

## Avgiftsadvokaten svarer



Ivan Skjæveland er advokat og partner i Deloitte Advokatfirma og er spesialist på avgiftsrett. Han har prosedert en rekke skatte- og avgiftssaker for domstolene, og har møterett for Høyesterett. Han er også en ofte benyttet foreleser innenfor sitt spesialområde, og vil i denne spalten svare på spørsmål knyttet til avgift.

Ev. spørsmål kan sendes: [iskjaeveland@deloitte.no](mailto:iskjaeveland@deloitte.no)

### Mva på et nybyggs fellesarealer/ treningsrom

**Spørsmål:** Vi har et næringsbygg som nylig er ferdigstilt. Vi har foreløpig signert avgiftspliktige leietakere på 80 % av byggets arealer, resten av bygget står inntil videre tomt. Siden vi utelukkende har avgiftspliktige leietakere, vil vi da kunne gjøre 100 % fradrag for inngående mva på oppføringen av byggets fellesarealer? I byggets fellesareal inngår også et treningsrom, vil vi kunne gjøre fradrag for dette også?

**Svar:** For arealer som den enkelte leietaker ikke har eksklusiv bruksrett til (såkalte «fellesarealer»), er det omtvistet om fradragretten utelukkende styres av de leietakerne som allerede er i bygget. Hvis dette standpunktet legges

til grunn, vil det medføre 100 % fradrag for inngående mva på fellesarealet i deres tilfelle. Begrunnelsen for dette er at fellesarealet er tatt i bruk av leietakerne som allerede er i bygget, og når disse utelukkende bruker fellesarealet i sin avgiftspliktige virksomhet, blir fradragprosenten 100 %.

#### Skatteklagenemnda om fellesarealer

I tre ferske avgjørelser har imidlertid Skatteklagenemnda lagt til grunn at byggekostnaden på fellesarealet ikke skal underlegges noen særskilt avgiftsmessig vurdering, men i stedet inngå i byggekostnadene for de eksklusive leiearealene i bygget. Hvis disse avgjørelsene skal legges til grunn, vil det medføre at dere kun kan fradragføre 80 % av inngående mva på oppføringen av byggets fellesarealer.

#### Treningsarealene

Når det gjelder treningsarealene, har det tidligere vært lagt til grunn at utleier rammes av fradragbegrensningen for kostnader til «velferdsbehov» i mval. § 8-3 bokstav g, på samme måte som hvis leietaker selv hadde oppført treningsrommet. Med disse tre avgjørelsene fra Skatteklagenemnda må det imidlertid nå kunne legges til grunn at denne fradragbegrensningsregelen ikke lenger er aktuell for utleier. Dette fordi byggekostnaden på fellesarealet nå skal anses som en del av byggekostnaden på de eksklusive arealene i bygget. Det må bety at dere kan fradragføre 80 % av den inngående mva som er knyttet til oppføringen av treningsarealet i bygget.

