



Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
36/17	Formannskapet	06.09.2017
49/17	Kommunestyret	14.09.2017

Justeringsmodellen - momskompensasjonsavtale

Rådmannens innstilling:

Rådmannen vert gjeve mandat til å framforhandle avtaler basert på justeringsmodellen med utbyggarar/dotterselskap. Modellen skal brukas der kommunen har vurdert anlegg som hovudstrengar av offentleg vatn/avløp og veg som privat utbyggarar/dotterselskap byggar ut.

- Benytter justeringsmodellen fremover, gjelder for både offentlege hovudnett for VA-anlegg og hovudvegar.
- Kommunen sine kostnader til å administrere ordninga skal dekkas via fordelingen av samlet merverdiavgift med 90 % til utbygger og 10 % til Lesja kommune. Dette skal fremkomme i avtalen som inngås med utbygger der kommunen utbetaler refusjonen etterskuddsvis etter å ha fått sikret kompensasjon.

Avtalene vil redusere momsbelastninga for private utbyggarar i forbindelse med utbyggingsprosjekt der utbygger opparbeider offentleg teknisk infrastruktur som overtakas vederlagsfritt til kommunen.

Utbyggingsavtalene blir framleis behandla av kommunestyret.

Willy Sægrov

Bakgrunn:

Kommunestyret gjorde følgende vedtak i sak K-82/16 – prinsippvurdering av merverdiordninger i utbyggingsavtaler:

«Rådmannen vert gjeve mandat til å framforhandle eventuelle avtaler basert på både justeringsmodellen og tredjemodell med utbyggarar/dotterselskap. Modellane skal kun brukas der kommunen har vurdert anlegg som hovudstrengar av offentleg vatn/avløp (og veg for justeringsmodellen) som privat utbyggarar/dotterselskap byggar ut.

Vilkår:

*Tredjemodell gjelder kun for hovudnett for offentlig VA-anlegg.
Justeringsmodellen gjelder for både offentlige hovudnett for VA-anlegg og hovudvegar.
Kommunen sine kostander til å administrere ordninga skal dekkas av utbygger ved bruk
begge modellane.
Avtalene vil redusere momsbelastninga for private utbyggerar i forbindelse med
utbyggingsprosjekt der utbygger opparbeider offentlig teknisk infrastruktur som overtakas
vederlagsfritt til kommunen.
Det vil bli vurdert i kvar enkelt avtale om nokon av desse modellane skal brukas eller ikkje.*

*Utbyggingsavtalene blir framleis behandla av kommunestyret.
Ordningen skal evalueres før utgangen av 2019. Evalueringen legges fram for politisk behandling.»*

Rådmannen ønsker å avklare sitt syn på forhandlinger; selv om det kan praktiseres noe ulikt fra person til person, legger rådmannen seg på linje med universitet og forrige arbeidsgiver (Statoil) sin praktisering. Det er lov å stille spørsmål om dette blir noe rigid og konservativt for Lesja kommune. Rådmannen mener at vi bør etterstrebe både høy grad av profesjonalitet og ryddighet selv om vi er en mindre kommune, og tørre å holde en høy standard for å sikre langsiktige gode avtaler for begge parter.

Ønsker å henvise til Universitet i Oslo sin definisjon rundt forhandlinger;

Forhandlinger

- Er en mellom-menneskelig beslutningsprosess hvor to eller flere aktører søker å enes om hvordan de skal fordele ressursene.
- Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de.

Kilde: <http://www.uio.no/studier/emner/matnat/sfe/ENT1000/v08/Forhandlinger.pdf>

Tolkning fra leder på kontrakt i Statoil samt et utdrag fra Statoil boken, som skal være i tråd med departementet og det generelle lov apparatet sin anbefaling for at det skal bli ryddig og best for alle parter:

Statoil sin forståelse av forhandlinger:

«Forhandlinger er en vid definisjon, som inneholder alt fra enkle avklaringer, prinsippdiskusjon/avklaring eller generell diskusjon rundt innholdet i en avtale eller et tema. Spesielt det kommersielle i en avtale vil all kontakt med leverandør eller potensiell motpart i prinsippet være innenfor definisjonen av en forhandling frem til enighet er nådd»

Morten Sundt Leder for avdeling V&M kontrakter og FSU Statoil, også beskrevet i styringssystemet til Statoil.

Mandatet som kommunestyre gav rådmannen okt.2016 tolker rådmannen som et mandat. Jf hvordan Statoil operer, vil samtaler og beslutninger fra det punktet og fremover være forhandlinger, se modell under



Copyright©Statoil 2017.

Tredjemodellen

På momskompensasjonsområdet så har det vært en utvikling der forskjellige modeller har falt bort. Sola kommune tapte i Stavanger tingrett med en modell som er delvis lik tredjemodellen. Dette sikrer ikke forutsigbarhet og gjør at utbygger, banker og investorer må prise inn en sannsynlighet for at ordningen bortfaller innen kort tid.

Tredjemodellen også kalt Valdresmodellen, er ikke lenger anbefalt og det blir ikke gitt flere forhåndsuttalelser fra Skatt øst lengre. Den vil i praksis ikke bli godkjent for bruk fremover og dermed ikke aktuell å bruke jf Hege K. Sand Ernst & Young tax & law.

De fleste går over til å bruke justeringsmodellen, noe rådmannen også tilrår Lesja kommune å gjøre.

Justeringsmodellen

Utbygger prosjekterer, bygger og kostar infrastrukturen. Attendebetaling skjer over ein 10-årsperiode frå gjeve brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse av anlegget der 1/10 av betalt MVA tilbakebetalas kvart år. Kommunen krev attende den MVA frå skatteetaten utbygger har betalt for anlegget.

Oppgjør av MVA bør skje årlig etterskuddsvis, og ikke som engangsbeløp. Om avtaleverket for justering av MVA blir endra av Skattedirektoratet vil Lesja kommune kunne sitte att med en risiko der dem ikke får att all MVA som de har overført til utbygger. Dette kan skje om kommunen forskutterar og betalar attende all MVA til utbygger på et tidspunkt, eksempel når kommunen tar over anlegget. Rådmannen anbefaler derfor at Lesja kommune betaler ut MVA etterskuddsvis årlig til utbygger, i tråd med innkrevinga av MVA inn til kommunen, der utbetaling fra kommunen stopper om momsrefusjonsordningen faller bort. Ordningen kan brukes på vei, vann og kloakk som overtas og blir offentlig.

Vurdering:

Det er mange kommuner som etter hvert inngår avtaler med private utbyggere om bruk av justeringsmodellen i forbindelse med utbygging av vei og va-anlegg. En slik avtale er med på å redusere totalkostnadene for utbygger som igjen øker lønnsomheten i et felt. Det betyr at marginale eller mindre attraktive felt i større grad kan lønne seg å bygge ut, som bidrar til mer næringsutvikling for Lesja kommune. §18.1 i plan og bygningsloven beskriver ordningen med utbygging: *kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet, der slikt krav foreligger*. Videre i paragraf 18 blir det bl.a. nevnt hvilke utgifter som er refunderbare og hvilke kriter som er knyttet opp mot ordningen

- (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-4#§18-4).

De kommunene som mener momskompensasjonen skal være likt fordelt mellom innbyggere og utbygger har valgt en 50/50 % fordeling, mens noen kommuner sitter igjen med alt selv. Hvilken kompensasjon kommunene krever for arbeidet med avtalen er varierende, fra 0 kroner til 100 % av kompensasjonen. Uten momskompensasjonsavtale vil utbygger sitte igjen med 0 kr.

Det er ikke et krav om selvkostberegning av kommunens kostander på dette området, men en forhandling om fordelingen av momskompensasjonen

– Åge Sandsengen Leder kommunerevisjon i Valdres og Hallingdal, kursholder NKK.

I forbindelse med kommersialiseringstanken som ble igangsatt i Lesja kommune i 2015 – hvor kommunen skal øke inntekter og tilskudd for å unngå kutt av kostnader og stillinger, er det naturlig at Lesja kommune vurderer denne ordningen.

Lesja kommune har i dag ikke eiendomsskatt på hus og hytter, noe som gir oss et større konkurransefortrinn enn andre hyttekommuner og bidrar til større **kjøpsinteresse**.

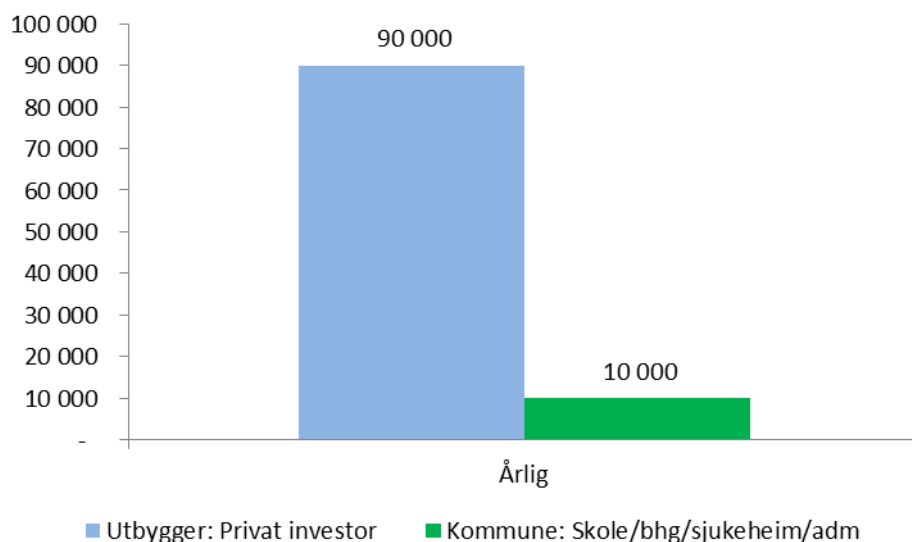
Momskompensasjonsavtaler gjør det mer attraktivt å bygge ut hyttefelt, som vil kunne styrke interessen fra utbyggere og øker **tilbudssiden**. Samlet generer det verdiskapning som kjem innbyggerne i Lesja til gode gjennom arbeidsplasser. For å unngå begrensninger i kjøpsinteressen og holde kommunebudsjettet i balanse, må kommunen være bevisst på inntektsmuligheter og kostnadsreducerende tiltak. Det betyr i korte trekk at kommunen må ta seg betalt for arbeidet og risiko med merverdiavgiftskompensasjonen ved inngåelse av justeringsavtaler.

Lesja kommune vil være en næringsvennlig kommune og ønsker å legge til rette for vekst, utvikling og likhet for både små og store utbyggere. For at alle skal bli behandlet likt, vil det være naturlig å beholde en fastsatt % i stedet for kronebeløp. Det vil også minske arbeidet med avtaleinngåelse betydelig og sikre forutsigbarhet opp mot banker og investorer som vurderer utbyggingsprosjekter ut fra risiko og fortjeneste. Det frigjør tid til utbygger og kommune slik at vi i større grad kan bruke tiden vår på hver vår kjernevirksomhet.

Regne eksempel:

Om utbygger X, bygger ut et område til en kostnad på 4 000 000 for vann og kloakk, vil momskompensasjonen på 25 % utgjøre 1 000 000 kroner fordelt over 10 år. Ved å fordele inntekten mellom kommune og utbygger etter den laveste satsen (10 %) er det følgende fordeling;

- kommunen sitte igjen med 100 000 over 10 år, 10 000 i året.
- Utbygger X sitte igjen med 900 000 over 10 år, 90 000 i året.



Om kommunen betaler ut på forskudd kan endringer i ordningen før til et potensielt tap på 90 000 for et år, som nesten tar vekk hele andelen på 100 000 som Lesja kommune sitter igjen med etter 10 år. Dette blir ivaretatt av etterskuddsvis utbetaling i takt med at refusjon kommer inn på bok.

Denne løsningen sikrer utbygger den klarte største delen av momskompensasjonen. Leder Åge Sandsengen i kommunerevisjon for Valdres og Hallingdal, kursholder for Norges Kemner og kommunekasserer forbund, tilrår kommuner å beholde minimum 10-20 % om de ønsker å foreta

en næringsvennlig fordeling men samtidig få inndekket kostnadene for arbeidet. På kurset som omhandler slike utbyggingsavtaler, anbefaler han også at kommunene ikke gir fra seg inntektsmuligheter men finner en fordeling som er til det beste for begge parter. Lesja kommune skal være kommersiell, men først og fremst næringsvennlige og legge til rette for høy aktivitet rundt hytteutbygging.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at vi legger oss på den nedre anbefalingen og benytter 10 %. Da sikrer vi utbygger, som tar den største risikoen ved utbygging, også får den største delen av kompensasjonen (90 %). Selv om vi løper en risiko for ikke få dekket inn alle kostnader, spesielt ved mindre utbyggingsprosjekt, vil det likevel gi best forutsigbarhet og samtidig være næringsvennlig. Det vil senke barrieren for mindre aktører som ønsker å prøve seg i markedet.

