



Notat vedrørende Ishøj Teater i Tranegilde – udbygning og fornyelse af børneteateret.

Projektet for udbygning og fornyelse af børneteateret er beskrevet i projektbeskrivelsen, version 6 af 2020.

Ifølge projektbeskrivelsen budgetterer man med en pris på kr. 48.304.000,- inkl. moms for aflevering af projektet klar til brug. Dette beløb søges tilvejebragt gennem bevilling fra Ishøj Kommune og fondsdonationer suppleret med et beløb afsat fra teatrets egenkapital.

Det skal dog bemærkes, at teateret ifølge seneste årsrapport for 2019 kun har en egenkapital på kr. 2.098.514,-. Aktiverne udgøres af materielle anlægsaktiver kr. 88.057,-, tilgodehavender kr. 813.172,- og likvide beholdninger på kr. 2.567.384,-.

Under forberedelsen af projektet er der fra teatrets side rejst spørgsmål om, på hvilken måde man mest hensigtsmæssigt organiserer og udfører byggeprojektet, herunder om hvem der kan og bør være bygherre på om- og tilbygningerne, når man tager hensyn til reglerne om fondsmoms og momsreguleringsforpligtelsen.

Om de rejste problemstillinger skal jeg udtale følgende:

1. Den selvejende institution Ishøj Teater.

1.1. Teatrets selskabsretlige organisation.

Ishøj Teater er en erhvervsdrivende fond omfattet af Lov 2014 712 med senere ændringer om erhvervsdrivende fonde.

Formålet med fonden er at drive teatervirksomhed for børn og voksne, sekundært at arrangere andre kulturelle aktiviteter, herunder seminarer og kurser med kunstnerisk sigte, alt som nærmere beskrevet i vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater § 3.

Ifølge bestemmelsen i vedtægternes §§ 4 og 5 ledes teateret af en selvsupplerende bestyrelse på 5-8 medlemmer, der ansætter en administrativ og kunstnerisk leder, der kan være samme person.

1.2. Teatrets momsregistrering og fradragsretten for bygge- og købsmoms.

Ishøj Teater driver alene virksomhed som teater med tilknyttede sekundære aktiviteter.

Ifølge Momslovens § 13, stk. 1, nr. 6 er teateret momspligtig af sin virksomhed og har dermed fradragsret for indgående moms.

Dette medfører, at teateret som lejer af Ishøj Kommunes teaterjendom, Brentedalen 8, 2635 Ishøj med Ishøj Kommunes godkendelse som bygherre vil kunne udføre den projekterede om- og tilbygning og fornyelse af teateret og opnå fuld fradragsret for den hermed forbundne bygge- og købsmoms i medfør af bestemmelserne i Momslovens § 39.

1.3. Momsreguleringsforpligtelsen.

Ishøj Teater har i den her omhandlede forbindelse i et advokatnotat nærmere redegjort for, at teatret vil skulle betale reguleringsmoms for den uafskrevne del af den med projektets udførelse forbundne bygge- og købsmoms, hvis teaterdriften ophører før momsreguleringsforpligtelsen er fuldt afskrevet, og den uafskrevne momsreguleringsforpligtelse ikke overtages af en momspligtig virksomhed.

Dette er korrekt. Den beskrevne retsstilling er en simpel konsekvens af reglerne i Momslovens §§ 43 og 44 om momsregulering for investeringsgoder, der indebærer, at der bl.a. ved om- og tilbygning til fast ejendom, herunder om- og tilbygninger foretaget af en erhvervslejer, skal ske regulering af den fradragsberettigede moms for de første 10 regnskabsår inkl. det regnskabsår, i hvilket om- og tilbygningen er blevet afsluttet og taget i brug, således at den nævnte momsreguleringsforpligtelse nedskrives for hvert regnskabsår med 1/10 af den moms, der er blevet betalt ved om- og tilbygningens udførelse og derfor er blevet fradraget som indgående moms.

Jeg finder ikke, at de her beskrevne regler om momsreguleringsforpligtelsen ved investeringsgoder bør give anledning til større overvejelser og betænkeligheder.

Ishøj Teater opnår jo som bygherre fuld fradragsret for bygge- og købsmomsen, og det forhold, at man ved virksomhedens ophør inden der er forløbet 10 år skal tilbagebetale den uafskrevne del af den nævnte moms i det omfang denne momsreguleringsforpligtelse ikke kan overtages af en anden momspligtig erhvervsvirksomhed, der køber investeringen, svarer blot til den retsstilling, der gælder for alle andre erhvervsdrivende momspligtige virksomheder, der anskaffer de af reglerne omfattede investeringsgoder.

Hertil kommer, at Ishøj Byråd har accepteret, at man vil indrømme teatret en uopsigelighed, der sikrer, at teatret, hvis det fortsætter teaterdriften, kan afskrive momsreguleringsforpligtelsen over den i Momsloven fastsatte 10-årige periode.

Som bilag til nærværende notat vedlægger jeg udkast til tillæg til lejekontrakten med bestemmelser om den nævnte uopsigelighed. Tillægget er endnu ikke underskrevet af parterne. Udkastet erstatter et tidligere udkast til tillæg til lejekontrakten, der er blevet fejlformuleret, fordi det i stedet for en bestemmelse om 10 års uopsigelighed indeholder en bestemmelse om, at opsigelsesvarslet løbende skal være på 10 år, hvilket er sagligt grundløst og en helt usædvanlig vidtgående bestemmelse i en erhvervslejekontrakt.

1.4. Reglerne om fondsmoms.

Under de igangværende drøftelser om projektet med Ishøj Kommune har Ishøj Teater anført, at reglerne om fondsmoms kan være en omkostning for projektet.

Reglerne om fondsmoms er fastsat i Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse 480 2019. Reglerne indebærer, at der under nærmere fastsatte betingelser skal betales såkaldt fondsmoms, dvs. ske fradrag af den momsrefusion som kommunerne m.v. modtager fra den statslige momsrefusionsordning med 17,5 % af de modtagne donationer som kommunerne m.v. modtager fra fonde, private virksomheder m.v.

Da Ishøj Teater som momspligtig virksomhed har fradragsret for indgående moms i sit momsregnskab, omfattes teatret ikke af momsrefusionsordningen, jf. bestemmelsen i bekendtgørelsens § 1, og der opstår derfor heller ikke en pligt til betaling af fondsmoms,

hvis Ishøj Teater som bygherre udfører og betaler for ombygnings- og fornyelsesarbejderne.

2. En eventuel alternativ bygherrekonstruktion.

Under overvejelserne om projektets organisering og gennemførelse er der rejst spørgsmål om det ville være mere hensigtsmæssigt og/eller økonomisk fordelagtigt at vælge en fond som bygherre.

Spørgsmålet må besvares benægtende.

Konstruktionen vil være meningsløs, hvis fonden ikke bliver ejer eller lejer og fremlejer af Ishøj Teater.

Hvis man antog, at Ishøj Kommune enten overdrog ejendomsretten til teaterejendommen eller en lejekontrakt til ejendommen til en fond, således at fonden herefter kunne udleje/fremleje teaterejendommen til Ishøj Teater og udføre de projekterede ombygnings- og fornyelsesarbejder, vil en sådan konstruktion efter min vurdering ikke tilføre nogen fordele til projektet hverken ved gennemførelsen eller ved den fremtidige teaterdrift.

Fonden vil således kun kunne opnå fradragsret for den indgående bygge- og købsmoms, hvis fonden hos Skattestyrelsen opnår en frivillig momsregistrering af teaterejendommen som udlejningsejendom. I givet fald vil dette indebære, at fonden vil skulle betale moms af den leje, der betales af teatret.

Selskabsretligt vil man heller ikke ved indskydelse af en fond som ejer eller lejer af teaterejendommen opnå nogen fordel, som man ikke kan opnå ved aftaler i kontraktforholdet mellem Ishøj Kommune og Ishøj Teater, herunder ved bestemmelserne i vedtægterne for Ishøj Teater.

Ishøj, den 25. maj 2020

Ulf Andersen