

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/18	Utvalg for strategi og drift	28.05.2020
20/16	Formannskap	28.05.2020

MEBOSTAD - SAMARBEIDSAVTALE OM MERVERDIAVGIFT VED OPPFØRING AV KOMMUNAL INFRASTRUKTUR

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren får fullmakt i å innlede forhandlinger med Mebostad Holding AS med siktemål å inngå en samarbeidsavtale innen merverdiavgiftsområdet.

Sakens bakgrunn og innhold

I f.sak 17/5 i Bjugn kommune fikk rådmannen fullmakt til å framforhandle og inngå kjøpsavtale for et område vest for Kottengsveien.

I etterkant av vedtaket ble det gjennomført forhandlinger med grunneier. Det ble så fremmet en ny sak (f.sak 17/17). Årsaken til at saken kom opp på nytt var at utnyttbart areal til boligbygging var økt. Økningen skyldes nedleggelsen av et steinbrudd (R2). Steinbruddet med tilhørende knuseverk ga støybegrensninger for tilliggende areal og dermed begrensninger på utnyttelsen til boligbygging.

En av selgers forutsetninger for salg har vært å få til en videreutvikling av området B15 på andre siden av Kottengsveien. Det medfører at de ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen.

Det er startet et arbeid med å utarbeide en slik, og samtidig ønsker de en avtale mhp på moms.

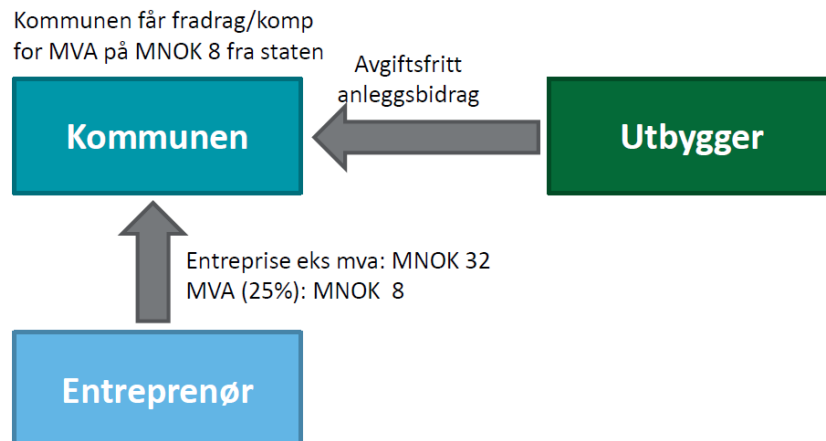
Kommunen skal overta infrastrukturen (vei/vann/avløp) vederlagsfritt når / etterhvert som området blir ferdigstilt. Utbyggeren (Mebostad Holding AS) ønsker et samarbeid med kommunen slik at de kan få fradrag for merverdiavgiften, noe de ikke får som privat utbygger.

Den foreslåtte samarbeidsavtalen (Valdres-modellen) går ut på:

- Kommunen er byggherre for den kommunale infrastrukturen, dvs avtalepart med entreprenører mv.
- Kommunen er mottaker av fakturaer
- Kommunen mottar anleggsbidrag for den kommunale infrastrukturen. Anleggsbidrag vil ikke betraktes som «levering av tjeneste mot vederlag (dvs ikke som «omsetning»)
- Utbyggeren har ansvaret for teknisk og økonomisk gjennomføring
- Anbudsprosessen skal følge reglene om offentlige anskaffelser

- Det skal innhentes en bindende forhåndsuttalelse fra avgiftsmyndighetene (BFU). Hovedformålet med reglene om bindende forhåndsuttalelser er å gi skattepliktige økt forutberegnelighet med hensyn til de skatte- og avgiftsmessige virkningene av en disposisjon slik at det unngås usikkerhet knyttet til et eventuelt fremtidig skattekrav.
- Kommunen vil bli kompensert for det ekstra administrative arbeidet gjennom et administrasjonsgebyr.

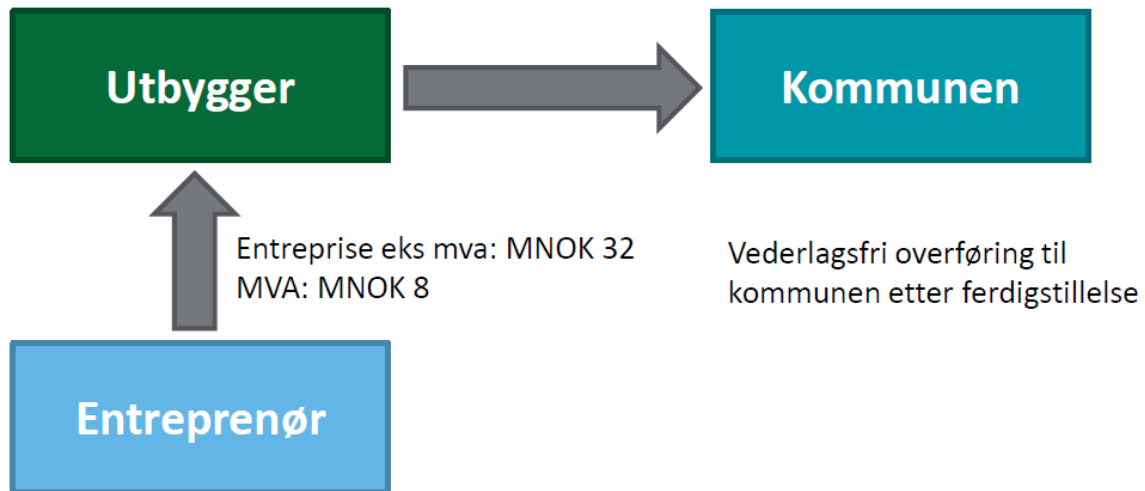
Dette kan illustreres som følger (*tallene er kun eksempel*):