Rådmannen ser til andre kommuner der anbefalingene om en prosentsats er tydeligere. Det er også understreket i regelverket at dette ikke er et selvkostområd. Justeringsmodellen med en prosentvis fordeling vil sikre små og større utbygginger lik behandling og gjøre mindre aktører i stand til å benytte metoden. Rådmannen vil bruke regelverket slik det er tenkt og inngå avtaler til det beste for Lesja, ved å balansere tre perspektiver; Sikre utbygger og verdiskapning, sikre tjenester til innbyggere og sikre arbeidsplasser i Lesja kommune.

Dokumenter

1	S	Prinsippvurdering av merverdiordninger i utbyggingsavtaler	
2	I	RE: foresprøsel om tredje utbyggingsmodell	Ernst & Young v/Hege K. Sand
3	U	SV: foresprøsel om tredje utbyggingsmodell	Ernst & Young Hege K. Sand
4	X	Utbyggingsmodell	
5	X	Kommentarer fra revisjon Anleggsmodell / justeringsrett	
7	X	Særutskrift Prinsippvurdering av merverdiordninger i utbyggingsavtaler	
8	U	Spørsmål om gjennomgang / kontroll av avtaler Lesja kommune	ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS
9	I	Forslag til avtale: Thøring Utbyggingsselskap AS - avtale om bruk av justeringsmodell	Earnst and young
10	I	Forslag til avtale Bjorli Utbyggingsselskap AS - bruk av tredje modell	Earns and Young AS
11	X	Haugafeltetpanorama VA	
12	X	Søre Morken MVA - avtale	
13	X	SV: Thøring Utbyggingsselskap AS - avtale om bruk av justeringsmodell	
14	U	Referat fra møte vedrørende momskompensasjon 23.06.16	Reinheim regnskap m.fl.
15	S	Justeringsmodellen - momskompensasjonsavtale	
16	I	Ang. referat	Reinheim Regnskap AS

Saksprotokoll i Formannskapet - 06.09.2017

Behandling

Innstillinga samrøystes vedteke.

Vedtak

Rådmannen vert gjeve mandat til å framforhandle avtaler basert på justeringsmodellen med utbyggarar/dotterselskap. Modellen skal brukas der kommunen har vurdert anlegg som hovudstrengar av offentleg vatn/avløp og veg som privat utbyggarar/dotterselskap byggar ut.

- Benytter justeringsmodellen framover, gjelder for både offentlege hovudnett for VA-anlegg og hovudvegar.
- Kommunen sine kostnader til å administrere ordninga skal dekkas via fordelingen av samlet merverdiavgift med 90 % til utbygger og 10 % til Lesja kommune. Dette skal fremkomme i avtalen som inngås med utbygger der kommunen utbetaler refusjonen etterskuddsvis etter å ha fått sikret kompensasjon.

Avtalene vil redusere momsbelastninga for private utbyggarar i forbindelse med utbyggingsprosjekt der utbyggar opparbeider offentleg teknisk infrastruktur som overtakas vederlagsfritt til kommunen.

Utbyggingsavtalene blir framleis behandla av kommunestyret.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.09.2017

Behandling

Ordføraren refererte formannskapet si innstilling til kommunestyret.

Rådmann Willy Sægrov orienterte om saka.

Formannskapet si innstilling vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Rådmannen vert gjeve mandat til å framforhandle avtaler basert på justeringsmodellen med utbyggarar/dotterselskap. Modellen skal brukas der kommunen har vurdert anlegg som hovudstrengar av offentleg vatn/avløp og veg som privat utbyggarar/dotterselskap byggar ut.

- Benytter justeringsmodellen framover, gjelder for både offentlege hovudnett for VA-anlegg og hovudvegar.
- Kommunen sine kostnader til å administrere ordninga skal dekkas via fordelingen av samlet merverdiavgift med 90 % til utbygger og 10 % til Lesja kommune. Dette skal fremkomme i avtalen som inngås med utbygger der kommunen utbetaler refusjonen etterskuddsvis etter å ha fått sikret kompensasjon.

Avtalene vil redusere momsbelastninga for private utbyggjarar i forbindelse med utbyggingsprosjekt der utbyggjar opparbeider offentlig teknisk infrastruktur som overtakas vederlagsfritt til kommunen.

Utbyggingsavtalene blir framleis behandla av kommunestyret.