

Justeringsreglene for fast eiendom mv - departementet endrer sitt lovforslag

Vi har lenge ventet på Finansdepartementets endelige forslag til nye lovregler om justering av inngående merverdiavgift ved bruksendring av fast eiendom.

Det opprinnelige forslaget, fremlagt våren 2003, innebar bl.a. at bindingstiden skulle økes fra 3 til 10 år. Videre skulle dagens ordning med full tilbakeføring erstattes med en mer fleksibel justeringsmodell. Også vedlikehold og reparasjoner skulle omfattes av ordningen.

Foreningen Næringseiendom har hele veien fremholdt at forslaget på flere punkter fremstår som urimelig, upraktisk og virkelighetsfjernt, sett med eiendomsbesitternes øyne. Det fremgår nå at departementet har lyttet til foreningens argumentasjon, idet man har gått bort fra de aller mest betenkelige sider ved forslaget.

Finansdepartementets endelige lovforslag ble i dag (11. mai) stadfestet av Regjeringen og legges nå frem for Stortinget som Ot. prp. nr 59 (2006-2007).

Forslaget viser at departementet har lyttet til de innvendinger som Foreningen Næringseiendom har kommet med mens lovarbeidet har pågått. Departementet fastholder riktignok at justeringsperioden skal være på hele 10 år. Imidlertid forutsettes det nå at reparasjoner og vedlikehold **ikke** skal omfattes av reglene. Dessuten er det innført en beløpsgrense for hvilke byggearbeider som skal gå inn under ordningen. Kun byggearbeider, hvor inngående avgift overstiger kr 100.000, skal være gjenstand for justering. Begge endringer representerer en innsnevring av det opprinnelige forslaget og viser at Foreningen Næringseiendom åpenbart har fått gehør for sine innvendinger.

Foreningen har, helt siden Arbeidsgruppens lovforslag forelå i mai 2003 og frem til i dag, arbeidet med få departementet til å forstå betenkelighetene ved dette. I vår høringsuttalelse fremhevet vi bl.a. de praktiske, regnskapstekniske og administrative betenkelighetene med reglene. Innvendingene ble tilsynelatende ikke vektlagt, idet signalene man fikk uformelt fra departementet tydet på at man ville fremlegge lovforslaget 100 % i tråd med gruppens forslag.

Det er imidlertid grunn til å anta at Foreningen Næringseiendoms fremstøt under lovarbeidets helt avsluttende fase kan ha vært utslagsgivende.

Foreningen hadde 10. april et møte med departementet, hvor man trakk inn ytterligere en dimensjon ved lovforslaget, nemlig at reglene kunne gi et incitament til svart arbeid. For større bygg, hvor ominnredninger etc. foretas regelmessig, vil justeringsforpliktelsen

kunne bli uoversiktlig, komplisert og vanskelig og forstå, hvilket i seg selv kan være et motiv for å kamuflere de leverte arbeidene regnskapsmessig. I tillegg understreket vi at det ville representere et systembrudd å definere vedlikehold, f.eks. plenklipping, som en kapitalvare med lang brukstid, slik forslaget la opp til.

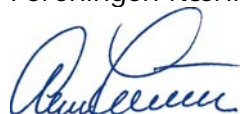
Som det fremgår har departementet nå trukket denne kategorien av utgifter/anskaffelser ut av regelverket, samtidig som man har innført en beløpsgrense for byggarbeider som skal omfattes av reglene.

Imidlertid er det med dette ikke sagt at lovforslaget nå fremstår som tilfredsstillende.

Som nevnt opprettholdes en justeringsperiode på hele 10 år. Vi har foreslått (subsidiært) at i alle fall 5 år bør være tilstrekkelig. Finansdepartementets vektlegging av "avgiftstilpasning" synes også overdrevet.

Departementet har også fjernet dagens dispensasjonsordning, som skal fange opp de mest urimelige konsekvenser av regelverket. Etter vårt syn mister man her en helt vesentlig sikkerhetsventil. I den grad det ikke skulle bli behov for en dispensasjonsordning, slik departementet antyder, blir konsekvensen ikke noe annet enn at ordningen blir lite påberopt/anvendt, hvilket neppe er skadelig.

Foreningen Næringseiendom



Arne Slettebø
Daglig leder