

## Ettersending til kommunestyret 14. februar 2019

PS 4/19 – vedlegg: Ny kino og kulturhus i Volda – svar på spørsmål frå Arild Iversen

PS 7/19 – vedlegg:

- Volda Campus Arena – finansieringsplan
- Frå advoktafirmaet Øverbø Gjørtz – Merverdiavgift – Volda Campus Arena AS



## ORIENTERINGSSAK

**Frå:** Rådmann

**Sak:** Ny kino og kulturhus i Volda

|                     |                |                  |                            |             |
|---------------------|----------------|------------------|----------------------------|-------------|
| <i>Arkivsak nr.</i> | <i>Løpenr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Avd / Sakshandsamar</i> | <i>Dato</i> |
| 2018/1250           | 2269/2019      | 614              | ADM/ASBMOL                 | 12.02.2019  |

Ny kino og kulturhus i Volda - svar på spørsmål

Utvalsaksnr      Utval

Møtedato

Arild Iversen har i mail til rådmannen stilt fylgjande spørsmål knytt til sak i kommunestyret om nytt kulturhus:

**1. Kartoversikt over gnr/brnr i området?**

Sjå vedlegg.

**2. Kven er grunneigarar på dei spesifikke areala?**

Sjå vedlegg.

**3. Kva er årlege festeavgifter?**

Årlege festeavgifter er i dag kr. 196.239,- for alle festetomtene

**4. Kor mange år gjenstår av festeavtalane?**

Gbr. 19/503-13

Går ut 01.01.2033

Gbr. 19/468

Går ut 01.07.2033

Gbr. 19/503-11

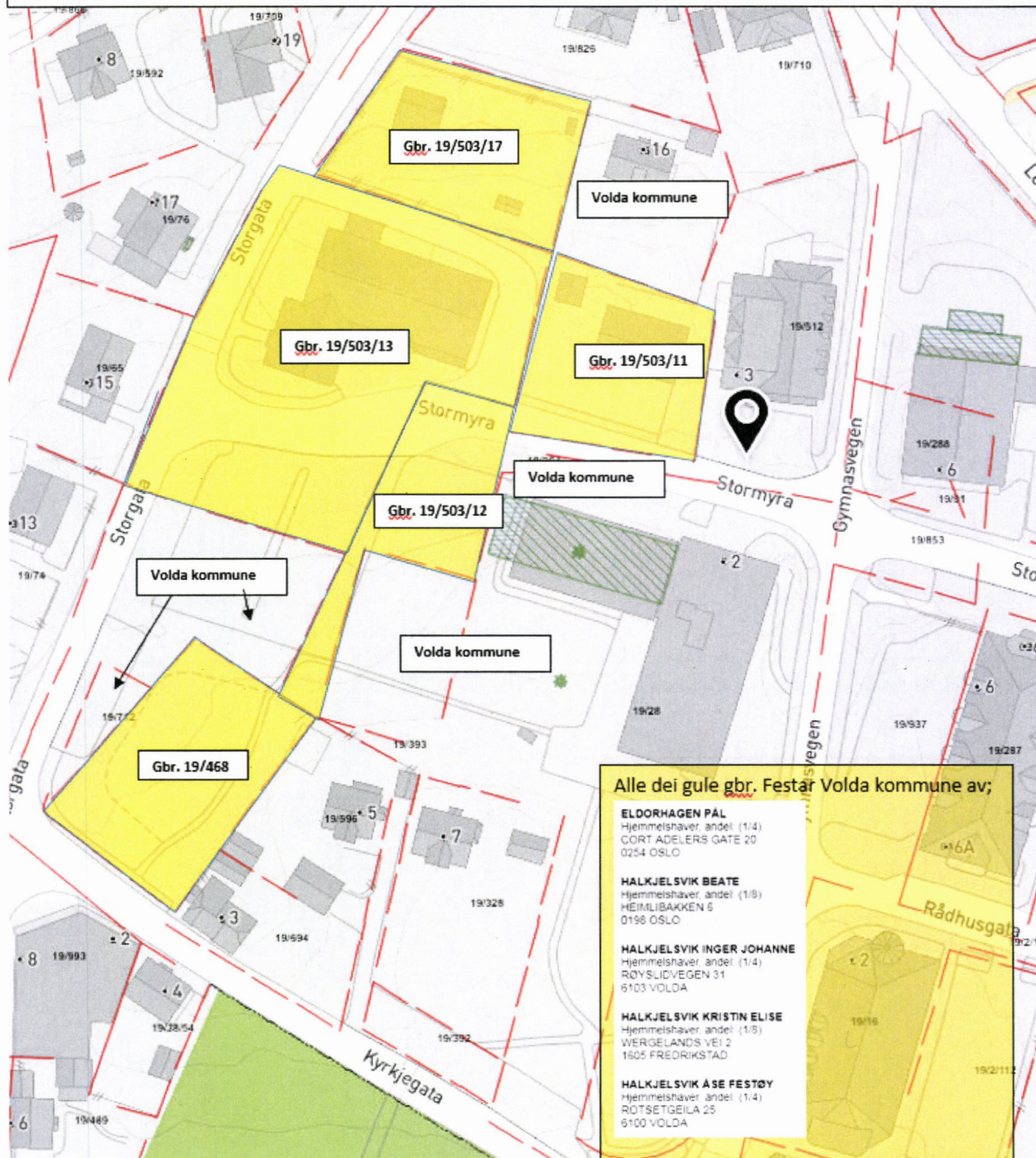
Går ut 01.02.2033

Gbr. 19/503-17

Uavklart. Festekontrakta er utgått. Kommunen har ved fleire høve etter at den opprinnelege festekontrakta gjekk ut, bede om å få løyst inn tomta i samsvar med pkt. 5 i festekontrakta, men har ikkje fått svar på det. Kommunen held fram med å betale festeavgifta.



## Samfunnshustomtene der Volda kommune har festekontrakt med Sameiget Halkjelsvik





# Vedlegg til PS 7/19

Alle tal er eks mva

|                                                        | Volda Campus Arena | Volda Kommune | Fylket     | VCA AS     |
|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------|------------|
| Arealbehov kvm                                         | 8900               | 6900          | 6900       | 6900       |
