



Skatteetaten

Vår dato 11.02.2021	Din/Deres dato	Saksbehandler John Eriksen
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse 2019/3558	Telefon 40806769
Org.nr 974761076	Vår referanse 2020/3764	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

Bodø kommune
Pb. 319
8001 BODØ

Kompensasjonsloven § 4 tredje ledd, jf. forskriftens § 7 - Spørsmål om kompensasjon for overdragelse av særskilt tilrettelagte boliger for helseformål eller sosiale formål - Bodø kommune - org.nr. 972 418 013

Vi viser til deres brev 9. juli 2020 med spørsmål om bygging av boliger til unge voksne med psykisk utviklingshemming gir rett til kompensasjon.

Byggeprosjektet er nærmere beskrevet slik i deres brev:

"Bodø kommune jobber med et prosjekt som kommer fra et insentiv av en foreldregruppe for seks unge voksne med utviklingshemning. Foreldrene har gått sammen om å etablere ett bofellesskap i en bydel utenfor Bodø. I dialog med administrasjonen i Bodø kommune har det blitt sett på muligheter om å utvikle bofellesskapet i fellesskap, hvor de unge voksne kan eie egen bolig, og kommunen leier og drifter personalbasen med heldøgns bemanning etter lovpålagte krav.

Hovedalternativet til prosjektet er en kopi av et prosjekt gjennomført i Arendal, med samme målgruppe og gjennomføringsstrategi. Foreløpig gjennomføringsplan for prosjektet er følgende:

1. Bodø kommune prosjekterer og bygger et bofellesskap i samarbeid med fremtidige andelseiere.
2. Når prosjektet er ferdigstilt søker Bodø kommune om investeringstilskudd hos husbanken, som krever momskompensasjon for entreprisekostnadene.
3. Bodø kommune oppretter et borettslag med 6 andeler.
4. Bodø kommune selger sine seks andeler til disse seks ungdommene, med en pris som gjenspeiler fratrekk for moms og investeringstilskudd.
5. Bodø kommune leier seg inn i personalbasen som er etablert i bofellesskapet."



Skattedirektoratet skal bemerke

Det faller utenfor Skattedirektoratets oppgave å ta konkret stilling til retten til kompensasjon for kommuners prosjekter med utbygging og salg av boliger. Det er Divisjon Brukerdialog som tar stilling til kommuners krav på kompensasjon i første instans, enten gjennom veiledning, bindende forhåndsuttalelse etter skatteforvaltningsloven kap. 6 eller vedtak etter kontroll. Skattedirektoratet er klageinstans for eventuelle bindende forhåndsuttalelser eller vedtak fattet av Divisjon Brukerdialog. I vår vurdering nedenfor vil vi derfor bare gi generell veiledning som vi antar er relevant for den skisserte gjennomføringsmodellen.

Bodø kommune skal etter det opplyste prosjektere og bygge et bofelleskap i samarbeid med fremtidige andelseiere. Kommunen er byggherre og vil bli fakturert for entreprisetjenester fra entreprenøren(e), jf. punkt 2 i deres gjennomføringsmodell. Vi forstår deres gjennomføringsmodell slik at kommunen etter ferdigstillingen av boligene overdrar boligene til et borettslag som kommunen har opprettet, jf. det forhold at kommunen skal overdra sine seks andeler i borettslaget til de unge voksne med psykisk utviklingshemming.

Kommuner har som utgangspunkt en generell rett til kompensasjon som påløper ved kjøp av varer og tjenester, jf. kompensasjonsloven § 2 første ledd bokstav a, jf. § 3. Det betyr at kommuner har rett til kompensasjon uavhengig av virksomhetsområde eller om noe er lovpålagt. Anskaffelsen må derimot være til bruk i kommunens kompensasjonsberettigede virksomhet, jf. § 4 første ledd. Samtidig må ingen av begrensningene i § 4 annet ledd komme til anvendelse.

Etter kompensasjonsloven § 4 annet ledd nr. 3 ytes det ikke kompensasjon for anskaffelser til bygg for salg eller utleie. Kompensasjon ytes etter lovens § 4 tredje ledd likevel for anskaffelser til boliger for helseformål eller sosiale formål. I forskrift til kompensasjonsloven § 7 er dette avgrenset til å gjelde boliger særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, herunder boliger utformet etter Husbankens tilskuddsordning for omsorgsboliger. Kravet til særskilt tilrettelegging forutsetter at beboerne trenger en slik bolig på grunn av sine begrensninger/funksjonsnedsettelse fremfor en vanlig bolig, og at det har vært en behovsprøving fra kommunes side av hvem som får erverve eller leie boligen, slik at boligene blir benyttet etter formålet. Dette må dokumenteres av kommunen, jf. kompensasjonsloven § 12, hvor det heter at den som krever kompensasjon, skal innrette bokføringen slik at det til enhver tid kan kontrolleres at kompensasjon ytes etter reglene i loven.

Når det gjelder den konkrete skisserte bruken av boligene, viser vi særskilt til Finansdepartementets fortolkningsuttalelse 2. mars 2004 pkt. 3.4 til kompensasjonsloven § 4 tredje ledd, gjengitt i Merverdiavgiftshåndbokens kap. 23.3 som ligger ute på skatteetatens hjemmeside. Her har departementet antatt at boliger som beboes av psykisk utviklingshemmede (HVPU-boliger) kan omfattes av kompensasjonsordningen dersom det er særskilte forhold ved boligen som gjør den særlig egnet som helse- eller sosialbolig. Dette antar vi kan være tilfelle dersom boligene er tilknyttet en personalbase med heldøgns bemanning etter lovpålagte krav, jf. deres opplysninger ovenfor.



Etter forskriftens § 7 annet ledd anses boliger som selges eller leies ut til andre enn beboerne ikke som boliger med helseformål eller sosiale formål. Det samme gjelder fellesanlegg i tilknytning til slike boliger.

I deres gjennomføringsmodell skal boligene, inkludert fellesanlegg selges til et borettslag. Beboerne vil få tilgang til boligene gjennom overdragelse av kommunens andeler i borettslaget. Skattedirektoratet har imidlertid lagt til grunn, jf. også vår uttalelse 26. februar 2013 til Husbanken Region Øst, som fulgte vedlagt deres forespørsel, at borettslag kun er en indirekte eiermodell, slik at overdragelse til borettslag i denne sammenheng må anses som overdragelse til beboerne i kompensasjonsforskriften § 7 sin forstand dersom beboerne har kjøpt andel av den som har stått for ervervet eller oppføringen av boligene, jf. brl. § 2-12. Når kommunen overdrar særskilte tilrettelagte boliger gjennom borettslagsmodellen må kommunen, her som ellers, dokumentere at overdragelse av andeler til beboerne er behovsprøvd og til et kompensasjonsberettiget formål, jf. våre merknader ovenfor.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

John Eriksen
seniorskattejurist
Juridisk avdeling
Skattedirektoratet

Steinar Bergh

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.