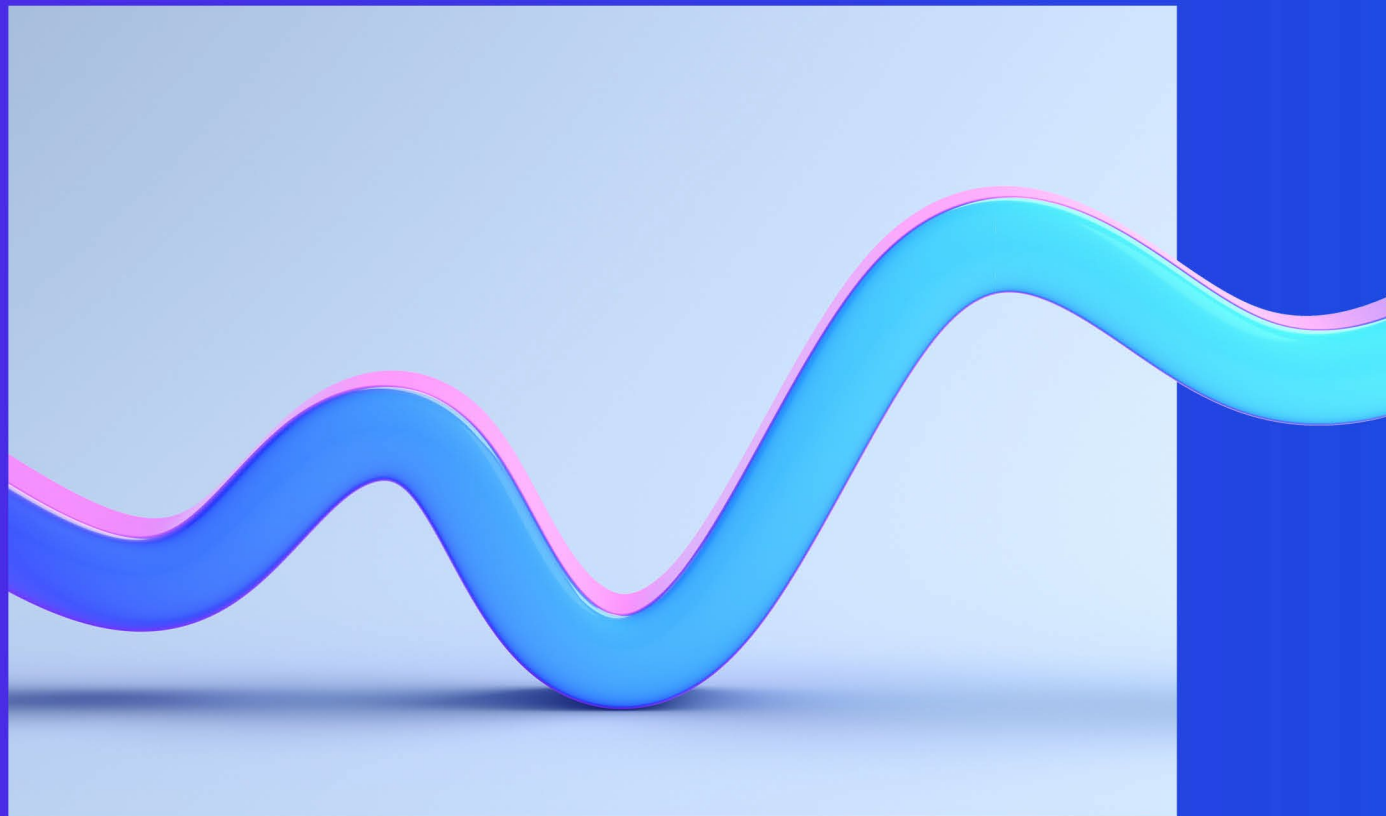




Næringseiendom & MVA

Plikter
Fallgruver
Muligheter for økt lønnsomhet

Næringsarealet
23. oktober 2024





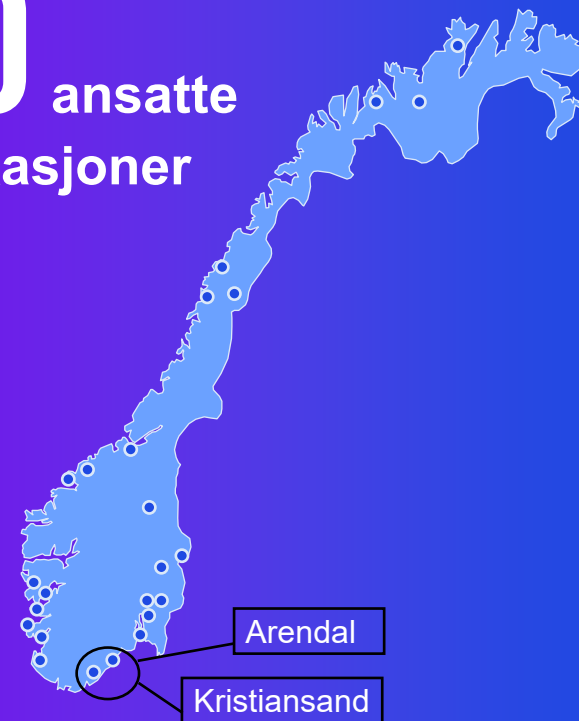
Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor



Kyrre Aanonsen
Advokat

KPMG Sørlandet

60 ansatte
2 lokasjoner



Næringseiendom ytterligere ned i 2024

Verdifallet fortsetter i markedet for næringseiendom. Finansiering er vanskelig. Leien vil trolig holde seg. **Cash is King.**

Publisert 2. jan.

Lesetid: 3 minutter



Hvor ble de gode tidene av? Kapitals eiendomspanel, f.v. partner og avtroppende styreleder Roar Sa

estate

Aktuelt

Bolig

Utvikling

Juss

Tech

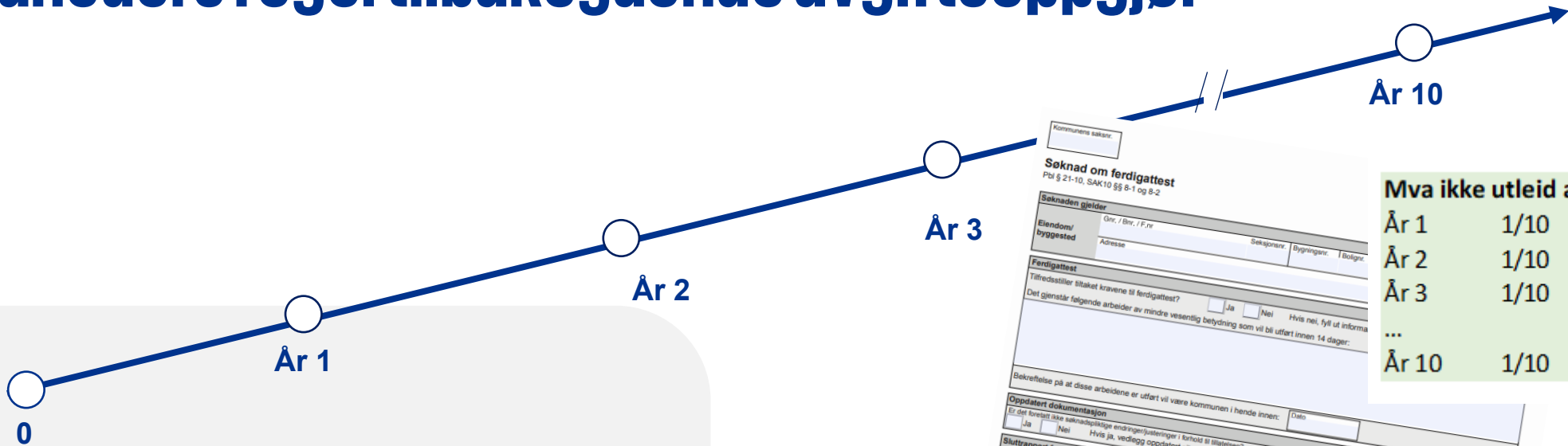
Transaksjon

Cash flow is king i tøffe tider
i næringseiendom

Det går hardt for seg i næringseiendomsbransjen, og verre skal det bli.

Truls Johannesen og Jørgen Jynge

6 måneders regel tilbakegående avgiftsoppgjør



Mva ikke utleid areal

År 1	1/10
År 2	1/10
År 3	1/10
...	
År 10	1/10

Det gis ikke tilbakegående avgiftsoppgjør dersom bygget ikke er leid ut innen **6 måneder** etter **fullføringen** av byggetiltaket, Merverdiavgiftsloven § 9-1 (2) bokstav b

Ferdigstillestidspunkt for et nyoppført bygg regnes fra når bygget har fått **ferdigattest**.

Midlertidig brukstillatelse

6 etg

Ikke avgiftspliktig

5 etg

Ledig areal

4 etg

Ledig areal

3 etg

Avgiftspliktig

2 etg

Avgiftspliktig

1 etg

Avgiftspliktig

Kommunens saknr.

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. / Bnr. / F.nr., Adresse, Seksjonsnr., Bygningnr., Bolignr., Kommune

Dato for søknad om ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse søkes for: Hele tiltaket, Deler av tiltaket

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Ved å søke om midlertidig brukstillatelser for de deler av bygget som er utleid, og ikke bygge som helhet, vil rett til tilbakegående avgiftsoppgjør ikke løpe for de ikke utleide etasjene.

Søke om ferdigattest når bygget i sin helhet er utleid.

Boligspekifikasjon i matrikkelen

Uttalelser fra andre offentlige myndigheter

Andre vedlegg

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-3, § 21-2)

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)

Foretak, Kontaktperson, E-post, Dato, Gjentas med blokkbokstaver

Navn, Kontaktperson, E-post, Dato, Gjentas med blokkbokstaver

Midlertidig brukstillatelse

6 etg

5 etg

4 etg

3 etg

2 etg

1 etg

Ikke avgiftspliktig

Ledig areal

Mva ikke utleid areal 2 500 000
Utleid år 2

Kontantstrøm	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ferdigattest		250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Midl.brukstillatelse		2 500 000								

Avgiftspliktig

Avgiftspliktig

Kommunens saknr.

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

Søknaden gjelder

Grnr. / Brnr. / F.nr. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr. Kommune

Adresse

Dato for søknad om ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse søkes for

Hele tiltaket Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå

Deler av tiltaket

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Situasjonsplan, avkjøringsplan

Tegninger, plan, snitt, fasade

Redegjellerkart

Gjennomføringsplan

Boligspesifikasjon i matrikkelen

Uttalelser fra andre offentlige myndigheter

Andre vedlegg

	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	D	--	<input type="checkbox"/>
	E	--	<input type="checkbox"/>
	F	--	<input type="checkbox"/>
	G	--	<input type="checkbox"/>
	H	--	<input type="checkbox"/>
	I	--	<input type="checkbox"/>
	Q	--	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-3, § 21-2)

Foretak

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon

E-post

Dato Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)

Navn

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon

E-post

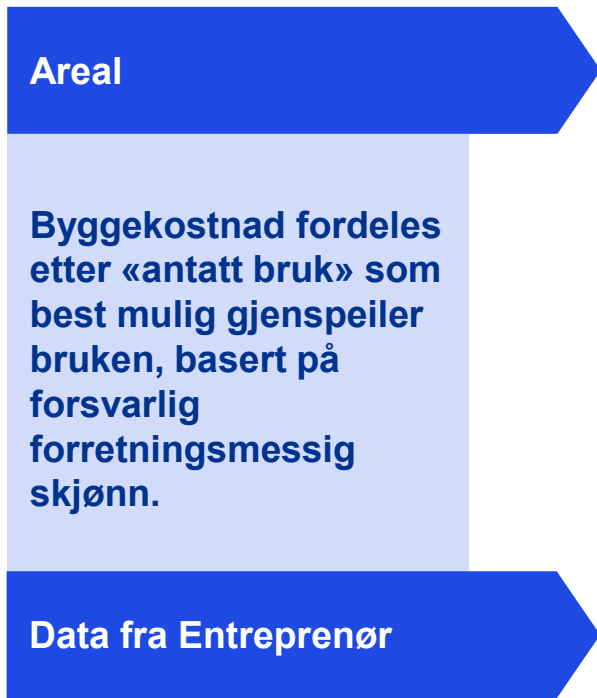
Dato Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Blankett 5169 © Utgitt av Fram Ingeniørkontor AS etter avtale med Direktoratet for byggkvalitet 25.02.2021

Leset ned fra www.byggesoknad.no

«Antatt bruk»



Byggekost mva basert på areal		Mva	Justeringsrett
6 etg	Ikke avgiftspliktig	13 500 000	3 375 000
5 etg	Ledig	13 500 000	3 375 000
4 etg	Ledig	13 500 000	3 375 000
3 etg	Avgiftspliktig	13 500 000	3 375 000
2 etg	Avgiftspliktig	13 500 000	3 375 000
1 etg	Avgiftspliktig	13 500 000	3 375 000
		81 000 000	10 125 000

Byggekost basert på data byggekost fra Entreprenør		Mva	Justeringsrett
6 etg	Ikke avgiftspliktig	10 000 000	2 500 000
5 etg	Ledig	6 000 000	1 500 000
4 etg	Ledig	7 000 000	1 750 000
3 etg	Avgiftspliktig	17 000 000	4 250 000
2 etg	Avgiftspliktig	18 000 000	4 500 000
1 etg	Avgiftspliktig	23 000 000	5 750 000
		81 000 000	14 500 000

Påkostning vs Vedlikehold (mva)

For å omfattes av justeringsreglene må et tiltak være aktiveringspliktig.

Dette betyr at vedlikehold og reparasjoner ikke omfattes av justeringsreglene

Eksempel:

Utleier pusser opp et lokale for kr 1 000 000 + mva kr 250 000 for en avgiftspliktig leietaker på en 5 års kontrakt.

Ved utløp kontrakt etter 5 år overtas lokalene av en tannlege.

Vedlikehold

Fradragsført mva
kr 250 000 i år 1

Påkostning

Utgift tiltak	1 000 000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fradragsført mva	250 000	250 000									
Justering	-	-	-	-	-	-	25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000
Likviditet mva		250 000	-	-	-	-	25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000

Samarbeid med entreprenør

Skattemeldingen

- Fullstendige opplysninger med dokumentasjon

Samarbeid med entreprenør

Samarbeid med entreprenør for å dokumentere fordeling av kostnader

Byggherre bør tidlige i prosessen klargjøre overfor entreprenør at de også må bistå ved dokumentasjon til skatte- og avgiftsbehandlingen.

Kontrakt med entreprenør kan inneholde bestemmelse om at arbeidet innbefatter bistand ved skatte- og avgiftsmessig dokumentasjon.

Reduserer risiko for tilleggsskatt

Faktisk bruk påvirker MVA- behandlingen

Areal i kombinert bruk – «fellesareal» og «myldreareal»

