

Tillegg i leiga når frivillig registrering ikkje er mogleg

Fastsetjing av leigetillegg ved utleige av fast eigedom til leigetakar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering etter meirverdiavgiftslova § 2-3

Steinar Lande
Ole Henrik Vestgarden

RETTLEIAR
Bjørn Einar Strandberg

Universitetet i Agder, 2018

Handelshøyskolen ved UiA
Institutt for økonomi



Forord

Proessen som har leia fram til oppgåva vår, har vore svært lærerik og interessant. Men også utfordrande. Oppgåveskrivinga vi har halde på med i desse fem månadene, har gjeve oss stor innsikt i eit viktig tema.

Nå er vi ferdige med arbeidet, og vi ønskjer i den samanhengen å rette stor takk til Bjørn Einar Strandberg, vår vegleiar for denne oppgåva. Han har gjeve oss mange gode råd og innspel i prosessen.

Vi ønskjer også å takke amanuensis Lars Sanden ved Universitetet i Sørøst-Norge for hans tilbakemelding på vår forståing av relevant lovverk.

I tillegg vil vi takke alle dei som let seg intervjuje. Deira bidrag har gjort oppgåva vår mykje meir innhaldsrik og spennande.

Til slutt vil vi takke venene våre ved Universitetet i Agder. Gjennom mange samtaler har dei kome med forslag og idéar. Dessutan har dei gjeve oss mange gode pausar og fine avbrekk frå skriveprosessen.

Steinar Lande og Ole Henrik Vestgarden

Kristiansand, 31.mai 2018

Samandrag

Denne oppgåva handlar om utleige av fast eigedom til verksemder som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering. Ved utleige til slike leigetakarar, kan ikkje utleigaren frådragsføre inngåande meirverdiavgift på oppførings- og driftskostnader i leigeperioden. Dette blir ein ekstra kostnad for utleigaren. Kostnaden må dekkjast inn på eit vis. Vanlegvis blir han dekt inn ved å utarbeide eit leigetillegg som blir lagt oppå vanleg leige. Spørsmålet er kor stort leigetillegget skal vere.

Vi argumenterer for at det alltid er eit objektivt svar på kor stort leigetillegget skal vere. Dette prøver vi å vise ved å ta omsyn til alle forholda som har påverknad på leigetillegget. For å argumentere for vår påstand, har vi utvikla ein reknearkmodell for utrekning av leigetillegget. Deretter undersøker vi korleis nokre utvalde utleigefirma utarbeider leigetillegget i verkelegheita. Vi ønskjer på den måten å samanlikne vår matematiske modell med dei faktiske metodane som blir brukt. Til slutt vil oppgåva resultere i ein konklusjon der vi ser på forskjellane mellom vår modell og dei faktiske metodane.

Abstract

This master thesis is about rental of real estate property to businesses which cannot be included in the voluntary registration of the landlord. When renting out to a such tenants, the landlord will not be able to deduct ingoing VAT on construction costs and costs which appear during the lease period. This constitutes a real economic cost to the landlord. In some way or another, this cost must be covered. Usually, it is covered by making an addition in the rent to tenants of this type. The question arising now is how big the extra addition must be.

We argue that there will always be an objective answer as to how big the addition must be. We try to show this by including all the factors that influence the addition in rent. To argue for our stance, we have developed a spreadsheet model that can be used to calculate the addition.

Thereafter, we examine how, in real life, a few chosen lease companies develop their additions in rent. In that way, we want to compare our mathematical model to the methods which are being used by the lease companies. Lastly, our thesis will result in a conclusion in which we look at the differences between our model and the methods that are being used.

Innhald

1. Innleiing	8
1.1 Bakgrunn for val av tema	8
1.2 Problemstilling	10
1.3 Avgrensing	11
1.4 Oppgåva si oppbygging	11
2. Metode	13
2.1 Teoretisk del	13
2.2 Empirisk del	14
3. Teori	17
3.1 Utleige av fast eigedom	17
3.2 Leigetillegget	19
3.3 Tidsverdien til pengar og diskonteringsrente	20
3.4 Finansiering av meirverdiavgifta	21
3.5 Forskotsskatt	22
3.6 Skattemessige avskrivningar – saldogrupper	22
3.6.1 Saldogruppe h – bygg og anlegg	24
3.6.2 Saldogruppe i – forretningsbygg	24
3.6.3 Saldogruppe j – fast teknisk installasjon i bygningar	25
3.7 Justeringsreglane	25
3.8 Felleskostnader	28
3.9 Eigarkostnader	29
3.10 Synergieffektar	30
3.11 Litt om internasjonale forhold	31
4. Matematisk utrekning av leigetillegget	32
4.1 Eksempel på utrekning av leigetillegget	32
4.1.1 Justering	34
4.1.2 Skattemessige avskrivningar, næringsbygg	34
4.1.3 Skattemessige avskrivningar, fast teknisk installasjon	35

4.1.4 Utrekning av leigetillegget	36
4.1.5 Innkrevjing av leigetillegget	36
5. Empiri	38
5.1 Presentasjon av intervjuobjekta	38
5.1.1. Intervjuobjekt 1	38
5.1.2. Intervjuobjekt 2	38
5.1.3 Intervjuobjekt 3	38
5.1.4. Intervjuobjekt 4	38
5.2 Spørsmål og svar	39
5.2.1 Svarmatrise	39
5.3 Oppsummering av svara frå intervjuobjekta	40
6. Drøfting	43
6.1 Skatte- og tidseffektar	43
6.1.1 Skattemessig aktivering og avskrivning	43
6.1.2 Rentetillegg som kompensasjon for utleigar sin finansieringskostnad	46
6.2 Leigetillegget over fleire leigeperiodar	48
6.3 Felles- og eigarkostnader	51
7. Konklusjon	53
7.1 Konklusjon på problemstillinga vår om forskjell mellom teori og praksis	53
7.2 Vidare studie på same tema	55
8. Kjelder	56
8.1 Bøker	56
8.2 Internettadresser	56
8.3 Lover, forskrifter og dommar	58

Vedleggsliste

Vedlegg 1 Komplette reknearkmodell med inndata frå eksempelet i kapittel 4. Justering etter 6 år.	60
Vedlegg 2 Komplette reknearkmodell med inndata frå eksempelet i kapittel 4, utan justering.....	60
Vedlegg 3 Reknearkmodell der formlane som ligg til grunn for utrekningane blir vist	61
Vedlegg 4 Refleksjonsnotat nr. 1	61
Vedlegg 5 Refleksjonsnotat nr. 2.....	63

Figurliste

Figur 1. Leigetakarar som ikkje kan omfattast av ei frivillig registrering.....	8
Figur 2. Saldogrupper og avskrivingsatsar.	23
Figur 3. Eigarkostnader.	29
Figur 4. Inndata i reknearkmodellen i Excel.	33
Figur 5. Metode for utrekning av leigetillegget brukt i reknearkmodellen	33
Figur 6. Justering, reknearkmodell.....	34
Figur 7. Avskrivning næringsbygg.....	34
Figur 8. Avskrivning fast teknisk installasjon.....	35
Figur 9. Utrekning av leigetillegget i reknearkmodellen.....	36
Figur 10. Leigetillegget fordelt på dei seks første åra	37
Figur 11. Svarmatrise. Ei kort oppsummering av intervjuet.	40
Figur 12. Effekten av at skatten blir betalt før skattefrådraget blir realisert nr 1	45
Figur 13. Effekten av at skatten blir betalt før skattefrådraget blir realisert nr 2	45
Figur 14. Leigetillegg for ulike skattesatsar.	45
Figur 15. Terminbeløp og rentekostnader ved gjeldsfinansiering.....	46
Figur 16. Samanlikning av KPI-regulering og annuitet	47
Figur 17. Forkorta inndrivingsstid og rentenivå.	49

1. Innleiing

Å leige ut fast eigedom kan vere komplisert med tanke på meirverdiavgift. Hovudregelen er at utleige av fast eigedom er unntatt frå meirverdiavgiftslova. Det betyr at utleigaren ikkje får frådrag for inngåande meirverdiavgift på oppførings- og driftskostnadene til bygget han leiger ut. Men det finst unntak frå regelen. Ved å leige ut til meirverdiavgiftspliktig leigetakar eller kommunal eller fylkeskommunal leigetakar, kan utleigaren registrere seg frivillig i Meirverdiavgiftsregisteret. Han vil da få frådrag for inngåande meirverdiavgift på oppførings- og driftskostnadene.

Da oppstår det ein forskjell basert på om leigetakar er omfatta av frivillig registrering eller ikkje. Ved utleige til leigetakar som ikkje er omfatta av frivillig registrering vil det vere ønskeleg å dekke inn meirkostnaden som følgje av manglande frådragsrett ved å krevje inn eit *leigetillegg* frå slike leigetakarar. Dette for å oppnå indifferens mellom utleige til leigetakarar omfatta av frivillig registrering og leigetakarar som ikkje er omfatta.

1.1 Bakgrunn for val av tema

Temaet for denne oppgåva er

Fastsetjing av leigetillegg ved utleige av fast eigedom til leigetakar som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering.

Bakgrunnen for val av tema er situasjonen som oppstår på grunn av meirverdiavgiftslova § 2-3 om frivillig registrering i Meirverdiavgiftsregisteret. Denne paragrafen gjev utleigar rett til frådrag for inngåande meirverdiavgift ved utleige av fast eigedom til meirverdiavgiftspliktig eller kommunal og fylkeskommunal leigetakar.

Problemstillinga om leigetillegg oppstår når leigetakar ikkje kan omfattast av paragrafen om frivillig registrering. I tabellen nedanfor er det lista opp nokre eksempel på slike leigetakarar.

Private skular og barnehagar
Offentlege skular som ikkje er kommunale eller fylkeskommunale, slik som universitet og høgskule
Helsetenester slik som lege, tannlege, psykolog, ambulansetenester, fysioterapeut, kiropraktorar
Alternativ behandling som blir utøvd av personar med autorisasjon
Leverandørar av finansielle tenester som til dømes omsetjing av forsikringar, finansieringstenester osv.
Verksemder som driv med kunst, kultur og idrettsaktivitetar
Ideelle organisasjonar og foreiningar

Figur 1. Leigetakarar som ikkje kan omfattast av ei frivillig registrering. Kjelde: Altinn 2017

Utleige av fast eigedom til verksemdene i tabellen over, vil medføre at utleigaren ikkje kan registrere seg frivillig og oppnå frådrag for inngåande meirverdiavgift. Privat verksemd som leverer visse tenester som kommunar og fylkeskommunar er lovpålagt å utføre, har rett til kompensasjon for meirverdiavgift. Når utleigar leiger ut til slike private kompensasjonsberettiga verksemdar, får han likevel ikkje moglegheit til frivillig registrering. Derfor er private skular, barnehagar og helsetenester med i tabellen over (Bjørkholt, 2014).

Vi ønsker i denne oppgåva å finne ut korleis utleigarar i teorien bør utforme leigetillegget, og deretter undersøke korleis nokre utvalde utleigarar gjer dette i praksis. Å ha teoretisk kunnskap om faktorar som spelar inn på utforminga av leigetillegget, vil vere nyttig for dei som skal forhandle fram utleigeavtaler på vegne av utleigarane. Ved å ha denne kunnskapen vil utleigarane kunne sikre seg mot eventuelle tap ved utleige som ikkje kan omfattast av frivillig registrering.

Å vite meir om utforminga av leigetillegget vil gje innsikt i leigemarknaden si tilpassing til leigetakarar som ikkje kan omfattast av den frivillige registreringen. Dersom marknaden fungerer optimalt, vil det vere like lønsamt å leige ut til slike leigetakarar. Det vil med andre ord ikkje spele nokon rolle om leigetakarar kan omfattast av frivillig registrering eller ikkje, sidan det uansett er mogleg for utleigaren å leggje på eit leigetillegg, og såleis dekke inngåande meirverdiavgift når denne ikkje blir frådragsført. Det store spørsmålet er om dette alltid let seg gjere. Dette er særleg viktig med tanke på alle dei involverte partane. Dersom det er vanskeleg å dekke tapet, vil leigetakarar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering bli mindre lønsame leigetakarar. I så fall vil dei kanskje ende opp bakarst i rekka av ønska leigetakarar. Dessutan vil det medføre misnøye hos utleigarane dersom dei blir nøydd til å leige ut til nokon som ikkje kan omfattast av den frivillige registreringen. Kanskje får leigetakarar av denne typen dårlegare vilkår. Normalt vil frivillig registrering løne seg for både utleigar og leigetakar på grunn av frådragsretten (Gjems-Onstad, Kildal, Dyrnes, Kristensen og Mikelsen, 2016, s 154). Derfor er det sannsynleg at leigetakarar som omfattast av frivillig registrering er å føretrekke. I enkelte tilfelle kan ikkje heile verksemda til leigetakar omfattast av frivillig registrering. Da vil vanlegvis utleigar ønskje å frivillig registrere alle areala som kan omfattast. Ei vidast mogleg registrering er som oftast å føretrekke for utleigaren (Skatteetaten, 2018, s. 97). Vi ser altså eit tydeleg mønster; å registrere seg frivillig er noko dei fleste utleigarar ønskjer. Meirverdiavgifta er årsaka til denne situasjonen, og derfor er det spennande å studere dette temaet.

Verksemdar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering, må selje varer og tenester utan meirverdiavgift, noko som betyr at kjøparane betaler mindre. På den måten kjem dette

sluttbrukarane til gode, for eksempel tannlegepasientar. Likevel, dersom det ofte er tilfelle at slike verksemdar må betale høgare leige, forsvinn delvis poenget med billigare varer og tenester til sluttbrukarane. Desse varene og tenestene må sannsynlegvis seljast til ein høgare pris slik at produsenten kan dekke den høge husleiga.

Her må det også nemnast at årsaka til unntaket frå meirverdiavgiftslova ofte gjeld subsidierte varer og tenester. Å avgiftsbelegge desse er ikkje alltid hensiktsmessig. Dersom subsidierte verksemdar har større utgifter ved innkjøp enn inntekter ved sal, må staten betale tilbake differansen mellom inngåande og utgåande meirverdiavgift til desse verksemdene. Formålet med meirverdiavgiftssystemet er å vere ei inntektskjelde for staten, og i slike tilfelle forsvinn poenget. I tillegg kan det vere avgiftstekniske omsyn som ligg til grunn for unntaket frå meirverdiavgiftslova (Gjems-Onstad, Kildal, Dyrnes og Mikelsen, 2017, s. 168).

Kunnskapen på dette feltet vil vere nyttig for regnskapsførarar og revisorar som jobbar mykje med dette temaet. Dei vil ofte fungere som rådgjevarar for utleigarane ved forhandling av leigeavtaler.

Kunnskap om dette temaet vil dessutan vere interessant for leigetakarane som ikkje kan inngå i den frivillige registreringa til utleigaren. Ved å ha kunnskap om temaet forstår dei kor mykje ekstra dei bør betale i husleige, og kan bruke dette argumentet i forhandlingar.

Våre erfaringar seier at det ikkje har blitt skriva oppgåver om denne problemstillinga ved Universitetet i Agder før, og nettopp dette gjer temaet særleg interessant å forske på.

1.2 Problemstilling

Det vil vere interessant å finne ut korleis leigemarknaden tilpassar seg til leigetakarar som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering. Spørsmålet er om utleigarane klarer å oppnå eit tillegg i leiga som nøytraliserer forskjellen mellom leigetakarar som kan omfattast av frivillig registrering og dei som ikkje kan det. Isåfall vil det ikkje vere noka ulempe å leige ut til sistnemnde gruppe. I denne samanhengen vil det vere naudsynt å forstå korleis leigetillegget blir utarbeidd i praksis. Det er svært sannsynleg at forskjellen blir nøytralisert dersom ei matematisk utrekning der alle forholda er medrekna, avgjer leigetillegget. Dersom forhandlingar avgjer leigetillegget, er det usikkert om dette blir tilfellet. Problemstillinga om leigetillegget kan formulerast på denne måten:

I kor stor grad er det matematisk utrekning som avgjer leigetillegget i praksis, og kva er konsekvensane av å avvike frå ei matematisk meirverdiavgiftsnøytral utrekning?

Vi har utvikla tre forskingsspørsmål for å kunne svare på problemstillinga vår.

Forskingsspørsmåla har danna grunnlag for intervjua vi har gjennomført, litteraturen vi har valt og utrekningane vi har gjort. Forskingsspørsmåla er som følgjer:

- 1. Korleis rekne ut eit matematisk korrekt leigetillegg slik at vi får ei meirverdiavgiftsnøytral leige?*
- 2. Korleis blir leigetillegget utforma i verkelegheita?*
- 3. Kva er konsekvensane av å avvike frå det matematisk utrekna leigetillegget?*

For å finne svar på det første forskingsspørsmålet, har vi utvikla ein reknemodell for matematisk utrekning av leigetillegget som i teorien skal gje ei korrekt meirverdiavgiftsnøytral leige. Ei slik leige betyr at utleigar vil vere indifferent mellom utleige til leigetakar omfatta av frivillig registrering og leigetakar som ikkje er omfatta. For å finne svar på det andre forskingsspørsmålet har vi intervjua fleire aktørar i eigedomsbransjen om prosessen ved forhandling av leigekontraktar. I drøftingskapittelet ser vi på konsekvensane av å avvike frå den matematiske modellen og vi samanliknar denne modellen med praksis på området.

1.3 Avgrensing

I denne oppgåva tar vi for oss utleige av fast eigedom som har vore gjenstand for ny-, på- eller ombygging der inngåande meirverdiavgift på kostnadene ved dette utgjer minst 100 000 kroner. Dette er da kapitalvarer, jf. mval. § 9-1 andre ledd bokstav b, og har ein justeringsperiode på ti år, jf. mval. § 9-4 andre ledd. Oppføringskostnadene blir aktivert og skal deretter avskrivast etter reglane i skattelova § 14-40.

Vi intervjuar berre representantar for utleigarar av næringsbygg i denne oppgåva.

1.4 Oppgåva si oppbygging

Først i denne oppgåva forklarar vi kva metode vi har valt for å svare på problemstillinga. Dette tar vi for oss i kapittel 2. Deretter skildrar vi i kapittel 3 korleis regelverket er utforma og tar for oss det mest sentrale i teorien på området. I kapittel 4 tar vi for oss eit eksempel på utrekning av leigetillegget og viser og forklarar korleis vi kan rekne ut dette slik at vi oppnår ei meirverdiavgiftsnøytral leige. I kapittel 5 tar vi for oss empirien, som inneheld undersøkingane og resultatane av desse, som er gjort gjennom intervjua med aktørane i eigedomsbransjen. Vi samanliknar empirien med teorien i kapittel 6, og drøftar problemstilling og aktuelle forskingsspørsmål. Avslutningsvis i kapittel 7 trekk vi konklusjonen basert på drøftinga.

Vi listar opp kjeldene våre i kapittel 8. Tre ulike versjonar av reknearka for utrekning av leigetillegget og dei fire transkriberte intervju er vedlagt til slutt i oppgåva.

2. Metode

For å kunne svare på problemstillinga, må vi ha ei god forståing av reglane på meirverdiavgiftsområdet. Hovudsakleg vil litteraturgrunnlaget vårt dreie seg om lovverk og rettspraksis. Dette vil utgjere den teoretiske delen av oppgåva, og vil resultere i ein reknearkmodell for matematisk utrekning av leigetillegget. Microsoft Excel er nytta til dette formålet.

For å forstå korleis leigekontraktar blir utarbeidd i praksis, har vi intervjuet fire aktørar i eigedomsbransjen som har erfaring med forhandling av leigekontraktar for næringsbygg. Dette vil utgjere den empiriske delen av oppgåva, og vil resultere i ei svarmatrise med utfyllande kommentarar.

2.1 Teoretisk del

For å utvikle reknearkmodellen for leigetillegget, bruker vi hermeneutisk metode. Lovtekstar og forskrifter gjev oss informasjon om kva faktorar som inngår i leigetillegget. Hermeneutikk som ars interpretandi (fortolkingskunst) vil gje oss evna til å forstå kva praktisk betydning desse tekstane vil ha på utforminga av reknearkmodellen.

Dei juridiske tekstane må fortolkast ved å bruke vår erfaring og kunnskap, og dette inngår i den hermeneutiske sirkelen (Ebdrup, 2012). Vi har allereie ein idé om korleis lovene regulerer meirverdiavgift og utleige av fast eigedom. Vi har også ein idé om kva tidsverdi av pengar er, kva annuitet er og korleis rentekostnader vil ha ein positiv effekt på betalbar skatt. Deretter les vi meir om dette, både i lærebøker og i juridiske tekstar. Dette gjev oss ny forståing, som vi igjen bruker når vi på eit seinare tidspunkt byrjar å lese og studere lærebøker og juridiske tekstar som tek for seg dette temaet. På den måten blir det ein sirkel der vi heile tida bruker forkunnskapen vår for å fortolke ny informasjon. Likevel er vi observante på at det i dette tilfellet berre er éi sanning. Det finst berre éin måte å forstå justeringsreglane på for eksempel. Dette til forskjell frå andre juridiske lover der konteksten kan ha større viktighet. Vi fokuserer derfor på den gamle forma for hermeneutikk der målet er å finne den objektive sanninga i teksten. Eit eksempel på slik bruk av hermeneutikk er Luthers lesing av bibelen og hans vektlegging av sola scriptura (skrifta åleine). Han vektla at boka i seg sjølv inneheldt éi objektiv sanning uavhengig av konteksten ho blei skriven i (Alnes, 2018). Katolikkane tolka bibelen i lys av tradisjonane som hadde utvikla seg i antikken og tidleg mellomalder, og gav såleis konteksten større betydning.

Vi har valt å ikkje fokusere på konteksten rundt meirverdiavgift og utleige, men heller den praktiske bruken. Bøker som omhandlar historisk utvikling eller kritikk av meirverdiavgiftsreglane på utleige av fast eigedom, har derfor ikkje vore relevante for oss. Likevel er det viktig å påpeike at typen tekst vil avgjere om denne forma for hermeneutikk er fornuftig å bruke. Handbøker, skattereglar, matematikkbøker og liknande blir ofte tolka på denne måten. Felles for desse er at lesaren skal finne sanninga. Det er lite rom for tolking. Vi har ikkje funne tidlegare masteroppgåver som tek for seg problemstillinga vår, men tidlegare masteroppgåver om meirverdiavgift har blitt brukt som rettleiing med tanke på form og innhald i oppgåva.

Litteraturen som er brukt kjem også frå lærebøker om skatterett og meirverdiavgiftsrett. Vi har blant anna brukt meirverdiavgiftshandboka og skatte-ABC-en. I tillegg har vi funne artiklar på nettet som omhandlar sentrale tema for problemstillinga vår. Dessutan har lovdata.no vore ei nyttig kjelde.

2.2 Empirisk del

Ein kvalitativ metode med djubdeintervju er brukt i den empiriske delen av oppgåva. Ein kvantitativ metode kunne blitt brukt dersom vi hadde klart å hente inn store datamengder med leigeprisar til ulike verksemder. Da kunne ein undersøkt leigeprisar både til verksemder som er omfatta av frivillig registrering og verksemder som ikkje er det. På den måten kunne vi sett om det var signifikante forskjellar mellom desse. Ei slik undersøking ville blitt vanskeleg å gjennomføre i praksis. Vi kontakta ein sentral leverandør av statistikk for utleigeprisar på nasjonalt nivå, og fekk vite at denne informasjonen ikkje inkluderte kven som var leigetakar i kvart tilfelle. Å gjennomføre ei innsamling av data sjølv, ville vore vanskeleg med tanke på det store utvalet ein er avhengig av for å "vaske bort" støy som geografisk område, kva etasje det er snakk om, kor store utstillingsvindauga er i lokalet osv. Med tanke på tidsavgrensing har vi derfor valt bort kvantitativ metode.

Forskingsspørsmåla avgjer vanlegvis kva metode som fungerer best. Casedesign eignar seg best til spørsmål av typen korleis og kvifor. Våre forskingsspørsmål handlar om korleis ein teoretisk modell for leigetillegget bør sjå ut og korleis marknaden tilpassar seg i verkelegheita. Undersøkinga vil vere ei skildring av dette fenomenet. Vi har valt å bruke ein-case-design med fleire analyseiningar (Johannessen, Tufte og Kristoffersen, 2004, s 81- 82). Vårt case er meirverdiavgiftsproblematikken i forbindelse med leigetakarar som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering. Analyseiningane er nokre få utvalde eigedomsselskap og eigedomsmeklarar.

Datainnsamlinga skjer ved bruk av djubdeintervju. Når eit tema skal skildrast, er denne innsamlingsmetoden ein av dei vanlegaste (Johannessen, Tufte og Kristoffersen, 2004, s. 84). Problemstillinga i denne oppgåva er nettopp å skildre korleis leigetillegget bør vere og korleis marknaden tilpassar seg leigetakarar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering. Etter at intervjuet har blitt transkribert, vil vi bruke meiningsfortetting for å forkorte svara til meir konsise og kortfatta formuleringar (Johannessen, Tufte og Kristoffersen, 2004, s. 165). I praksis er det ikkje noka grense for kor mange djubdeintervju som må utførast, (Johannessen, Tufte og Kristoffersen, 2004, s. 102). Ofte er det fornuftig å stoppe når vi ikkje får meir informasjon ved å intervju fleire personar. Metoden er kriteriebasert, dvs. at vi plukkar ut basert på kriterium. Berre utleigarar som leiger ut eigedom som har vore gjenstand for ny-, på- eller ombygging, og som blir ramma av justeringsreglane, er interessante for denne oppgåva. Dessutan må dei ha leigetakarar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering.

Rekrutteringa føregår ved at vi ringer tilsette i forskjellige eigedomsselskap og eigedomsmeklarkontor og spør om dei oppfyller kriteria. Dersom dette er tilfelle, spør vi dei om dei vil hjelpe oss i forskinga vår ved å la seg intervju.

Spørsmåla vi ønskjer å få svar på, er av skildrande art. Spørsmåla er knytt til konkrete handlingar, nemleg kontraktsinngåing med leigetakar. Vi ønskjer å forstå synspunkta og samhandlinga som skjer mellom menneske som forhandlar kontraktar. Ved å ha opne og delvis ustrukturerte intervju, får intervjuobjekta større fridom til å uttrykke seg. Dei får reflektere og grunne på spørsmåla vi stiller. Likevel har vi valt delvis standardisering av spørsmåla, slik at vi kan samanlikne svara frå dei forskjellige intervjuet. Denne semistrukturerte intervjuguiden som vi har laga, inneheld ei liste over tema og generelle spørsmål som vi gjennomgår i løpet av samtala (Johannessen, Tufte og Kristoffersen, 2004, s. 135). På denne måten vil vi oppmuntre intervjuobjekta våre til å kome med utdjupande informasjon. Kvart intervju varer i 30 - 45 minutt.

Intervjuguiden er ikkje sendt til intervjuobjekta på førehand. Vi har på møta med intervjuobjekta notert ned vår tolking av svara vi fekk av dei. I tillegg har vi lagra intervjuet som lydfil og transkribert dei. Deretter har vi tolka intervjuet og brukt dei som grunnlag for den empiriske undersøkinga vår.

Det vil alltid kunne vere ei rekkje feilkjelder ved denne metoden. Da vi berre har intervjuet fire respondentar, kan vi ikkje generalisere funna våre til heile populasjonen. Gjennom vår tolking av intervjuet har vi forsøkt å inneha perspektivistisk subjektivitet (Johannessen, Tufte og

Kristoffersen, 2004, s. 166). Likevel er intervjuet tolka av oss, og dette er sjølvsagt ei mogleg feilkjelde. Seinare forskning vil kunne justere på funna våre og fortolkingane våre.

3. Teori

I dette kapitlet blir det gjort greie for teorien og dei juridiske rammene som ligg til grunn for å svare på problemstillinga. Først tar vi for oss generelle forhold rundt utleige av fast eigedom, med særleg fokus på frivillig registrering. Deretter ser vi på teori, lover og reglar som er styrande for utrekninga av leigetillegget. Vidare tar vi for oss synergieffektar ved utleige til særskilte leigetakarar, for eksempel legesenter eller Vinmonopol. Dette er leigetakarar som kan få betre leigevilkår fordi dei trekk mange kundar til området. Avslutningsvis ser vi kort på internasjonale forhold omkring meirverdiavgiftsreglar.

3.1 Utleige av fast eigedom

Meirverdiavgift handlar om at avgiftspliktige verksemder skal legge på utgåande meirverdiavgift ved sal av varer og tenester, og samstundes ha frådrag for inngåande meirverdiavgift ved innkjøp av varer og tenester til bruk i verksemda, jf. mval. § 8-1. Dersom det ikkje var frådrag for inngåande meirverdiavgift, ville dette vore ein ekstra kostnad som den næringsdrivande måtte tent inn ved å auke prisen på selde varer og tenester.

I utgangspunktet er utleige av fast eigedom unntatt frå lova, jf. mval § 3-11 første ledd, og det er ikkje frådragsrett for inngåande meirverdiavgift på oppførings- og driftskostnader. Men det finst unntak frå regelen, og utleige av fast eigedom som er omfatta av ei frivillig registrering etter mval. § 2-3 første, andre, tredje, fjerde og sjette ledd, er likevel omfatta av lova, jf. mval. § 3-11 andre ledd bokstav k. Formålet med ordninga om frivillig registrering er å unngå kumulasjonen av avgift som følgje av at utleige av fast eigedom i utgangspunktet er unntatt frå meirverdiavgiftslova etter § 3-11 i meirverdiavgiftslova (Skatteetaten, 2018, s. 167).

For å forstå dette må vi vite litt meir om kumulative avgifter eller kaskadeavgifter om ein vil. Kumulasjon betyr å hope seg opp. Kaskade kjem av latin *cadere* og betyr *å falle*. Kumulative avgifter eller kaskadeavgifter opptre i fleirledda omsetjingsavgifter. I eit kumulativt system eller kaskadesystem, er det ikkje frådrag i utgåande avgift med eit beløp som svarer til inngåande avgift. Sagt på ein annan måte; den inngåande avgifta reduserer ikkje den utgåande avgifta, og vi må betale all utgåande avgift til staten. Det er med andre ord ikkje frådrag for inngåande meirverdiavgift. Inngåande avgift blir dermed ein kostnad ved innkjøp av ei vare, og vara blir på den måten dyrare. Salsprisen når vara skal seljast vidare til neste ledd, blir derfor større. Den inngåande avgifta inngår derfor i berekningsgrunnlaget for utgåande avgift når vara blir seld vidare. Dette blir kalla dobbel avgiftsbelastning fordi kjøparen betaler

inngåande avgift som er basert på eit berekningsgrunnlag som inneheld inngåande avgift. Kort sagt, dette er avgift på avgift (Gjems-Onstad, Kildal, Dyrnes og Mikelsen, 2017, s. 32).

Dersom kvart ledd kan redusere den utgåande avgifta si med den inngåande avgifta si, er det snakk om eit avgiftssystem som ikkje er kumulativt. Meirverdiavgiftssystemet er eit slikt system, sjølv om det finst nokre unntak der kumulasjon oppstår. Ved utleige av fast eigedom er dette tilfelle. Dersom ein utleigar kjøper inn vedlikehaldstenester på eit bygg, får han også inngåande meirverdiavgift på vederlaget. Han får ikkje frådrag for inngåande avgift, og det oppstår ein ekstra kostnad på grunn av dette. Husleiga må derfor bli dyrare. Leigetakaren må betale dyrare leige i staden for å betale vanleg leige pluss inngåande meirverdiavgift. Sidan det ikkje er nokon inngåande meirverdiavgift som kan redusere den utgåande meirverdiavgifta hans, sel han varene og tenestene sine til ein høgare pris. Salssummen på varene blir også pålagt utgåande meirverdiavgift. Som vi ser, er det inngåande meirverdiavgift på vedlikehaldstenestene som medfører at varene blir seld dyrare. Sidan varene blir seld med utgåande meirverdiavgift, vil noko av denne utgåande meirverdiavgifta ha sitt opphav i den inngåande meirverdiavgifta på vedlikehaldskostnadene. Det blir avgift på avgift. Avgifta hopar seg opp (kumulasjon) og fell ned på neste ledd (kaskade).

Frivillig registrering etter § 2-3 i meirverdiavgifta skal forhindre slik avgiftskumulasjon. Når krava i paragrafen er oppfylt, kan utleigaren frivillig registrere seg og såleis stoppe kumulasjonen. Dette inkluderer at han må leggje på utgåande meirverdiavgift på husleiga, som leigetakaren kan frådragsføre.

Dersom ikkje dette gjekk an, ville det blitt dyr husleige for leigetakarane. Dei ville heller ikkje fått inngåande meirverdiavgift som kunne redusert den utgåande meirverdiavgifta deira. I så fall ville det vore meir lønsamt å byggje sjølv og på den måten fått frådrag for inngåande avgift på oppførings- og driftskostnader. Frivillig registrering skal derfor utlikne forskjellen mellom å leige eller å byggje sjølv.

Ordninga om frivillig registrering gjeld næringsdrivande og offentleg verksemd som leiger ut bygg og anlegg til bruk i verksemd som er registrert i Meirverdiavgiftsregisteret eller til offentleg verksemd der øvste myndigheit er kommunestyre, fylkesting eller anna styre eller råd etter kommunelova eller kommunal særlovgiving. Ordninga gjeld også for utleige til bruk av interkommunale og interfylkeskommunale samanslutningar organisert etter kommunelova eller kommunal særlovgiving, jf. mval. § 2-3 første ledd bokstav a, b og c. Utleigeinntektene frå registrerte leigetakarar må overstige 50 000 kroner i løpet av ein tolv månadersperiode for at ein skal kunne frivillig registrere seg, jf. mval. §§ 2-1 og 2-3 (Skatteetaten, 2018, s. 169).

Den frivillige registreringa vil berre omfatte areal som til ei kvar tid er utleigd til brukar som sjølv ville hatt frådragsrett, noko som betyr at det er tilstrekkeleg at det føreligg bindande leigekontrakt mellom partane. Dersom leigetakar nyttar areala både i avgiftspliktig verksemd og i verksemd som ikkje omfattast av lova, blir heile utleiga av areala omfatta av utleigar si frivillige registrering (Skatteetaten, 2018, s. 168).

Det må vere ei ubrotten kjede av frivillig registrerte mellom den som søker frivillig registrering og den som bruker areala i registrert verksemd, jf. mva-forskrifta § 2-3-1 andre ledd.

Nokre bygg blir leigde ut til verksemd innanfor lova i delar av året, mens andre delar av året blir bygget leigd ut til verksemd utanfor lova. Dette er ikkje til hinder for frivillig registrering av bygget (Skatteetaten, 2018, s. 170).

Å leige ut bygg eller anlegg til kommunal eller fylkeskommunal skule vil gje rett til frivillig registrering for utleigaren fordi leigetakaren blir ramma av meirverdiavgiftslova § 2-3 b.

Å leige ut bygg eller anlegg til privat skule vil ikkje gje utleigaren rett til frivillig registrering fordi undervisningstenester er unntatt frå lova etter meirverdiavgiftslova § 3-5, noko som betyr at leigetakaren ikkje er registrert etter meirverdiavgiftslova § 2-3 a. Private skular blir ikkje omfatta av eit einaste punkt i meirverdiavgiftslova § 2-3, og kan derfor ikkje omfattast av utleigar si frivillige registrering. Likevel kan private skular vere kompensasjonsberettiga etter kompensasjonslova, men utleigaren til slike verksemder kan uansett ikkje registrere seg frivillig sidan mval. § 2-3 ikkje godtar dette. Utleige til verksemder lista opp i kompensasjonslova § 2 bokstav c-e (private eller ideelle verksemder, private barnehagar, kyrkjeleg felleråd) er ikkje omfatta av ordninga med frivillig registrering (Skatteetaten, 2018, s. 173) sjølv om dei er kompensasjonsberettiga. Det er med andre ord viktig å ikkje blande rett til meirverdiavgiftskompensasjon med frivillig registrering. Berre når verksemder har kompensasjonsrett og i tillegg er kommunale eller fylkeskommunale, kan utleigar til slike verksemder inkludere dei i si frivillige registrering.

Private verksemder som har kompensasjonsrett kan ikkje omfattast av frivillig registrering.

3.2 Leigetillegget

Ved utleige til leigetakarar som ikkje er omfatta av den frivillige registreringa, vil utleigar normalt søke å dekke tapt frådragsrett for inngåande meirverdiavgift på oppførings- og driftskostnadene gjennom eit såkalla leigetillegg. For å rekne ut storleiken på dette leigetillegget har vi tatt utgangspunkt i ein artikkel frå Estate Norge med tittelen «Fastsettelse av mva-kompensasjon» (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016). Mva-

kompensasjon er her eit anna ord for leigetillegg. I artikkelen blir det understreka at storleiken på leigetillegget i stor grad vil vere gjenstand for forhandling mellom utleigar og leigetakar. Det blir også påpeika at leigetillegget kan handterast på ulike måtar. Leigetakar kan betale eit eingongsbeløp ved inngåing av leigekontrakt, leigetakar kan dekke meirkostnaden løpande i byggeperioden, eller leigetakar kan betale eit tillegg til den ordinære leiga (grunnleiga) i løpet av leigetida. Artikkelen skildrar fleire forhold utleigar bør ta omsyn til ved fastsetjinga av leigetillegget. Dei mest sentrale forholda artikkelen tar for seg er:

- Skatte- og tidseffektar ved at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag. Dette som følgje av skattemessig aktivering av den ikkje frådragsførte meirverdiavgifta på oppføringskostnadene, med etterfølgjande avskrivningar.
- Utleigar får auka finansieringskostnad på grunn av at ein ikkje får frådragsført meirverdiavgifta på oppføringskostnadene (høgare kostpris på bygget).
- Utleigar får lågare frådrag for inngåande meirverdiavgift på felleskostnader gjennom ein redusert frådragsnøkkel. Dersom utleigar ikkje får denne meirkostnaden dekkja gjennom auka felleskostnader, bør også denne inkluderast i leigetillegget.
- Utleigar får lågare frådrag for inngåande meirverdiavgift på eigarkostnader gjennom ein redusert frådragsnøkkel.
- Perioden leigetillegget skal fordelast over. Det er vanleg å fordele leigetillegget over ein lengre periode for å unngå ei leige som er mykje høgare enn marknadsleige. Er justeringsperioden utgått og justeringsretten tapt, vil dette også ha betydning.

3.3 Tidsverdien til pengar og diskonteringsrente

Tidsverdien til pengar er basert på forutsetninga om at ein investor ønsker å motta ei betaling av eit fastsett beløp i dag, framfor eit tilsvarende beløp i framtida, dersom alle andre vilkår er like. Dersom rentenivået er større enn null, gjeld: nåverdien av eit pengebeløp er større enn nåverdien av ein rett til å motta same beløp på eit tidspunkt i framtida. Dette er fordi beløpet kunne ha blitt sett inn på ein renteberande bankkonto (eller blitt investert på andre måtar) i perioden fram til tidspunktet i framtida og gjeve renteinntekter (Wikipedia, 2015a).

Vi må ta omsyn til tidsverdien til pengar når vi skal rekne ut leigetillegget. Skatten på leigetillegget kjem til betaling same år eller året etter det blir kravd inn (sjå avsnitt 3.5), mens meirverdiavgifta på oppføringskostnadene kjem til frådrag i ei lang tid framover gjennom årlege avskrivningar (sjå avsnitt 3.6). I tillegg må utleigar finansiere meirverdiavgifta på oppføringskostnadene. Leigetakar kompenserer for meirkostnadene knytt til finansiering først

når han betaler leigetillegget. Her oppstår det tidseffektar ved at innbetalningar og utbetalningar kjem på ulike tidspunkt, og utleigar må kompenseras for dette gjennom eit rentetillegg. For å rekne ut eit rentetillegg må vi bruke ei diskonteringsrente. Diskonteringsrente er eit risikojustert avkastingskrav som blir nytta for å rekne ut nåverdiar av framtidige kontantstraumar. Dette avkastningskravet gjev uttrykk for avkastinga eigarane av kapital ventar å oppnå på kapitalen dei har skote inn i selskapet. Di meir usikker ein framtidig kontantstraum er, di høgare blir diskonteringsrenta (Wikipedia, 2015b). Ved utleige til offentleg verksemd, som ofte blir sett på som sikre betalarar, er det derfor naturleg med eit lågare avkastingskrav enn ved utleige til føretak som tar stor risiko i si verksemd. Ved tilnærma sikre framtidige kontantstraumar, som skatteutbetalningar og justeringsbeløp, har vi valt å sette diskonteringsrenta lik den risikofrie renta, og i denne oppgåva bruker vi 2 % i diskonteringsrente for slike kontantstraumar. Framtidige leigeinntekter frå ulike verksemdar er ikkje alltid like sikre, og for desse kontantstraumane er det vanleg å legge inn eit risikotillegg som gjev ei litt høgare diskonteringsrente.

3.4 Finansiering av meirverdiavgifta

Ettersom utleigar først oppnår kompensasjon for sine meirkostnader ved leigetakar si betaling av leigetillegget, vil det i enkelte tilfelle vere relevant å rekne ut eit rentetillegg som kompenserer for utleigar sin finansieringskostnad forbunde med dei auka kostnadene (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016).

Meirkostnadene må finansierast anten ved lån eller eigenkapital eller ved ein kombinasjon av desse. Forholdet mellom desse blir kalla for kapitalstruktur. Studiet rundt kapitalstruktur og kva som er det beste val av kapitalstruktur blei starta av Modigliani og Miller på slutten av 1950-talet. Fleire faktorar er blitt undersøkt, blant anna skattar, finansielle problem, agentkostnader og skattefrådrag. Det ser ut til å vere einigheit om at val av kapitalstruktur blir avgjort av ei avveging mellom skattefordelar ved bruk av gjeld og behovet for å halde sin likviditetsposisjon (Ask-Henriksen, Stjern, Frydenberg, 2009).

Fordelen ved lånefinansiering er at ein får frådrag for rentekostnadene, som reduserer skattekostnaden med eit beløp lik $\text{rentekostnad} \cdot \text{skattesats}$. Dette blir kalla for *skatteskjold*. Skatteskjoldet knytt til lånefinansiering av meirverdiavgift gjer at leigetillegget kan reduserast med verdien av dette skatteskjoldet. På denne måten er det lønsamt med høgast mogleg gjeldsfinansiering. Men eit selskap har behov for å halde på sin likviditetsposisjon og inneha ein viss soliditet, og finansielle problem kan i ysteste konsekvens føre til konkurs. Desse forholda talar til fordel for eigenkapitalfinansiering. Bankane stiller også strenge krav til

eigenkapital når dei gjev lån til oppføring av næringsseigedom. Det er vanleg å få lånefinansiert maksimalt 70% av prosjektkostnadene (Hågøy, 2016).

Ein annan fordel med å klare seg utan lånefinansiering, er at ein blir mindre sårbar ved ein renteoppgang. Dersom vi må låne pengar til ei høg rente for å finansiere meirverdiavgifta, vil dette føre med seg meirkostnader som bør leggjast til leigetillegget for å oppnå ei mest mogleg meirverdiavgiftsnøytral leige.

3.5 Forskotsskatt

Artikkelen i Estate Norge av Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper (2016) peikar på at effekten av at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag, er av betydning for storleiken på leigetillegget. På kva tidspunkt skatten kjem til betaling avhenger av organisasjonsform. Det er forskjell på aksjeselskap, som betaler skatten året etter inntektsåret, jf. skattebetalingslova § 6-2, og andre selskap.

Alle som driv næringsverksemd i Noreg må betale forskotsskatt. Eit enkeltpersonføretak eller eit ansvarleg selskap betaler skatten så snart inntekta oppstår. Forskotsskatten blir fastsett på bakgrunn av det ein forventar av overskot. Nye enkeltpersonføretak og ansvarlege selskap må derfor melde frå til skattekontoret om verksemda, og fortelje kor mykje overskot (eller underskot) dei ventar det første året. Forskotsskatten blir fastsett på bakgrunn av overskot i næringa samt andre inntekter og frådrag ein måtte ha. Forskotsskatten forfell fire gonger i året (15. mars, 15. mai, 15. september og 15. november). Upersonlege skattepliktige som aksjeselskap, verdipapirfond og bankar skal også betale forskotsskatt. Forskotsskatten blir betalt til skatteoppkrevjaren i kontorkommunen. Forskotsskatten forfell til betaling i to like terminar, 15. februar og 15. april i året etter inntektsåret (Skatteetaten, 2018).

3.6 Skattemessige avskrivningar – saldogrupper

Når og med kva satsar dei aktiverte oppføringskostnadene kjem til avskrivning, vil vere av betydning for utrekninga av leigetillegget. Vi ser i dette delkapittelet på korleis ulike driftsmiddel blir avskrivne etter skattelova. Til dette har vi hovudsakeleg brukt skattelova og skatte-ABC 2017-2018.

Eit driftsmiddel er eit formueobjekt (fysisk eller immaterielt) som hovudsakleg er skaffa til, eller faktisk brukt i, skattytar si inntektsgjevande aktivitet (i eller utanfor verksemd). Dersom formueobjektet er skaffa for sal, er det å rekne som eit omløpsmiddel (vare), og er derfor ikkje driftsmiddel. Formueobjekt som først er skaffa for sal, kan seinare takast i bruk som

driftsmiddel, men må da bli omklassifisert frå omløpsmiddel til anleggsmiddel (Skatteetaten, 2017, s.306).

Varige og betydelege driftsmiddel blir aktivert og avskrivne etter sktl. §§ 14-41 til 14-48, jf. sktl. § 14-40. Eit driftsmiddel blir rekna som varig når det ved erverv blir forventa å ha ei brukstid på minst tre år. Det blir rekna som betydeleg når kostpris er 15 000 kroner eller meir, inkludert meirverdiavgift dersom det ikkje er frådragsrett, jf. sktl. § 14-40 første ledd bokstav a. Driftsmiddel med kortare brukstid enn tre år eller lågare kostpris enn 15000 kroner kan bli frådragsført i anskaffingsåret eller bli avskrivne, jf. sktl. § 14-40 andre ledd. Er grunnlaget for saldoavskrivinga på slutten av året (før avskrivinga for året) mindre enn 15000 kroner på den enkelte saldo, kan restverdien bli frådragsført heilt eller delvis etter skatteytar sitt eige val, jf. sktl. § 14-47 første ledd (Skatteetaten, 2017, s. 328).

Påkosting i året på avskrivbart driftsmiddel skal bli tilført saldo. Dette gjeld også påkosting på under 15000 kroner og påkosting som har ei forventa levetid på under 3 år, jf. sktl. § 14-40 tredje ledd (Skatteetaten, 2017, s. 324).

Driftsmiddel som blir avskrivne etter skattelova § 14-40 blir delt inn i ti ulike saldogrupper, a til j som vist i tabellen under.

Saldogruppe	Avskrivingssats
a. kontormaskiner	30 %
b. ervervet forretningsverdi	20 %
c. vogntog, lastebiler, busser, varebiler, drosjebiler og kjøretøy for transport for transport av funksjonshemmede	24 %
d. personbilar, maskiner, inventar mv.	20 %
e. skip, riggar mv.	14 %
f. fly, helikopter	12 %
g. anlegg for overføring og distribusjon av elektrisk kraft mv.	5 %
h. bygg og anlegg, hotell mv.	4 (10) (6) %
i. forretningsbygg	2 %
j. fast teknisk installasjon i bygningar	10 %

Figur 2. Saldogrupper og avskrivingssatsar. Kjelde: Skatteetaten, 2017, Skatte-ABC, s.314

Dei lovbestemte avskrivingssatsane i tabellen over gir berre dei øvre grensene for avskrivning dei enkelte år. Skatteytaren kan velje om han vil avskrive og kor mykje han vil avskrive innanfor maksimalsatsane (Skatteetaten, 2017, s.326).

Rekneskapsmessig nedskriving av driftsmiddel eller reversering av slik nedskriving har ingen verknad for den skattemessige saldo verdien (Skatteetaten, 2017, s. 324).

For fast eigedom vil det vere saldogrupperne h, i og j som er av betydning, og vi ser derfor

nærmare på desse saldogrubbene i dei neste delkapitla.

3.6.1 Saldogruppe h – bygg og anlegg

Saldogruppe h omfattar bygg og anlegg, hotell, losjibus, bevertningsstader mv. Som anlegg reknast blant anna tekniske hjelpe- og tilleggsinstallasjonar i industrianlegg mv., herunder reinseanlegg, trykkluftanlegg, kjølesystem og liknande, jf. skattelova § 14-41 første ledd bokstav h.

Ved avgrensinga mellom saldogruppe d (maskinar) og saldogruppe h (bygg og anlegg) må det gjerast ei konkret vurdering der relevante moment vil vere objektet sin fysiske tilstand, bruk og funksjonar og antatt teknisk og økonomisk levetid (Skatteetaten, 2017, s. 318).

Avskrivingsatsen for saldogruppe h er 4 prosent jf. skattelova § 14-43 første ledd bokstav h. Bygg i saldogruppe h med kort levetid, dvs. bygg med så enkel konstruksjon at det må forventast at levetida er på under 20 år, kan bli avskrivne med inntil 10 prosent, jf. skattelova § 14-43 andre ledd. Husdyrbygg i jord- og skogbruk kan bli saldoavskrivne med ein sats på inntil 6 %, jf. sktl. § 14-43 tredje ledd.

3.6.2 Saldogruppe i – forretningsbygg

Saldogruppe i omfattar forretningsbygg. Med forretningsbygg blir det meint bygg som i hovudsak blir nytta til kontor, salsverksemd og tenesteyting, men unntak av overnattings- og serveringsverksemd. Verksemd med undervisning og drift av helsestudio blir rekna som tenesteyting. Sjukehus, barnehagar, skular, alders- og sjukeheim mv. blir også omfatta av gruppa forretningsbygg. Bygg som berre blir brukt til lager blir ikkje rekna som forretningsbygg. Lager knytt til butikk blir rekna som ein del av butikken ved vurdering av saldogruppe (Skatteetaten, 2017, s. 318).

Kva som skal bli klassifisert som forretningsbygg, og kva som skal bli klassifisert som bygg og anlegg etter saldogruppe h, har vore gjenstand for fleire vurderingar i rettssystemet. Å få klassifisert bygget i saldogruppe h vil for mange vere ein fordel, da ein kan avskrive dobbelt så mykje der som i saldogruppe i. Høgsterett ga 17.mars 2005 (Rettspraksis.no, 2005) ei avgrensing av kva eit forretningsbygg kan vere. Denne dommen har etter dette vore rettleiande for vurderinga av korleis næringsbygg skal klassifiserast.

Avskrivingsatsen for saldogruppe i er 2 prosent jf. skattelova § 14-43 første ledd bokstav i. Der eit bygg kan falle innanfor både saldogruppe h og i, skal bygget vurderast under eitt i forhold til spørsmålet om avskrivning på grunnlag av leigeverdien for dei ulike delane, jf. skattelova § 14-41 andre ledd.

3.6.3 Saldogruppe j – fast teknisk installasjon i bygningar

Faste tekniske installasjonar som er integrert i ein bygning og som tener bygningen sin generelle bruk som bygning, skal aktiverast og avskrivast på eigen gruppesaldo j med ein samlesaldo for kvar bygning (Skatteetaten, s. 318).

Saldogruppe j omfattar faste tekniske installasjonar i bygningar, herunder varmeanlegg, kjøle- og fryseanlegg, elektrisk anlegg, sanitæranlegg, heisanlegg o.l., jf. skattelova § 14-41 første ledd bokstav j. Avskrivingsatsen for saldogruppe j er 10 prosent jf. skattelova § 14-43 første ledd bokstav j (Skatteetaten, 2017, s. 319).

Saldogruppe j omfattar ikkje faste tekniske installasjonar som er sjølvstendige anlegg eller som er integrert i anlegg. Driftsmiddel som er installert i bygning hovudsakleg av omsyn til produksjonen av varer og tenester i den aktuelle verksemda, skal normalt ikkje reknast som faste tekniske installasjonar (Skatteetaten, 2017, s. 319).

Reglane for saldogruppe j blei innført i 2009. Ved innføringa av dei nye reglane, blei det bestemt ein overgangsregel. Den var slik at 40 % av byggets saldoverdi pr. 31. desember 2008 skulle tilskrivas ny saldogruppe j. Dersom dei faktiske, tekniske installasjonane var heilt ubetydelege, skulle heile saldoverdien tilskrivas saldo for bygget (Skatteetaten, 2010).

Når det gjeld bygningar som er skaffa til vege etter 31. desember 2008 skal faktisk kostpris, samt seinare påkostingar, fordelast mellom bygningssaldo og saldo for fast teknisk installasjon.

3.7 Justeringsreglane

Når ein utleigar har fullført bygginga av eit bygg eller anlegg, oppstår det ein justeringsperiode på 10 år. For å få refundert den inngåande meirverdiavgifta på oppføringskostnadene til bygget i ein stor porsjon når bygget er ferdig, må utleigaren skaffe ein leigetakar som kan omfattast av ordninga om frivillig registrering etter mval. § 2-3 første ledd. Dette må skje innan 6 månader etter oppføringa av bygget eller anlegget (Skatteetaten, 2018 s. 822). Dersom ein slik leigetakar først kjem på plass seinare enn 6 månader etter at bygget er ferdig oppført, kan ein fradragsføre den inngåande meirverdiavgifta litt etter litt i løpet av 10 år i staden. Utleigaren får tilbake ein tidel av den inngåande meirverdiavgifta kvart år i løpet av 10 år etter mval. § 9-4 andre ledd og mva-forskrifta § 9-5-1. Årleg justering skal inberettast i skattemeldinga for 6. termin, og pengane skal tilbakeførast innan fristen på 1 månad og 10 dagar (seinast 10. februar året etter). Det er likviditets- og nåverdimessig stor forskjell på om ein får meirverdiavgiftsbeløpet tilbake frå staten rett etter at ein har lagt det ut, eller om ein får det tilbake avdragsvis over 10 år. Staten betalar ikkje renter på desse pengane

(Bjørkholt, Leinæs, 2008). Derfor er det betre å få alle pengane i ein stor porsjon med ein gong.

Det finst to viktige omgrep når det gjeld justering, nemleg justeringsplikt og justeringsrett. Eit eksempel kan illustrere korleis dette fungerer. Alle tal i dette eksempelet er i kroner per kvadratmeter. Vi tar utgangspunkt i eit kontorbygg med kostpris på 20 000 ekskl. mva. Bygget er frå starten av leigd ut til ein 100 prosent avgiftspliktig leigetakar, og utleigar var frivillig registrert for denne utleiga. Utleigar vil da få 100 prosent frådrag for meirverdiavgifta på anskaffingstidspunktet. Meirverdiavgifta ved oppføringa utgjer 5000, heile beløpet blir da frådragsført. Dersom bruken av lokala skulle endre seg heilt eller delvis til verksemd som ikkje kan omfattast av frivillig registrering, vil heile eller delar av meirverdiavgiftsbeløpet vere gjenstand for ei mogleg tilbakebetaling til staten dei neste ti åra. Vi tenkjer oss at leigetakaren flyttar ut etter fem år, og blir erstatta med ein leigetakar som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering. Da må utleigaren betale tilbake 500 til staten kvart år dei siste fem åra i justeringsperioden på ti år. Dette blir kalla ei justeringsforplikting, utleigar pliktar å betale tilbake meirverdiavgift han tidlegare har frådragsført.

I motsett tilfelle, dersom leigetakaren ved anskaffinga av bygget ikkje kan omfattast av frivillig registrering, ville han ikkje fått noko frådrag for inngåande meirverdiavgift på oppføringskostnadene til bygget. Vi tenkjer oss at leigetakaren flytter ut etter fem år, og blir erstatta med ein leigetakar som kan omfattast av frivillig registrering dei siste fem åra av justeringsperioden. Da får utleigaren tilbake 500 frå staten kvart år dei siste fem åra i justeringsperioden på ti år. Dette blir kalla ein justeringsrett, utleigar har rett til å frådragsføre meirverdiavgift han tidlegare ikkje fekk frådragsført.

Det er eit krav om at inngåande meirverdiavgift på oppføringa utgjer minst 100 000 kroner for at justeringsreglane skal vere aktuelle. Dette gjeld også påkosting eller ombygging av bygget i ettertid. Difor står det i lova "byggetiltak", sidan dette ordet femner om både nybygging, påbygging og ombygging, jf. mval § 9-1 andre ledd bokstav b. Tenester som blir kjøpt inn i samband med slike byggetiltak vil også inngå i avgiftsberekinga, for eksempel prosjektanalysar, arkitekttenester osv. Slike tenester må inngå i eit fysisk sluttprodukt for å kunne kvalifisere, noko som er ganske logisk. Når justering inntreff er det også viktig å vere klar over at endring i bruk kan skje i løpet av eitt av åra i justeringsperioden. Da må gjennomsnittleg bruk i løpet av året leggjast til grunn.

Eit eksempel kan klargjere dette (alle tal i kroner per kvadratmeter). Lat oss seie at eit bygg blir oppført. Kostnadene er på 20 000 ekskl. mva. Dei første to åra blir bygget leigd ut til NAV. Frå og med år 3 til midten av år 5 blir bygget leigd ut til ein skobotikk. Siste halvdel

av år 5 og heilt til slutten av år 10 blir bygget brukt av ei verksemd som sel undervisnings-tenester i 40 % av bygget og som bruker resten av bygget som matbutikk. Avgiftsbehandlinga blir slik:

Sidan den første leigetakaren ikkje er omfatta av frivillig registrering, får ikkje eigaren av bygget tilbake den inngåande meirverdiavgifta som han betalte i byggeperioden. Hadde han derimot skaffa ein leigetakar som var omfatta av frivillig registrering innan 6 månader etter oppføringa av lokalet, ville han fått tilbakebetalt all meirverdavgift med det same. NAV er statleg verksemd, og kan ikkje omfattast av den frivillige registreringa. Utleigaren får derfor inga meirverdiavgift tilbake frå staten.

Men den 01.01. år 3 flyttar NAV ut, og inn kjem det ein skobutikk. Skobutikken blir omfatta av utleigaren si frivillige registrering, og utleigaren får justeringsrett. No blir 100 % av bygget brukt i avgiftspliktig verksemd. Eigaren har allereie betalt 5000 i inngåande meirverdiavgift da bygget blei bygd. Eigaren får tilbake 500 kvart år så lenge skobutikken leiger bygget. Dersom skobutikken hadde blitt verande i bygget i 8 år eller enda lenger, ville eigaren fått tilbake totalt 4 000 i løpet av desse åtte åra. Årsaka er at det står att åtte år av justeringsperioden, og så lenge leigetakaren kan omfattast av frivillig registrering, vil eigaren få tilbakebetalt 500 av staten kvart år fram til justeringsperioden er over. Dei første 2 åra av justeringsperioden blei brukt opp da NAV var leigetakar. I desse to åra fekk ikkje eigaren tilbakebetalt noko som helst.

Likevel er ikkje livet så enkelt i vårt eksempel. Skobutikken flyttar ut den 01.06 år 5, og same dag flyttar undervisnings- og matbutikkverksemda inn i lokalet. Sidan denne verksemda driv 60 % innanfor og 40 % utanfor meirverdiavgiftslova, blir justeringsretten til eigaren 60 % frå denne dato. I år 5 har lokalet vore i bruk i 100 % avgiftspliktig verksemd fram til midten av året. Resten av året har lokalet vore i bruk i avgiftspliktig verksemd 60 %. Dersom ein ser på heile året, har lokalet vore i bruk i 80 % avgiftspliktig verksemd ($100\% \cdot \frac{1}{2} + 60\% \cdot \frac{1}{2} = 80\%$). For dette året vil eigaren få tilbake 400 ($500 \cdot 0,8$) frå staten. Dei siste fem åra får han tilbake 300 ($500 \cdot 0,6$) kvart år sidan lokalet blir brukt 60 % i avgiftspliktig verksemd i desse åra. Etter at justeringsperioden på ti år er over, kan ikkje eigaren få justeringsrett lenger. I vårt eksempel har han fått tilbake 2900 ($500 \cdot 2 + 400 + 300 \cdot 5$) av dei totalt 5000.

Ved sal av bygg eller anlegg, skal bruk i registrert verksemd setjast til 0 %. Med andre ord, ikkje noko frådrag i resten av justeringsperioden. Dersom eigaren av eit bygg har frådragsført 5000, men skal selje bygget 31.12. år 5, må han betale 2500 tilbake til staten. Det finst likevel ein måte å unngå dette på, nemleg at kjøparen overtek justeringsforpliktinga og justeringsretten. Kjøparen må vere registrert eller bli det i same termin som kjøpet skjer. Han

må dessutan skrive under på ei erklæring om å overta justeringsforpliktinga. Dersom kjøparen har mindre frådragsrett enn seljaren, kan seljaren berre overføre den frådragsplikta eller frådragsretten som kjøparen har moglegheit til å motta. Resten av justeringsforpliktinga må betalast til staten av seljaren, jf. mva-forskrifta § 9-3-2.

I forbindelse med justeringsplikta, kan vi tenkje oss ein eigar av eit bygg som har frådragsført 5000 i inngåande meirverdiavgift da han oppførte bygget. Ein skobutikk skreiv under på kontrakt for leige av lokalet før 6 månader hadde gått etter ferdigstillelsen. Eigaren leigde ut bygget til skobutikken i åtte år, og plikt til å justere frådraget ned har ikkje oppstått. I starten av år 8 ønskjer eigaren å selje bygget. Mottakaren skal leige ut 80 % av bygget til avgiftspliktig verksemd og resten til ikkje-avgiftspliktig verksemd. Seljaren kan overføre 80 % av justeringsplikta til mottakaren. 20 % av justeringsplikta må betalast til staten, dvs. $5000/10 \cdot 0,2 = 100$ i året dei siste to åra, totalt 200. Mottakaren slepp å betale noko til staten så lenge han held fram med å leige ut slik som planlagt. Han kan også auke bruk i avgiftspliktig verksemd og få pengar tilbake frå staten fordi han har rett til å justere opp frådraget. Dersom han byrjar å leige ut mindre enn 80 % til avgiftspliktig verksemd, må han betale pengar tilbake til staten fordi han har plikt til å justere ned frådraget.

3.8 Felleskostnader

Det finst inga rettsleg definisjon av omgrepet felleskostnader. Partane må sjølve bli einige om kva som skal inngå i felleskostnadane. Dei kjem i tillegg til leiga og leigetarkostandane som leigetakar sjølv skal dekke direkte for eiga rekning (Norsk Eiendom, 2018).

Felleskostnader dekker blant anna energi i fellesareal, snøbrøyting, felles reinhald, vaktmeisterenester, vakthald, renovasjon, kommunale avgifter, ventilasjon og elektriske installasjonar. Men sidan det ikkje finst nokon eintydig rettsleg definisjon, kan kva som inngår i felleskostnadane variere frå utleigar til utleigar (Norsk Eiendom, 2018).

Artikkelen frå Estate Norge av Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper (2016) uttrykker følgjande: «Ved utleige til ein avgiftsunntatt leigetakar vil det typisk innebere meirkostnader som følgje av lågare forholdsmessig frådrag for inngåande meirverdiavgift på bygget sine felleskostnader og fellesareal gjennom ein redusert frådragsnøkkel. Dersom utleigar ikkje får denne meirkostnaden dekt gjennom auka felleskostnader, bør også denne inkluderast i leigetillegget».

Sidan det er vanleg å vidarefakturere felleskostnadene til leigetakar, har vi ikkje tatt omsyn til meirverdiavgifta på felleskostnadene når vi reknar ut leigetillegget i kapittel 4.

3.9 Eigarkostnader

Eigarkostnader blir ifølgje Obos Basalerapporten (1.halvår 2017, s. 22) definert som dei driftskostnadene som utleigar ikkje får vidarefakturert til leigetakar i form av felleskostnader. Rapporten listar opp på side 22 følgjande kategoriar av eigarkostnader og gjennomsnittleg kostnad per kvadratmeter for eit utval av næringsbygg i Noreg.

KATEGORI	GJENNOMSNI TTLEG KOSTNAD I KRONER PER KVADRATMETER
Vedlikehald (utvendig og innvendig)	71
Forsikring	10
Revisjon	3
Administrasjon/forvaltning	38
Andre driftskostnader	13
Mekling/Utleige	10
Juridiske honorar	2
Honorar konsulentar (arkitekt byggeleiing etc.)	19
Asset management	65
Total kvadratmeterkostnad	231

Figur 3. Eigarkostnader. Kjelde: Basalerapporten 1.halvår 2017

Alle desse eigarkostnadene er ikkje meirverdiavgiftspliktige. Meirverdiavgift er ei avgift til staten som skal bereknast ved omsetting, uttak og innførsel av varer og tenester, jf. mval. § 1-1 første ledd. Finansielle tenester, blant anna omsetning av forsikringstenester, er unntatt frå lova, jf. mval. § 3-6 bokstav a. Det skal derfor ikkje bereknast meirverdiavgift på forsikringstenester. Løn, renter og avskrivningar er eksempel på andre driftskostnader det ikkje skal bereknast meirverdiavgift av.

Eigarkostnadene det skal bereknast meirverdiavgift av (delar av vedlikehald, revisjon, osv.), blir det ikkje gjeve frådrag for dersom leigetakar ikkje er omfatta av utleigar si frivillige registrering. Det vil da vere relevant å ta med desse kostnadene i utrekninga av leigetillegget (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016). Vi kan vise korleis dette kan gjerast ved eit enkelt eksempel. I tabellen er den totale kvadratmeterkostnaden for eigarkostnadene 231 kroner i året. Vi antar at 100 kroner av eigarkostnadene er avgiftspliktige med ein sats på 25 %. Vi får da ein meirverdiavgift på 25 kroner per kvadratmeter. Leigetillegget må da auke med 25 kroner (per kvadratmeter) i året. Sidan eigarkostnader er kostnader som løper kontinuerleg gjennom heile leigeperioden, og blir kostnadsført når dei oppstår, er desse kostnadene med tilhøyrande meirverdiavgift enkle å handtere. Vi får ingen skatte- og

tidseffektar slik som vi får på oppføringskostnadene til bygget. Vi vil derfor ikkje ta omsyn til eventuell meirverdiavgift på eigarkostnader i utrekninga av leigetillegget i kapittel 4.

3.10 Synergieffektar

Sjølv om leigetillegget ikkje fullt ut kompenserer for utleigars meirkostnader, kan det likevel vere slik at leigetakaren bringar med seg fordelar som utleigar vil nyte godt av. Dette blir kalla synergieffektar. Dette bør med i vurderinga når ein fastset leigetillegget (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016).

I mange tilfelle er det vanskeleg å få fullstendig oversikt over alle faktorane som spelar inn når leigetillegget skal fastsetjast. Årsaka til dette er synergieffektar som oppstår på grunn av leigetakaren. Slike synergieffektar kan vere at leigetakaren er ein stabil betalar og at han kjem til å leige i mange år. Eksempel på stabile betalalar er særleg offentlege verksemder som NAV, Statens Vegvesen osv. Vanlegvis leiger slike verksemder det same lokalet i mange år. Leigetillegget kan difor setjast ned fordi leigetakaren skaper mindre kostnader og usikkerheit enn det som vanlegvis er tilfelle hos andre leigetakarar.

Ein annan synergieffekt er at ein leigetakar dreg kundar til utleigebygget og skaper større omsetjing hos dei andre leigetakarane. Eksempel på leigetakarar som kan skape større omsetjing kan vere tannlegekontor og helseklinikkar som leiger lokale i eit kjøpesenter. Når pasientane har vore hos tannlegen, vil dei kanskje nytte tida til å vandre rundt i kjøpesenteret. Dette skaper utvilsamt større omsetjing hos dei andre leigetakarane i kjøpesenteret. Den auka omsetjinga medfører at utleigaren kan krevje høgare leigeinntekt av dei andre leigetakarane fordi senteret har blitt meir populært. Leigetillegget til tannlegekontoret kan setjast ned fordi utleigaren kan ta høgare leigepreis hos dei andre leigetakarane i kjøpesenteret. Som vi ser, kan synergieffektane medføre at leigetillegget blir mindre enn det som er forventa. Utleigaren vil i slike tilfelle ikkje få dekt inn all meirkostnaden gjennom leigetillegget, men det vil likevel i mange tilfelle vere akseptabelt for utleigaren fordi synergieffektane kan kompensere for dette tapet.

På grunn av dette blir det vanskeleg å talfeste sjølve leigetillegget i kvart tilfelle, sidan det er mange synergieffektar som spelar inn. Ein leigepreis er med andre ord ikkje eksakt vitskap der vi kan rekne oss fram til kva leigepreisen vil vere i kvart tilfelle. Ofte vil det vere vanskeleg å rekne ut eksakt kva påverknad desse synergieffektane har. Synergieffektane blir eventuelt ei forhandlingsstyrke avhengig av marknadssituasjonen der og da.

3.11 Litt om internasjonale forhold

Meirverdiavgift er ikkje eit særnorsk fenomen. Meirverdiavgifta har sine røter i Frankrike, og blei utvikla i 1948. I dag blir denne statlege avgifta brukt i meir enn 130 land, der ho ofte representerer ¼ av statleg skatteinnsamling (Bustos, 2007, s. 23).

Sjølv om meirverdiavgift som overordna system er det same i alle desse landa, kan reglane som gjeld meirverdiavgift på utleige av fast eigedom variere litt frå land til land. I Noreg finst det ei rekkje unntak frå hovudregelen om å leggje på meirverdiavgift ved sal av varer og tenester, der utleige av fast eigedom er eitt av desse unntaka. Likevel, som vi har sett, vil den frivillige registreringa gjere utleiga avgiftspliktig igjen, gitt at leigetakaren kan omfattast av frivillig registrering. I Spania, for eksempel, er stoda ein smule forskjellig. Hovudregelen der er at all leige skal påleggjast meirverdiavgift. Utleige av bustadhus og leilegheitlar til privatpersonar derimot, skal vere utan meirverdiavgift. Likevel må utleigaren betale inngåande meirverdiavgift på anskaffingar og liknande, utan å ha rett til frådrag. Det er sannsynleg at spanske utleigarar også må leggje på eit leigetillegg for å kompensere for tapt frådrag. Derimot vil kostnadene, inkludert meirverdiavgifta på desse, redusere leigeinntektene og såleis føre til mindre skattbart overskot. Så langt er dette akkurat som i Noreg.

Dersom leiga gjeld 50 % bustad og 50 % kontor, skal likevel heile leiga fakturerast med meirverdiavgift. Utleigaren får kun frådrag for inngåande meirverdiavgift på kontordelen (Trecet, 2017). I Noreg er dette annleis, der frivillig registrering berre gjeld areal som blir brukt i avgiftspliktig verksemd. I tilfellet med halvparten bustad og halvparten kontor, skal det i Noreg kun leggjast meirverdiavgift på halvparten av leiga (Gjems-Onstad, Kildal, Dyrnes og Mikelsen, 2017, s. 284). Utleigaren har derimot berre rett til frådrag for anskaffingar til den frådragsberettiga delen, akkurat som i Spania. Som vi ser, er problemstillinga knytt til kompensasjon for tapt frådrag for inngåande meirverdiavgift også relevant i Spania. Den største forskjellen er likevel at det spanske lovverket inneheld mindre unntak frå hovudregelen. Meirverdiavgifta er berre unntatt i tilfelle der ein leigetakar skal leige ein bustad og det er leigetakaren sjølv som har skrive under på kontrakten (Trecet, 2017) og i tilfelle der det er snakk om utleige av jordbrukseigedom (Lara, 2017). Alle andre utleigeforhold er omfatta av meirverdiavgiftslova, til forskjell frå det norske lovverket der helsetenester, undervisningstenestar, statlege føretak osv. ikkje er omfatta. Leigetillegg for tapt inngåande meirverdiavgift er derfor eit mykje viktigare og omfattande tema i Noreg.

4. Matematisk utrekning av leigetillegget

Vi vil i dette kapitlet ta for oss korleis vi matematisk reknar ut leigetillegget. Til dette formålet har vi nytta reknearket Microsoft Excel. Vi har laga ein reknearkmodell der vi tar utgangspunkt i at vi frå starten av leiger ut eit bygg 100 % til verksemd som ikkje omfattast av utleigars frivillige registrering. Modellen vår opnar opp for eit skifte av leigetakar til leigetakar som omfattast av den frivillige registreringa ein gong i løpet av justeringsperioden. Inndata i modellen er den ikkje-frådragsberettiga meirverdiavgifta på byggekostandene, ulike avskrivingsssatsar, diskonteringsrente, andel av bygget som tilskrivast saldo for fast teknisk installasjon, talet på år til bytte av leigetakar (justering) og skattesatsen (sjå figur 4). Ved å skrive inn verdiar for alle dei nemnde parametrane i figur 4 får vi automatisk rekna ut storleiken på leigetillegget.

Vi forklarar reknearkmodellen ved hjelp av eit eksempel i delkapittel 4.1. Figur med komplett rekneark og rekneark som syner formlane brukt i Excel, er å finne som vedlegg til oppgåva. Som nemnt i kapittel 3 ser vi bort frå felles- og eigarkostnadene i reknearkmodellen. Vi antar at felleskostnadene blir vidarefakturert og at eit leigetillegg knytt til eventuell meirverdiavgift på eigarkostnadene enkelt kan leggjast til leigetillegget som vist i delkapittel 3.9. Dersom leigetakar betaler heile leigetillegget i år 0, må ein gjere ei nåverdiutrekning av alle meirkostnadene knytt til eigarkostnader gjennom heile leigetida. Dette blir ikkje vist i denne oppgåva.

4.1 Eksempel på utrekning av leigetillegget

For å vise korleis vi reknar ut leigetillegget ved hjelp av vår reknearkmodell, tar vi utgangspunkt i eit eksempel der vi fører opp eit bygg og leiger dette ut til ein leigetakar som ikkje er omfatta av utleigar si frivillige registrering. For å illustrere effekten av justering tenker vi oss at leigetakaren flyttar ut etter seks år og blir erstatta av ein leigetakar som blir omfatta av utleigar si frivillige registrering. Det vil da oppstå ein justeringsrett ved skifte av leigetakar, og utleigar får årleg frådragsført ein tidel av inngåande meirverdiavgift på oppføringskostnadene den gjenståande tida av justeringsperioden.

Vi antar ein oppføringskostnad på 20 000 (kroner per kvadratmeter) ekskl. meirverdiavgift. Meirverdiavgifta er da 5 000 ($20\,000 \cdot 0,25$), som går inn som del av bygget sin kostpris og blir aktivert og avskreven etter skattelova sine reglar. Skattesatsen er 25 %. Diskonteringsrenta set vi til 2 %. Vi bruker ei låg rente sidan vi antar at kontantstraumar påverka av skattemessige avskrivningar og justeringar er tilnærma risikofrie. Vi antar at 40 % av oppførings-

kostnadene er knytt til faste tekniske installasjonar. 3000 av meirverdiavgifta blir derfor ført på saldogruppe i (forretningsbygg) og 2000 på saldogruppe j (faste tekniske installasjonar). Etter skifte av leigetakar (justering) går det årleg 300 til redusering av balanseført verdi på saldogruppe i, og tilsvarende 200 til redusering på saldogruppe j. I tabellen under er inndata for reknearkmodellen vist.

DATA TIL BRUK VED UTREKNING AV LEIGETILLEGGET			
Mva på oppføringskostnader(per kvadratmeter)	5000	Fast teknisk installasjon, andel	0,4
Avskrivning faste tekniske installasjonar(sats)	0,1	Talet på år til justering	6
Avskrivning bygg(sats)	0,02	Skattesats	0,25
Diskonteringsrente	0,02		

Figur 4. Inndata i reknearkmodellen i Excel.

Når vi skal rekne ut leigetillegget tar vi utgangspunkt i den ikkje frådragsberettiga meirverdiavgifta på oppføringskostnadene. Vi justerer denne verdien med å subtrahere med justeringsbeløpa som blir tilbakeført frå staten. Så subtraherer vi skatteeffekten av at vi får ekstra avskrivningar på grunn av høgare kostpris på bygget. Vi kjem da fram til leigetillegget (etter skatt). Leigetillegget er skattepliktig på same måte som anna inntekt, og vi må derfor legge på skatt for å finne det endelege leigetillegget (før skatt)

$$\text{Leigetillegget} = \text{Leigetillegget etter skatt} + \text{skatt}$$

$$\text{Leigetillegget} = \text{Leigetillegget etter skatt} + \text{Leigetillegget} \cdot \text{skatteprosent}$$

$$\text{Leigetillegget}(1 - \text{skatteprosent}) = \text{Leigetillegget etter skatt}$$

$$\text{Leigetillegget} = \frac{\text{Leigetillegget etter skatt}}{1 - \text{skatteprosent}}$$

Vi kan summere opp dette i ein tabell:

Meirverdiavgift på oppføringskostnader
- Justering, tilbakeføring av mva frå staten
- Redusert skatt avskrivning mva bygg
- Redusert skatt avskrivning mva fast teknisk installasjon
= Leigetillegg etter skatt
+ Skatt
= Leigetillegg

Figur 5. Metode for utrekning av leigetillegget brukt i reknearkmodellen

Alle verdiane i tabellen over er nåverdier, altså verdier på tidspunktet bygget er ferdig og klart til bruk (år 0). Leigetakar må anten betale heile leigetillegget ved innflytting i år 0 eller ein kan fordele det ut over heile leigetida på seks år. Ved betaling av leigetillegget over heile leigeperioden vil det vere aktuelt å krevje inn eit rentetillegg med rentesats høgare enn

risikofri rente sidan framtidige leigeinntekter er kontantstraumar som er hefta med ein viss risiko.

Korleis vi reknar ut leigetillegget i detalj, tar vi for oss i delkapittel 4.1.1 – 4.1.5.

4.1.1 Justering

JUSTERING											
År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Justeringsbeløp, tilbakebetaling av mva frå staten		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Nåverdi, justeringsbeløp	1690,58										

Figur 6. Justering, reknearkmodell. Tilbakebetaling av justeringsbeløp frå staten i år 7, 8, 9 og 10

I åra etter justeringstidspunktet får vi årleg tilbakeført meirverdiavgift på 500 frå staten. Vi reknar ut nåverdien av beløpa med 2 % diskonteringsrente i år 7, 8, 9 og 10 og får

$$\frac{500}{1,02^7} + \frac{500}{1,02^8} + \frac{500}{1,02^9} + \frac{500}{1,02^{10}} = 1690,58$$

Summen av dei fire justeringsbeløpa er 2000 ($500 \cdot 4$), så vi ser at tidseffekten av at vi først får frådragsført denne meirverdiavgifta i år 7, 8, 9 og 10 (og ikkje i år 0), ikkje er så veldig stor ved 2 % diskonteringsrente.

Nåverdien av leigetillegget er nå redusert til

$$5000 - 1690,58 = 3309,42$$

4.1.2 Skattemessige avskrivningar, næringsbygg

AVSKRIVING NÆRINGSBYGG											
År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Balanseført mva. bygg	3000,00	2940,00	2881,20	2823,58	2767,10	2711,76	2657,53	2310,38	1970,17	1636,77	1310,03
Avskrivning bygg		60,00	58,80	57,62	56,47	55,34	54,24	47,15	40,21	33,40	26,74
Nåverdi avskrivningar	982,68										
Redusert skatt avskrivning bygg	245,67										

Figur 7. Avskrivning næringsbygg. Avskrivingsats på 2 %. Nåverdi med diskonteringsrente på 2 %.

Når bygget er ferdig, blir 60 % av meirverdiavgifta (3000,00) balanseført på saldogruppe i som vist i tabellen over. Deretter blir bygget avskrive med 2 %, jf. skattelova. Ved bytte av leigetakar frå og med år 7, vil vi få ei årleg justering på 300 til redusering av balanseført verdi på bygget. Dette fører til reduserte avskrivningar i år 7, 8, 9 og 10 på grunn av reduserte avskrivingsgrunnlag.

Vi reknar ut nåverdien av alle framtidige avskrivningar. Dette blir gjort i to operasjonar. Først må vi rekne ut verdien i år 9 av alle framtidige avskrivningar etter år 9, ved hjelp Gordons vekstformel. Vi brukar diskonteringsrente på 2 % og ein negativ vekstfaktor på 2 %, sidan

bygget blir avskrive med 2 %. Gordons vekstformel blir brukt når eit beløp blir inntektsført kvart år med ei diskonteringsrente i all æve. Dersom det er vekst med i biletet, blir vekstprosenten trekt frå avkastningskravet. Sidan beløpet som blir avskrive i dette tilfellet blir mindre kvart år, får vi ikkje vekst, men snarare negativ vekst. Derfor må beløpet ha negativt forteikn. Vi får då:

$$\text{Verdi i år 9} = \frac{\text{Avskrivning år 10}}{\text{avkastingskrav} - \text{vekst}} = \frac{26,74}{0,02 - (-0,02)} = \frac{26,74}{0,04} = 668,50$$

Denne verdien må ein diskontere tilbake til år 0. Vi får

$$\frac{668,50}{1,02^9} = 559,27$$

Vi må så finne nåverdien av alle avskrivningane dei første ni åra.

$$\frac{\text{Avskrivning år 1}}{1,02^1} + \frac{\text{Avskrivning år 2}}{1,02^2} + \dots + \frac{\text{Avskrivning år 9}}{1,02^9}$$

$$= \frac{60}{1,02^1} + \frac{58,80}{1,02^2} + \dots + \frac{33,40}{1,02^9} = 423,41$$

Til slutt legg vi saman dei to verdiane og får den totale nåverdien på

$$559,27 + 423,41 = 982,68$$

Desse utrekningane som vi viser over, gjer Microsoft Excel for oss ved hjelp av formlar. For å finne nåverdien av avskrivningane dei første ni åra brukar vi funksjonen netto nåverdi(NNV) i Excel. Gordons vekstformel skriv vi berre direkte inn i formellinja til Excel.

Det vi nå har funne ut er at dei auka avskrivingskostandene på bygget, som følgje av at vi ikkje får frådragsført meirverdiavgifta på oppføringskostnadene, har ein nåverdi på 982,68. Summen av alle framtidige avskrivningar er naturleg nok 3000, så vi ser her at effekten av at avskrivningane kjem til frådrag langt fram i tid, er stor ved ei diskonteringsrente på 2 %.

Skatteeffekten av dette er at vi får redusert skattekostnaden med

$$982,68 \cdot 0,25 = 245,67$$

4.1.3 Skattemessige avskrivningar, fast teknisk installasjon

AVSKRIVNING FAST TEKNISK INSTALLASJON											
År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Balanseført mva. fast teknisk installasjon	2000,00	1800,00	1620,00	1458,00	1312,20	1180,98	1062,88	776,59	518,93	287,04	78,34
Avskrivning fast teknisk installasjon		200,00	180,00	162,00	145,80	131,22	118,10	86,29	57,66	31,89	8,70
Nåverdi avskrivningar	1091,87										
Redusert skatt avskrivning fast tekn.inst.	272,97										

Figur 8. Avskrivning fast teknisk installasjon, 10 % årleg. Nåverdien av avskrivningar med 2 %.

Når bygget er ferdig, blir 40 % av meirverdiavgifta (2000,00) balanseført på saldogruppe j som vist i figuren over. Deretter blir fast teknisk installasjon avskriven med 10 %, jf. skattelova. Ved bytte av leigetakar frå og med år 7, vil vi få ei årleg justering på 200 til

redusering av balanseført verdi på fast teknisk installasjon. Dette fører til reduserte avskrivningar i år 7, 8, 9 og 10 på grunn av reduserte avskrivingsgrunnlag.

Vi reknar ut nåverdien av alle framtidige avskrivningar på nøyaktig same måte som i kapittel 4.1.2. Vi får ein nåverdi på 1091,87 som vist i figur 8. Det vi nå har funne ut er at dei auka avskrivingskostandene på fast teknisk installasjon, som følgje av at vi ikkje får frådragsført meirverdiavgifta på desse, har ein nåverdi på 1091,87. Summen av alle framtidige avskrivningar er naturleg nok 2000, så vi ser her at tidseffekten av at avskrivningane kjem til frådrag framover i tid, ikkje er så stor som på oppføringskostnadene. Dette kjem av at avskrivingsssatsen på fast teknisk installasjon er 10 %, mens avskrivingsssatsen for eit forretningsbygg er 2 %.

Skatteeffekten av dette er at vi får redusert skattekostnaden med

$$1091,87 \cdot 0,25 = 272,97$$

4.1.4 Utrekning av leigetillegget

Avslutningsvis må vi sette dei utrekna verdiane frå delkapittel 4.1.1 – 4.1.3 inn i tabellen under, og vi finn da leigetillegget slik som vist i delkapittel 4.1.

UTREKNING AV LEIGETILLEGGET	
År	0
Mva på oppføringskostnader	5000,00
Justeringbeløp, tilbakeføring av mva frå staten	-1690,58
Redusert skatt avskrivning bygg	-245,67
Redusert skatt avskrivning fast tekisk installasjon	-272,97
Leigetillegg etter skatt	2790,78
Leigetillegg	3721,05

Figur 9. Utrekning av leigetillegget i reknearkmodellen.

Vi får eit leigetillegg på 3721,05. Hadde vi sett bort frå tidseffekten (diskonteringsrente lik 0), ville denne verdien vore på 3000.

Som nemnd tidlegare vil lånefinansiering påverke leigetillegget. Dette vil gjere seg mest gjeldande dersom leigetillegget blir fordelt over heile leigeperioden og ikkje blir betalt i ein stor porsjon i år 0. Rentekostnader gjev skattefrådrag og redusert skattekostnad som skildra i delkapittel 3.4.

4.1.5 Innkrevjing av leigetillegget

Leigetakaren kan betale inn leigetillegget på fleire måtar. Å betale inn leigetillegget i små porsjonar i løpet av leigetida er ein av måtane å gjere dette på. Da kan leigetillegget i år 0

fordelast som ein annuitet over leigeperioden eller indeksregulerast slik at leigetillegget aukar for kvart år. Vi kan lage oss eit eksempel der vi fordeler leigetillegget som ein annuitet over dei første seks åra, sidan leigetakaren flytter ut etter seks år. Slik blir den første leigetakaren belasta med heile leigetillegget. Slik vil det sjå ut:

UTREKNING AV LEIGETILLEGGET							
År	0	1	2	3	4	5	6
Mva på oppføringskostnader	5000,00						
Justeringbeløp, tilbakeføring av mva frå staten	-1690,58						
Redusert skatt avskrivning bygg	-245,67						
Redusert skatt avskrivning fast tekisk installasjon	-272,97						
Leigetillegg etter skatt	2790,78						
Leigetillegg	3721,05	733,11	733,11	733,11	733,11	733,11	733,11

Figur 10. Leigetillegget fordelt på dei seks første åra. Diskonteringsrente/avkastingskrav på 5 %.

Vi har brukt 5 % diskonteringsrente i tabellen over. Denne skal blant anna kompensere for utleigar sin finansieringskostnad knytt til meirkostnadene. Dei seks leigetilleggsbeløpa er framtidige innbetalingar som har større risiko for misleghald enn sikre innbetalingar frå staten, for eksempel. Derfor vil det vere naturleg å krevje inn eit risikotillegg som gjer at diskonteringsrenta vi her bruker er høgare enn risikofri rente.

Vanlegvis betaler leigetakarar inn leigetillegget kvar månad saman med grunnleiga. I eksempelet vårt har vi valt årleg innbetaling for å forenkle litt. Alternativt kan leigetakaren betaler inn heile leigetillegget i starten av leigeperioden. I eksempelet vårt må leigetakaren i så fall betale 3721,05 same dagen som leigetida byrjar. Denne måten å betale inn leigetillegget på, er like god som den første måten. Det spelar inga rolle om leigetillegget blir innbetalt med 3721,05 i år 0 eller om leigetillegget blir innbetalt årleg over seks år med 733,11. Med 5 % diskonteringsrente blir nåverdien den same.

Utleigaren får altså inn 3721,05 i år 0 eller i løpet av dei seks åra som ein annuitet. Deretter må han betale 25 % skatt av dette, anten i år 0 eller i løpet av dei seks åra. Da sit han att med 2790,78 ($3721,05 \cdot 0,75$) som nåverdi i år 0 uansett kva innkrevjingsmåte som er valt.

Meirverdiavgifta var på 5000. Ved å ta $5000 - 2790,79$ får han 2209,21 som han må finansiere sjølv. Denne summen får han delvis dekt inn ved redusert skattebetaling i leigeperioden på 518,64 (reduert skatt pga. avskrivningar frå figur 9). I tillegg får han justeringsrett og såleis tilbakebetalingar frå staten på 1690,58 (figur 9) etter leigeperioden fram til slutten av justeringsperioden (år 7, 8, 9 og 10). Dessutan er det medrekna 2 % rente på både skattebetalingar og på tilbakebetalingar av meirverdiavgift frå staten, sidan dette er trygge kontantstraumar. Kontrollrekninga blir $2209,21 - 518,64 - 1690,58 = 0$. Utleigaren har dekt inn all meirverdiavgifta.

5. Empiri

Empirien består av intervju med ulike aktører innan eideomsbransjen. Vi har snakka med ein eideomsmeklar og tre tilsette i ulike eideomsselskap. Vi har valt ut erfarne aktører som er deltakarar i prosessen med å forhandle fram leigekontraktar med næringsverksemdar. Dette vil gje oss viktig informasjon om korleis leigetillegget blir teke omsyn til i praksis. Ved å samanlikne dette med reknearkmodellen vår i kapittel 4, vil vi kome nærare eit svar på problemstillinga i oppgåva.

Tre intervju blei gjennomført ved fysiske møte og eit ved telefonintervju. Det blei tatt lydopptak av intervjuet, og det blei skriva korte notat undervegs i intervjuet. Deretter blei intervjuet transkribert ved hjelp av lydopptaka. Fleire av intervjuobjekta våre har ønskt å vere anonyme, vi har derfor valt å anonymisere alle intervjuet.

Mange av svarene er basert på aktørane sine totale erfaringar, og ikkje berre frå sitt eige arbeid.

5.1 Presentasjon av intervjuobjekta

5.1.1. Intervjuobjekt 1

Intervjuobjektet er tilsett som dagleg leiar i eit eideomsselskap. Selskapet leiger ut lokale som kan tilpassast dei fleste verksemdar. Kontor- og butikklokale er vanlege leigeobjekt. Det som er mest interessant i dette intervjuet, er korleis ombyggingar og påkostingar som er justeringspliktige, blir behandla med tanke på leigetillegget.

5.1.2. Intervjuobjekt 2

Intervjuobjektet er tilsett som dagleg leiar i eit eideomsmeklarselskap. Selskapet meklar for verksemdar som skal kjøpe, selje, leige eller leige ut næringslokale.

5.1.3 Intervjuobjekt 3

Intervjuobjektet er tilsett som dagleg leiar i eit kommunalt eideomsselskap. Selskapet er eigd av kommunen og skal forvalte, drifte og vedlikehald eideom for kommunen og innbyggjarane. Hovudformålet til selskapet er kjøp, sal, drift og oppføring av fast eideom.

5.1.4. Intervjuobjekt 4

Intervjuobjektet er tilsett som partnar i eit eideomsselskap. Selskapet eig næringsseideomar som blir leigd ut til bedrifter.

5.2 Spørsmål og svar

Alle intervjuobjekta fekk stilt ni spørsmål som vi listar opp under. Svara på spørsmåla har vi summert opp i svarmatrisa etterpå.

Spørsmål 1. Kva metode blir leigetillegget inndrive på: a) Leigetakar betaler eit eingongsbeløp b) Leigetakar dekkjer meirkostnaden løpande i byggjeperioden c) Leigetakar betaler eit tillegg til leiga løpande i leigetida?

Spørsmål 2. Ved berekning av leigetillegget, tek du omsyn til at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag (som følge av skattemessig aktivering med etterfølgjande avskrivningar).

Spørsmål 3. Blir det berekna eit rentetillegg som kompenserer for finansieringskostnaden (tapt renteinntekt) knytt til dei auka kostnadene på grunn av den ikkje-frådragsførte meirverdiavgifta?

Spørsmål 4. Vil du krevje større leigetillegg ved kontraktar kortare enn 10 år (pga. justeringsperioden)?

Spørsmål 5. Vil du krevje mindre leigetillegg ved stabil betalar, særleg offentleg verksemd?

Spørsmål 6. Vil du krevje mindre leigetillegg dersom leigetakar aukar omsetjinga hos dine øvrige leigetakarar?

Spørsmål 7. Ved bytte av leigetakar i justeringsperioden frå ikkje-omfatta av frivillig registrering til omfatta av frivillig registrering, tek ein omsyn til tidseffekten (forskjellen mellom fullt frådrag i år null versus justering) av årlege tilbakebetalingar av meirverdiavgift?

Spørsmål 8. Blir ikkje-frådragsberettiga meirverdiavgift på felleskostnadene (energi, brøyting, vask, osv.) dekt inn gjennom leigetillegget eller blir dei vidarefakturert?

Spørsmål 9. Blir ikkje-frådragsberettiga meirverdiavgift på eigarkostnader (utvendig vedlikehald, revisjon, osv.) dekt inn gjennom leigetillegget?

5.2.1 Svarmatrise

Svara vi fekk frå intervjuar har vi kort summert opp i tabellen under.

	Intervjuobjekt			
	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Spørsmål 1	Alternativ c	Alternativ c	Alternativ c	Alternativ c
Spørsmål 2	Nei	Nei	Nei	Nei

Spørsmål 3	Nei, men leigetillegget blir kpi-regulert	Nei	Nei	Nei, men leigetillegget blir kpi-regulert
Spørsmål 4	Ja	Ja	Ja	Ja, i nokre tilfelle.
Spørsmål 5	Nei	Ja	Ja, til ein viss grad	Nei
Spørsmål 6	Nei	Ja, til ein viss grad	Ja, til ein viss grad	Ja, til ein viss grad
Spørsmål 7	Ikkje aktuelt for oss	Kan ta omsyn til dette i nokre tilfelle	Nei	Nei
Spørsmål 8	Vidarefakturert	Vidarefakturert	Vidarefakturert	Vidarefakturert
Spørsmål 9	Nei	Ja, til ein viss grad	Ja	Nei

Figur 11. Svarmatrise. Ei kort oppsummering av intervju.

5.3 Oppsummering av svara frå intervjuobjekta

Formålet med intervjuet var å få ei oversikt over korleis leigetillegget blir utarbeidd ved forhandling av leigekontraktar. Dersom kontraktsforhandlarane er opptekne av å forhandle fram meirverdiavgiftsnøytrale leigekontraktar, antar vi at dei tar omsyn til fleire av faktorane som inngår i vår reknearkmodell vist i kapittel 4.

Alle respondentane seier at leigetakarane betaler eit leigetillegg løpande i leigetida. Dette blir lagt til som eit tillegg til den ordinære leigesummen gjennom heile kontraktsperioden. Ingen av intervjuobjekta har svart at leigetakar betaler eit eingongsbeløp ved kontraktsinngåinga eller dekkjer meirkostnaden løpande i byggjeperioden.

Alle respondentane er også samstemte i at tidseffekten av at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag (som følge av skattemessig aktivering med etterfølgjande avskrivningar) ikkje er av stor betydning. Ingen tar omsyn til dette i forhandling av leigekontraktar.

To av respondentane seier at dei ikkje tar omsyn til finansieringskostnadene forbunden med meirkostnadene ved fastsetjinga av leigetillegget. Sidan rente er låg for tida, seier dei at det er vanleg å sjå bort frå dette. Skal ein for eksempel ta inn 1 000 000 kroner i ikkje-frådragsført meirverdiavgift over ein kontraktsperiode på ti år, set ein leigetillegget til 100 000 kroner i året. Dei to andre nemner at det er vanleg å konsumprisindeksregulere leigetillegget for å kompensere for rentetap sidan renta og veksten i konsumprisindeksen er om lag den same. Alle respondentane seier at det vil vere ønskjeleg med høgare leigetillegg ved kontraktar kortare enn ti år. Dette på grunn av risikoen for å ikkje få dekt inn heile den tapte meirverdiavgifta i løpet av justeringsperioden på ti år. Men kor mykje høgare leigetillegget blir, vil vere eit resultat av forhandlingar. Ofte er marknadsprisane avgjerande. Ein av

respondentane svarte at kontraktar ofte inneheld ein klausul om at leigetakarane skal betale ein ekstra pengesum dersom dei flyttar ut før utløpet av leigetida. På den måten får dei ein slags kompensasjon for tap knytt til spesialtilpassingar og tap ved at lokalet kanskje står tomt i ein periode etter utflyttinga. Noko av meirverdiavgifta blir også dekt inn.

Ein av respondentane var særleg oppteken av avkastningskrav ved utarbeiding av leigetillegget. Han brukte nemninga yield når han snakka om avkastningskravet, og påpeika at denne metoden er utbreidd i næringsmeklingsbransjen. Han viste oss eit eksempel der oppføringskostnadene på eit bygg er 20 000 (kroner per kvadratmeter) pluss meirverdiavgift på 5000. Yield er på 5 %. Vidare seier utleigaren at han vil ha 250 ekstra i leigeinntekt fordi leigetakaren ikkje kan omfattast av utleigaren si frivillige registrering. Driftskostnadene utgjer 10 % av leigeinntekta, og blir 25 ($250 \cdot 0,1$). Netto kontantstraum blir 225 ($250 - 25$). Ved å dele årleg kontantstraum med yield ($225/0,05$) får vi 4500 i verdiauke på bygget. Vi bruker altså evig kontantstraum og legg til grunn å få inn 225 i evig tid. Utleigaren taper altså 500 (nåverdi) på å leige ut til nokon som ikkje kan omfattast av frivillig registrering. Årsaka er at inngåande meirverdiavgift som ikkje kan frådragsførast er på 5000 medan verdiauka på bygget på grunn av leigetillegget er på 4500. Likevel er tapet på 500 så lite at utleigaren godtar dette, han klarte tross alt å dekke inn nesten all meirverdiavgifta. Som vi ser av denne metoden, blir verdiauka større ved lågare avkastningskrav. Her må det også nemnast at tidshorisonten blir lenger ved bruk av denne metoden. Det vil ta over 22 år å dekke inn meirverdiavgifta på 5000 dersom årleg leigetillegg er på 225 (vi ser bort frå rente).

Når det gjeld stabile betalningar, særleg offentlege verksemder, er det ulike oppfatningar. Nokre av respondentane svarer at slike leigetakarar ofte får gode vilkår. Stabilitet og forutsigbarheit reduserer risikoen. På grunn av dette er dei populære leigetakarar. Derfor kan leigetillegget setjast ned fordi effekten av å ha slike leigetakarar veg opp for reduksjonen i leigetillegget. Dette kan sjåast i samanheng med avkastningskravet som vi nettopp skildra. Stabile og forutsigbare leigetakarar medfører at avkastningskravet blir redusert, og verdien på bygget blir større. Då kan leigetillegget setjast ned slik at verdiauka svarer til meirverdiavgifta. I tillegg er slike verksemder klar over at dei er populære. Denne kunnskapen kan dei bruke som argument for å betale lågare leigetillegg. Eitt av intervjuobjekta meinte derimot at leigetillegget vanlegvis ikkje blir redusert fordi offentlege verksemder ofte er pengesterke og derfor kan betale for seg. Her er det altså ulike oppfatningar.

Respondentane er ikkje einige i om leigetillegget blir mindre dersom ein leigetakar dreg mange kundar til eit senterbygg eller ei handlegate. Likevel sa fleire av respondentane at veldig populære verksemdar, slik som Vinmonopolet, har ein god forhandlingsposisjon. Slike verksemdar bruker ofte argumentet om at dei trekker kundar og aukar omsetjinga i nærområdet. Den gode forhandlingsposisjonen kan medføre at leigetillegget blir mindre. Alle intervjuobjekta seier at felleskostnadene blir vidarefakturert. Dermed inngår ikkje meirverdiavgifta på felleskostnadene som ein del av leigetillegget.

To av intervjuobjekta seier at meirverdiavgifta på eigarkostnadene kan inngå som ein del av leigetillegget. Dei andre seier at dette ikkje blir teke omsyn til, og at leigetakarar som ikkje kan omfattast av frivillig registrering derfor kjem godt ut fordi dei slepp   betale ekstra på grunn av dette.

6. Drøfting

Drøftinga tek utgangspunkt i reknearkmodellen for utrekning av leigetillegget og intervjuar vi har gjennomført. Deretter ser vi dette i samanheng med problemstillinga. På den måten prøver vi å samanlikne faktorane som inngår i modellen vår med framgangsmåtane som blir brukt i praksis når leigetillegget skal utarbeidast. Sagt med andre ord, vi samanliknar teori og empiri. Vi har delt opp kapittelet i fleire delkapittel. Først drøftar vi betydninga av skatte- og tidseffektane vi bør ta omsyn til ved utrekninga leigetillegget, og korleis dette blir teke omsyn til i kontraktsforhandlingar. Deretter drøftar vi betydninga av lengda på perioden leigetillegget bør fordelast over, og korleis dette blir teke omsyn til i kontraktsforhandlingar. Til slutt drøftar vi felles- og eigarkostnader og deira effekt på leigetillegget, og korleis dette blir gjort i praksis. Drøftinga i dette kapitlet blir lagt til grunn for konklusjonen i kapittel 7.

6.1 Skatte- og tidseffektar

Artikkelen frå Estate Norge (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016) peikar på at skatte- og tidseffektar har betydning og at ein derfor bør ta omsyn til dette ved fastsetjing av leigetillegget. Spørsmål som er interessante å drøfte kan vere:

- Kor stor er effekten av at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag som følgje av skattemessig aktivering med etterfølgjande avskrivningar?
- Er det vanleg i kontraktsforhandlingar å ta omsyn til effekten skildra i punktet over?
- Er det vanleg i kontraktsforhandlingar å fastsetje eit rentetillegg som kompenserer for utleigar sin auka finansieringskostnad knytt til meirverdiavgifta?

6.1.1 Skattemessig aktivering og avskrivning

Effekten av at skatten på leigetillegget skal betalast før skattefrådraget på avskrivningane blir fullført, medfører at leigetillegget blir større. Det er mindre lønsamt å betale på eit tidlegare tidspunkt og det er mindre lønsamt å få skattefrådrag på eit seinare tidspunkt. Effektane av dette er tekne med i den matematiske modellen. Leigetillegget blir større for å kompensere for denne negative effekten. Som vi skal sjå vil rentetillegget bli større di høgare diskonteringsrenta er.

Alle respondentane våre gjev uttrykk for at dei ikkje tek omsyn til tidseffekten ved at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag. Sidan heile meirkostnaden kjem til frådrag som følgje av framtidige avskrivningar, og renta er låg, vel alle utleigarane vi

har intervjuet å sjå bort frå denne effekten. I praksis er det derfor vanleg å tenkje at auka avskrivingskostnader kan samanstillast med auka inntekter. Dersom totale avskrivningar er 5000 fordelt på ti år, vil leigetillegget også auke med 5000 fordelt på ti år, altså 500 kvart år i både kostnader og inntekter. Utleigarane vil derfor krevje inn 5000 i løpet av tiårsperioden, nokre gonger med eit lite rentetillegg som kompenserer for finansieringskostnadene. Eit alternativ kunne vore å putte pengane i banken til 2 prosent rente. Ein må altså ha inn beløp kvart år i tiårsperioden som til saman får nåverdi på 5000. Metoden er enkel, og blir brukt i praksis av mange utleigarar.

Sidan totale avskrivningar er det same som totale ekstraintekter, blir det ingen skatteeffekt dersom vi ser bort frå tidseffektar (rente lik 0). Årsaka er at årsresultatet er null dersom vi ser på dette fenomenet isolert. Auka i inntekt på grunn av rentetillegget som kompenserer for finansieringskostnadene vil heller ikkje ha nokon skatteeffekt. Årsaka er at desse inntektene ville eksistert uansett fordi pengane elles ville stått i banken og skapt renteinntekter.

Skal vi rekne ut leigetillegget matematisk blir ting annleis derimot. Skattelova set krav til prosentvis saldoavskrivning fram til verdien er mindre enn 15 000 kroner. Dette kan ta mange år, mykje meir enn ti år. Effekten av at inntektene skal skattast tidlegare enn avskrivingskostnadene kjem til frådrag, vil sjølvsagt ha ein påverknad på kva leigetillegget i teorien skulle vore. Dersom avskrivingsperioden var samanstillt med inntektsperioden, ville utleigaren fått alt skattefrådraget i løpet av tiårsperioden eller femårsperioden, alt ettersom kor lang leigeavtala er. På grunn av det tidlege skattefrådraget ville det blitt meir pengar til overs. Desse pengane kunne blitt plassert i banken med renter. Det oppstår derfor ein renteeffekt på grunn av tidsforskjellen mellom innteksbeskatning og skattefrådrag.

Spørsmålet er om denne effekten bør takast omsyn til, og kor stor denne er i ulike tilfelle. Er denne effekten så liten at det er like greitt å sjå bort frå denne? Det vil her vere interessant å undersøke kor mykje denne tidseffekten har å seie ved ulike rentenivå, skattesatsar og avskrivingsssatsar.

Ved hjelp av reknearkmodellen vi har utvikla, kan vi enkelt undersøke kor mykje denne effekten har å seie. Vi tek for oss eit eksempel der meirverdiavgifta på oppføringskostnadene er 5 000 (kroner per kvadratmeter). I heile justeringsperioden på ti år blir bygget leigd ut til verksemd som ikkje kan omfattast av frivillig registrering (i reknearkmodellen set vi talet på år til justering = 10).

Tabellen under viser nåverdien av leigetillegget og kor mange prosent høgare leigetillegget blir ved ulike diskonteringsrenter samanlikna med situasjonen der vi ser bort frå denne tidseffekten (rente lik 0).

Diskonteringsrente	0 %	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %
Leigetillegg	5000,00	5393,94	5611,11	5753,85	5857,14	5936,51	6000,00
Prosentvis auke i leigetillegg	0,0	7,9	12,2	15,1	17,1	18,7	20,0

Figur 12. Effekten av at skatten blir betalt før skattefrådraget blir realisert ved ulike diskonteringsrenter. Forretningsbygg i saldogruppe i.

Dersom diskonteringsrenta er 0 %, blir leigetillegget naturleg nok 5000, det same som meirverdiavgifta vi ikkje fekk frådragsført. Dersom renta er høg, for eksempel 6 %, vil leigetillegget vere 20,0 % høgare enn ved 0 % rente. Ved ei låg rente, for eksempel 2 %, vil leigetillegget vere 12,2 % høgare, ved 1 % rente 7,9 % høgare. I dette eksempelet er avskrivingsatsen på bygget 2 %, andel av bygget som er fast tekniske installasjon 40 % og skattesatsen er 25 %.

Dersom bygget blir klassifisert på saldogruppe h, bygg og anlegg, hotell mv., kan det avskrivast med inntil 4 % i året. Vi vil da få denne tabellen

Diskonteringsrente	0 %	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %
Leigetillegg	5000,00	5260,61	5444,44	5582,42	5690,48	5777,78	5850,00
Prosentvis auke i leigetillegg	0	5,2	8,9	11,6	13,8	15,6	17,0

Figur 13. Effekten av at skatten blir betalt før skattefrådraget blir realisert ved ulike diskonteringsrenter. Bygg i saldogruppe h.

Vi ser at dersom vi avskriv bygget med 4 % i staden for 2 %, får vi ein betydelig reduksjon av leigetillegget. Ved ei rente på 1 % vil rentetillegget nå vere berre 5,2 % høgare enn ved 0 % rente. Det betyr at når rentenivået er lågt, slik det er i dag, vil ein kunne sjå bort frå denne effekten utan at utleigar taper mykje på det. I tider med høgt rentenivå bør ein ta omsyn til denne effekten da denne utgjør ein betydeleg del av leigetillegget.

Skattesatsen er på veg nedover, og dette er noko ein bør vurdere å ta omsyn til i utrekninga av leigetillegget ifølgje artikkelen til Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper (2016). I eksempelet vårt er skattesatsen på 25 %, da får vi eit leigetillegg på 5611,11. Dersom skattesatsen blir sett ned, vil også leigetillegget gå ned, dette er vist i tabellen under for ulike skattesatsar:

Skattesats	25 %	24 %	23 %	22 %	21 %	20 %	19 %
Leigetillegg	5611,11	5578,95	5547,62	5517,09	5487,34	5458,33	5430,04
Prosentvis nedgang i leigetillegg	0,0	0,6	1,1	1,7	2,2	2,7	3,2

Figur 14. Leigetillegg for ulike skattesatsar.

Vi ser av tabellen at effekten av ein lågare skattesats er liten. Dersom skattesatsen fell med 5 % frå verdien i dag, vil leigetillegget berre bli redusert med 2,7 %.

Vi har ikkje spurt våre intervjuobjekt direkte om dei tar omsyn til at skattesatsen er på veg ned, og ingen av dei har heller kome inn på dette temaet i løpet av intervju.

Våre analyser ved hjelp av reknearkmodellen viser at effekten av at skatten på leigetillegget kjem til betaling før meirkostnadene kjem til frådrag, ikkje er så stor ved rentenivået vi har nå. Ved eit rentenivå på 2 % snakkar vi om at leigetillegget bør auke med ca. 10 %. Effekten av at skattesatsen er på veg nedover er enda mindre. At utleigarar ser bort frå desse effektane er forståeleg da det er mange andre betydelege faktorar som spelar inn ved fastsetjinga av leigetillegget. I praksis ser ein ofte at storleiken på leigetillegget er gjenstand for forhandlingar mellom utleigar og leigetakar (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016).

6.1.2 Rentetillegg som kompensasjon for utleigar sin finansieringskostnad

Alle intervjuobjekta våre seier at leigetillegget blir fordelt ut over heile leigeperioden. Det kjem da som eit tillegg til det ordinære leigebeløpet gjennom heile leigeperioden. Er denne på ti år, blir det for eksempel betalt eit tillegg til leiga i alle desse ti åra. Ettersom utleigar først oppnår kompensasjon for sine meirkostnader ved betaling av leigetillegget, vil det vere relevant å berekne eit rentetillegg som kompenserer for finansieringskostnadene knytt til desse meirkostnadene.

Meirkostnadene som følgje av at ein ikkje får frådrag for meirverdiavgifta på oppføringskostnadene, må finansierast på ein eller annan måte. Dette vil føre med seg rentekostnader som bør inngå i leigetillegget. Meirkostnaden kan finansierast med gjeld eller eigenkapital. Vi ser her på korleis det blir når vi finansierer meirkostnaden med gjeld.

Vi kan tenkje oss eit tilfelle der meirkostnaden er på 5000 (kroner per kvadratmeter). Vi tar opp eit annuitetslån på 5000 til 2 % rente for å finansiere denne. Lånet skal nedbetalt over ti år, som også er leigeperioden. Vi får desse verdiane:

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terminbeløp i kroner		556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63
Årleg rentekostnad i kroner		100,00	90,87	81,55	72,05	62,36	52,47	42,39	32,11	21,61	10,91
Årleg rentekostnad etter skatt i kroner		75,00	68,15	61,16	54,04	46,77	39,35	31,79	24,08	16,21	8,19

Figur 15. Terminbeløp og rentekostnader ved gjeldsfinansiering. Laga i Microsoft Excel.

Det første året er rentekostnaden 100 ($5000 \cdot 0,02$). Rentekostnadene avtar for kvart år sidan lånesaldo minkar med åra. Rentekostnadene må dekkast inn gjennom leigetillegget skal leiga bli meirverdiavgiftsnøytral. Ein av fordelane med gjeldsfinansiering er at ein får frådrag for rentekostnader. Rentetillegget som kompenserer for finansieringskostnadene blir derfor 75

(og ikkje 100) det første året, 68,15 det andre, osv.(sjå tabellen over). Dersom vi reknar ut nåverdien av alle rentekostnadene (diskonteringsrente 2 %) får vi 523,21. Fordelar vi dette ut som ein annuitet dei første ti åra får vi 58,25. Tar vi bort skatt frå dette beløpet står vi att med 43,69. Vi kan da konkludere med at det årlege leigetillegget bør auke med eit rentetillegg på 43,69 for å kompensere for utleigars finansieringskostnad.

Fleire av intervjuobjekta våre ga uttrykk for at dei ikkje tar omsyn til eit rentetillegg som kompensasjon for finansieringskostnaden. Dette fordi renta er låg for tida, og at eit rentetillegg derfor ikkje er av vesentleg betydning.

Utrekningane over viser at dersom vi tar omsyn til ein finansieringskostnad på 2 % så bør vi auke leigetillegget med ca. 10 % for å kompensere for dei auka meirkostnadene. I eksempelet over er finansieringskostnadene ca. 500 (nåverdi). Da det er mange andre betydelege faktorar som spelar inn ved fastsetjing av eit leigetillegg, er det forståeleg at denne faktoren blir sett bort frå ved eit lågt rentenivå.

To av intervjuobjekta fortalte om bruk av indeksjustering i staden for rentetillegg. Dette blei brukt fordi konsumprisindeksen har ei årleg prosentvis auke ganske lik renta i marknaden i dag. Ein kan anta at både renta og årleg auke i konsumprisindeks er på ca. 2 %. Ein kjem økonomisk likt ut om ein bruker ei diskonteringsrente på 2 % eller om leigetillegget har ei årleg prosentvis auke på 2 %. I begge tilfelle vil ein få kompensert for finansieringskostnaden på 2 %. Vi kan vise dette i ein tabell der meirkostnader på 5000 krevjast inn over ti år.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Indeksjustering 2% årleg	510,00	520,20	530,60	541,22	552,04	563,08	574,34	585,83	597,55	609,50
Annuitet, 2% diskonteringsrente	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63	556,63

Figur 16. Samanlikning av KPI-regulering og annuitet. Laga i Microsoft Excel.

Vi ser av tabellen over at det årlege leigetillegget aukar for kvart av dei ti åra når vi indeksregulerer, det første året vil tillegget vere 510 ($500 \cdot 1,02$), og auke med 2 % kvar av dei neste ni åra. Dersom vi bruker ei diskonteringsrente på 2 % og fordeler 5000 over ti år, får vi eit årleg leigetillegg på 556,63. Begge alternativa gjev same nåverdi og er like gode økonomisk. Fordelen med indeksregulering av leigetillegget er at det kan «bakast inn» i den totale leigesummen, da det også er vanleg å indeksregulere grunnleiga. Da leigetillegget knytt til oppføringskostnader skal kompensere for allereie pådratte og fakturerte kostnader, vil det ikkje vere rimeleg å konsumprisindeksregulere dette. Men det vil derimot vere logisk å konsumprisindeksregulere kompensasjonen for framtidige meirkostnader. Desse forholda bør regulerast i leigeavtala (Toften, Larsen, Broks, Hermansen og Cooper, 2016).

6.2 Leigetillegget over fleire leigeperiodar

Artikkelen frå Estate Norge (Toften, Larsen., Broks, Hermansen og Cooper, 2016) påpeikar at når leigetakaren ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering, må utleigar nokre gonger fordele leigetillegget over fleire leigeperiodar for å unngå ei leige som er betydeleg høgare enn marknadsleiga. Dette medfører imidlertid ein risiko for utleigar dersom leigetakarar flyttar ut før meirverdien er fullt nedbetalt og nye potensielle leigetakarar ikkje er villige til å betale ekstra leigetillegg. Risikoen oppstår dersom dei nye potensielle leigetakarane ikkje kan omfattast av frivillig registrering. I motsett tilfelle vil utleigaren få tilbake pengar frå staten på grunn av justeringsrett. Dessutan er det ein risiko dersom lokalet blir ståande tomt.

Spørsmål som er interessante å drøfte kan vere:

- Er det vanleg å inndrive heile leigetillegget i løpet av den første kontraktsperioden?
- Dersom den første kontraktsperioden er mindre enn 10 år, er det da vanleg å auke leigetilleggsbeløpa betrakteleg i den første kontraktsperioden for å kompensere for risikoen for ikkje å få inn heile leigetillegget?

Intervjua vi har gjennomført gjev ikkje eit klart svar. Enkelte er opptatt av å inndrive meirverdiavgifta over ein kortare periode enn ti år dersom kontraktsperioden er kortare enn ti år. Årsakene til dette kan vere uvisse og risiko med tanke på framtida. Dersom ein utleigar har bygd eit stort senterbygg og skal leige ut 10 % av lokala til ein tannlege på 5-årskontrakt, så er det ein risiko for at lokalet blir ståande tomt i ein viss periode etter at tannlegen har avslutta leigeforholdet. I denne perioden får utlegaren inga leigeinntekt, og heller ingen rett til å justere opp frådragsretten for tapt meirverdiavgift ved oppføringa av bygget. Dersom lokalet står tomt i resten av justeringsperioden, blir det inga tilbakebetaling frå staten fordi det ikkje er justeringsrett sjølv om lokala står tomme. Regelen på dette området er at den første leigekontrakten som blir inngått, er avgjerande ved avgiftsbehandlinga når lokalet står tomt. I vårt eksempel var tannlegen leigetakar på fullføringstidspunktet, og derfor skal dette leggjast til grunn når lokala eventuelt står tomme. Dersom lokalet blei leigd ut til ein skobutikk etter 5-årskontrakten med tannlegen, ville det oppstått justeringsrett (utleigar får tilbake pengar frå staten). Dersom skobutikken flyttar ut etter 4 år og lokalet står tomt i det siste året av justeringsperioden, opphøyrer justeringsretten for dette året. Årsaken er at tannlegen var den første leigetakaren, og dersom lokalet står tomt, blir dette behandla som ei vidareføring av det første leigeforholdet. Dersom skobutikken var den første leigekontrakten, ville perioden utan leigetakar bli behandla som avgiftspliktig verksemd. Utleigaren har frådragsført all inngåande meirverdiavgift i år 0, og i perioden der lokalet står tomt, oppstår det ingen plikt til å betale

tilbake inngåande meirverdiavgift til staten. Dette ville også vore tilfelle dersom skobutikken leiger dei 5 første åra, tannlegen leiger dei 3 neste åra og lokalet står tomt i dei 2 siste åra av justeringsperioden. I perioden utan leigetakar, oppstår det inga plikt til å tilbakebetale frådragsført inngåande meirverdiavgift til staten (Wikborg, 2012).

Speialtilpassingar for leigetakaren er også ei vesentleg årsak til at utleigar ønskjer å drive inn ikkje-frådragsført meirverdiavgift i løpet av kontraktsperioden og ikkje i løpet av 10 år. Ein tannlege vil ofte krevje store og kostbare tilpassingar i lokalet som han skal leige. Dette må utleigaren betale, og det blir inga frådragsføring av inngåande meirverdiavgift. Dersom tannlegen flyttar ut etter 5 år, må kanskje lokalet byggjast om slik at skobutikken kan bruke det. Inngåande meirverdi på den første tilpassinga blir eit tap for utleigaren i heile justeringsperioden. Derfor er det vanleg å inndrive dette tapet i løpet av kontraktsperioden. I vårt eksempel med tannlegen ville dette skjedd i løpet av 5 år. Etterpå blir tilpassinga riven ned eller seld til ein annan tannlege, og på den måten endrar ikkje tilpassinga status til bruk innanfor meirverdiavgiftslova. All inngåande meirverdiavgift blir eit reelt tap for utleigaren. Dersom ikkje-frådragsført inngåande meirverdiavgift skal drivast inn i løpet av 5 år i staden for 10 år, blir leigetillegget dobbelt så stort ved generelt rentenivå på 0 %. Som vi ser av tabellen nedanfor, blir denne effekten mindre dersom rentenivået aukar. Sjølv om leigetillegget aukar di høgare rentenivået er, vil effekten av at ein halverer inndrivingsstida av meirverdiavgifta minke di høgare rentenivået er. Uendeleg høgt rentenivå medføre at auka i leigetillegget i prosent konvergerer mot 0.

Ved høgt rentenivå og raskare innbetalingsperiode, kan utleigaren få inntekter han elles ikkje ville hatt. Utleigaren kan plassere dei tidlegare mottekne pengane i renteberande prosjekt og få avkastning etter det generelle rentenivået. Dette er ei ekstraintekta som utleigaren ikkje ville fått dersom leigetillegget blei innbetalt over 10 år i staden. I leigetilleggsutrekninga tar vi høgde for denne ekstraintekta, og reduserer leigetillegget tilsvarande. Ved høgt rentenivå blir det meir likegyldig om leigetillegget blir innbetalt over 5 år eller 10 år. Det årlege beløpet ved inndrivingsstid på 10 eller 5 år blir tilnærma likt ved veldig høg rente.

Tabell over prosentvis endring i leigetillegg på grunn av inndrivingsstid på 5 år ved forskjellige rentenivå								
rentenivå			0 %	2 %	4 %	6 %	8 %	10 %
Endring i leigetillegg i prosent			100 %	91 %	82 %	75 %	68 %	62 %

Figur 17. Forkorta inndrivingsstid og rentenivå.

Eit eksempel kan klargjere dette poenget. Lat oss seie at ikkje-frådragsført meirverdiavgift er 1 000 000 (kroner). Generelt rentenivå er 6 %. Vi ser bort frå skatt og gjeldsfinansiering, og avskrivning for all meirverdiavgifta er 2 %. Årleg leigetilleggsinnbetaling er 131 967 ved inndrivingsstid på 10 år (6 % diskonteringsrente). Ved inndrivingsstid på 5 år, blir årleg leigetilleggsinnbetaling 230 580. Forskjellen mellom dei to tala er ca. 75 % $((230\,580/131\,967) - 1)$. Dersom rentenivået aukar til 10% får vi 155 172 ved inndrivingsstid på 10 år og 251 521 ved inndrivingsstid på 5 år. Forskjellen mellom dei to tala har blitt mindre, og er nå 62 %. Likevel er det verdt å merke seg at dei årlege innbetalingstala har blitt større på grunn av auka rentenivå, sjølv om forskjellen mellom dei i prosent har blitt mindre.

I motsett tilfelle kan vi tenkje oss at inndrivingsstida blir forlenga i staden for å bli forkorta. I delkapittel 5.3 såg vi eit eksempel der leigetillegget blei inndrive over meir enn justeringsperioden på 10 år. Intervjuobjektet vårt som kom med dette eksempelet var klar på at å fordele leigetillegget på berre ti år ville gje for stort leigetillegg, og han ville derfor fordele leigetillegget over mykje lenger tid for å unngå ei leige som er betydeleg høgare enn marknadsleige. Han tok utgangspunkt i at meirkostnaden på grunn av maglande frådragsrett, var 5000 (kroner per kvadratmeter). Ved å ta $5000 \cdot 0,05$ (yield) får ein 250, som da blir det årlege leigetillegget (brutto). Ser vi bort ifrå renta, blir leigetillegget da fodelt på 20 år. Vi kan summere opp med at det er ulik praksis på kor lang periode leigetillegget blir fordelt over. Det er naturleg nok ønskeleg for ein utleigar å drive inn leigetillegget raskast mogleg, men for at leiga ikkje skal overskride marknadsleige for mykje, vil det også i mange tilfelle vere vanleg å fordele leigetillegget på lange periodar (meir enn 10 år).

I dag (2018) er rentenivået lågt. Rentenivået kjem sannsynlegvis ikkje til å endre seg med det første. Folk ønskjer ikkje å investere pengane sine på grunn av den svake oppgangen i produktivitet dei siste åra. I staden vel mange å spare. Denne situasjonen kjem sannsynlegvis til å halde seg stabil i åra framover. (Doncel 2017).

Den same situasjonen gjeld også i Noreg (Sættem 2018). Styringsrenta er på 0,5 %, dvs. at norske bankar kan setje pengane sine inn i Noregs Bank, og få 0,5 % rente. Alternativt kan norske bankar tilby marknaden lån til meir enn 0,5% rente da dette vil medføre større inntekt for bankane enn renteinntekta frå Noregs Bank.

Ved å halde styringsrenta låg, kan styresmaktene forsikre seg om at marknaden får billige lån. Dette skaper vekst i økonomien i nedgangstider.

6.3 Felles- og eigarkostnader

Artikkelen frå Estate Norge (Toften, Larsen., Broks, Hermansen og Cooper, 2016) peikar på at utleige til ein avgiftsunnteken leigetakar typisk vil innebere meirkostnader som følgje av lågare forholdsmessig frådrag for inngåande meirverdiavgift på felleskostnader og fellesareal gjennom ein redusert frådragsnøkkel. Dersom utleigar ikkje får denne meirkostnaden dekt gjennom auka felleskostnader, bør også denne inkluderast i leigetillegget. Eit aktuelt spørsmål å drøfte er:

- Korleis bli ikkje-frådragsberettiga meirverdiavgift på felleskostnadene vanlegvis dekt inn?

Intervjua vi har gjennomført har gjeve eit tydeleg svar, nemleg at felleskostnadene blir vidarefakturert direkte til leigetakarane. Utleigaren mottok betaling frå leigetakarane, og betaler dette til tenesteleverandørane. Utleigaren er altså kjøpar av tenestene, og får forholdsmessig frådrag for inngåande meirverdiavgift basert på kor stor andel av leigetakarane som er omfatta av den frivillige registreringa.

Eit eksempel kan klargjere dette: Utleigaren har to leigetakarar, ein skobutikk som bruker 50 % av arealet og ein tannlege som bruker 50 % av arealet. Utleigaren betaler 1000 for snøbrøyting, der 800 er tenesta og 200 er meirverdiavgift. Utleigaren får frådrag for halvparten av meirverdiavgifta. Endeleg kostnad blir derfor 900.

I vidarefaktureringa til skobutikken vil utleigaren krevje inn 500, der 400 er tenesta og 100 er meirverdiavgift. Den inngåande meirverdiavgifta på 100 skal utleigaren betale til staten, og han blir sitjande att med 400. Skobutikken får frådrag for 100 i inngåande meirverdiavgift. Det blir som om skobutikken hadde kjøpt brøytetenesta sjølv.

I vidarefaktureringa til tannlegen vil utleigaren krevje inn 500, utan meirverdiavgift. Totalt blir utleigaren sitjande att med $400+500=900$. Dette dekker den endelege kostnaden.

Eigarkostnadene, til forskjell frå felleskostnadene, kan ikkje vidarefakturert til leigetakarane direkte. Skal utleigaren dekke inn den tapte inngåande meirverdiavgifta, må denne inngå som ein del av leigetillegget. Intervjuobjekta våre har svart at eigarkostnadene berre i enkelte tilfelle blir dekt av leigetakarane. Ofte blir dette ein kostnad for utleigaren i staden. Ein av intervjuobjekta svarte at meirverdiavgifta på eigarkostnadene må dekkast fullt og heilt av utleigaren i slike tilfelle. Vi opplevde at det var ulike oppfatningar. Eit par av intervjuobjekta meinte at eigarkostnadene blei tatt omsyn til ved fastsetjinga av leigetillegget.

Det er vanleg at eigarkostnadene utgjer ca. 10 prosent av leieinntektene (Revfem, 2014). Vi kan tenke oss eit eksempel der dette er tilfelle. Vi set eigarkostnadene til 200 (kroner per kvadratmeter i året), og leieinntektene til 2000. Alle eigarkostnadene er ikkje meirverdi-

avgiftspliktige, og vi set meirverdiavgifta på eigarkostnadene til 40, for eksempel. Ved utleige til ein leigetakar som ikkje er omfatta av utleigars frivillige registrering, bør da det årlege leigetillegget bli auka med 40. Dette fører til at den totale leiga aukar med berre 2 %, frå 2000 til 2040. Det er derfor forståeleg at mange utleigarar ser bort i frå denne meirkostnaden i fastsetjinga av leigetillegget.

7. Konklusjon

Denne oppgåva hadde fleire målsetjingar. Først ønskte vi å finne ut korleis ei meirverdiavgiftsnøytral leige kan reknast ut. Resultatet blei ein reknearkmodell for å fastsetje eit matematisk korrekt leigetillegg som skal leggjast oppå grunnleiga. Deretter ønskte vi å undersøke korleis forhandlarar av leigekontraktar gjer dette i verkelegheita. Resultatet blei fire djubdeintervju som gav oss spennande kunnskap om forskjellige framgangsmåtar som blir brukt.

Til slutt ønskte vi å finne ut om det var stort samsvar mellom vår reknearkmodell og praksis på området. Dette ville gje oss svar på problemstillinga vår.

Undervegs har vi studert lovtekstar og faglitteratur for å få djupare innsikt i problematikken om frivillig registrering og frådrag.

Nå er tida inne for å konkludere på funna våre.

7.1 Konklusjon på problemstillinga vår om forskjell mellom teori og praksis

Vi har skrive denne oppgåva for å svare på problemstillinga «*I kor stor grad er det matematisk utrekning som avgjer leigetillegget i praksis, og kva er konsekvensane av å avvike frå ei matematisk meirverdiavgiftsnøytral utrekning?*»

Vi ønskte å finne ut om kontraktsforhandlarar hovudsakleg utarbeider leigetillegget basert på meirverdiavgiftsnøytral utrekning eller på forhandling i kvart einskild tilfelle. Etersom arbeidet har gått framover, har vi gjort mange interessante funn. Kort oppsummert har vi innsett at praksis på området avviker frå ein matematisk meirverdiavgiftsnøytral modell. Resultatet av dette er at leigetillegget som oftast blir noko mindre enn det elles ville vore.

Vi kan ta ein titt på tidseffektane først. Tidseffekten av at skatten på leigetillegget kjem til betaling før kostnadene kjem til frådrag, har relativt lite å seie ved lågt rentenivå.

Kontraktsforhandlarane vi intervjuar ser ofte bort frå dette. Denne praksisen er akseptabel fordi renta er svært låg for tida. Dersom renta aukar i tida framover, vil effekten vere betydeleg, og bør derfor takast med.

Vi inkluderte eit rentetillegg i modellen vår. Dette rentetillegget skal kompensere for tapt renteinntekt når investeringskostnaden aukar på grunn av meirverdiavgifta som ikkje blir frådragsført. Dersom utleigaren fekk frådrag, derimot, kunne han putta pengane i banken og fått renteinntekt. I praksis er det uvanleg å inkludere eit rentetillegg i leigetillegget. Ved lågt rentenivå har dette lite å seie. Utleigarar bruker ofte konsumprisregulering av leigetillegget i

staden sidan renta er låg for tida. Praksis blant utleigarar er forståeleg. Likevel er det viktig å poengtere at dersom renta er langt større enn inflasjonsnivået, bør renteeffekten takast med. Vi gjorde også funn som indikerte at meirverdiavgifta på eigarkostnadene ikkje alltid blir teken med i leigetillegget. Når det er tilfelle, blir utleigaren sitjande att med ein ekstra kostnad på grunn av leigetakaren. Dette er med på å forverre nøytraliseringa mellom leigetakarar som kan omfattast av frivillig registrering og dei som ikkje kan det.

Dessutan gjorde vi funn som indikerte at leigetillegget kunne bli innkrevd over leigeperioden og ikkje justeringsperioden. Nokre gonger er det vanleg å fordele leigetillegget over den første leigeperioden slik at utleigar sikrar seg mot tap. Dette er med på å redusere ei potensiell ulempe når leigetakar ikkje kan omfattast av den frivillige registreringa.

Som vi ser er det, i nokre tilfelle, samsvar mellom modellen vår og praksis. Likevel har prisane i marknaden stor påverknad på kva leiga blir. Konkurransesituasjonen som eksisterer mellom dei forskjellige eigedomsselskapa i eit område, har også betydning. I lågkonjunktur er det ofte få leigetakarar og som eit resultat av dette fell leigepreisane. Dersom valet er enten å la lokala stå tomme eller å leige dei ut billig, vil nesten alle velje det siste alternativet. I høgkonjunktur stig leigepreisane, og leigetillegget blir meir aktuelt. Likevel er det ikkje vanleg å inkludere alle tenkjelege faktorar når leigetillegget skal utarbeidast. I intervju har det kome klart fram at forhandlarane ofte nyttar såkalla tommelfingerreglar, og desse gjev ein viss indikasjon på kva leigepreisen bør vere. Etterpå blir kontraktane forhandla fram med utgangspunkt i desse reglane. Eit klart eksempel på dette har vi sett når konsumprisindeksen blir brukt i staden for å rekne ut ein finansieringskostnad basert på avkastningskrav. Vi har også stifta kjennskap til bruk av avkastningskravet yield som utgangspunkt når leigekontraktar blir forhandla fram. Ved å dele årleg leigesum på dette avkastningskravet, får utleigaren fram verdien på bygget. Det ekstra leigetillegget vil skape ein høgare kontantstraum kvart år. På den måten aukar bokført verdi på bygget. Forskjellen mellom bokført verdi utan leigetillegg og bokført verdi med leigetillegg, skal forhåpentlegvis dekke nesten all meirverdiavgifta som ikkje blei frådragsført.

Konklusjonen er at modellen vår til ein viss grad representerer ein utopi som det er vanskeleg å følgje i praksis. Når rentenivået og konsumprisindeksen er tilnærma like, slik som nå, vil ikkje konsekvensane av å avvike frå modellen vere altfor store. Mange bruker forenkla metodar, og matematisk finrekning avgjer i liten grad storleiken på leigetillegget. Her er det viktig å påpeike at desse forenkla metodane ikkje vil fungere like bra dersom rentenivået skulle stige mykje i nær framtid. I tillegg er det mange uforutsigbare faktorar som påverkar

leigeprisen, slik som forhandlingssituasjonen og generelt leigeprisnivå i marknaden. Desse faktorane let seg vanskeleg talfeste. Dette gjer situasjonen meir uoversiktleg. Fleirtalet av respondentane vi snakka med klarer ikkje å krevje inn eit leigetillegg som er stort nok til å dekke heile meirverdiavgifta. Med andre ord; dei oppnår ikkje ei meirverdiavgiftsnøytral leige. Det er naturleg å anta at marknaden ikkje tilpassar seg heilt optimalt på dette området. Vi har såleis forstått at problematikken om leigetillegget på ingen måte er eksakt vitenskap. Forhandlingar mellom utleigar og leigetakar avgjer i stor grad leigetillegget.

7.2 Vidare studie på same tema

Meirverdiavgift og utleige av fast eigedom er eit viktig tema som gjeld mange verksemder. Det har vore spennande å jobbe med dette, både den teoretiske delen som resulterte i reknearkmodellen og den empiriske delen som bestod av djubdeintervju med forhandlarar av leigeavtaler.

Likevel må det nemnast at fire intervju er ganske lite. Å generalisere funna til heile populasjonen er ikkje mogleg. Derfor vil det vere interessant om andre studentar kan gjere tilsvarande intervju. Det vil også vere mogleg å stille meir konkrete spørsmål til eit større utval og såleis få eit betre grunnlag for å generalisere funna.

I utgangspunktet hadde vi planar om å foreta ei statistisk undersøking på kva faktiske leigeprisar for likearta kontorlokale er når leigetakar er omfatta av den frivillige registreringa til utleigar og når leigetakar ikkje er det. På den måten ville vi undersøke om marknaden tilpassar seg optimalt på dette området, og såleis slå fast med eit gitt konfidensintervall at dette gjeld heile populasjonen. Dessverre var ikkje dette gjennomførbart for oss.

Sannsynlegvis vil det vere mogleg å utføre ei meir omfattande undersøking dersom eit større datamateriale blir utarbeidd.

8.Kjelder

8.1 Bøker

Bustos Aguilar. J. (1. mai 2007). *El impuesto al valor agregado y el régimen de facturación en el impuesto a la renta* (1. utgåve). Quito: Cevallos Editora Jurídica.

Gjems-Onstad, O., Kildal, T. S., Dyrnes, C.A, Kristensen, R. K. og Mikelsen, A. B (2016) *Merverdiavgiftskommentaren* (5. utgåve). Oslo: Gyldendal.

Gjems-Onstad, O., Kildal, T. S., Dyrnes, C.A, Mikelsen, A. B (2017) *Lærebok i merverdiavgift* (5. utgåve). Oslo: Gyldendal Juridisk.

Johannessen, A., Tufte, P.A. og Kristoffersen L. (2004) *Introduksjon til samfunnsvitenskaplig metode* (2. utgåve). Oslo: Abstrakt Forlag.

Skatteetaten (2017). *Skatte ABC 2017/18* (9. utgåve). Oslo: Fagbokforlaget.

Skattetaten (2018). *Merverdiavgiftshåndboken* (14. utgåve). Oslo: Fagbokforlaget.

8.2 Internettadresser

Alnes. J.H. (20. februar 2018). *Hermeneutikk*. Henta frå:
<https://snl.no/hermeneutikk>

Altinn (2017,10. mai.) *Unntatt fra beregning av merverdiavgift*. Henta 23. mai 2018 frå:
<https://www.altinn.no/starte-og-drive/skatt-og-avgift/avgift/unntatt-fra-beregning-av-merverdiavgift/>

Ask-Henriksen H.; Stjern S.T. og Frydenberg S. (8/2009). *Hvilke faktorer vektlegges ved valg av kapitalstruktur?* Henta frå:
<https://www.magma.no/hvilke-faktorer-vektlegges-ved-valg-av-kapitalstruktur>

Bjørkholt. A. S.; Leinæs. K. H. (23. september 2008) *Handel med momsposisjoner*. Henta frå:
<http://www.nyheter.no/2008/09/23/handel-med-momsposisjoner/>

- Bjørkholt. A. S. (9. september 2014) *Ikke mva-pliktig leietaker?* Henta frå:
<http://www.estatenyheter.no/2014/09/09/beregning-av-leie-for-ikke-mva-pliktige-leietakere/>
- Doncel. L. (28. oktober 2017) *Caminando hacia la era de los bajos tipos de interés.* Henta frå:
https://elpais.com/economia/2017/10/27/actualidad/1509118871_655041.html
- Ebdrup. N. (27. feruar 2012). *Hva er hermeneutikk.* Henta frå:
<https://forskning.no/filosofiske-fag/2012/02/hva-er-hermeneutikk>
- Hågøy. T. (27.september 2016). *Bankene forlanger stadig mer egenkapital.* Henta frå:
<http://www.estatenyheter.no/2016/09/27/bankene-forlanger-stadig-mer-egenkapital/>
- Lara. F. D. (19. februar 2017) *Exención de IVA en el arrendamiento de inmuebles.* Hentra frå:
<http://www.emede-asociados.com/blog/exencion-de-iva-arrendamiento-inmueble/>
- Norsk Eiendom. (19.04.2018). *Felleskostnader.* Henta frå:
<http://www.norskeiendom.org/felleskostnader/>
- Næringseiendom. (19.04.2018). *Felleskostnader.* Henta frå:
<http://ne.no/guide/felleskostnader/>
- OBOS Basale AS: *Basalerapporten 1.halvår 2016.* Henta frå:
https://basale.no/wp-content/uploads/2015/03/basalerapporten_1_2016_web.pdf
- Wikborg Rein. (26.nov 2012) *Ukens tips: Tomme lokaler og mva.* Henta frå:
<http://www.estatenyheter.no/2012/11/26/ukens-tips-tomme-lokaler-og-mva/>
- Revfem. J. (13. juni 2014). *Her er eierkostnadene.* Henta frå:
<http://www.estatenyheter.no/2014/06/13/her-er-eierkostnadene/>
- Revfem, J (15.juni 2016) *De seneste eierkostnadene.* Henta frå:
<http://www.estatenyheter.no/2016/06/15/de-seneste-eierkostnadene/>

Skatteetaten. (21.04.2010). *Saldogruppe j og overgangsregel ved utskillelse av faste, tekniske installasjoner i bygg som egen saldogruppe*. Henta frå:

<https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/uttalelser/prinsipputtalelser/saldogruppe-j-og-overgangsregel-ved-utskillelse-av-faste-tekniske-installasjoner-i-bygg-som-egen-saldogruppe/>

Skatteetaten. (25.05.2018). *Førskuddsskatt*. Henta frå: <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/skatt/forskuddsskatt/>

Toften F. A.; Larsen. P. M.; Broks M.; Hermansen H. og Cooper A. (02.mai 2016) *Fastsettelse av mva-kompensasjon*. Henta frå:

<http://www.estatenyheter.no/2016/05/02/fastsettelse-av-mva-kompensasjon/>

Trecet. J. (13. mars 2017). *IVA en los alquileres: cuándo sí y cuándo no*. Financialred. Henta frå:

<http://www.bolsamania.com/declaracion-impuestos-renta/iva-en-los-alquileres/>

Wikipedia (2015a). *Pengers tidsverdi*. Sist redigert 27.des 2015. Henta frå:

https://no.wikipedia.org/wiki/Pengers_tidsverdi

Wikipedia(2015b). *Diskonteringsrente*. Sist redigert 10.okt 2015. Henta frå:

frå <https://no.wikipedia.org/wiki/Diskonteringsrente>

8.3 Lover, forskrifter og dommar

Forskrift til skatteloven. Forskrift 23.mars 1999 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14.

Meirverdiavgiftsforskrifta. Forskrift 17. desember 2009 til merverdiavgiftsloven

Meirverdiavgiftsloven. Lov 19. juni 2009 nr 58 om merverdiavgift

Rettspraksis.no (2005, 17. mars) *HR-2005-00435-A - UTV-2005-465 - Rt-2005-306*. Henta frå

https://rettspraksis.no/wiki/HR-2005-00435-A_-_UTV-2005-465_-_Rt-2005-306

Skattebetalingsloven. Lov 17. juni 2005 nr 67 om betaling og innkrevjing av skatte- og avgiftskrav.

Skatteloven. Lov 23. mars 1999 nr 14 om skatt av formue og inntekt

Vedlegg 1 Komplette reknearkmodell med inndata frå eksempelet i kapittel 4. Justering etter 6 år.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1	DATA TIL BRUK VED UTREKNING AV LEIGETILLEGGET												
2	Mva på oppføringskostnader(per kvadratmeter)	5000	Fast teknisk installasjon, andel				0,4						
3	Avskrivning faste tekniske installasjonar(sats)	0,1	Talet på år til justering				6						
4	Avskrivning bygg(sats)	0,02	Skattesats				0,25						
5	Diskonteringsrente	0,02											
6	JUSTERING												
7	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
8	Justeringsbeløp, tilbakebetaling av mva frå staten		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	500,00	500,00	
9	Nåverdi, justeringsbeløp	1690,58											
10	AVSKRIVNING NÆRINGSBYGG												
11	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
12	Balanseført mva. bygg	3000,00	2940,00	2881,20	2823,58	2767,10	2711,76	2657,53	2310,38	1970,17	1636,77	1310,03	
13	Avskrivning bygg		60,00	58,80	57,62	56,47	55,34	54,24	47,15	40,21	33,40	26,74	
14	Nåverdi avskrivningar	982,68											
15	Redusert skatt avskrivning bygg	245,67											
16	AVSKRIVNING FAST TEKNISK INSTALLASJON												
17	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
18	Balanseført mva. fast teknisk installasjon	2000,00	1800,00	1620,00	1458,00	1312,20	1180,98	1062,88	776,59	518,93	287,04	78,34	
19	Avskrivning fast teknisk installasjon		200,00	180,00	162,00	145,80	131,22	118,10	86,29	57,66	31,89	8,70	
20	Nåverdi avskrivningar	1091,87											
21	Redusert skatt avskrivning fast tekn.inst.	272,97											
22	UTREKNING AV LEIGETILLEGGET												
23	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
24	Mva på oppføringskostnader	5000,00											
25	Justeringsbeløp, tilbakeføring av mva frå staten	-1690,58											
26	Redusert skatt avskrivning bygg	-245,67											
27	Redusert skatt avskrivning fast tekisk installasjon	-272,97											
28	Leigetillegg etter skatt	2790,78											
29	Leigetillegg	3721,05											

Vedlegg 2 Komplette reknearkmodell med inndata frå eksempelet i kapittel 4, utan justering (Talet på år til justering = 10)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1	DATA TIL BRUK VED UTREKNING AV LEIGETILLEGGET												
2	Mva på oppføringskostnader(per kvadratmeter)	5000	Fast teknisk installasjon, andel				0,4						
3	Avskrivning faste tekniske installasjonar(sats)	0,1	Talet på år til justering				10						
4	Avskrivning bygg(sats)	0,02	Skattesats				0,25						
5	Diskonteringsrente	0,02											
6	JUSTERING												
7	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
8	Justeringsbeløp, tilbakebetaling av mva frå staten		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9	Nåverdi, justeringsbeløp	0,00											
10	AVSKRIVNING NÆRINGSBYGG												
11	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
12	Balanseført mva. bygg	3000,00	2940,00	2881,20	2823,58	2767,10	2711,76	2657,53	2604,38	2552,29	2501,24	2451,22	
13	Avskrivning bygg		60,00	58,80	57,62	56,47	55,34	54,24	53,15	52,09	51,05	50,02	
14	Nåverdi avskrivningar	1500,00											
15	Redusert skatt avskrivning bygg	375,00											
16	AVSKRIVNING FAST TEKNISK INSTALLASJON												
17	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
18	Balanseført mva. fast teknisk installasjon	2000,00	1800,00	1620,00	1458,00	1312,20	1180,98	1062,88	956,59	860,93	774,84	697,36	
19	Avskrivning fast teknisk installasjon		200,00	180,00	162,00	145,80	131,22	118,10	106,29	95,66	86,09	77,48	
20	Nåverdi avskrivningar	1666,67											
21	Redusert skatt avskrivning fast tekn.inst.	416,67											
22	UTREKNING AV LEIGETILLEGGET												
23	År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
24	Mva på oppføringskostnader	5000,00											
25	Justeringsbeløp, tilbakeføring av mva frå staten	0,00											
26	Redusert skatt avskrivning bygg	-375,00											
27	Redusert skatt avskrivning fast tekisk installasjon	-416,67											
28	Leigetillegg etter skatt	4208,33											
29	Leigetillegg	5611,11											

Vedlegg 3 Reknearkmodell der formlane som ligg til grunn for utrekningane blir vist. Formlane i kolonne B, C og G (år 0, 1 og 5) er med i figuren.

	A	B	C	G
1	DATA TIL BRUK VED UTREKNING AV LEIGETILLEGGET			
2	Mva på oppføringskostnader(per kvadratmeter)	5000	Fast teknisk installasjon, andel	0,4
3	Avskrivning faste tekniske installasjonar(sats)	0,1	Talet på år til justering	6
4	Avskrivning bygg(sats)	0,02	Skattesats	0,25
5	Diskonteringsrente	0,02		
6	JUSTERING			
7	År	0	1	5
8	Justeringsbeløp, tilbakebetaling av mva frå staten		=HVIS(C11>\$G\$3,\$B\$2/10;0)	=HVIS(G11>\$G\$3,\$B\$2/10;0)
9	Nåverdi, justeringsbeløp	=NNV(B5;C8:L8)		
10	AVSKRIVING NÆRINGSBYGG			
11	År	0	1	5
12	Balanseført mva. bygg	=B\$2*(1-\$G\$2)	=(B12-C8*(1-\$G\$2))*(1-\$B\$4)	=(F12-G8*(1-\$G\$2))*(1-\$B\$4)
13	Avskrivning bygg		=(B12-C8*(1-\$G\$2))*\$B\$4	=(F12-G8*(1-\$G\$2))*\$B\$4
14	Nåverdi avskrivningar	=(L13/(B5+B4))/(1+B5)^9+NNV(B5;C13:K13)		
15	Redusert skatt avskrivning bygg	=B14*G4		
16	AVSKRIVING FAST TEKNISK INSTALLASJON			
17	År	0	1	5
18	Balanseført mva. fast teknisk installasjon	=B2*G2	=(B18-C8*\$G\$2)*(1-\$B\$3)	=(F18-G8*\$G\$2)*(1-\$B\$3)
19	Avskrivning fast teknisk installasjon		=(B18-C8*\$G\$2)*\$B\$3	=(F18-G8*\$G\$2)*\$B\$3
20	Nåverdi avskrivningar	=NNV(B5;C19:K19)+L19/(B3+B5)/(1+B5)^9		
21	Redusert skatt avskrivning fast tekn.inst.	=B20*G4		
22	UTREKNING AV LEIGETILLEGGET			
23	År	0	1	5
24	Mva på oppføringskostnader	=B2		
25	Justeringsbeløp, tilbakeføring av mva fra staten	=B9		
26	Redusert skatt avskrivning bygg	=B15		
27	Redusert skatt avskrivning fast tekisk installasjon	=B21		
28	Leigetillegg etter skatt	=B24+B25+B26+B27		
29	Leigetillegg (Leigetillegg etter skatt / skattesats)	=B28/(1-G4)		

Vedlegg 4 Refleksjonsnotat nr. 1

Temaet for oppgåva vår har vore utleige av fast eigedom til verksemder som ikkje kan omfattast av utleigar si frivillige registrering. I slike tilfelle får ikkje utleigar frådrag for inngåande meirverdiavgift på oppføringskostnader og løpande kostnader i leigeperioden. Dette blir ein ekstra kostnad som utleigar vil prøva å dekkja inn gjennom eit tillegg i leiga. På den måten prøver dei å oppnå ei meirverdiavgiftsnøytral leige.

Vi ønskte å samanlikna ein matematisk modell for utrekning av meirverdiavgiftsnøytralt leigetillegg med faktiske metodar som blir brukt ved utarbeiding av leigetillegga. Såleis ønskte vi å finna ut om det var store forskjellar mellom teori og praksis.

Funna vi gjorde, indikerte at det var visse forskjellar. I nokre tilfelle var forskjellane store, i andre tilfelle var dei mindre.

Det er vanskeleg å inkludera alle faktorane som spelar inn når leigetillegget skal utarbeidast. Konklusjonen er at leigekontraktar i stor grad blir påverka av forhandling mellom utleigar og leigetakar. Marknadssituasjonen har stor påverknad på leigetillegget. Likevel blir delar av den matematiske modellen brukt når leigetillegget blir utarbeidd.

Vi intervjuar 4 kontraktsforhandlarar, der alle 4 kjem frå forskjellige bedrifter. Internasjonal påverknad i slike bedrifter vil vera økonomiske konjunkturedrigar blant anna. Da finanskrisa frå 2007 gjorde seg gjeldande i Noreg, blei mange leigetakarar påverka. To av bedriftene vi snakka med, eig næringsseigedomar som dei leiger ut til næringsdrivane verksemdar. Resten er næringsmeklarbedrifter som forhandlar fram leigeavtaler mellom utleigar og leigetakar.

Felles for dei alle, er at marknadssituasjonen påverkar forhandlingsposisjonen deira.

Marknadssituasjonen er påverka av internasjonale forhold. Det er ein klar samanheng mellom talet på leigetakarar i marknaden og kor stor del av meirverdiavgifta det er mogleg å driva inn.

Få leigetakarar betyr svak forhandlingsposisjon. Da er det vanskelegare for utleigarane å oppnå meirverdiavgiftsnøytral leige. Når det er stor etterspurnad etter næringsseigedomar, får utleigarane ein sterk forhandlingsposisjon. Da får dei mogleik til å krevja inn meir av meirverdiavgifta. Andre faktorar av internasjonal karakter, er internasjonale nettbaserte tenester slik som coachsurfing, store nettbutikkar (amazon, zalando et cetera) og spotify der behovet for fysiske lokale har blitt redusert. Det kan tenkjast at slike internasjonale fenomen har redusert etterspurnaden etter næringsseigedom til ein viss grad.

Innovasjon på området kan vera dataprogram som bereknar leigetillegget. Svaret frå slike dataprogram kan avgjera kva leigetillegget blir, eller i alle fall vera eit bakteppe når kontraktar blir utarbeidd. Modellen vi har utvikla, kan vera ein prototype for eit slikt dataprogram.

Etiske problemstillingar knytt til leigetillegget er sjølvsagt overprising og underprising. Eit etisk problem om overprising vil vera tilfelle dersom utleigar veit kva estimert leigetillegg bør vera, men likevel forhandlar fram ein kontrakt der leigetillegget overstiger det estimerte leigetillegget. Da er det snakk om å utnytta kunnskapsmangelen hos leigetakar. Eit etisk problem om underprising vil vera tilfelle dersom leigetakar veit kva estimert leigetillegg bør vera, men likevel klarer å utnytta utleigar sin manglande kunnskap og på den måten oppnå eit leigetillegg som er mykje mindre enn det estimerte leigetillegget. Med andre ord, kunnskap er makt.

Eit anna problem av etisk karakter, er manipulasjon av rekneskapet for å redusera meirverdiavgifta som skal betalast til staten. På den måten kan utleigar tilby leigetakar eit lågare leigetillegg og såleis oppnå ein fordel. Om dette er eit utbreidd problem, er heller uvisst.

Eit program som reknar ut leigetillegget ville gjeve alle aktørane meir innsikt i problemstillinga om leigetillegget.

31.mai 2018

Ole Henrik Vestgarden

Vedlegg 5 Refleksjonsnotat nr. 2

Tema for oppgåva vår er fastsetjing av leigetillegg ved utleige av næringsseigedom til leigetakarar som ikkje kan omfattast av ordninga om frivillig registrering.

Vi har utvikla ein reknearkmodell for matematisk utrekning av leigetillegget slik at ein kan berekne eit leigetillegg som gjev ei meirverdiavgiftsnøytral leige. Det er med andre ord indifferens mellom utleige til leigetakarar omfatta av ordninga med frivillig registrering og leigetakarar som ikkje er omfatta.

Fastsetjinga av leigetillegget i praksis handlar mykje om forhandlingar mellom utleigar og leigetakar, og ei forenkla matematisk berekning av leigetillegget er vanleg å bruke. Mange av faktorane som er med i den matematiske modellen blir ikkje tatt omsyn til i praksis. Mange av faktorane er også ganske uvesentlege, og det er derfor naturleg å sjå bort ifrå dei i ein forhandlingssituasjon i ein dynamisk marknad.

Den korte konklusjonen er at det er mogleg å berekne leigetillegget matematisk på ein god og ganske korrekt måte, og at ein i praksis ikkje gjer det på denne måten. Da handlar det om enkle matematiske berekningar og forhandlingar.

Internasjonale trendar vil eg tru har mindre å seie. Kanskje vil EU sitt regelverk spele inn på dette i framtida. Eller kanskje det allereie gjer det i dag, sidan reglane er ganske like som Noreg sine i mange andre land. Ikkje veit eg korleis dette fungerer og kor stor innverknad internasjonale forhold har på Noreg når det gjeld meirverdiavgiftspolitik.

Etterspurnaden etter leige av næringsbygg kan også vere avhengig av internasjonale trendar. Grenser byggast ned og marknadene blir større, det kan gjere at marknaden tilpassar seg betre på dette området.

Når det gjeld innovasjon på området, vil eg tru det kan handle om informasjonsteknologi og moglegheiten for å utvikle dataprogram for berekning av leigetillegg. Litt på same måte som vi har gjort i oppgåva her.

Etiske problemstillingar når det gjeld leigetillegget er kan vere relevant i nokre tilfelle. Det kan oppstå problemstillingar angående tolking av lover og reglar og også etiske utfordringar i forhandlingssituasjonar. Det er eit strengt lovverk som styrer dette, men det vil sjølvsagt kunne oppstå situasjonar der enkeltmenneske bryt lovverket eller opererer i gråsona for å oppnå personlege fordelar. Ein må hugse på at det ofte er store pengesummar det er snakk om

på dette området, og dersom leigetillegget blir sett alt for stort, kan det oppstå etiske problemstillingar rundt dette.

Alle som arbeider med lover og reglar på avgiftsområdet vil ha ei form for samfunnsansvar med det dei gjer. Eg tenkjer at når ein arbeider med skattar og avgifter har ein å gjere med store pengesummar og forvaltninga av desse. Det er viktig at dette blir handtert rett, slik at desse ressursane kjem samfunnet til gode på ein best mogleg måte.

31.mai 2018

Steinar Lande