



Skattedirektoratet

Saksbehandler
Helene Bærug Hansen

Deres dato

Vår dato
09.01.2006

Telefon
22 07 75 16

Deres referanse
05/2960-3 MRB

Vår referanse
2005/21987 /FN-AV/HBH
/712.3

Kommunal- og Regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

U.Off. Offvl. § 5 a, mval. § 7

KOMM. OG REG. DEP
12 JAN 2006
05/2960-4
Ar. 461.4
BOBY BO / MRB

BORETTSLAG - SPØRSMÅL OM MERVERDIavgIFTSPLIKT PÅ GEBYRER

Vi viser til Deres brev av 4. oktober 2005 der De etterspør Skattedirektoratets vurdering av i hvilken grad gebyrer etter den nye borettslagsloven er merverdiavgiftspliktige.

Etter borettslagsloven § 4-6 kan et borettslag kreve et gebyr fra andelseier på opp til fire ganger rettsgebyret for arbeid med eierskifte og en eventuell godkjenning. Dette vil for eksempel kunne innebære ajourføring av andelseierregisteret, utskrivning av nye betalingsblanketter, behandling av godkjenningsspørsmålet og arbeid med registrering av pant. Gebyrets størrelse må stå i forhold til arbeidets omfang.

Gebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om salg av en borettslagsbolig kan være opptil fem ganger rettsgebyret, jf borettslagsloven § 4-22.

I praksis er det slik at forretningsfører på vegne av borettslaget utfører tjenestene og oppkrever gebyrene.

Skattedirektoratet skal bemerke

Skattedirektoratet har tidligere vurdert avgiftsplikten for slike gebyrer og konkludert med at tjenestene som borettslaget yter, etter sin art er avgiftspliktige ytelser. Uttalelsen gjaldt imidlertid rettstilstanden før borettslagslova av 2003, og Skattedirektoratet har således vurdert saken på nytt. Som det fremgår av det følgende, er imidlertid vår konklusjon den samme.

For at det skal foreligge avgiftsplikt må det i henhold til merverdiavgiftsloven § 13 foreligge omsetning. Med omsetning menes "ytelse av tjenester mot vederlag", jf. merverdiavgiftsloven § 3 nr. 2. Det kreves altså en gjensidig bebyrdende transaksjon.

Skattedirektoratet antar at det er en slik kobling mellom tjenestene som ytes av borettslaget og gebyrene som oppkreves fra andelseier/ forkjøpsrettshaver at gebyrene må anses som vederlag for avgiftspliktige tjenester. Det fremgår av NOU 2000:17 at gebyrene som hjemles i borettslagsloven §§ 4-6 og 4-22 skal dekke det arbeidet borettslaget har i tilknytning til eierskifte og for å ta imot varsel om salg av bolig og å finne frem til interesserte. Andelseierne/ forkjøpsrettshaver fremstår som kjøpere av konkrete tjenester.

Postadresse

Postboks 6300, Etterstad
0603 Oslo

skattedirektoratet@skatteetaten.no

Kontoradresse

Fredrik Selmers vei 4
Org. nr: 974761076

Sentralbord

22 07 70 00

Telefaks

22 07 71 08

Hvorvidt borettslagene får plikt til å registrere seg i avgiftsmanntallet og beregne merverdiavgift, vil imidlertid bero på om registreringsvilkårene er oppfylt. Etter merverdiavgiftsloven § 28 første ledd er hovedvilkåret for registreringsplikt at "den næringsdrivendes omsetning og avgiftspliktige uttak av varer og tjenester til sammen har oversteget kr 50.000 i en periode på 12 måneder". Hvorvidt vilkåret om næringsvirksomhet er oppfylt, må avgjøres etter en konkret vurdering av det stedlige fylkesskattekontor.

Med hilsen



Turid V. Pettersen
seniorskattejurist
Seksjon for merverdiavgift



Helene Bærug Hansen
Helene Bærug Hansen