| Kostnad per m2 BTA                                     | 18 575             |               |            |            |
| Byggekostnad inkl. infrastruktur, parkering, inventar. | 165 300 000        |               |            |            |
| Tomt                                                   | 10 000 000         |               |            |            |
| Sum investering                                        | 175 300 000        |               |            |            |
| Tilskot Investering                                    |                    |               |            |            |
| Spelemidler                                            | 27 800 000         |               |            | 27 800 000 |
| Volda kommune                                          | 30 000 000         | 30 000 000    |            |            |
| VK infrastruktur                                       | 12 000 000         | 12 000 000    |            |            |
| Finansieringsbehov                                     | 105 500 000        | 68 000 000    | 40 000 000 | 39 500 000 |
| Egenkapital                                            | 10 500 000         | 42 000 000    |            | 10 500 000 |
| Lånebehov                                              | 95 000 000         | 26 000 000    | 40 000 000 | 29 000 000 |
| Avdrag 40 år                                           | 2 375 000          | 650 000       | 1 000 000  | 725 000    |
| Rente 5 %                                              | 4 750 000          | 1 300 000     | 2 000 000  | 1 450 000  |
| Kapitalkostnad                                         | 7 125 000          | 1 950 000     | 3 000 000  | 2 175 000  |
| FDVU kostnad                                           |                    |               |            |            |
| FDVU kostnad per m2                                    | 540                | 540           | 540        | 540        |
| FDVU kostnad per år                                    | 3 700 000          | 1 850 000     | 925 000    | 925 000    |
| Årskostnad/leige                                       | 10 825 000         | 3 800 000     | 3 925 000  | 3 100 000  |

## Inntekter

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Idrettsarrangement/sponsoravtaler | 1800000 |
| Leigeinntekter helg               | 750000  |
| Leigeinntekter kveld              | 750000  |
| Sum driftsinntekter               | 3300000 |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Sum driftsresultat | 200 000 |
|--------------------|---------|

POST/BESØK Julsundvegen 4  
6412 Molde  
TELEFON +47 71 24 94 00  
TELEFAX +47 71 24 94 01  
ORG.NR 916 611 455 MVA  
E-POST molde@ovgj.no  
WEB www.ovgj.no  
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

## NOTAT

Til: Volda Campus Arena AS

Fra: Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS  
v/partner/advokat Finn Lervik

Vår ref.:  
123520/396195/FL

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:  
Finn Lervik

Molde,  
13. februar 2019

### MERVERDIAVGIFT - VOLDA CAMPUS ARENA AS

#### 1 INNLEDNING

Det vises til epost av 12. februar 2019 om merverdiavgiftsbehandlingen i forbindelse med oppføring og drift av Volda Campus Arena (VCA).

Vi er har fått oversendt utkast til leieavtaler mellom Volda Campus Arena AS (VCA AS) og Møre og Romsdal fylkeskommune (MRFK), VCA AS og Volda kommune (VK), samt mellom VCA AS og Volda håndballklubb (VHK) og KFUM Volda volleyball (KFUM).

Vi vil i det følgende oppsummere de merverdiavgiftsmessige sidene ved oppføring av idrettshallen med utgangspunkt i at Volda Campus Arena AS er byggherre og eier av idrettshallen.

#### 2 FAKTUM

Idrettsidrettshallen VCA skal leies og brukes av MRFK, VK, VHK og KFUM. Slik vi leser leieavtalen mellom VCA AS og VK skal kommunen i tillegg til å bruke hallen i egen virksomhet også «fremleie» til idrettslag/frivillige organisasjoner i Volda.

#### 3 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Det rettslige utgangspunktet er at utleie av fast eiendom ikke er merverdiavgiftspliktig virksomhet. Dette innebærer at utleier av fast eiendom ikke skal fakturere leien med tillegg av merverdiavgift. På den annen side har utleier heller ikke rett til å kunne fradragføre den inngående merverdiavgiften knyttet til oppføring og drift av bygget.

Fra dette utgangspunktet er det gitt unntak. Utleier av bygg eller anlegg som leies ut til



leietakere som er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget, kan trekke fra merverdiavgiften knyttet til oppføring og drift av idrettshallen. For at utleier skal kunne komme i posisjon til å fradragsføre merverdiavgiften knyttet til utleiearealer, må utleier såkalt frivillig registreres i Merverdiavgiftsregisteret. Frivillig registrering innebærer at utleieren vil kunne fradragsføre inngående merverdiavgift knyttet til utleieobjektet. Betingelsen for fradragsretten er at utleieren fakturerer husleien til merverdiavgiftspliktige og kompensasjonsberettigede leietakere med tillegg av merverdiavgift. Vi har fått forståelsen av at VCA AS har som mål å frivillig registreres umiddelbart etter at leieavtalene er signert. Vi legger i det følgende dette til grunn.

Når VCA AS oppnår frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter VCA AS å fakturere leietakerne med tillegg av merverdiavgift for arealer den enkelte leietaker bruker i sin merverdiavgiftspliktige eller kompensasjonsberettigede virksomhet. I forhold til fradragsretten for merverdiavgift er det bruken av idrettshallen som er avgjørende. På den annen side vil VCA AS være i posisjon til å kunne fradragsføre inngående merverdiavgift knyttet arealer som bukes i leietakers merverdiavgiftspliktige eller kompensasjonsberettigede virksomhet.

Nedenfor vil vi redegjøre nærmere for omfanget for fradrag for inngående merverdiavgift.

#### 4 NÆRMERE VURDERING AV FRADRAGSRETTE FOR VCA AS

##### 4.1 MRFK som leietaker

I henhold til oversendte forslag til leieavtale, skal MRFK leie arealer i VCA til bruk i undervisning for elever ved Volda Videregående Skole.

Utleie til MRFK som kompensasjonsberettiget leietaker vil være omfattet av utleiers frivillige registrering i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3 (1) bokstav b). Vi forutsetter at MRFK utelukkende vil ta arealene i bruk i sin kompensasjonsberettigede virksomhet (undervisning).

Dette betyr i så tilfelle at VCA AS som utleier skal fakturere leien til MRFK med tillegg av merverdiavgift. MRFK vil på sin side ha kompensasjonsrett for denne merverdiavgiften, slik at merverdiavgiften ikke vil utgjøre noen kostnad for MRFK.

På denne bakgrunn vil VCA AS oppnå full fradragsrett knyttet til MRFK sin bruk av de aktuelle arealene.

##### 4.2 VK som leietaker

I henhold til leieavtale med VK omfatter leieforholdet leietid på både dagtid og kveldstid.

På dagtid skal de aktuelle arealene benyttes til undervisning i kroppsøving for grunnskolen i Volda. Videre har leietaker rett til å benytte arealene, begrenset til et bestemt antall dager per år, også til øvrige skoleaktiviteter.

På kveldstid vil de aktuelle arealene bli benyttet av den organiserte barne- og ungdomsidretten (unntatt VHK og KFUM) og til idrett for funksjonshemmede i Volda kommune.

VK er i likhet med MRFK kompensasjonsberettiget. Utleie til VK som kompensasjonsberettiget leietaker vil derfor som utgangspunkt være omfattet av utleiers frivillige registrering i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3 (1) bokstav b).

VK sin bruk knyttet til undervisning for grunnskolen faller klart inn under kommunens kompensasjonsberettigede virksomhet. Når det gjelder å stille arealer til disposisjon for barne- og ungdomsidrett, samt idrett for funksjonshemmede, vil også dette i utgangspunktet være omfattet av kommunens kompensasjonsberettigede virksomhet. Dette forutsetter imidlertid at VK stiller arealene til disposisjon for idretten vederlagsfritt eller til symbolsk leie. Når det gjelder hva som regnes som «symbolsk leiesum», har Skattedirektoratet uttalt at vederlag oppad begrenset til renholdskostnaden for arealene vil være innenfor.

Forutsatt at ovennevnte forhold er oppfylt, det vil si at VK utelukkende benytter arealene i sin kompensasjonsberettigede virksomhet, skal VCA AS som utleier fakturere leien til VK med tillegg av merverdiavgift. VCA AS vil også oppnå full fradragsrett for inngående merverdiavgift knyttet til VK sin bruk av de aktuelle arealene.

VK vil på sin side ha kompensasjonsrett for denne merverdiavgiften, slik at merverdiavgiften ikke vil utgjøre noen kostnad for VK.

For det tilfelle at VK fremleier arealene til idrettslag i kommunen og krever opp leievederlag utover symbolsk leie, vil kompensasjonsretten til kommunen falle bort og dermed også fradragsretten til VCA AS som utleier.

Dersom VK blir ansett for å drive ren fremleie av arealene i VCA, blir bruken til idrettslagene som sluttbruker av arealene avgjørende for fradragsretten til VCA AS.

#### 4.3 VHK og KFUM som leietaker

Utleie til idrettslag som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret og hvor idrettslaget bruker arealene i sin merverdiavgiftspliktige virksomhet, vil kvalifisere til fradragsrett for inngående merverdiavgift for utleier.

Både VHK og KFUM er registrerte i Merverdiavgiftsregisteret. Forutsatt at VHK og KFUM benytter de leide arealene i VCA i sin merverdiavgiftspliktige virksomhet (typisk omsetning av reklame), vil arealene bli ansett som såkalte myldreareal. Det vil si at leietakeren benytter de leide arealene til formål både innenfor og utenfor merverdiavgiftsloven. Myldreareal



medfører at VCA AS som utleier skal fakturere leien til disse to leietakerne med tillegg av merverdiavgift, samtidig som det kan kreves fullt fradrag for inngående merverdiavgift for disse arealene.

