



Skatt vest

Mval § 3-6 bokstav b – formidling av garantier ved salg av leilighetsprosjekt

Innledning

Det vises til tidligere kontakt, herunder vårt brev til Skatt vest av 12. juni d.å., hvor vi vurderte spørsmålet om tjenester levert fra de økonomiske rådgiverne [redacted] og [redacted] til en eiendomsutvikler var omfattet av unntaket for finansielle instrumenter i mval § 3-6 bokstav e. Vi fant at tjenestene ikke falt inn under unntaket.

Saken har sin bakgrunn i en etterberegning fra [redacted] angående en rekke beløp som partene mottok fra en eiendomsutvikler i [redacted] i forbindelse med salg av leilighetsprosjekter. Klagenemnda kom først til at beløpene gjaldt avgiftspliktige eiendomsmeglertjenester og etterberegnet partene, men omgjorde senere etterberegningen for så vidt gjaldt honorarer hvor partene hadde opptrådt som kjøpere i eget navn.

Vurderingen i vårt brev av 12. juni d.å. handlet om de resterende honorarbeløpene, som for øvrig ikke var påklagd av partene, hvor nemnda antok at de ikke hadde opptrådt som kjøpere. Spørsmålet var om også denne del av etterberegningen måtte frafalles fordi honoraret var vederlag for formidling av finansielle instrumenter, jf mval § 3-6 bokstav e. Som nevnt besvarte vi dette benektende, idet vi fant at de aktuelle leilighetskontraktene ikke kunne ses som finansielle instrumenter. Vi viser for så vidt til brevet. Vi vil presisere at dette synspunktet fastholdes.

Torsdag 26 juni d.å. hadde vi et møte med [redacted] og [redacted] hvor de gjorde nærmere rede for sin rolle overfor utbyggeren, og hvor særlig deres dialog og kontakt med bankene ble redegjort for. Opplysningene ble forelagt for Skatt vest i e-post av 26. juni d.å. Skatt vests merknader forelå i e-post av 27. juni s.å. Etter dette har partene kommet med en rekke anførsler og opplysninger, som vi ikke finner grunn til å gå nærmere inn på.

Vi vil i det følgende gjøre rede for vårt syn på saken etter de siste forelagte opplysningene.

Skattedirektoratets syn

Det må først påpekes at partene har medvirket til salg av kontraktsposisjoner, og at disse ikke kan ses som finansielle instrumenter i henhold til mval § 3-6 bokstav e. Som utgangspunkt må deres



arbeid for utbygger da innebære en avgiftspliktig tjeneste etter hovedregelen i mval § 3-1 første ledd. Vi vil videre, foranlediget av innspill fra partene, påpeke at dette ikke er ensbetydende med at tjenestene er eiendomsmegling. Eiendomsmegling er bare én av flere tjenester som kan være avgiftspliktig etter hovedregelen i mval § 3-1 første ledd.

I møtet 26. juni d.å. fremhevet partene at utbyggers behov for å bruke dem dels berodde på deres mulighet til å finne søkegode kjøpere, dels deres kontakt og dialog med bankene med henblikk på å få innhentet garantier for kjøpesummen. Bakgrunnen var at et leilighetsprosjekt hadde stoppet opp, og utbygger henvendte seg til partene ut fra deres bakgrunn innen finansiering, investering og valutalån. Vi er ved e-post av 15. juni d.å. fra [redacted] forelagt en rekke garantier avgitt av ulike banker i tilknytning til prosjektet. I garantiene inntår bankene for at kjøpesummen innbetales megler senest to dager før overtakelse. Arbeidet med å ordnet disse garantiene skal ha stått sentralt i avtaleforholdet med utbygger.

Etter dette fremstår partenes rolle som mer sammensatt. De har, for det første, medvirket til omsetning av noe som ikke er en finansiell tjeneste, dvs. kontraktsposisjonene. Imidlertid har de også medvirket til avgivelse av garantier. En bankgaranti er en unntatt finansieringstjeneste etter mval § 3-6 bokstav b. Også formidling av slike tjenester omfattes av bestemmelsen. Dette reiser spørsmål om utbyggers honorar kan ses som vederlag for formidling av garantier.

Skattedirektoratet mener at partenes finansielle rolle, herunder kontakten med banker og innhenting av garantier, synes å være fremtredende i avtaleforholdet. Så vidt forstås har partene ikke hatt inngående kunnskap om prosjektet (leilighetene), idet denne kunnskap primært lå hos meglere, [redacted] som bl.a. forestod selve avtaleslutningen med kundene. Utbyggeren henvendte seg til partene primært ut fra deres rolle som finansielle aktører, herunder deres kontaktflate og evne til å finne søkegode investorer og få innhentet garantier hos bankene.

Betydningen av mellommannens knowhow er kommet til uttrykk i bl.a. Borgarting lagmannsretts dom av 15. april 2008 (Redcats/Ellos). Her fant retten at et postordreselskap ikke formidlet lån for en bank. Grunnen til at banken brukte selskapet var ikke selskapets kjennskap til låneproduktet men at den ønsket tilgang til selskapets kunder og varemerke. I sin oppsummering omtalte retten knowhow-elementet slik:

«Lagmannsretten legger etter dette til grunn at både etter norsk rett og EU retten ligger det et kvalitativt krav til mellommannsrollen for at mellommannstjenesten skal være fritatt for avgift. Det må være et element av knowhow i tjenesten. Dette i motsetning til en tjeneste av underleverandørkarakter hvor tjenesten begrenses til arbeid som finansinstitusjonen selv kunne utført.»

I vårt tilfelle synes partenes knowhow å være mer knyttet til det finansielle, herunder kontakten med bankene, enn selve leilighetsproduktet. Som nevnt antar vi at kunnskapen om leilighetsprosjektet primært lå hos meglere, ikke hos partene.



Vi legger også vekt på at partenes honorar ble utbetalt når garantien forelå fra den enkelte bank. Også dette underbygger at det finansielle, herunder garantien, stod sentralt i partenes rolle. At det er en utbygger som utbetaler vederlaget, og hvorvidt partene eventuelt også mottar betaling fra bankene, er etter vårt syn ikke avgjørende. Avgjørende er at partene medvirker til at det leveres noe som objektivt sett er en unntatt finansieringstjeneste, og bl.a. at vederlaget de mottar primært er knyttet til dette.

Vår konklusjon må ses i lys av de spesielle forhold som foreligger i saken. Partene har fylt en rolle i en salgsprosess som for en stor del handler om de finansielle sider ved denne. Dette skiller seg fra en tradisjonell eiendomsmeglerrolle, hvor utøvelse av tilsvarende oppgaver er en integrert del av den avgiftspliktige eiendomsmeglertjenesten. Dette faller etter vårt syn annerledes ut for partene, som etter vårt syn ikke har utøvd eiendomsmegling.

Avsluttende merknader

Vi finner etter dette at det ikke faller avgift på den resterende del av honoraret fra utbygger, som må anses som vederlag for formidling av en finansieringstjeneste etter mval § 3-6 bokstav b. Også denne del av etterberegningen, som ikke var påklaget, må således oppheves. Vi ber om at Skatt vest fatter nytt vedtak i samsvar med dette.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Lars Skimmeland
Seksjonsjef
Rettsavdelingen, avgift
Skattedirektoratet

Kopi: 

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer