

Tolkningsnotat

Merverdiavgift (MVA) og infrastruktur i Oslo kommune



Innhold

| | |
|---|---|
| Bakgrunn..... | 2 |
| Bystyrets vedtak | 2 |
| Konklusjon | 2 |
| Rettslig grunnlag..... | 2 |
| Gjennomføring av «netto-kostnadsprinsippet» – handlingsalternativer | 3 |
| Typetilfelle 1: Kontantbidrag..... | 3 |
| Typetilfelle 2: Realytelse | 3 |
| Typetilfelle 3: Kombinasjon av kontantbidrag og realytelse | 3 |

Bakgrunn

Oslo bystyre fattet som sak 104 den 25.04.18 et vedtak hvor kommunen stiller seg grunnleggende positive til utbyggingsavtaler som gir grunneierbidrag til bygging av offentlig infrastruktur. Vedtaket regulerer også hvordan Oslo kommune skal forholde seg til MVA knyttet til offentlig infrastruktur. Dette notatet er ment å gi en praktisk innføring av hvordan vedtaket kan operasjonaliseres i konkrete utbyggingsavtaler.

Bystyrets vedtak

Bystyrets vedtak lyder som følger:

1. Følgende vedtak oppheves: Bystyrets vedtak av 12.11.2014, sak 309.
2. Følgende bestemmelse tas inn i utbyggingsavtaler hvor utbygger skal etablere offentlig infrastruktur som skal overtas av Oslo kommune:

«Når den offentlige infrastrukturen overdras til Oslo kommune skal kommunen overta justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med utbyggingen av infrastrukturen. Utbygger skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen kommunen overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende dokumentasjonskravene i merverdiavgiftslovens kap. 9, merverdiavgiftsforskriftens §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av utbyggers revisor.»
3. Byrådet delegeres myndighet til å justere bestemmelsen ved behov, f.eks. ved lovendring/endrede myndighetskrav slik at Oslo kommunes rettslige stilling til å overta justeringsrett opprettholdes.
4. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal det, ved fastsettelsen av størrelsen på utbyggers bidrag, tas hensyn til effekten av merverdiavgiftskompensasjonen slik at det er netto kostnader for offentlige infrastruktur som skal fordeles mellom partene.
5. Byrådet bes ta kontakt med statlige myndigheter med formål å gi private som bygger offentlig infrastruktur samme mva-kompensasjon som det kommuner og fylkeskommuner får.

Konklusjon

Oslo kommune har i vedtakets pkt 2 bestemt at kommunen gjennom utbyggingsavtaler skal sikre seg rett til å overta justeringsrett for MVA som er påløpt som følge av privat bygging av offentlig infrastruktur. Videre har bystyret bestemt at MVA-kompensasjonen som kommunen på denne måten oppnår skal hensynstas på en slik måte at utbygger ender opp med å betale netto kostnader, det vil si kostnader uten merverdiavgift, for den infrastruktur han bygger ut eller bidrar til, jf punkt 4 i vedtaket. Oslo kommune har følgelig vedtatt det vi kan kalle et "netto-kostnadsprinsipp" for private bidrag til bygging av offentlig infrastruktur.

Bystyret vedtok også (i punkt 5) at byrådet skal ta kontakt med statlige myndigheter for at private som bygger offentlig infrastruktur skal få samme kompensasjon som det kommuner og fylkeskommuner får.

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningslovens § 12-7 gir kommunen anledning til - i rimelig og nødvendig utstrekning - å innta rekkefølgebestemmelser i reguleringsvedtektene. Videre gir Plan- og bygningslovens § 17-3

kommunen anledning til å inngå utbyggingsavtale med utbyggerne. Utbyggingsavtalen kan beskrive hvorledes rekkefølgebestemmelser skal løses. Resultatet blir ofte at utbygger må bidra økonomisk til offentlig infrastruktur som er nødvendig, rimelig og forholdsmessig til den utbyggingen som følger av den aktuelle reguleringsplanen. Slike bidrag skjer i form av realytelser eller kontantbidrag.

MVA-regelverket er slik at dersom kommunen eller fylkeskommunen selv opparbeider offentlig infrastruktur, får de MVA'en refundert fra Staten. Høyesterett har i HR-217-2065-A (sak nr. 2107/848) (Avinor-dommen) slått fast at dette er rett forståelse av avgiftsregelverket. Det samme regelverket gir ikke en utbygger anledning til å få MVA'en refundert når denne opparbeider offentlig infrastruktur, selv om anleggene skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

Som tolkningsgrunnlag for bystyrets vedtak minnes om saksfremlegget fra representantene Frode Jacobsen (A), Shoib Sultan (MDG), Toril Berge Flatabø (V) og Ivar Johansen (SV).