VHK og KFUM vil ikke få fradragsført merverdiavgiften fullt ut. Dette skyldes at de både driver virksomhet som er merverdiavgiftspliktig (typisk omsetning av reklame) og virksomhet som ikke er merverdiavgiftspliktig (idrett). Det er bare den forholdsmessige andelen av virksomheten som er merverdiavgiftspliktig som danner grunnlaget for fradrag gjennom det ordinære merverdiavgifts-systemet. Den delen av merverdiavgiften som VHK og KFUM ikke kan fradragsføre gjennom merverdiavgiftssystemet, kan de imidlertid søke refundert gjennom ordningen om kompensasjon av merverdiavgift for frivillige organisasjoner.

#### 4.4 Eventuell utleie til idrettslag som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret

Eventuell utleie til idrettslag som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, kvalifiserer ikke til fradragsrett for inngående merverdiavgift for utleier idet den frivillige registreringen kun gjelder utleie til merverdiavgiftspliktige leietakere og til fylkeskommune/kommune.

#### 4.5 Eventuell utleie til andre leietakere, andre formål

Det fremgår av leieavtalen med både VHK og KFUM at VCA, i perioder hvor nevnte leietakere ikke har behov for å bruke hallen, kan leies ut av VCA AS til andre formål, herunder konserter, messer, selskapslokaler mv. Utleie til nevnte formål kan få konsekvenser for fradragsretten til VCA AS.

Eksempelvis vil konserter være unntatt fra merverdiavgiftsplikt og gir dermed ikke rett til fradrag. Leies hallen ut til en konsertarrangør som samtidig også omsetter serveringstjenester i tilknytning til konserten, vil dette kunne gi rett til et forholdsmessig fradrag for VCA AS som utleier. Utleie til ulike messer vil derimot være avgiftspliktig. Vi presiserer at VCA AS bør være oppmerksom på denne problemstillingen når det gjelder utleie til andre formål.

#### 4.6 Oppsummering fradragsrett

Som det fremgår av ovennevnte er VCA AS i posisjon til å kunne fradragsføre inngående merverdiavgift knyttet til oppføring og drift av VCA fullt ut. Avgjørende for fradragsretten er at brukerne (leietakerne) bruker arealene i sin merverdiavgiftspliktige eller kompensasjonsberettigede virksomhet.

VCA AS sin fradragsrett kan oppsummeres slik:

| Leietaker | Fradragsrett for VCA AS som utleier |
|-----------|-------------------------------------|
|-----------|-------------------------------------|



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MRFK | Mva fradragsføres gjennom merverdiavgiftssystemet – frivillig registrering                                                                                                                                                                                                               |
| VK   | Mva fradragsføres gjennom merverdiavgiftssystemet – frivillig registrering, <u>forutsatt at</u> VK ikke krever vederlag for «utleie» til idrettslag. Dersom det kreves leievederlag utover symbolsk sum, vil idrettslagenes avgiftsstatus være avgjørende for fradragsretten til VCA AS. |
| VHK  | Mva fradragsføres gjennom merverdiavgiftssystemet – frivillig registrering, <u>forutsatt at</u> VHK er registrert i mva-registeret og bruker arealene i sin avgiftspliktige virksomhet                                                                                                   |
| KFUM | Mva fradragsføres gjennom merverdiavgiftssystemet – frivillig registrering, <u>forutsatt at</u> KFUM er registrert i mva-registeret og bruker arealene i sin avgiftspliktige virksomhet                                                                                                  |

Vår konklusjon er utelukkende basert på de opplysninger, herunder leieavtalene, vi har mottatt fra VCA AS.

Dersom det skulle være ytterligere spørsmål, er det bare å ta kontakt.

ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ AS

Finn Lervik  
partner/advokat