

Ny standard for utbyggingsavtaler og merverdiavgift

Managing Associate Harald Olsvik | Tigerseminaret i Tromsø 28.08.2024

Ny standard for utbyggingsavtaler

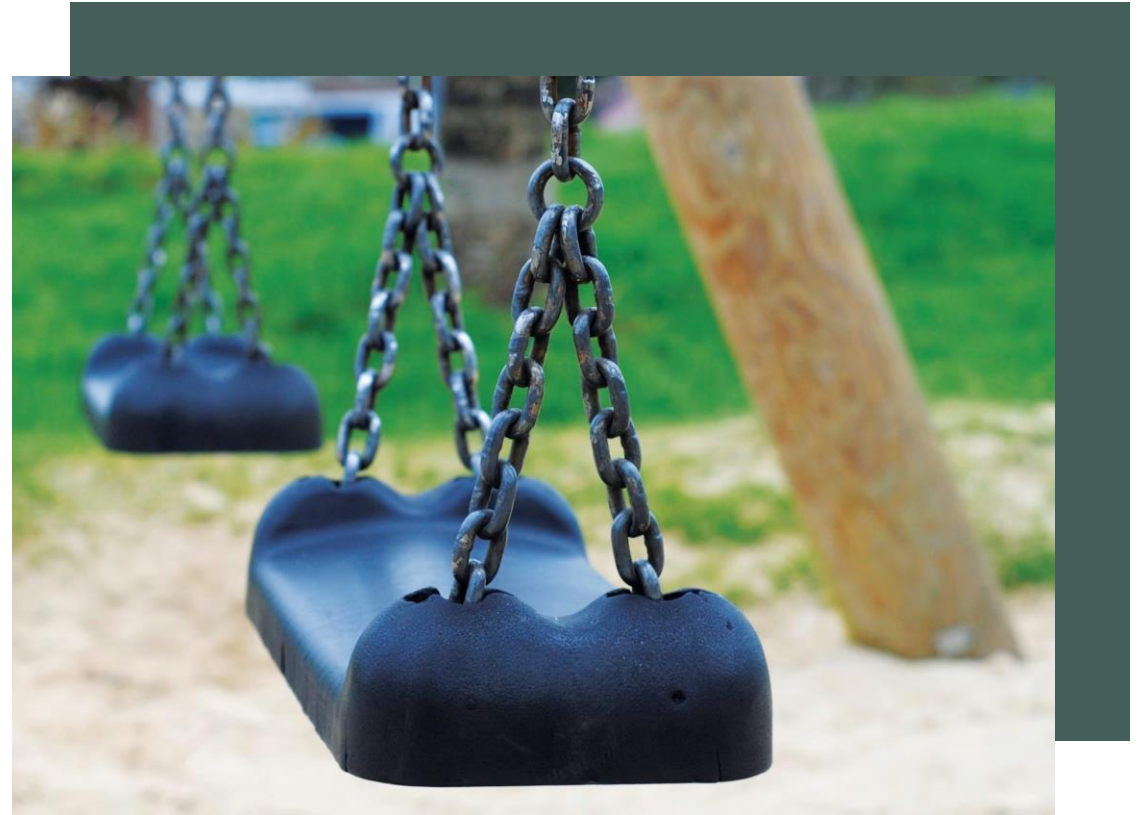
- Utbyggingsavtaler har fram til nå ikke vært standardisert
- Standarden er frivillig å bruke
- Viktig verktøy for kommunene
- Felles rammeverk som gir grunnlag for diskusjon og forhandlinger
- Blanketten inviterer partene til å ta stilling til valg
- Blanketten tar ikke sikte på å avklare de mange rettslige spørsmål som kan oppstå ved bruk av utbyggingsavtaler
- Standarden skiller mellom:
 - a) Tiltak som kommunen skal bli eier av
 - b) Tiltak som kommunen ikke skal bli eier av
 - c) Kontantbidrag til kommunens prosjekter og opparbeidelse av tiltak



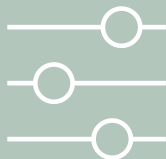
Problemet med privat oppføring av infrastruktur

- Når private aktører bygger kommunal og fylkeskommunal infrastruktur blir denne 20 % dyrere enn når kommunene gjør det selv.
- Private utbyggere vil (normalt sett) ikke ha fradragsrett for inngående merverdiavgift på sine anskaffelser.
- Kommunene vil derimot ha fradragsrett, eller rett til kompensasjon dersom de hadde bygd den samme infrastrukturen selv.

Hva gjør vi med det?



Samarbeid om merverdiavgift



Justeringsrett- modellen

Kommunen overtar
retten til å
fradragføre mva



Justeringsplikt- modellen

Kommunen overtar
plikten til å
tilbakeføre mva



Valdres- modellen

Utbygger og
kommunen
samarbeider om
anskaffelsen

Merverdiavgiftssamarbeid

- Modellene for samarbeid er generelle for all typer virksomhet
- Samarbeid om mva er basert på frivillighet. Det er ingen pålegg om å inngå mva avtaler ved utbygging og overføring av kommunal infrastruktur.
- Normalt sett vil kommunene treffe politisk prinsippvedtak om hvilke former for mva samarbeid de ønsker å inngå med utbyggere.
- Risikoen for kommunen vil variere ut ifra valgt modell
- Risikoen reduseres ved krav om sikkerhetsstillelse for avgiftskrav og/eller oppføringskostnadene

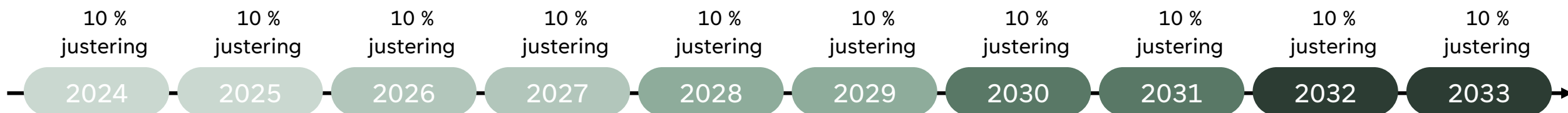
Hvilke tiltak som omfattes av modellene

- De tre modellene er bare aktuelle i tilfeller hvor det er utbygger som skal både besørge og bekoste de kommunale infrastrukturtiltakene.
- Modellene er ikke anvendbare for f.eks.
 - Tiltak hvor det er kommunen som skal besørge oppføring av infrastrukturen,
 - Merverdiavgiften på kostnadene for «*private infrastrukturtiltak*»
 - Merverdiavgiften på kostnadene til oppføring av boliger/næringsbygg

Krav om bekreftelse fra revisor vedr holdbarheten av utbyggers allokeringer.

Overføring av justeringsrett «justeringsrettmodellen»

- Benyttes for realytelser hvor utbygger ikke har hatt fradragsrett. Normalt sett boligprosjekter
- Tiltaket overdras til kommunen etter at utbygger har fullført oppføringen
- Utbygger og kommunen inngår avtale om overføring av justeringsrett og justeringsoppstilling.
- Utbygger må årlig (i 10 år) fremme krav ovenfor kommunen for det årlige justeringsbeløpet.
- Ugunstig likviditetsmessig – utbetaling over 10 år
- Krever oppfølging hvert år fra utbygger og kommune
- Ukomplisert juridisk. Normalt sett ikke behov for bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene.
- Utbetaling av merverdiavgiften fra kommunen til utbygger anses ikke som statsstøtte dersom det ikke er forskjellsbehandling av utbyggere (ESA 2021)



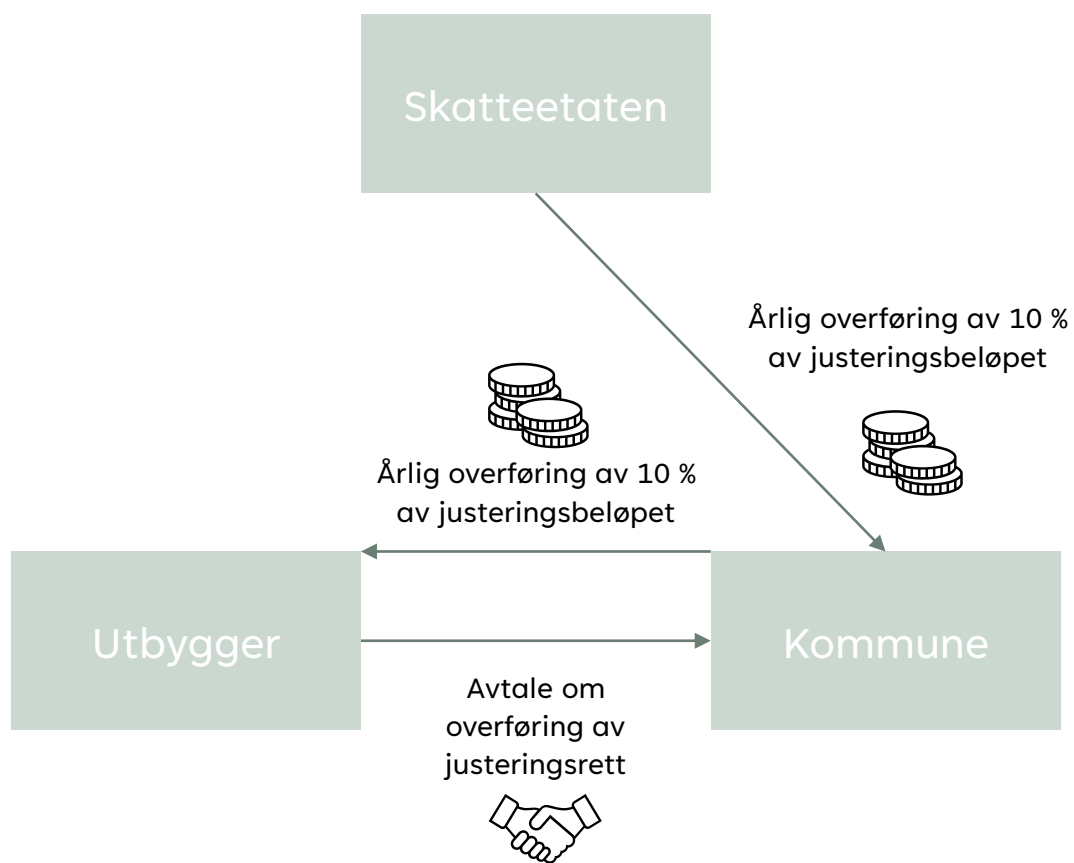
KVALE

Overføring av justeringsplikt «justeringspliktmodellen»

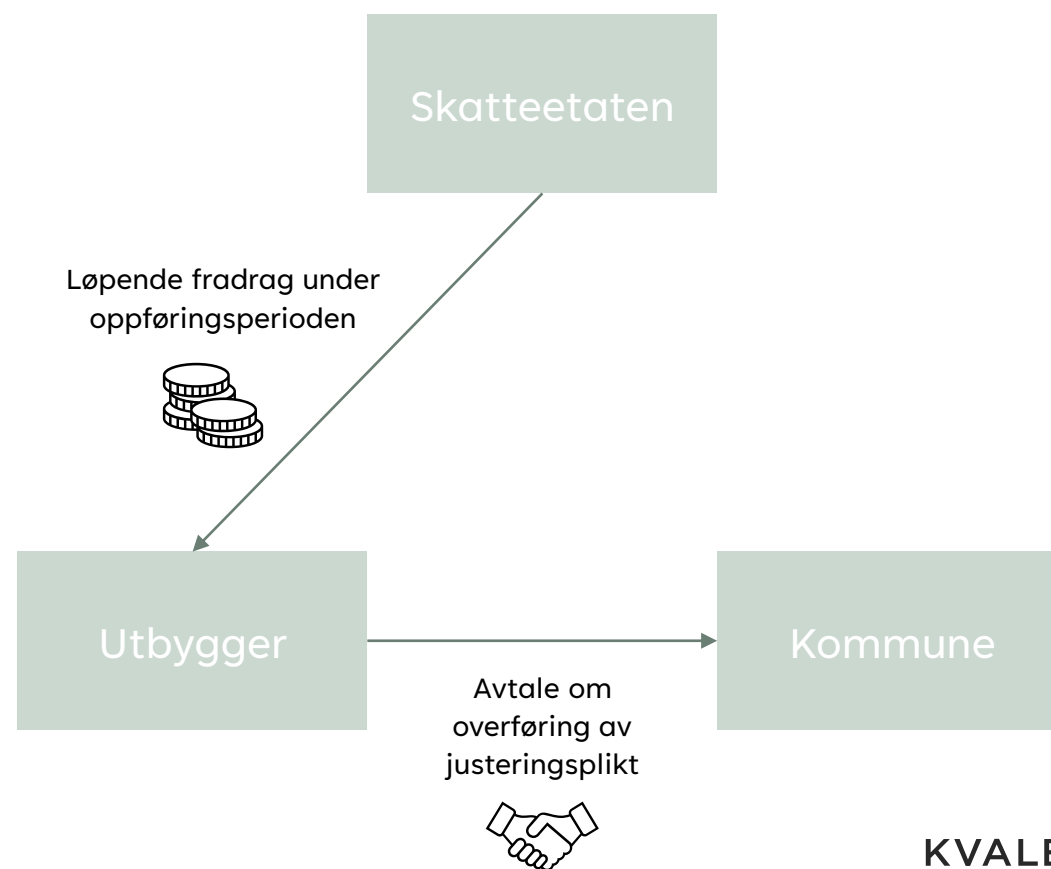
- Benyttes for realytelser hvor utbygger har hatt fradragsrett. Normalt sett næringseiendomsprosjekter
- Tiltaket overdras til kommunen etter at utbygger har fullført oppføringen og fradragsført inngående merverdiavgift
- Utbygger og kommunen inngår avtale om overføring av justeringsplikt og justeringsoppstilling.
- Svært strenge tidsfrister for inngåelse av avtale om justeringsplikt.
- Kommunen overtar forpliktelsen om å bruke anlegget i avgifts- eller kompensasjonspliktig virksomhet i 10 år.
- Lav risiko - Få alternative bruksområder for V/A, park og vei?
- Foreslått at utbyggeren må stille sikkerhet og dekke avgiftsbeløp som kommunen eventuelt må betale til skatteetaten i tilfeller av «endret bruk»
- Ukomplisert juridisk. Normalt sett ikke behov for bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene.

Sammenligning av justeringsmodellene

«Justeringsrettmodellen»



«Justeringspliktmodellen»



Valdresmodellen

- Kommunale infrastrukturtiltak som partene i utgangspunktet har sett for seg at skal oppføres som realytelser
- Kommunen er kontraktspart og fakturamottaker ovenfor entreprenør med hensyn til effektiv merverdiavgiftabehandling
- Mest aktuelt for boligprosjekter hvor utbygger ikke har fradragsrett
- Utbygger skal besørge oppføring og bekoste den kommunale infrastrukturen
- Utbygger gjør alt “fra prosjekteringsstadiet til ferdig utbygget anlegg”, samt bekoster tiltaket – kommunens rolle er begrenset til å være formell avtalepart overfor entreprenører
- Utbygger betaler anleggsbidrag eks. mva til særskilt konto i kommunens navn, som brukes til å betale entreprenøren løpende
- Kommunen oppnår løpende fradrag/kompensasjon for oppføringskostnadene og avgiftsbelastningen på det kommunale infrastrukturtiltaket blir helt ut eliminert



Valdresmodellen forts.

- Kommunen må være byggherre, dvs. avtalepart med entreprenører
- Oppføringen må, overfor entreprenør, skje for kommunens regning og risiko
- Entreprenører må utstede faktura til kommunen
- Kommunen krever mva-fradrag/kompensasjon etter hvert som avgiften påløper
- Kommunen krever deretter kostnadsrefusjon («anleggsbidrag») fra utbygger- uten mva
- Modellen er ikke hjemlet i lov, men i langvarig administrativ praksis og rettspraksis
- Kan ikke anvendes for alle infrastrukturtiltak som kommunen skal benytte til avgiftspliktige formål, kun for lovbestemte refusjonsregler.
- Kan anvendes for alle infrastrukturtiltak som kommunen skal benytte til kompensasjonsberettigede formål, for eksempel. kommunale veier, grøntarealer mv.
- Bør innhentes BFU fra skatteetaten
- Standarden legger opp til at anskaffelsesreglene må overholdes, av utbygger.

Hvilken modell skal man velge?

Avgiftspliktige næringsprosjekter

- Justeringspliktmodellen er foretrukket
- Gir utbygger løpende fradragsrett i byggeperioden
- Liten grad av administrativ arbeid og medvirkning fra kommunen.
- Lav risiko for begge parter
- Standarden legger opp til at utbygger må stille med sikkerhetsstillelse for justeringsforpliktelsen i 15 år

Boligprosjekter og avgiftsunntatte næringsprosjekter

Justeringsrettmodellen

- Justeringsrettmodellen innebærer liten risiko, men svært ugunstig likviditetsmessig.
- Noen kommuner krever en andel av justeringsbeløpet (10-20%?)
- Langvarig medvirkning for å hente opp justeringsbeløpet → 10 år

Valdresmodellen

Gir likviditetsmessig best løsning men større risiko for kommunen

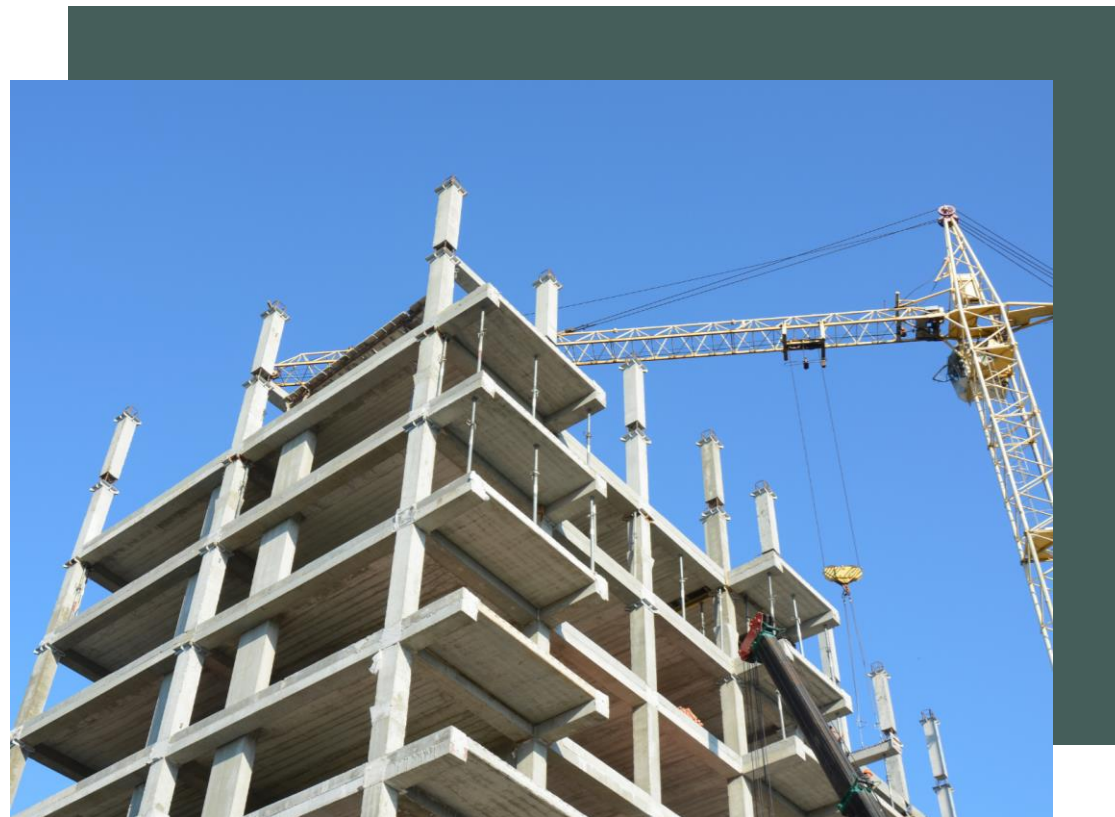
Stor grad av medvirkning under oppføring. Men risiko reguleres over på utbygger

Grunneierfinansiert infrastruktur

Partner Trond Skogvoll | Tigerseminaret i Tromsø

Offentlig infrastruktur som felles rekkefølgekrav

- Enten samme krav i felles reguleringsplan eller samme krav i flere reguleringsplaner
- Kan være omfattende krav
- Krav om oppfyllelse før IG
- Oppfyllelse kan normalt skyves til MBT/ferdigattest ved utbyggingsavtale og garanti
- Må senest oppfylles innen MBT/ferdigattest
- Utfordrende å få dispensasjon

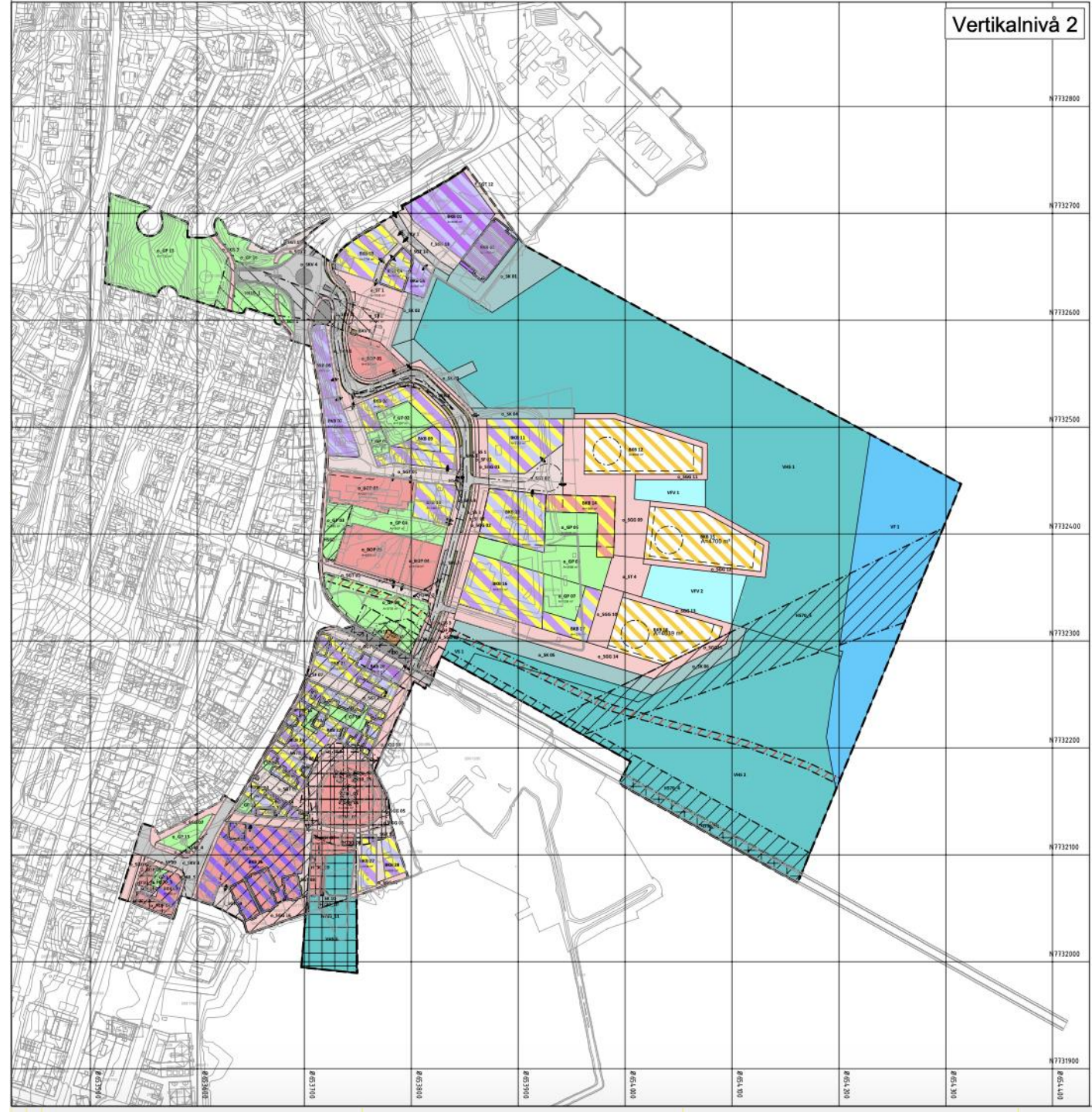


Områdeplanen for Nordbyen

- En rekke ulike grunneiere
- Rekkefølgekrav:

"Før det kan gis (IG) for bygninger og anlegg innafor område BKB 9-18, BOP 1 og BOP 4, skal Nordbybåndet (...) være godkjent og overlevert."

"Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest kan i alle tilfelle ikke gis før (rekkefølge)kravene er oppfylt."



Fordeling av kostnader mellom private grunneiere

- Utfordrende å få fordelt kostnadene mellom grunneierne/utbyggere
- Utbyggingsavtaler
 - Forutsetter en utbygging
 - Kan ikke omfatte tidligere utbygget infrastruktur
- Grunneieravtaler
 - Forutsetter enighet
- Refusjon
 - Begrenset hvilke tiltak som er refusjonsberettigede og hva som er refusjonspliktig areal
 - Revidering av kostnader begrenset



Nytt lovforslag: grunneierfinansiert infrastruktur

- Fastsette hensynssone med krav til privat finansiering av infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen
- Kan omfatte teknisk infrastruktur, samferdselstiltak, blå og grønn infrastruktur, miljø og kulturtiltak.
- Kostnadsberegnes og fordeles pr kvm BRA.
- Utbyggerne må betale et fast beløp pr. kvm BRA før IG, evt. med garanti frem til MBT/ferdigattest.
- Kostnadsbidraget skal være forholdsmessig og ikke urimelig tyngende. Kan differensieres mellom for eksempel bolig og næring.
- Kommunen prioriterer og styrer bruken av de innbetalte midlene, kan prioritere hva som bygges først og sist.
- Kommunen kan inngå avtale med utbygger om realopparbeidelse og forskuttering av kostnader til infrastruktur



Grunneierfinansiert infrastruktur

- Hensynsonen kan ikke kombineres med utbyggingsavtale. Utelukker også refusjon.
- Bidraget skal dekke alle kostnader, også til grunnerverv og finanskostnader.
- Inntil 30 års varighet. Kostnadene revideres minst hvert 5. år, men ikke tilbakevirkende kraft.
- Kan påklages og prøves for domstolene.
- Realopparbeidelse kan overlates til utbygger. Egen ny ekspropriasjonshjemmel for utbygger med 30 års varighet.
- Forskuttering – enten kommunen eller utbygger
- Ikrafttredelse



Forwardavtaler – en kort presentasjon

Partner Jonas D. Benkow | Tigerseminaret i Tromsø

Introduksjon til forwardtransaksjoner

- Definisjon av forwardtransaksjoner
- Forskjeller fra tradisjonelle salg av eiendomsselskaper
- Risikofordeling og risikoovergang



Egentlig vs. uegentlig forwardkontrakt



- Sammenligning av egentlig og uegentlig forwardkontrakt
- Tidspunkt for overtakelse av aksjer i SPV-selskapet
- Konsekvenser for kjøper og selger

Risikofordeling i forwardtransaksjoner

- Tradisjonell "som den er" standard vs. forwardtransaksjoner
- Selgers ansvar for totalkostnader ved oppføring av nybygg
- Fordeler for kjøper med hensyn til reklamasjonsfrister og ansvarsbegrensninger



"Som den er" prinsippet i forwardtransaksjoner



- Forklaring av "som den er" prinsippet i forwardtransaksjoner
- Unntak for krav knyttet til nybygget
- Selgers plikter i henhold til entreprisedokumentene og leieavtalen

Risikoen for byggekostnaden

- Hvem bærer risikoen for byggekostnaden
- Prosedyre for avregning av faktiske kostnader mot estimerte kostnader
- Tidspunkter for oppdatering og avregning av byggekostnaden



Reklamasjonsfrister i forwardtransaksjoner



- Reklamasjonsfrister for fundamentale garantier
- Betydningen av valg mellom umiddelbar og utsatt aksjeoverdragelse for reklamasjonsfrister

KVALE