Gjennomføring av «netto-kostnadsprinsippet» – handlingsalternativer

Oslo kommune vil kunne gjennomføre netto-kostnadsprinsippet på flere måter. Nedenfor har vi listet opp noen av disse. Som det vil fremgå vil kommunens handlingsalternativer i det enkelte tilfellet bero på hvorvidt utbygger skal bidra med et kontantbidrag, en realytelse eller begge deler.

Typetilfelle 1: Kontantbidrag

I Oslo kommune praktiseres ulike former for kontantbidrag fra utbyggere til kommunen. Dette kan skje gjennom individuelle utbyggingsavtaler eller gjennom VPOR-bidrag vedtatt for et større område. I slike tilfeller vil det være kommunen som står som utbygger for den kommunale infrastrukturen- og kommunen vil selv kunne føre inngående MVA til fradrag i sitt regnskap. Dermed er det kommunens kostnader eks MVA som skal ligge til grunn for kontantbidrag fra utbyggerne. I disse tilfellene gjennomføres således alltid netto kostnadsprinsippet.

Typetilfelle 2: Realytelse

I mange tilfeller vil rekkefølgekrav og utbyggingsavtale innebære at utbygger for egen regning og risiko blir pålagt å opparbeide infrastrukturtiltak som senere skal overdras vederlagsfritt til kommunen (såkalte «realytelser»). I medhold av Bystyrets vedtak skal Kommunen gjennom utbyggingsavtale sikre seg retten til å overta justeringsretten for den MVA utbygger har betalt. Kommunen vil på denne måten gjennom justering få MVA'en kompensert fra staten over 10 år.

Kommunens oppfyllelse av netto-kostnadsprinsippet kan gjennomføres på ulike måter, som f.eks:

- a) Kommunen kan løpende betale til utbygger den MVA'en de gjennom justering selv får kompensert over 10 år.
- b) Kommunen kan yte et kontantbidrag til utbygger tilsvarende den neddiskonterte verdien av den MVA'en de gjennom justering får kompensert.
- c) Kommunen kan benytte MVA-kompensasjonen til selv å bekoste et annet konkret tiltak som inngår i rekkefølgekravene til den aktuelle utbyggingen på en slik måte at den kommer den aktuelle infrastrukturen i området til nytte.

Typetilfelle 3: Kombinasjon av kontantbidrag og realytelse

I noen tilfeller vil utbygger bli pålagt å bidra med realytelser i tillegg til kontantbidrag f.eks i form av VPOR-bidrag. For den delen som omfatter realytelser vil kommunen også her gjennom

utbyggingsavtalen sikre seg retten til å overta justeringsretten for den MVA utbygger har betalt. Kommunen vil på denne måten gjennom justering få MVA'en kompensert fra staten over 10 år. Også i dette tilfellet har kommunen flere valgalternativer for å oppfylle «netto-kostnadsprinsippet»:

- a) Kommunen kan som utgangspunkt redusere utbyggers kontantbidrag tilsvarende verdien av den MVA'en kommunen gjennom justering selv får kompensert knyttet til realytelsen.
- b) For den delen som gjelder realytelsen, kan Kommunen løpende betale til utbygger den MVA'en de gjennom justering selv får kompensert over 10 år.
- c) For den delen som gjelder realytelsen, kan Kommunen yte et kontantbidrag til utbygger tilsvarende den neddiskonterte verdien av den MVA'en de gjennom justering får kompensert.
- d) Kommunen kan benytte MVA-kompensasjonen knyttet til realytelsen til selv å bekoste et annet konkret tiltak som inngår i rekkefølgekravene til den aktuelle utbyggingen på en slik måte at den kommer den aktuelle infrastrukturen i området til nytte.

Notatet er utarbeidet i samarbeid med Deloitte Advokatfirma AS ved Christoffer Muri Stokke og Alexander With.

Majorstuen 29.05.18

Thor Olaf Askjer

Norsk Eiendom skal arbeide for en seriøs og verdiskapende eiendomsbransje

En slik bransje kjennetegnes ved at den:

1. Legger til rette for livskvalitet og verdiskaping
2. Har en sunn inntjening
3. Er en kompetent bestiller
4. Synliggjør sitt samfunnsbidrag

NORSK EIENDOM

Kontaktinformasjon:
www.noeiendom.no
Telefon: 23 08 80 00
firmapost@noeiendom.no

Postadresse:
Norsk Eiendom
Postboks 7185 Majorstuen
0307 Oslo

Besøksadresse:
Næringslivets Hus
Middelthuns gate 27
Majorstuen, Oslo