Det kan også beskrives som følger:

- Kommunen kan overlate mye/det meste av den praktiske håndteringen til den private utbyggeren, jf Valdres kommunerevisjons brev til Oppland fylkesskattekontor av 25. september 1997, hvor følgende oppgavefordeling mellom kommunen og utbygger ble akseptert (også av Skattedirektoratet og Finansdepartementet):
- «Kommunen inngår skriftlig kontrakt med grunneier om at grunneier skal være kommunens representant for prosjektet fra prosjekteringsstadiet til ferdig utbygget anlegg, kommunen stiller de tekniske kravene til anlegget
- Grunneier stiller bankgaranti for et tilstrekkelig beløp som skal finansiere hele utbyggingen inkludert alle kostnader grunneier har med utbyggingen
- Grunneier skal løpende overføre midler på en særskilt bankkonto tilhørende kommunen, som er øremerket tilskudd for utbygging av det eksakte vann-og avløpsanlegget
- Grunneier inngår avtaler med entreprenører mv om utbygging av vann og avløpsanlegget i kommunens navn v/det eksakte prosjektets navn. Dvs. alle fakturaer er stilet til kommunen, bokføres i kommunens regnskap og utbetales av kommunens økonomiavdeling ved belastning av bankkontoen som grunneier B har satt midlene inn på. Når kommunen bokfører fakturaen i sitt regnskap trekker man fra inngående merverdiavgift og beregner investeringsavgift på kostnadene i samsvar med merverdiavgiftsloven og aktiverer anlegget som kommunalt vann-og avløpsanlegg ...»

For å løse moms-spørsmålet er det også en alternativ løsning – overføring av justeringsretten:



- Utbygger er byggherre
- Aktuelt for de klassiske realytelser (byggherre gjør alt-deretter vederlagsfri overføring til kommuner mv)
- Utbygger har ikke fradragsrett i byggefasen (oppføring av bolig, utleie til stat, undervisning mv), dvs avgiftsbelastningen på fullføringstidspunktet er MNOK 8
- Kommunen kan hvert år i 10 år hente tilbake fra staten 1/10 av avgiften utbygger pådro seg (dvs kr 8 000 000 000/10 = kr 800 000)-den første 1/10 (de første kr 800 000) i februar året etter fullføringsåret
- Krever aktiv handling fra kommunens side hvert år
- Foranlediger et løpende avtaleforhold mellom kommunen og utbygger i 10 år etter fullføring
- Kan benyttes for tiltak kommuner/fylkeskommuner mv skal overta til eie og drift

Administrasjonens vurdering

Metoden ble først utarbeidet av kommunene i Valdres – derfor Valdresmodellen. Vi har vært i kontakt med Oppegård kommune som vi fikk oppgitt som referanse.

Konklusjonen fra Oppegård kommune er at ordningen fungerer greit, men at det er en god del administrativt arbeid. Det er vesentlig med et godt samarbeid med utbyggers prosjektleder og at entreprenør skjønner gangen i samarbeidet og hva som skal faktureres hvor. Det må settes av en administrativ ressurs fra oppstarten og i tillegg må det etableres gode rutiner fra dag en. Oppegård hadde et administrasjonsgebyr på 5% av netto kostnad og det dekket kostnadene, men ikke mer. Det var et relativt stort og kompakt prosjekt og det antas at det ikke er helt sammenlignbart med dette prosjektet.

Det er en forutsetning før en går inn på denne ordningen at man får en skriftlig forhåndsgodkjenning fra avgiftsmyndighetene. I følge utkast til avtale skal denne utarbeides av utbygger og ikke koste kommunen noe.

Under forutsetning av

- Forhåndsgodkjenning (BFU)
- Skriftlige rutiner før oppstart
- Avsatt administrativ ressurs

ligger risikoen i konkurs hos enten utbygger eller entreprenør. Ved å holde en stram økonomistyring og sikre at man ikke betaler ut noe på forskudd, bør risikoen være akseptabel.

Vi er noe usikre på administrasjonsgebyrets størrelse, men mener at det må man komme fram til under avtaleforhandlingene.

Den andre metoden – overføring av justeringsretten vil være administrativt mindre belastende, men krever at kommunen følger opp saken over 10 år. Den vil også være mer krevende for utbygger da han må forskuttede momsen og få den nedbetalt over 10 år. Det antas å være et marginalt prosjekt slik at en bedret likviditet øker sjansen for at prosjektet blir gjennomført og at det blir tilgjengelige eneboligtomter i denne delen av kommunen.

Kommunen har et tilgrensende tomteområde og det kan da bli en konkurranse om å få solgt tomter. Med et større og bredere tilbud av tomter ser vi det heller som en mulighet til sammen å få utviklet et større område og med en ny barnehage i området bør det være attraktivt

Vedlegg

- 1 Utkast til samarbeidsavtale om merverdiavgift ved oppføring av kommunal infrastruktur - Valdresmodellen

.