Fellesarealer

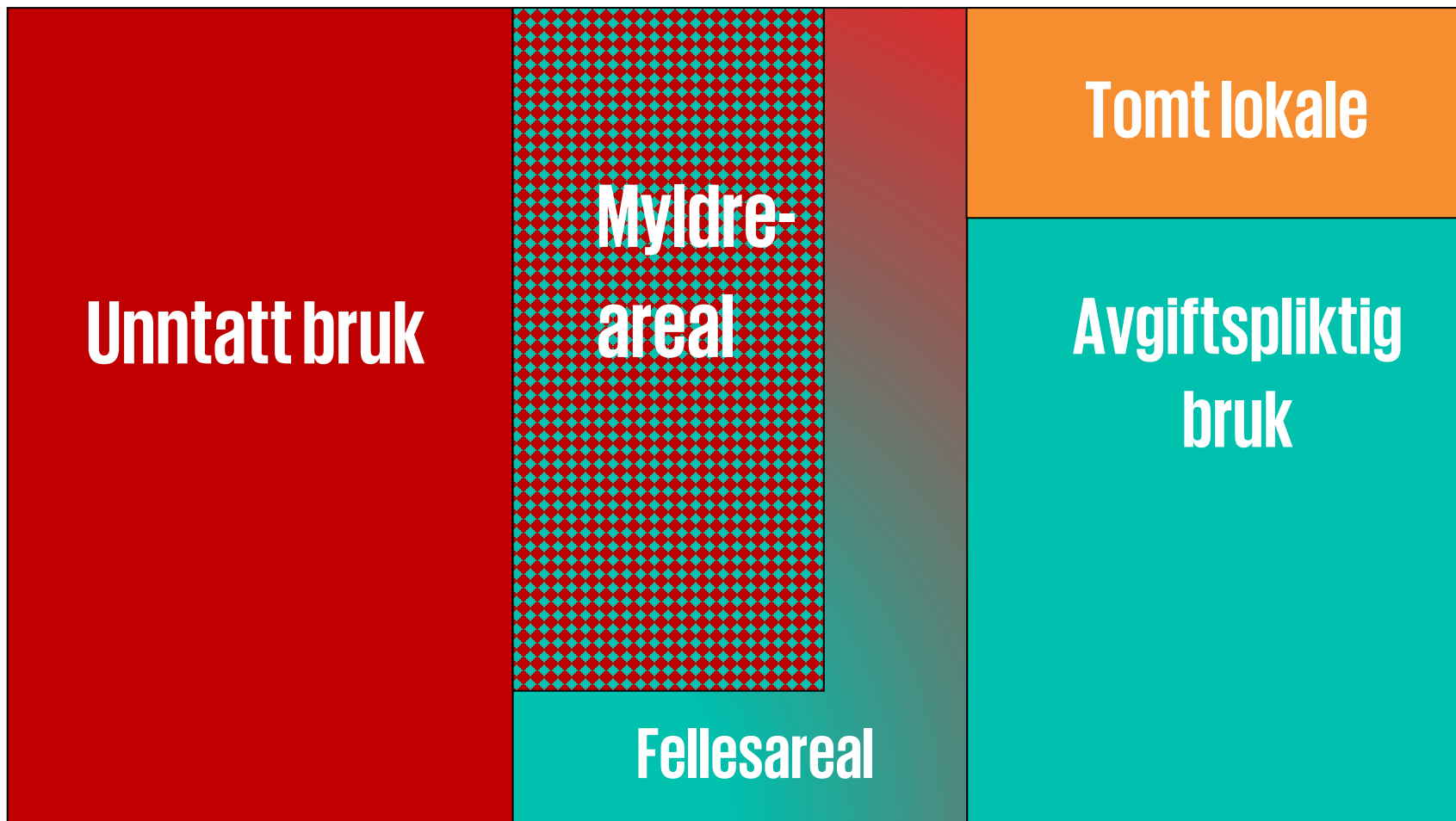
Areal hvor den enkelte leietaker ikke har eksklusiv bruksrett, f.eks:

- Trapper
- Resepsjon
- Korridorer
- Inngangsparti

Myldreareal

Areal særskilt leid ut til én leietaker som bruker arealet i kombinert i avgiftspliktig- og unntatt virksomhet

Bygg i frivillig registrering



Myldreareal – frivillig registrering alltid lønnsomt?

01

Frivillig registrert

- Utleiers fradragsrett for mva på kostnader: **kr 25 000**
- Husleie: kr 1 000 000 + 250 000 mva

Leietaker bruker myldrearealene 90 % i unntatt virksomhet.

- Kun fradrag for 10 % = kr 25 000
- Økt kostnad for leietaker er **kr 225 000**

02

Ikke frivillig registrert

- Ingen fradragsrett for utleier: (- kr 25 000)
- Ingen MVA på husleie
- + kompensasjon / økt husleie **kr 100 000**

Leietaker får ikke mva på faktura, men dyrere husleie:

Vinn/vinn – situasjon:

Leietaker sparer kr 115 000 (225 000 – 100 000)

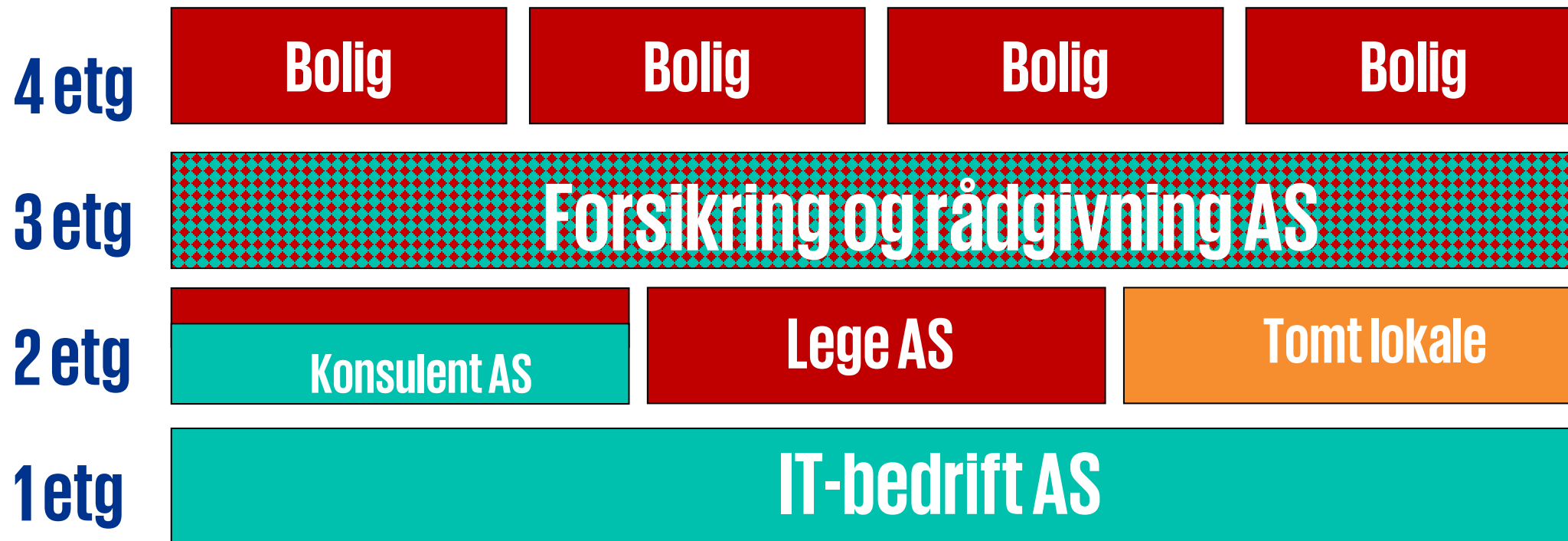
Utleier tjener kr 75 000 (100 000 – 25 000)

Bygg i frivillig registrering - fradragføring

Antatt bruk (40 %) Jevnt fordelt (67%)

6 etg	Ikke avgiftspliktig	Fellesareal	0 %	67 %
5 etg	Ikke avgiftspliktig	Fellesareal	0 %	67 %
4 etg	Avgiftspliktig	Fellesareal	40 %	67 %
3 etg	Avgiftspliktig	Fellesareal	50 %	67 %
2 etg	Avgiftspliktig	Fellesareal	70 %	67 %
1 etg	Avgiftspliktig	Fellesareal	80 %	67 %

Bygg i frivillig registrering



Bygg i frivillig registrering - fradragføring



Hva bør du huske:

- **Midlertidig brukstillatelse kan utsette frist for rett til tilbakegående avgiftsoppgjør**
- **Samarbeid med entreprenør om dokumentasjon av «antatt bruk»**
- **Påkostning vs. vedlikehold har også konsekvens for likviditet ved MVA**
- **Utleier må ha et bevisst forhold til leietakers bruk av lokalet**





KPMG Sørlandet – eiendomsteam:



**Lars Egill
Olavesen**

Statsautorisert revisor/Partner

406 39 124

Lars.Egill.Olavesen@kpmg.no



**Kyrre
Aanonsen**

Advokat/Director

415 11 856

Kyrre.Aanonsen@kpmg.no



**Jon Christian
Brønnes**

Statsautorisert revisor/Director

916 62 267

Jon.Bromnes@kpmg.no



**Gunn Marit
Schjetne**

Statsautorisert revisor/Partner

902 34 818

Gunn.Marit.Schjetne@kpmg.no



**Øystein M.
Ore**

Statsautorisert revisor/Partner

951 83 728

Oystein.Ore@kpmg.no

Document Classification: KPMG Public



kpmg.no/sosialemedier