

# MVA JUSTERINGSMODULEN

Fenistra AS og Advokatfirmaet Selmer DA utvikler i samarbeid en programvare – "Justeringsmodulen" - for håndtering av de såkalte justeringsreglene for fast eiendom. Det vil være mulig å integrere modulen med andre systemer for eiendomsforvaltning. Modulen kan derfor også benyttes av eiendomsaktører som ikke bruker eiendomsforvaltningssystemet Fenistra Eiendom.



I SAMARBEID MED



## Hovedpunkter i justeringsreglene:

- Reglene gjelder for merverdiavgift på investeringer i fast eiendom på over kr 400 000, eks mva
- Bruksendring av en fast eiendom, eller av et enkelt areal, innen 10 år etter fullføring av byggearbeidene, vil medføre rett eller plikt til "justering" av opprinnelig avgiftsbehandling
- Justeringer kan være "positive", hvor det kan kreves ytterligere fradragsrett, eller "negative", hvor merverdiavgift skal tilbakebetales til staten

## Ulike aktører stiller krav til informasjon og dokumentasjon:

### Eiendomsbesitteren selv:

- Informasjon om hvor mye avgift som må justeres ved skifte av leietaker med ny mva status, dersom fremleie tillates, bygget selges etc
- Krav til dokumentasjon av løpende rapportering og bokføring av justeringsbeløp, herunder oppfyllelse av bokføringslovens krav til dokumentasjon av balanseposter, mva-spesifikasjoner mv
- Til kontantstrømanalyser, dvs hvor mye avgift må tilbakebetales, evt vil staten utbetale- og på hvilke tidspunkt

### Kjøpere av fast eiendom (direkte eller gjennom selskap), meglere og rådgivere mv:

- Ved verdsettelse av et eiendomsselskaps aktiva og passiva
- Ved analyse av fremtidig kontantstrøm

### Avgiftsmyndighetene:

- I forbindelse med bokettersyn. Manglende eller mangelfull dokumentasjon medfører risiko for etterberegninger av avgift, tilleggsavgift og renter

### Revisor:

Blant annet i forbindelse med vurdering av internkontroll og kontroll av resultat- og balanseposter

## Justeringsmodulen er et effektivt verktøy for informasjon og dokumentasjon

- Oppfyller dokumentasjonskrav og krav til audit trail for fordeling av inngående mva på bygg, arealer og leietakere
- Gir informasjon om, og dokumenterer, årlig beløp for justering (plikt til tilbakebetaling til - eller krav på utbetaling fra - staten)
- Gir informasjon om, og dokumenterer, hvor mye avgift som må betales til staten, evt som staten skal utbetale- og på hvilke tidspunkt, dvs rapporter som oppfyller krav til informasjon om, og gir dokumentasjon for, balanseposter
- Gir informasjon om, og dokumenterer, avgiftsmessige konsekvenser ved skifte av leietaker, fremleie, salg eller annen form for bruksendring
- Gir informasjon om, og dokumenterer, latent justeringsrett/plikt ved overdragelse av justeringsforpliktelse (salg, fusjon, fisjon mv)

## Advokatfirmaet Selmer og Fenistra kan også tilby:

- Opplæring i de nye reglene- skreddersydd for ulike nivåer og funksjoner i organisasjonen
- Juridisk rådgivning knyttet til de nye reglene, herunder utforming av leieavtaler, utforming om avtaler om kjøp og salg av eiendom (gjennom AS eller direkte), konsekvenser for skatte- og regnskapsreglene mv.
- Opplæring i bruk av modulen
- Bistand til implementering av justeringsmodulen i eksisterende IT-miljø

---

## Ved spørsmål om rettslige sider ved de nye reglene, kan det tas kontakt med Advokatfirmaet Selmer DA ved:

Rådgiver/revisor Knut Andreassen, mobil: 98 20 62 60, e-post: k.andreassen@selmer.no

Advokat/partner Alexander With, mobil: 98 20 68 69, e-post: a.with@selmer.no

Advokatfirmaet Selmer DA er et av landets største og mest anerkjente advokatfirmaer, og har en av landets største avdelinger for fast eiendoms rettsforhold. Avgiftsrettslige spørsmål utgjør en sentral del av eiendomsavdelingens virksomhet. Firmaets avdeling for skatt, avgift og regnskap består av 11 advokater, samt 7 statsautoriserte/HRS/registrerte revisorer.

## Ved spørsmål om de tekniske sidene og implementering av justeringsmodulen, kan det tas kontakt med

Fenistra AS ved: Daglig leder, Knut Balchen, mobil: 90 83 37 14, e-post: knut@fenistra.no

Fenistra AS er Norges ledende leverandør av forvaltningssystem for eiendom. Systemet er utviklet av og for bransjen og for enklere og effektiviserer forvaltningen av eiendomsverdier, for eiendomsselskap og forvaltere. Systemet benyttes i dag av over 100 aktører i det Skandinaviske markedet.