



UtviklingsABC – Del 21 – Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen



Anders Bergene
Partner



Anders Hilt
Senioradvokat

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler justeringsmodellen og anleggsbidragsmodellen som verktøy for å redusere merverdiavgiftskostnader ved opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

I mange tilfeller må utviklere gjennomføre eller delta i finansieringen av offentlig infrastruktur i tilknytning til eiendomsutviklingen. En vesentlig kostnad er inngående merverdiavgift. Det er viktig for utvikler å være klar over de muligheter som finnes for å redusere merverdiavgiftskostnaden, og dermed sluttregningen i prosjektet.

Generelt

Som nærmere redegjort for i UtviklingsABC [del 10](#) og [del 12](#), vil det ofte foreligge rekkefølgekrav og andre opparbeidelsesplikter for utvikler. For å oppfylle slike krav, og for å få tillatelse til å utvikle sin eiendom, må utviklere i mange tilfeller selv opparbeide eller finansiere offentlig infrastruktur. I den forbindelse inngås gjerne utbyggingsavtaler med det offentlige. Utbyggingsavtaler kan også inngås med et felles infrastrukturselskap, se nærmere om dette i UtviklingsABC del 18.

Kostnadene som utvikler påtar seg gjennom utbyggingsavtaler, kan være betydelige. Ved opparbeidelse av offentlig infrastruktur vil de totale kostnadene også omfatte inngående merverdiavgift, som faktureres fra entreprenører og andre leverandører. Med en sats på 25 % utgjør merverdiavgiften en vesentlig kostnad.

Når kommuner og fylkeskommuner opparbeider offentlig infrastruktur, eksempelvis veier eller gang- og sykkelstier, har de rett til såkalt kompensasjon for inngående merverdiavgift. Staten kompenserer

merverdiavgiftskostnaden, og kommunen og fylkeskommunen stilles tilnærmet likt som om de hadde fradragsrett for inngående merverdiavgift. Videre har kommuner og fylkeskommuner fradragsrett for inngående merverdiavgift for investeringer til deres avgiftspliktige virksomhet, eksempelvis investeringer knyttet til vann- og avløpsanlegg.

I denne artikkelen ser vi noe nærmere på anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen. Dette er modeller som har til formål å legge til rette for at merverdiavgiften på infrastrukturkostnadene ikke blir en endelig kostnad for utvikler. Modellene er som regel en integrert del av utbyggingsavtalen mellom utvikler og det offentlige.

Modellene fungerer kun der det er tale om kommunal eller fylkeskommunal infrastruktur. Staten har ikke kompensasjonsrett eller fradragsrett for merverdiavgift på investeringer i offentlig infrastruktur, og statlig infrastruktur omtales derfor ikke nærmere.

Nærmere om justeringsmodellen

I justeringsmodellen står utvikler som byggherre for den offentlige infrastrukturen. Ved ferdigstillelse overdras infrastrukturen vederlagsfritt til det offentlige. I forbindelse med overdragelsen inngår utvikler og kommunen/fylkeskommunen en avtale om overføring av justeringsretten tilknyttet den opparbeidede infrastrukturen. Justeringsreglene for merverdiavgift innebærer kort fortalt at det i en 10-årsperiode etter ferdigstillelse blir kontrollert om byggetiltaket benyttes innenfor avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet eller ikke.

Ved overtakelsen av infrastrukturen med tilhørende justeringsrett kan det offentlige kreve refusjon av den merverdiavgift som utvikler har betalt på infrastrukturkostnadene fra staten med 1/10 per år over 10 år. I realiteten mottar kommunen i slike tilfeller både infrastrukturen vederlagsfritt, og en fordring på staten som nedbetales over 10 år. Det er derfor naturlig at utvikler ønsker å få tilbake den merverdiavgiften utvikler har betalt og som kommunen får refundert. I praksis varierer det imidlertid mye fra kommune til kommune hvor stor andel av den refunderte merverdiavgiften som tilfaller utvikler.

En annen variant av justeringsmodellen kan være aktuell i tilfeller der utvikler har hel eller delvis fradragsrett. Dette kan typisk være tilfelle hvor det utvikles næringsarealer og det foreligger bindende leieavtaler med avgiftspliktige leietakere, samt at utvikler er frivillig registrert for utleien. Overdragelsen av infrastrukturen til det offentlige er en såkalt justeringshendelse, som utløser plikt for utvikler til å tilbakebetale all fradragsført merverdiavgift. Dette kan imidlertid unngås dersom det offentlige aksepterer å overta justeringsplikten fra utvikler. I så fall har utvikler oppnådd endelig fradrag for merverdiavgiften, og kommunen overtar plikten til å tilbakebetale merverdiavgift dersom bruken endres innenfor justeringsperioden på 10 år.

Nærmere om anleggsbidragsmodellen

Anleggsbidragsmodellen innebærer at det offentlige står som byggherre for infrastrukturen og inngår avtaler med entreprenører og andre i tilknytning til opparbeidelsen. Utvikler betaler et anleggsbidrag til kommunen basert på kommunens kostnader til opparbeidelse av infrastrukturen. Kommunens kostnader, som anleggsbidraget beregnes ut fra, er eksklusive merverdiavgift som følge av kommunens kompensasjons-/fradragsrett for merverdiavgiften. Anleggsbidraget fra utvikler anses på sin side som en

utgiftsrefusjon, som det ikke skal beregnes merverdiavgift av. Modellen legger således til rette for at avgiftsbelastningen kan unngås både for utvikler og kommunen.

Utviklerens rolle i anleggsbidragsmodellen er i utgangspunktet begrenset til å tilføre kapital gjennom anleggsbidraget. Det kan likevel etableres samarbeidsformer hvor utvikleren bidrar i forbindelse med gjennomføringen av selve utbyggingen. Det er imidlertid avgjørende at kommunen formelt og reelt er byggherre for tiltaket. Dette innebærer at kommunen er avtalepart med entreprenør, fakturaer adresseres til kommunen og prosjektet gjennomføres for kommunens risiko. Fra praksis er det eksempler på at forutsetningene for anleggsbidragsmodellen ikke har vært oppfylt, med den konsekvens at fradragsført merverdiavgift måtte tilbakebetales.

Valg av modell

Ved forhandlinger om utbyggingsavtaler for offentlig infrastruktur er det viktig å vurdere de merverdiavgiftsmessige konsekvensene ved bruk av de ulike modellene og å finne frem til løsninger som gir det beste resultatet for utvikler og kommunen sett under ett. Utvikler bør også ta i betraktning at det er stor variasjon i kommunenes vilje til inngå merverdiavgiftsavtaler, og på hvilke vilkår slike avtaler inngås. Et utviklingsstrek som DLA Piper har observert er at det er flere kommuner enn før som ikke ønsker å bruke anleggsbidragsmodellen.

Anleggsbidragsmodellen vil som regel være å foretrekke i boligutviklingsprosjekter, ettersom merverdiavgiften da kan fradragsføres av kommunen umiddelbart. Justeringsmodellen vil i slike prosjekter ha ulemper sammenlignet med anleggsbidragsmodellen ettersom den som regel innebærer en ikke ubetydelig likviditetsulempe og et økt kostnadsnivå, fradraget fordeles over 10 år og den enkelte kommune beholder en varierende andel av refundert merverdiavgift. I næringsutviklingsprosjekter kan derimot justeringsmodellen med overdragelse av justeringsplikt til kommunen ofte være den gunstigste for utvikler. Det kan også være hensiktsmessig med kombinasjoner av modellene for ulike byggetiltak.

Merverdiavgiftsmodellene kan reise både statsstøtterettslige og anskaffelsesrettslige spørsmål som vi ikke går nærmere inn på her, men dette kan være en medvirkende årsak til at noen kommuner er skeptiske til å inngå slike avtaler.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
