

Tønsberg kommune
Kommunal teknikk prosjekt

Deres ref: 20/569 – Bjørnar Sæther

Oslo, 17. feb 2020

OPPARBEIDELSE AV INFRASTRUKTUR OVERDRATT TIL KOMMUNALT EIE MODELL FOR KOMPENSASJON AV MERVERDIAVGIFT (MVA)

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom har flere medlemmer som bygger ut i Tønsberg kommune. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: www.noeiendom.no

1. INNLEDNING

Innledningsvis vil vi bemerke at det er positivt at Tønsberg kommune (TK) fortsatt vil kompensere for MVA knyttet til privat oppføring av offentlig infrastruktur. Vi ønsker gjennom denne henvendelsen å peke på hvorfor næringslivet stiller spørsmålstegn ved hvorfor kommunen selv skal beholde deler av kompensasjonen og hvorfor det fra utbyggers side er lite ønskelig at kommunene ønsker å benytte justeringsreglene og ikke MVA-bidragmodellen.

2. KORT OM UTBYGGERS OPPFATNING

Opprinnelig ble det oppfattet som en kommunal oppgave å opparbeide offentlig infrastruktur. Kravene etter Plan og bygningslovens (PBL) §18-1 om at en utbygger må opparbeide infrastruktur til og langs egen tomt, synes i de fleste tilfeller rimelig fra tomte-eiers side. Det har imidlertid utviklet seg en utstrakt praksis med basis i PBL § 12-7 å innføre rekkefølgebestemmelser. Det betyr at et byggetiltak ikke kan settes i gang, før nærmere beskrevne infrastrukturtiltak er gjennomført eller sikret finansiert. Rekkefølgekravene løses ofte gjennom utbyggingsavtaler (PBL § 17) som resulterer i krav om at utbygger opparbeider og overdrar de beskrevne tiltakene (rundkjøring, park, gangvei etc) vederlagsfritt til kommunen. Dette kan dreie seg om tiltak som enkeltvis koster mange millioner kroner. Slike rekkefølgekrav oppleves tyngende og i noen tilfeller urimelige. Det pågår for tiden to rettstvister for Borgarting lagmannsrett hvor realitetene rundt nødvendig, rimelig og forholdsmessig forhåpentligvis blir bedre klargjort. Vi nevner dette her for å opplyse om at utbygger allerede før MVA-spørsmålet skal avklares, i mange tilfeller opplever kravet om vederlagsfri opparbeidelse av offentlig infrastruktur som tyngende.

Siden det er slik at kommunen etter Merverdiavgiftsloven får kompensert all MVA i de tilfeller kommunene selv opparbeider infrastruktur som inngår i kommunens MVA-pliktige virksomhet og at kommunen etter Kompensasjonsloven får kompensert all MVA for øvrig infrastruktur kommunen selv anskaffer, oppleves det svært rimelig at TK kompenserer utbyggerne for den MVA utbygger i utgangspunktet må betale selv.

3. PRAKSIS FRA ANDRE KOMMUNER

Svært mange kommuner benytter MVA-bidragsmodellen. Det er utviklet gode standarder for hvordan denne praktiseres alle forhold tatt i betraktning, herunder SHA-ansvar og offentlige innkjøpsbestemmelser. Selv om logikken i modellen kan virke litt uoversiktlig og at det er spesielt viktig å følge prosedyrene nøye, har det utviklet seg en gjennomprøvet og velfungerende praksis. Fordelen for begge parter er at man kan avslutte mellomværende mellom kommune og utbygger så snart prosjektet er avsluttet. Der man benytter justeringsreglene, får man en oppfølging som går over 10 år. Dette er krevende både for kommunen og utbygger. De fleste næringsdrivende vil ønske å avslutte sitt prosjektregnskap så snart garantitiden er omme. Dersom man får kompensert MVA etter justeringsreglene, vil det i prinsippet ta 10 år før prosjektregnskapet kan avsluttes. De fleste utbyggere vil foretrekke å kjenne sine kostnader og inntekter og innkassere disse så raskt som mulig.

4. KOMMNETARER TIL TØNSBERG KOMMUNES SAKSFREMLEGG

De vanskeligheter TK beskriver forbundet med MVA-bidragsmodellen er teoretisk riktig. Siden det foreligger standardiserte avtaler og en gjennomprøvet praksis fra mange kommuner, er motforestillingen mer av teoretisk karakter. Vi kjenner ikke til at det har oppstått problemer i noe tilfelle der de standardiserte avtalene er benyttet. Vi ser at kommuner som benytter MVA-bidragsmodellen refunderer 70 – 90% av innbetalt MVA. Tilbakeholdelsen begrunnes dels i kommunenes meradministrasjon, dels i den teoretiske risiko som foreligger.

Når Tønsberg kommune ved bruk av justeringsreglene både vil beholde 25% av tilbakeført MVA i tillegg til at de vil ha betalt for egne administrasjonskostnader, er det etter vårt syn at Tønsberg kommune tilkjenner seg selv en urimelig fordel. Etter vår oppfatning vil TK avvikle MVA-bidragsmodellen som ordning, men likevel beholder risiko- og administrasjonspåslaget tilhørende denne ordningen. Det er ikke godtgjort i saksfremlegget at kommunen på noen måte kan begrunne hvorfor de selv skal beholde 25% i tillegg til å ta betalt kr 5.000,- pr år for en meget enkel administrativ rutine.

5. OPPSUMMERING

Rådmannens forslag vil føre til dyrere boliger for folk som skal kjøpe ny bolig i Tønsberg. Forslaget innebærer en ren fiskal avgift som ikke burde eksistere i en næringsvennlig kommune som Tønsberg. Vår anbefaling er at utbyggerne i hvert tilfelle bør få velge mellom en MVA-bidragsmodell der kommunen beholder forslagsvis 20% i administrasjons- og risikopremie eller en justeringsmodell der utbygger får all MVA refundert uavkortet over justeringsperioden.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM

Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør