

## MVA ved nybygg og oppdatering av bygg

Merverdiavgift kan være komplisert i folkehøgskolen.  
Folkehøgskolerådet har derfor bedt BDO om å belyse saken for oss.

En skole som skal gjøre en større utbedring (storvøling) eller bygge nytt, kan få momsrefusjon under visse betingelser. Her brukes begrepet «bygget», selv om det kan være flere typer prosjekt.

1. Skolen må være registrert i momsregisteret. For å ha momsregnskap, må minimum 5% av omsetningen være utenfor undervisningsformålet. En har altså ikke moms på skoledelen. Momsregnskap handler om den eksterne delen av driften, i hovedsak sommerdrift.
2. En kan få et forholdsmessig fradrag der bygget brukes både til undervisning og utleie. Det er det mest vanlige på folkehøgskoler. En kan da ha momsregnskap på den delen som brukes til ekstern drift. En kan få momsfradrag på alle rom som kan leies ut, i praksis alt utenom kontorene.
3. I noen tilfeller kan det svare seg å opprette et eiendomsselskap når en har et stort prosjekt. Eiendomsselskap (som altså ikke driver skole) har mulighet til å få fullt momsfradrag. Skolen leier da dette bygget av eiendomsselskapet.
4. Hva som lønner seg i hvert enkelt tilfelle er det viktig at skolen regner nøye på.
5. Skolen bør få en såkalt BFU, altså en bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene før prosjektet settes i gang.
6. Brukes rommene kun til skole, får en ingen fradrag.
7. Alle prosjekt må følge reglene i folkehøgskolerådets husleietilskudd for å få rentestøtte over folkehøgskolekapittelet.

NB! Dersom en har et større prosjekt en ønsker å realisere, er det viktig å ta kontakt med Folkehøgskolerådet for veiledning.

Se ellers vedlegg fra BDO der de ulike punktene diskuteres mer detaljert.

Oppsummert:

Det er ingen fast regel for hva som lønner seg. Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Med vennlig hilsen Folkehøgskolerådet

Einar Opsvik /s/  
styreleder

Anne Tingelstad Wøien /s/  
daglig leder

# FOLKEHØGSKOLERÅDET

MERVERDIAVGIFT VED OPPFØRING OG PÅKOSTNING AV SKOLEBYGG OG INTERNAT

KNUT ANDREASSEN OG RICHARD HAAVE HANSSEN  
OPPDATERT 14. SEPTEMBER 2021

Alt innhold, inkludert, men ikke begrenset til metoder og analyser i denne presentasjonen tilhører BDO AS eller BDO Advokater AS, og skal ikke kopieres eller distribueres uten vårt skriftlige samtykke.

**BDO**

## FAKTUM

- ▶ Folkehøgskolerådet representerer totalt 84 folkehøgskoler i Norge
  - 75 privateide
  - 9 fylkeseide
- ▶ I skoleperioden benyttes folkehøgskolenes bygninger til undervisning og internat.
- ▶ Vi har ved våre vurderinger i det følgende forutsatt at folkehøgskolenes rom utenfor skoleperioden blir leid ut til andre enn skolens elever.
- ▶ 65 av de 75 privateide folkehøgskolene eier bygningene selv. De resterende 10 skolene leier bygningene av et eiendomsselskap (både eksterne og nært tilknyttede selskap).

## FAKTUM

- ▶ Mange folkehøgskoler leier ut det vesentligste av skolens bygningsmasse i sommerperioden. Typisk er at alt uten kontorene leies ut. Det vil si internatdel, kjøkken og spiselokaler, undervisningsrom, gymsal mv. Det er i disse tilfellene vanlig at skolen stiller med renholdspersonale, serveringspersonale, vaktmester og lignende.
- ▶ Enkelte skoler driver mer tradisjonell overnattingsvirksomhet i en mindre del av lokalene.
- ▶ Spørsmålet er hvordan folkehøgskolene på generelt grunnlag bør innrette seg for å unngå at merverdiavgiften blir en større kostnad enn nødvendig ved oppføring og påkostning av skolebygg og internat. I den sammenheng vil følgende alternativ bli omtalt:
  - Folkehøgskolene eier bygningene selv
  - Folkehøgskolenes bygninger eies av et eiendomsselskap som leier ut byggene til folkehøgskolene

# AVGIFTSMESSIGE UTGANGSPUNKT

## ▶ Merverdiavgiftsloven:

- Undervisningstjenester er unntatt fra merverdiavgiftsloven, jf. mval. § 3-5. Internatdelen knyttet til undervisningstjenestene anses som et naturlig ledd i undervisningstjenesten etter samme bestemmelse og er også unntatt fra merverdiavgiftsloven. Folkehøgskolene skal av den grunn ikke beregne utgående merverdiavgift på omsetning av undervisningstjenestene og utleie av internat til elevene ved folkehøgskolene. Servering i studentkantiner er unntatt mva etter bestemmelsens 4. ledd.
- Utleie av fast eiendom er unntatt mva etter mval § 3-11 (1). Utleie av fast eiendom kjennetegnes ved at brukeren overtar full bruksrett til leieobjektet for en periode.
- Utleie av rom til overnatting til andre enn folkehøgskolens elever er merverdiavgiftspliktig med en sats på 12 %, jf. mval. § 3-11 annet ledd bokstav a, forutsatt at folkehøgskolene oppfyller vilkårene for registrering i Merverdiavgiftsregisteret, jf. mval. kapittel 2, og det ikke dreier seg om utleie til boligformål. Folkehøgskolene skal derfor beregne utgående merverdiavgift på utleie av rom til andre enn skolens elever. Mva satsen på utleie av rom er midlertidig halvert til 6% ut september 2021.

# AVGIFTSMESSIGE UTGANGSPUNKT

## ▶ Merverdiavgiftsloven:

- Utleie av rom til konferanser og møter fra noen som leier ut rom til overnatting er avgiftspliktig med lav sats.
- Omsetning av serveringstjenester til andre enn skolens elever er avgiftspliktig med 25%.
- Ved utleie av store deler av skolen for en kortere periode til noen som skal bruke det til sommerleir eller lignende må det gjøres en vurdering av hvorvidt dette er avgiftspliktig eller ikke. Dersom folkehøgskolen er ansvarlig for renhold, matlaging osv. vil det trekke i retning av det er avgiftspliktig omsetning og ikke ren utleie av fast eiendom.
- Vi antar det skal faktureres forholdsmessig for utleie av rom til overnatting, og andre rom med lav sats, mens det skal faktureres for serveringstjenestene med 25%.

# AVGIFTSMESSIGE UTGANGSPUNKT

## ▶ Merverdiavgiftsloven:

- Folkehøgskolene som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for utleie av rom til andre enn folkehøgskolens elever vil ha full fradragrett for inngående merverdiavgift på kostnader som utelukkende er «til bruk» i den avgiftspliktige virksomheten. Det vil ikke foreligge fradrag for inngående merverdiavgift for kostnader som utelukkende knytter seg til den avgiftsunntatte undervisningsvirksomheten. For anskaffelser til bruk i begge virksomheter vil det foreligge forholdsmessig fradrag for merverdiavgift så lenge skolens (avgiftssubjektets) merverdiavgiftspliktige omsetning regelmessig overstiger 5% av total omsetning.

# AVGIFTSMESSIGE UTGANGSPUNKT FORTS.

## ▶ Merverdiavgiftskompensasjonsloven:

- Private virksomheter som produserer undervisningstjenester gjennom drift av folkehøgskoler er ikke kompensasjonsberettiget da folkehøgskolene ikke produserer lovpålagte undervisningstjenester, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2 første ledd bokstav c.

Fylkeskommunale folkehøgskoler kan imidlertid kreve kompensasjon for merverdiavgift da fylkeskommunale virksomheter er omfattet av loven, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2 første ledd bokstav a. Dette gjelder med mindre noen av lovens unntak for kompensasjon gjør seg gjeldende, jf. § 4. Et av unntakene her er for virksomheter som driver med økonomisk aktivitet i konkurranse med andre. Skattedirektoratet vurderte i 2008 det dithen at de fylkeskommunale Folkehøgskolene ikke drev slik økonomisk aktivitet. Dette ble begrunnet med at det dreier seg om undervisning, og at elevene betaler ikke for undervisningen. På dette området ses det hen til EU-retten som er dynamisk. Over tid kan dermed dette endre seg.

## ▶ Oppsummering

- De fylkeskommunale folkehøgskolene vil kunne være omfattet av både merverdiavgiftsloven og merverdiavgiftskompensasjonsloven.
- De privateide folkehøgskolene vil kun være omfattet av merverdiavgiftsloven.



# SENTRALE BEGREPER

## ► Myldreareal

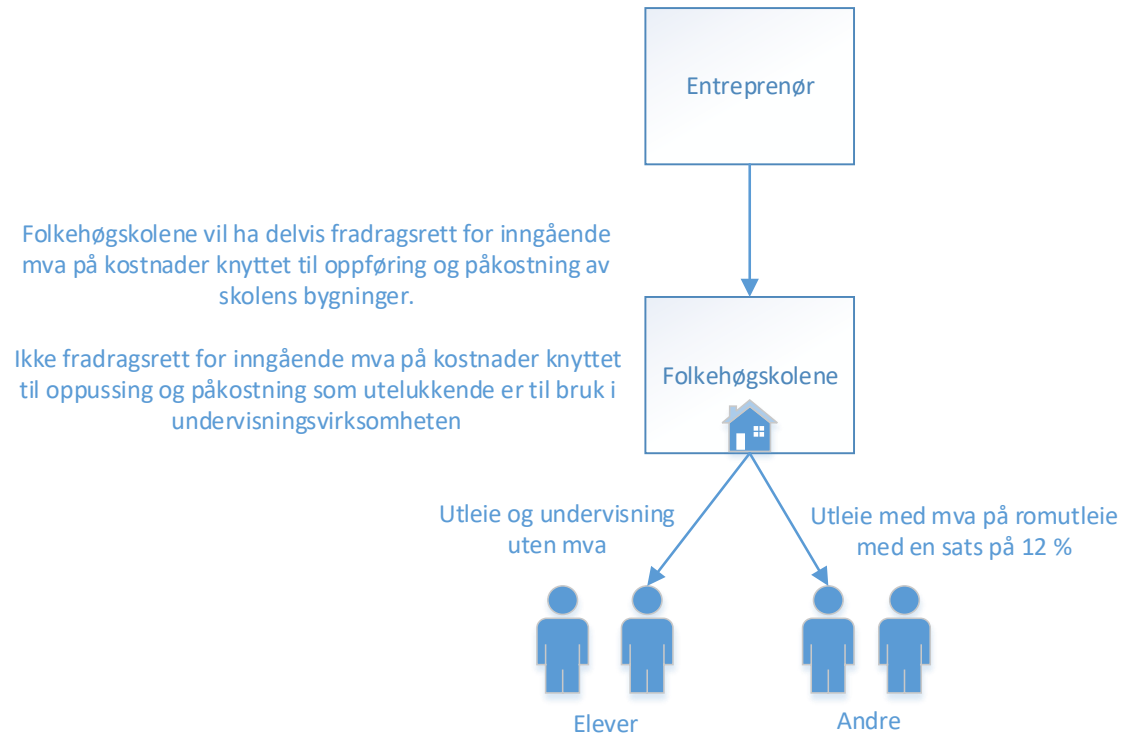
- Med myldreareal menes arealer som brukes om hverandre i avgiftspliktig og ikke-avgiftspliktig virksomhet. Bruken kan også være tidsmessig delt. Slik at enkelte dager brukes arealene fullt ut i unntatt virksomhet og andre dager fullt ut i avgiftspliktig virksomhet.
- Den som driver frivillig mva.registrert utleie av slike areal er som brukes om hverandre i avgiftspliktig og ikke avgiftspliktig virksomhet får full fradragsrett for sine kostnader. Leietaker får fradrag for en forholdsmessig andel av inngående mva på husleien ut fra sin bruk.
- Det er ikke mulig å gi noe fasitsvar på hvor ofte skifte av leietakere må skje.

## ► Frivillig registrering og justeringsregler

- Ved utleie av fast eiendom er det frivillig å mva-registrere seg. Man kan derfor melde et lokale ut av en frivillig registrering når man måtte ønske. Ved nybygging og påkostning på fast eiendom er det 10-års bindingstid på mva fradrag. Det er dermed en mye brukt mulighet å melde lokaler ut av en frivillig registrering 10 år etter oppføring. Hvis det dreier seg om myldreareal vil man då oppnå fullt mva-fradrag på byggekostnadene, og etter 10 år slipper man å bli fakturert husleie med mva som ikke kan fradragføres fullt ut.

# ALTERNATIV 1 - FOLKEHØGSKOLENE EIER BYGNINGENE OG STÅR FOR OPPFØRING OG PÅKOSTNING SELV

## ILLUSTRASJON



## ALTERNATIV 1 - KONSEKVENSER

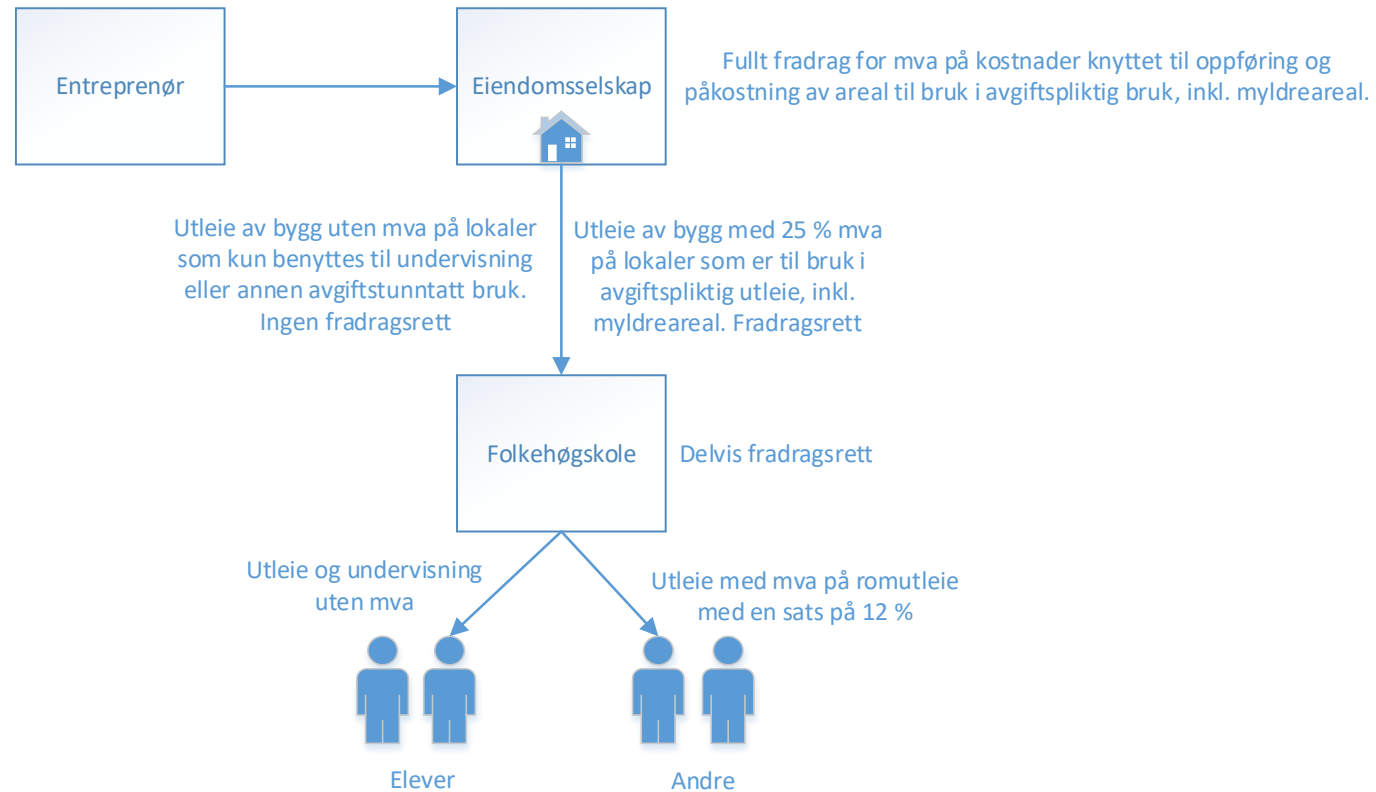
- ▶ Folkehøgskolene vil ha full fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader som utelukkende knytter seg til den avgiftspliktige delen av virksomheten.
- ▶ Folkehøgskolene vil ikke ha fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader som utelukkende knytter seg til den avgiftsunntatte virksomheten.
- ▶ Folkehøgskolene vil ha rett til forholdsmessig fradrag for kostnader som både er til bruk i den avgiftspliktige og avgiftsunntatte virksomheten dersom merverdiavgiftspliktig omsetning regelmessig overstiger 5% av total omsetning.
- ▶ Folkehøgskolene skal beregne utgående merverdiavgift med en sats på 12 % når de leier ut rom til andre gjester enn skolens elever i overnattingsvirksomhet, samt når det leies ut tilstøtende lokaler til møterom, konferanser ol.

## ALTERNATIV 1 - KONSEKVENSER

- ▶ Folkehøgskolene skal beregne 25% på matservering til andre enn skolens elever.
- ▶ Folkehøgskolene skal ikke beregne utgående merverdiavgift på undervisningstjenestene eller ved utleie av rom og servering til elevene ved folkehøgskolen (internat og studentkantine).
- ▶ Dersom folkehøgskolen anskaffer kapitalvarer som faller inn under justeringsreglene, vil det foreligge rett og plikt til justering av merverdiavgift ved endret bruk i en periode på ti år etter fullføring av byggetiltaket.
  - Med kapitalvarer menes bl.a. fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging (skattemessig aktiveringspliktig anskaffelse) der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst kr 100 000.

# ALTERNATIV 2 - ET EIENDOMSSLESKAP EIER BYGNINGENE OG STÅR FOR OPPFØRING OG PÅKOSTNING

## ILLUSTRASJON



## ALTERNATIV 2 - KONSEKVENSER

- ▶ Eiendomsselskapet (utleier) skal ikke beregne merverdiavgift på husleie, felleskostnader, etc. for arealer som utelukkende skal benyttes til avgiftsunntatt bruk. Utleier har ingen fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader til oppføring, påkostning og drift av arealer som utelukkende skal benyttes i folkehøgskolenes avgiftsunntatte virksomhet.
- ▶ Eiendomsselskapet (utleier) skal beregne 25% merverdiavgift på husleie, felleskostnader, etc. på arealer som helt eller delvis er til bruk i folkehøgskolenes avgiftspliktige virksomhet (myldreareal). Myldrearealene er de delene av bygget som leietaker skal benytte i både mva-pliktig utleievirksomhet og mva-unntatt undervisnings- og internatvirksomhet.
- ▶ Folkehøgskolene vil bare ha rett til delvis fradrag for den inngående merverdiavgiften på husleien som gjelder myldrearealene.
- ▶ Det er i praksis lagt til grunn at arealer med tidsmessig delt bruk avgiftsmessig anses som myldrearealer. Flere utleieselskaper har fått BFUer (bindende forhåndsuttalelser) fra skattekontoret om at internatarealene vil kunne være myldrearealer i tilfellene hvor internatene brukes i avgiftspliktig virksomhet når skolen er stengt.

## ALTERNATIV 2 - KONSEKVENSER

- ▶ Hvis eiendomsselskapet (utleier) skal leie ut byggene til en leietaker (folkehøgskolene) som benytter lokalene i både mva-pliktig og mva-unntatt virksomhet har eiendomsselskapet rett til fullt fradrag for mva på kostnader knyttet til oppføring og påkostning av myldrearealene.
- ▶ Vi må imidlertid her påpeke at rettstilstanden ikke er helt klar. Skattedirektoratet har i senere praksis pekt på at det må foreligge en driftsform som legger opp til hyppig skifte av leietakere. Det kan dermed ikke utelukkes at skattekontoret vil kunne komme til at bruk i 2-3 mnd i avgiftspliktig virksomhet om sommeren ikke oppfyller dette kriteriet. Konsekvensen da er i tilfelle at utleier kun får forholdsmessig fradrag for kostnader på oppføring og påkostning av internatarealer, og andre arealer som brukes i avgiftspliktig virksomhet bare om sommeren.
- ▶ Vi vil derfor anbefale at det bes om bindende forhåndsuttalelser på dette området.

## ALTERNATIV 2 - KONSEKVENSER FORTS.

- ▶ Forutsatt at det faktureres til markedspris mellom eiendomsselskapet og folkehøgskolene, så har det ingen avgiftsmessige betydninger dersom disse to er nærstående.
- ▶ NB!
  - Eiendomsselskapet (utleier) vil ikke kunne anse myldrearealer som merverdiavgiftspliktige dersom leietakers avgiftspliktige omsetning regelmessig ikke overstiger 5% av totalomsetning.
    - Ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift på oppføring, drift og vedlikehold
    - Ikke merverdiavgift på husleie, andel felleskostnader, etc.



## ALTERNATIV 2 - FORUTSETNINGER

- ▶ Utleie av areal til utelukkende mva-pliktig bruk, eller myldreareal, kan som nevnt faktureres fullt ut med merverdiavgift og utleier vil ha fullt fradrag for anskaffelser til bruk i utleievirksomheten.
  - En forutsetning er at utleier (eiendomsselskapet) må være frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret. Husleien må være av en størrelse som tilsier at utleien skjer i næringsvirksomhet.
- ▶ Ved både mva-pliktig og mva-unntatt utleie til samme leietaker, må husleien faktureres slik at beløp som er unntatt fra merverdiavgift og beløp som er mva-pliktig fremgår hver for seg og summeres særskilt.
- ▶ Folkehøgskolene (leietaker) må bli registrert i Merverdiavgiftsregisteret for den mva-pliktige virksomheten med utleie av rom til andre enn skolens elever. Det forutsettes utleie i et visst omfang for å bli ansett å drive utleie i næringsvirksomhet.

## ALTERNATIV 2 - FORUTSETNINGER

- ▶ Det må inngås leiekontrakt mellom eiendomsselskapet (utleier) og folkehøgskolene (leietaker) for at det skal foreligge fradragsrett.
  - NB! Det knytter seg stor risiko for tap av mva-fradrag dersom leiekontrakt inngås for sent. Ved inngåelse av leiekontrakt senere enn seks måneder etter ferdigstillelse av bygget vil retten til umiddelbar fradragsføring være tapt, jf. fmval § 8-6-2 første ledd. I slike tilfeller må man nøye seg med å kreve tilbake 1/10 av den betalte merverdiavgiften per år over en tiårsperiode.
  - 6 måneders fristen er midlertidig utvidet til 12 måneder, med en ovgangsregel. For leieforhold inngått fra og med 1. juli 2021 og ut 2021 er fristen satt til 30. juni 2022.

## GENERELLE BETRAKTNINGER KNYTTET TIL VALG AV MODELL

- ▶ Ved større ny-, på- eller ombygginger kan det være avgiftsmessig gunstig at eiendommen ligger i et eget selskap.
  - Dette fordi eiendomsselskapets fradragsrett for inngående merverdiavgift på 100% på anskaffelser kostnader som relaterer seg til myldrearealene vil overstige folkehøgskolens merkostnad ved at denne ikke får full fradragsrett for inngående merverdiavgift på husleie, felleskostnader, etc. på de samme arealene. 10 år etter ferdigstillelse av byggetiltaket kan lokalene meldes ut av utleiers frivillige mva registrering, og husleie kan faktureres uten mva.
  - Om dette lønner seg må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.
- ▶ For andre og eldre bygg vil det normalt være mest gunstig å eie selv eller leie på barehouse-basis fra utleier som ikke er frivillig registrert for utleie.
  - Folkehøgskolen som leietaker vil da kunne få forholdsmessig fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelser som knytter seg til myldrearealene fordi faktura fra leverandørene kommer direkte til folkehøgskolen.
  - Dersom kostnadene går via en ikke merverdiavgiftspliktig utleier vil merverdiavgiften på kostnadene til myldrearealer bli innelåst og ikke komme til fradrag.
  - Dersom kostnadene går via en merverdiavgiftspliktig utleier vil dette utløse utgående merverdiavgift også på andelen som relaterer seg til husleie på myldrearealene, og således trigge en betydelig merkostnad for folkehøgskolen som leietaker.

# EKSEMPLER PÅ DE ULIKE ALTERNATIVENE - NYBYGG

## FAKTUM

► Vi legger følgende faktum til grunn i eksemplene:

- Byggetiltak koster kr 56 000 000 inkl. mva.
- Merverdiavgiften på det aktuelle byggetiltaket utgjør dermed kr 11 200 000.
- Byggetiltakets totale kvadratmeter er 2000 m<sup>2</sup>.
- Byggekostnad per m<sup>2</sup> er 28 000 kr inkl. mva.
- 500 m<sup>2</sup> er kontor og blir ikke utleid om sommeren. Brukes dermed kun i ikke-avgiftspliktig virksomhet.
- 1500 m<sup>2</sup> er myldreareal. (Internat, klasserom, servering, oppholdsrom mv.)
  - 70 % til bruk i ikke-avgiftspliktig virksomhet (undervisning og opphold for elevene)
  - 30 % til bruk i avgiftspliktig virksomhet (utleie på sommeren)
- Leiepris for bygget er kr 4 000 000 eks mva per år.
- Leievederlaget må være av en størrelse som gjør at utleien er egnet til å gå med overskudd hensyntatt alle kostnader i virksomheten. (f.eks, finansiering, avskrivning, vedlikehold, drift, lønn osv.)

# EKSEMPLER PÅ DE ULIKE ALTERNATIVENE - NYBYGG

## ILLUSTRASJON

### Alternativ 1 - Folkehøgskolen eier bygning selv

- ▶ Folkehøgskolene vil ha fradrag for 30 % av myldrearealene på 1500 m<sup>2</sup>.
- ▶ 30 % av myldrearealene på 1500 m<sup>2</sup> = 450 m<sup>2</sup> (22,5 % av byggetiltakets totale areal).
- ▶ Folkehøgskolene kan fradragføre 22,5 % av den totale inngående merverdiavgiften på byggetiltaket.
- ▶ Den totale inngående merverdiavgiften på byggetiltaket = kr 11 200 000.
- ▶ 22,5 % av kr 11 200 000 = kr 2 520 000.
- ▶ Dersom folkehøgskolene eier bygningen selv vil de i dette tilfellet kunne fradragføre inngående merverdiavgift med kr 2 520 000.

### Alternativ 2 - Folkehøgskolen leier bygning

- ▶ Utleier/eiendomsselskapet
  - Utleier vil ha fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader som relaterer seg til myldrearealene. Myldrearealene utgjør 75 % av det totale arealet, og utleier vil derfor ha fradragsrett for 75 % av den inngående merverdiavgiften på byggetiltaket.
  - 75 % av kr 11 200 000 = kr 8 400 000.
  - Utleier skal fakturere merverdiavgift på 75 % av leien
  - 75 % av leien utgjør kr 3 000 000 ekskl. mva. Mva utgjør kr 750 000.
- ▶ Leietaker/folkehøgskolene
  - Leietaker vil ha fradrag for 30 % av den inngående merverdiavgiften på husleien
  - 30 % av kr 750 000 = kr 225 000
  - Mva kostnad for leietaker = 525 000
- ▶  $8\,400\,000 - 5\,250\,000 (525\,000 \times 10) = 3\,150\,000.$
- ▶ Mva-besparelse = kr 3 150 000
- ▶ I tillegg kommer den likviditetsmessige effekten av å få mva-fradrag med engang, mens manglende mva-fradrag på husleien kommer i en ti års periode fra ferdigstillelse. På den annen side vil konsumpris justering av husleien redusere besparelsen.

# EKSEMPLER PÅ DE ULIKE ALTERNATIVENE - REHABILITERING

## FAKTUM

► Vi legger følgende faktum til grunn i eksemplene:

- Byggetiltak koster kr 15 000 000 inkl. mva. (Påkostninger på eksisterende lokaler)
- Merverdiavgiften på det aktuelle byggetiltaket utgjør dermed kr 3 000 000.
- Byggetiltakets totale kvadratmeter er 2000 m<sup>2</sup>.
- Byggekostnad per m<sup>2</sup> er 7 500 kr inkl. mva.
- 500 m<sup>2</sup> er kontor og blir ikke utleid i sommerhalvåret. Brukes dermed kun i ikke-avgiftspliktig virksomhet.
- 1500 m<sup>2</sup> er myldreareal. (Internat, klasserom, servering, oppholdsrom mv.)
  - 70 % til bruk i ikke-avgiftspliktig virksomhet (undervisning og opphold for elevene)
  - 30 % til bruk i avgiftspliktig virksomhet (utleie på sommeren)
- Leiepris for bygget er kr 4 000 000 eks mva per år.
- Leievederlaget må være av en størrelse som gjør at utleien er egnet til å gå med overskudd hensyntatt alle kostnader i virksomheten. (f.eks, finansiering, avskrivning, vedlikehold, drift, lønn osv.)

# EKSEMPLER PÅ DE ULIKE ALTERNATIVENE - NYBYGG

## ILLUSTRASJON

### Alternativ 1 - Folkehøgskolen eier bygning selv

- ▶ Folkehøgskolene vil ha fradrag for 30 % av myldrearealene på 1500 m<sup>2</sup>.
- ▶ 30 % av myldrearealene på 1500 m<sup>2</sup> = 450 m<sup>2</sup> (22,5 % av byggetiltakets totale areal).
- ▶ Folkehøgskolene kan fradragføre 22,5 % av den totale inngående merverdiavgiften på byggetiltaket.
- ▶ Den totale inngående merverdiavgiften på byggetiltaket = kr 3 000 000.
- ▶ 22,5 % av kr 3 000 000 = kr 670 500.
- ▶ Dersom folkehøgskolene eier bygningen selv vil de i dette tilfellet kunne fradragføre inngående merverdiavgift med kr 670 500.

### Alternativ 2 - Folkehøgskolen leier bygning

- ▶ Utleier/eiendomsselskapet
  - Utleier vil ha fradragsrett for inngående merverdiavgift på kostnader som relaterer seg til myldrearealene. Myldrearealene utgjør 75 % av det totale arealet, og utleier vil derfor ha fradragsrett for 75 % av den inngående merverdiavgiften på byggetiltaket.
  - 75 % av kr 3 000 000 = kr 2 250 000.
  - Utleier skal fakturere merverdiavgift på 75 % av leien.
  - 75 % av leien utgjør kr 3 000 000 ekskl. mva. Mva utgjør kr 750 000.
- ▶ Leietaker/folkehøgskolene
  - Leietaker vil ha fradrag for 30 % av den inngående merverdiavgiften på husleien .
  - 30 % av kr 750 000 = kr 225 000.
  - Mva kostnad for leietaker = 525 000.
- ▶  $2\,250\,000 - 5\,250\,000 (525\,000 \times 10) = (-) 3\,000\,000.$
- ▶ Mva-tap = kr 3 000 000.
- ▶ I tillegg kommer den likviditetsmessige effekten av å få mva-fradrag med engang, mens manglende mva-fradrag på husleien kommer i en ti års periode fra ferdigstillelse. På den annen side vil konsumpris justering av husleien øke tapet.

## KOMMENTARER TIL ALTERNATIV 2

- ▶ Det er viktig å gjøre grundige beregninger i hvert enkelte tilfelle på hva som lønner seg.
- ▶ Lav husleie i prosent av byggekostnad, og lav fradragrett taler normalt for å bruke alternativ 2.
- ▶ Dersom tomtekostnad er en vesentlig komponent i prisingen av leien taler det mot å bruke alternativ 2.
- ▶ Ved utleie med mva tilfellet forutsettes det at leieforholdet meldes ut av utleiers frivillige registrering etter 10 år.
- ▶ Ved rehabilitering (påkostninger) vil det normalt ikke lønne seg mva-messig å legge bygningsmassen i eget selskapet.
- ▶ Dersom oppføres en bygning på en eksisterende folkehøgskole kan det lønne seg å bruke alternativ 2 for dette bygget.
- ▶ Ved vedlikeholdsarbeider gjelder ikke justeringsreglene. (Dvs ikke 10-års bindingstid på fradragført mva)
- ▶ Ved planlegging av større utbygginger lønner det seg å gjøre mva-vurderinger på et tidlig tidspunkt for å vurdere om alternativet med eiendomsselskap er aktuelt.
- ▶ Skattemessige konsekvenser bør også utredes i hvert enkelt tilfelle.