

Informasjon til leverandører - leie av fast eiendom

Nordlandssykehuset HF (NLSH) er registrert i Merverdiavgiftsregisteret og omfattes av regelverket for nøytral merverdiavgift for helseforetak. Hovedvirksomheten til NLSH er helsetjenester, som er unntatt fra merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven § 3-2.

Utleie av fast eiendom

Frivillig registrerte virksomheter skal ta merverdiavgift på utleie av lokaler til avgiftspliktig sluttbruk. Selv om NLSH er registrert for merverdiavgift vil sluttbruken i leide lokaler være unntatt, og dermed ikke omfattet av eventuelle frivillige registreringer. All utleie av fast eiendom til NLSH skal derfor være uten beregning av merverdiavgift.

For å unngå uklarhet kan en frivillig registrert utleier holde bestemte arealer utenfor den frivillige registreringen. Utleier må da gi beskjed til Skatteetaten om hvilke leieforhold som skal holdes utenfor. Slik melding kan gis via skjema RF-1306 på Altinn.

Det skal stå i leieavtalen at utleieforholdet ikke skal være avgiftspliktig.

Alle leveranser fra utleier som skjer «som ledd i utleie av fast eiendom skal følge avgiftstatusen til leieforholdet, se merverdiavgiftsloven § 3-11 (1). Ved utleie av fast eiendom til NLSH skal utleier fakturere både leie og andre kostnader som følger av leieavtalen uten at det beregnes merverdiavgift. Dette omfatter felleskostnader, men også andre tjenester som utleier leverer, og som har en sammenheng med leiearealet.


Dersom driftstjenester leveres fra en annet selskap enn utleieselskapet, og disse to selskapene ikke er fellesregistrert, er det derimot ikke tjenester som leveres «som ledd» i utleie av eiendom. Tjenestene skal da faktureres med MVA.

Utleie av midlertidig bygg som anses som vare

Midlertidig oppsatt bygg/moduler og brakker anses normalt som en vare, ikke som fast eiendom. Slik utleie blir derfor avgiftspliktig, se merverdiavgiftsloven § 1-3 (1) bokstav b). Ved slik utleie må utleier gjøre en konkret vurdering, og gjerne be om en bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene for å få avklart om det er vare eller fast eiendom som leies ut.

I slike tilfeller inngår merverdiavgiften i tilbudsprisen. Dette betyr at en eventuell merverdiavgift trekkes ut fra avtalt vederlag, og reduserer utleiers inntekter tilsvarende.

Med vennlig hilsen
BDO Advokater AS



Håns Martin Asheim
Advokat