Dette fordeler seg på 96 000 kvm kontor, 110 000 kvm forretninger, 8 500 kvm hotell, 13 500 kvm, industri/annet, 12 000 kvm bolig, samt 30 000 kvm innendørsparkering. Selskapet eier Oslogarasjene AS, Hammersborg Eiendomsdrift AS og er medeier i blant annet Østre Aker vei 33 AS, Youngstorget 3 AS og Bergen Sentrum Eiendom AS. Porteføljen består av rundt 45 eiendommer og selskapet hadde i 2002 en omsetning på kr 220 mill. Av kontorbygg kan nevnes Storo Kontorbygg, Hammersborg torg 1 og 3, Møllergata 39 og Lille Grensen 7. De største kjøpesentra er Manglerud, Lambertseter, Holmlia, Tveita, Sandaker og Oppsal.

Forslag om innføring av justeringsregler

Vi er av den oppfatning at det ikke bør innføres justeringsregler, da de foreslåtte reglene er svært kompliserte, og vil medføre betydelige økte administrative kostnader for eiendomsbransjen.

Dersom det til tross for ovennevnte blir innført justeringsregler, er det etter vår oppfatning en absolutt nødvendighet at reglene gjøres langt enklere å praktisere enn de regler som er foreslått av arbeidsgruppen

I den utstrekning det fastsettes justeringsregler, er det viktig at reglene formuleres slik at man i størst mulig grad unngår tolkningstvil. Det er videre viktig å påse at regelendringene ikke får utilsiktede og urimelige konsekvenser

Forslaget til nye justeringsregler harmonerer etter vår oppfatning dårlig med regjeringens prosjekt "Et enklere Norge". Enkelte regelverksområder er spesielt viktige for næringslivet. Eksempler er skatte- og avgiftsregler, arbeidslivsregler og HMS-regler. Departementet bør arbeide for at næringslivet har gode betingelser på disse viktige områdene

Det fremstår etter vår oppfatning som samfunnsøkonomisk uheldig at det gjennomføres en regelendring som ikke forventes å gi økt avgiftsproveny for staten, men som må forventes å påføre næringslivet store administrative byrder. Hensynet til et enkelt og håndterbart regelverk bør etter vår oppfatning veie tyngre enn hensynet til "millimeterrettferdighet" i avgiftssystemet. Vår konklusjon er derfor at man bør opprettholde dagens bruksendingsregler for fast eiendom og uttaksregler for andre kapitalvarer, i stedet for å innføre justeringsregler i merverdiavgiftsloven.

Det bør ikke innføres justeringsplikt for reparasjon og vedlikehold av fast eiendom

Etter vår oppfatning bør det *ikke* innføres justeringsplikt for kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold av fast eiendom. Slike justeringsregler vil kreve svært store administrative ressurser for næringslivet, samtidig som de vil ha helt ubetydelige provenymessige konsekvenser for staten

Vi vil i denne sammenheng påpeke at det påløper minst kr 200 000 i reparasjons- og vedlikeholdskostnader pr år for de fleste større næringsbygg. Selv i tilfeller der man har budsjettet med mindre enn kr 200 000 i reparasjons- og vedlikeholdskostnader, vil eksempelvis en lekkasje, oppdagelse av et soppangrep eller lett kunne medføre at beløpsgrensen overskrides. I praksis vil eiendomsbesitterne derfor *alltid* måtte registrere og henføre reparasjons- og vedlikeholdskostnader til riktig sted i bygget/anlegget. Det vil ikke være tilstrekkelig å henføre investeringene til den enkelte leietaker, da arealer som leies ut til én leietaker når reparasjon/vedlikehold foretas, på et senere tidspunkt vil kunne bli delt opp og leid ut til flere leietakere med forskjellig avgiftsstatus.

OBOS Forretningsbygg AS har som eksempel i inneværende år et ordinært vedlikeholdsbudsjett på kr 18 millioner. Dette fordeler seg på 40 bygg med en rekke tiltak som hver for seg beløper seg til over kr 200 000,-.

Som eksempel kan nevnes kjøpesentre hvor leietakerne ofte skiftes ut, butikksarealene endres og det skiftes mellom avgiftspliktig virksomhet og virksomheter utenfor avgiftsområdet (bank, lege og offentlig virksomhet)

Før man eventuelt innfører justeringsregler for reparasjon og vedlikehold av fast eiendom i Norge, vil vi anbefale at Finansdepartementet undersøker nærmere hvordan tilsvarende regler fungerer i andre land. Vi vil for øvrig påpeke at praktiseringen av reglene trolig vil være *mer* ressurskrevende i Norge enn i EU-landene, da disse landene har færre unntak fra den generelle avgiftsplikten enn det Norge har

Høyere beløpsgrense for reparasjon og vedlikehold på fast eiendom

Dersom det, til tross for de forhold som er påpekt ovenfor, skulle bli innført justeringsregler for reparasjons- og vedlikeholdskostnader, må det også her settes en langt høyere beløpsgrense enn kr 200 000, eksempelvis på kr 1 mill eks mva. Man vil da unngå å påføre næringslivet uforholdsmessig tyngende administrative byrder, samtidig som man vil fange opp eventuelle forsøk på tilpasninger til avgiftsreglene.

Diverse merknader til de foreslåtte justeringsreglene

Vi vil understreke at det vil være helt uholdbart dersom eiendomsbesitterne, i tillegg til å være underlagt ressurskrevende justeringsregler i 10 år etter at en eiendom er oppført, også skal måtte beregne uttaksmerverdiavgift dersom eiendommen tas i bruk utenfor loven eksempelvis 30 år etter ferdigstillelse. Dersom departementet vurderer en lovendring som vil medføre slike konsekvenser, vil dette ha så stor betydning for eiendomsbesitterne at en ny høyringsrunde vil være påkrevd. Vår erfaring er at leietaker får kortere løpetid slik at dette vil være et økende problem.

Presisering av vedlikeholdsbegrepet

Arbeidsgruppen foreslår at det innføres justeringsregler for kostnader til reparasjon og vedlikehold av fast eiendom i tilfeller der kostnadene overstiger kr 200 000 pr år. Vi antar at arbeidsgruppen i denne sammenheng har hatt vedlikeholdsarbeider med en viss varighet i tankene. Vi vil imidlertid påpeke at begrepet vedlikehold innen avgiftsretten har vært ansett å omfatte en rekke tjenester som forbrukes i løpet av svært kort tid, eksempelvis vask/renhold, fjerning av graffiti, snøbrøyting, klipping av plen og luking av bed, oppsamling av løv mv. Dette fremgår blant annet i punkt 11.7.3 i Skattedirektoratets avgiftshåndbok.

Det er etter vår oppfatning ingen grunn til at tjenester som forbrukes i løpet av få timer eller dager skal omfattes av justeringsbestemmelser. Dersom renhold, snøbrøyting mv skal omfattes av justeringsbestemmelsene, vil det medføre at de årlige vedlikeholdskostnadene vil overstige beløpsgrensen på kr 200 000 for de aller fleste bygg av en viss størrelse. Det er således et behov for at vedlikeholdsbegrepet i forhold til justeringsreglene avgrenses mot tjenester som forbrukes i løpet av kort tid. Det forhold at justeringsreglene vil medføre at det i avgiftsmessig sammenheng må trekkes opp en ny grensedragnings mellom ulike typer vedlikehold, er for øvrig i seg selv et argument for at det ikke bør innføres justeringsregler for vedlikehold.

Dispensasjonsadgang

I § 4 i forskrift nr 72 til merverdiavgiftsloven har det vært åpnet for samtykke til unnlatt tilbakeføring av fradragsført merverdiavgift i tilfeller der bygg eller anlegg tas i bruk utenfor avgiftsområdet innen tre år etter ferdigstillelse, men dette skyldes forhold den avgiftspliktige ikke har herredømme over, eller det av andre grunner fremstår som urimelig å kreve at fradragsført avgift tilbakeføres. Bestemmelsen har vært liberalt praktisert av avgiftsmyndighetene.

Vi vil understreke at det er et sterkt behov for at dispensasjonsadgangen opprettholdes dersom det innføres justeringsbestemmelser for fast eiendom. Vi vil i denne forbindelse påpeke at det i dagens marked ofte forekommer at en avgiftspliktig leietaker går konkurs eller innskrenker sin virksomhet.

Det forekommer ofte at utleier i slike tilfeller må "ta til takke" med en ikke-avgiftspliktig leietaker for overhodet å få leid ut lokalene. Utleiere som mister sine leietakere havner ofte i en utsatt økonomisk situasjon som følge av at leien ikke er betalt i perioder (ved konkurs og lignende), som følge av at lokaler blir stående tomme i påvente av ny leietaker eller som følge av at man må sette ned leieprisen for å få leid ut lokalene. Det vil fremstå som sterkt urimelig om utleiere som fra før av er satt i en vanskelig økonomisk situasjon, også skal bli tvunget til å tilbakeføre inngående merverdiavgift som følge av en uønsket utskiftning av leietakere.

Justering i tilfeller der inngående avgift ikke er fradragsført på anskaffelsestidspunktet

Arbeidsgruppen forutsetter punkt 4.2.2.2 i sin rapport at justeringsreglene skal kunne medføre at det oppstår fradragsrett for en andel av inngående merverdiavgift også i tilfeller der en eiendom direkte etter ferdigstillelse tas i bruk i ikke-avgiftspliktig virksomhet, men på et senere tidspunkt (innen 10 år) tas i bruk i avgiftspliktig virksomhet. Dette er en riktig og logisk konsekvens av de foreslåtte regler. I arbeidsgruppens forslag til utforming av ny § 26 b-4 annet ledd, fremstår det imidlertid som en forutsetning for rett til justering at i hvert fall en andel av inngående avgift er fradragsført ved anskaffelse eller fremstilling av kapitalvarene. Lovteksten bør endres slik at det fremgår at dette *ikke* er tilfelle.

Forholdet til forskrift nr 117 og eventuelle senere lovendringer

Etter vår oppfatning bør det foreligge adgang til justering eksempelvis dersom et bygg som direkte etter ferdigstillelse leies ut til en ikke-avgiftspliktig leietaker, etter to år blir leid ut til en avgiftspliktig leietaker. Rett til justering må foreligge uavhengig av om utleier var frivillig registrert (for andre utleierforhold) da det aktuelle bygget ble oppført, eller utleier først søker om frivillig registrering i forbindelse med at den avgiftspliktige leietakeren flytter inn i bygget.

Vi antar videre at utleier vil ha rett til justering dersom en tidligere ikke-avgiftspliktig leietaker blir avgiftspliktig som følge av endringer i merverdiavgiftsloven (eksempelvis som følge av at det blir innført avgiftsplikt for persontransport og/eller hotellovernattingstjenester), forutsatt at lovendringen skjer innen 10 år etter at bygget er ferdigstilt.

Regnskapsmessige konsekvenser

Det antas at korreksjonene relatert til merverdiavgift også får konsekvenser for regnskapsrapportering og ligningsdokumenter, ved at tilbakeført fradragsberettiget merverdiavgift må øke regnskapsmessig og ligningsmessig kostpris på driftsmidlene. Motsvarende vil økt fradragsrett for inngående merverdiavgift måtte redusere kostprisen. Korreksjoner vedrørende reparasjoner og vedlikehold antas i visse tilfeller å kunne få betydelige regnskapsmessige følger, ved at tidligere fradragsført inngående merverdiavgift på omdisponeringstidspunktet vil måtte klassifiseres som en kostnad i resultatregnskapet. Den lange frist for omdisponeringer på henholdsvis 5 og 10 år vil medføre at regnskapene blir beheftet med en betydelig grad av usikkerhet.

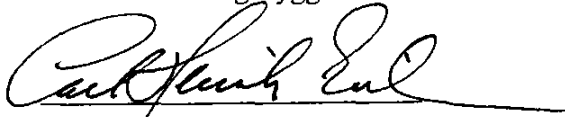
Den regnskapsmessige håndteringen vil også by på en rekke utfordringer over tid. Dette går på kontinuitet av så vel dokumentasjon som de som utfører jobben. Ved overdragelser må regnskapsdokumentasjon fremskaffes og registreres på ny. Ansvar for feil og forskjellige tolkninger blir i slike situasjoner vanskelig å plassere.

Før det eventuelt innføres justeringsregler i merverdiavgiftsloven, bør det etter vår oppfatning foretas en grundig vurdering av hvilke regnskapsmessige konsekvenser dette vil ha

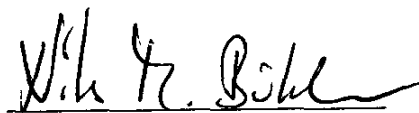
Vi viser for øvrig til uttalelsene fra Foreningen Næringsseidom med utfyllende kommentarer som vi slutter oss til

Vi håper Departementet tar ovennevnte momenter i betraktning ved den videre behandlingen av forslaget

Med vennlig hilsen
OBOS Forretningsbygg AS



Carl Henrik Eriksen
adm dir



Nils M Bøhler
økonomsjef