



Datum
2021-10-22
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tilläggsavtal Väktaren 3, lokal upplåten till World Maritime University STK-2021-1275

Sammanfattning

Kommunstyrelsen hyr idag en lokal av Wihlborgs Fastigheter AB inom fastigheten Väktaren 3 som staden sedan upplåter till World Maritime University. På grund av ett missförstånd har fastighetsägaren i samband med att hyresavtalet upprättades, inte betraktat World Maritime University, som bedriver icke momspliktig verksamhet, som lokalnyttjare utan såg endast kommunstyrelsen som avtalspart. Det innebär att lokalen felaktigt bedömts omfattas av frivillig skattskyldighet. I föreliggande förslag till tilläggsavtal hanteras därför detta, i enlighet med gällande lagstiftning på området.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner ökade hyreskostnader för lokaler till WMU:s förfogande om 28 500 kronor per år för åren 2022–2026 med finansiering ur anslaget för stadigvarande medlemsavgifter och bidrag.
2. Kommunstyrelsen finansiera under innevarande år engångsutgiften om 617 786 kronor inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt stadskontoret att teckna tilläggsavtal med Wihlborgs Fastigheter AB enligt vad som redovisas i ärendet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211101 Tilläggsavtal Väktaren 3, lokal upplåten till World Maritime University
- Tilläggsavtal WMU, fastighet Väktaren 3

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-11-01
Kommunstyrelsen 2021-11-10

Ärendet

1982 fattades en överenskommelse mellan Malmö stad och FN-organet IMO (The International Maritime Organization) som är FN:s fackorgan för tekniska sjöfartsfrågor, om att placera ett internationellt sjöfartsuniversitet, World Maritime University (WMU), i Malmö. Enligt denna

överenskommelse åtar sig kommunen att upplåta lokaler och tillhörande anordningar för universitetets syften. Upplåtelsen sker utan ersättning och kommunen ska bära alla kostnader för underhåll, reparationer och drift.

Malmö stad upplåter idag undervisnings- och forskningslokaler till WMU på tre adresser; Tornhuset som staden äger, en intilliggande lokal på bottenvåningen inom fastigheten Väktaren 3 som ägs av Wihlborgs fastigheter AB samt, beslutat under 2021, kontorslokaler på fastigheten Neptun 6, som också ägs av Wihlborgs.

Detta ärende behandlar lokalen som är belägen på Väktaren 3. Kommunstyrelsen beslutade i november 2016 om att ingå hyresavtal med Wihlborgs fastigheter AB för denna lokal i syfte att upplåta den till World Maritime University som var i behov av expansion (se ärende STK-2016-810). Avtalet omfattar ca 500 kvm till en årshyra, inkl. driftskostnader, fastighetskatt och anpassningskostnad, om drygt 1,3 mnkr. Hyrestiden sträcker sig över tio år, varav ungefär halva tiden har gått.

I samband med hyresförhandling inför det hyresavtal som kommunstyrelsen tog beslut om att teckna med Wihlborgs under våren 2021 (avseende Neptun 6) framkom att det förelegat ett missförstånd kring huruvida momspliktig verksamhet bedrivs i lokalen på Väktaren 3. Fastighetsägaren har, i samband med att hyresavtalet upprättades, inte betraktat World Maritime University, som bedriver icke momspliktig verksamhet, som lokalnyttjare utan såg endast kommunstyrelsen som avtalspart.

Som huvudregel är uthyrning av lokal undantagen från skatteplikt enligt mervärdesskattelagen. Fastighetsägaren har då inte heller rätt att dra av ingående moms för inköp eller investeringar i fastigheten. Fastighetsägare kan dock välja att bli frivilligt skattskyldig för sådan uthyrning, förutsatt att hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, och då lägga på utgående moms på hyran. Fastighetsägaren får också, i sådana fall, rätt att göra avdrag för den ingående momsen på de löpande kostnader och investeringar som är hänförliga till uthyrningen av lokalen där den momspliktiga hyresgästen bedriver sin verksamhet. Lokaler som hyrs ut till kommuner kan omfattas av frivillig skattskyldighet men lokalen får då inte vidareuthyras till någon annan än staten, region eller kommun. Eftersom WMU bedriver icke momspliktig verksamhet i lokalen som kommunstyrelsen upplåter kostnadsfritt till WMU kan inte lokalen omfattas av frivillig skattskyldighet.

För att hantera ovanstående begär Wihlborgs nu ett tilläggsavtal till befintligt avtal för Väktaren 3. Avtalet kompenserar fastighetsägaren för ej uttagen momskompensation under den tid som avtalet varit i bruk genom ett engångsbelopp om 617 786 kronor. Summan består av två delar:

För den löpande driften kan en fastighetsägare lyfta den andel moms som motsvarar uthyrningens andel av fastigheten ytmässigt. I tilläggsavtalet avser 170 075 kronor ersättning för ej avdragsgill driftsmoms.

Resterande 447 711 kronor avser ej avdragsgill investeringsmoms. När en fastighetsägare bygger eller investerar i en fastighet kan den ingående momsen lyftas förutsatt att hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet. Om andelen yta som omfattas av frivillig skattskyldighet ändras under de tio första åren sedan byggnadsarbetena avslutades måste investeringsmomsen jämkas. Detta har Wihlborgs nu gjort.

Därtill föreslås en förändring i hyresavtalet från och med 1 juni 2021 där momsersättning tillkommer motsvarande 25 % av driftkostnaderna, som för närvarande är 57 kronor per kvm och år. Justeringen innebär en hyreshöjning för staden med ungefär 28 500 kronor per år och därmed en totalhyra för lokalen i fråga om 1 708 500 kronor per år i 2021 års penningvärde.

Stadskontorets bedömning

Såväl stadsfastigheter (lokalprocessenheten) som stadskontoret har granskat Wihlborgs förslag och funnit att det är i linje med lagstiftningen på området. Det är olyckligt att ett missförstånd vid tecknande av avtalet har inneburit behovet av detta tillägg, men det är samtidigt bra att det uppdagats och att staden har möjlighet att tillse en regelrätt hantering av moms i våra hyresavtal. Stadskontoret rekommenderar kommunstyrelsen att besluta om undertecknande av föreliggande tilläggsavtal.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör