



Dansk Selskab for Boligret

Lyngby, 5. maj 2009

Partner Søren Engers Pedersen
soeren.engers@dk.ey.com

Fast ejendom

- ▶ Ejendomsadministration
 - ▶ Gældende praksis – fritagelsens rækkevidde
 - ▶ Lønsumsafgift
 - ▶ Skattereformen – momspligt pr. 1. januar 2011
 - ▶ Overgangsordning
- ▶ Højesterets dom vedr. almene boligorganisationer
 - ▶ Dommens forudsætninger
 - ▶ Udtagning ved eksterne leverancer
 - ▶ Pålægsmoms – udgået af skattereformpakken
- ▶ Salg af fast ejendom
 - ▶ Sokkelkriteriet
 - ▶ Skattereformen – momspligt ved salg af nye ejendomme og af grunde – 1. januar 2011

Ejendomsadministration

- ▶ Fritaget - Aftale mellem udlejer og administrator:
 - ▶ Ejendomsregnskab, herunder indberetning til GI
 - ▶ Varmeregnskab
 - ▶ Løbende udlejning, lejekontrakter
 - ▶ Lejeopkrævning, rykkerprocedure mv.
 - ▶ Forestår reparationsarbejder mv.
 - ▶ Ansætter/afskediger vicevært, varmemester osv.
 - ▶ Forhandlinger med huslejenævn/offentlige myndigheder
 - ▶ Omprioritering i nødvendigt omfang
- ▶ Fritagelse forudsætter, at aftalen indeholder en flerhed af de nævnte ydelser.
- ▶ Levering af enkeltydelser er omfattet af momspligt.

Ejendomsadministration

- ▶ Ejendomsadministration er omfattet af pligt til at beregne lønsumsafgift.
- ▶ Lønsumsafgiften beregnes på grundlag af lønsum, der medgår til ejendomsadministrationen med tillæg af overskud/fradrag af underskud (metode 4)
- ▶ Sats : 3,08%

Ejendomsadministration

- ▶ Skattereformen
 - ▶ Ejendomsadministration omfattes af momspligt pr. 1. januar 2011.
 - ▶ Oprindeligt var der lagt op til indførelse af momspligt for boligselskabers m.fl. egen administration og værdien af egne viceværttydelser (pålægsmoms). Pålægsmomsen er ikke med i det forslag, som er fremsat for Folketinget (L 203).
- ▶ Overgangsordning:
 - ▶ Godtgørelse af moms for nødvendige udgifter til IT-udstyr, software, rådgivning mv., som er afholdt inden 1. januar
 - ▶ For større anskaffelser gælder tillige reglerne om regulering for investeringsgoder

Almene boligselskaber

- ▶ Højesterets dom vedr. lønsumsafgift (SKM2008.542.HR)
 - ▶ Et boligselskab og dets afdelinger udgør én momsenhed.
 - ▶ EF-domstolens dom i sag C-210/04 (G1 Bank)
 - ▶ Afdelingerne har ikke sædvanlige ejerbeføjelser
 - ▶ Boligorganisationen træffer beslutning om salg, pantsætning mv.
 - ▶ Provenu ved salg tilfalder ikke afdelingen (dispositionsfonden)
 - ▶ Driftsoverskud tilfalder ikke afdelingen – ikke mulighed for at opbygge egentlig egenkapital i afdeling.

Almene boligselskaber

- ▶ Højesterets dom vedr. lønsumsafgift (SKM2008.542.HR)
 - ▶ Ikke lønsumsafgift vedrørende boligorganisationens administration af afdelingerne.
 - ▶ Ingen momspligt for ydelser, herunder viceværdydelser, der leveres fra boligorganisationen til afdelingerne, eller på tværs af afdelingerne.
 - ▶ Og pt. ikke udsigt til pålægsmoms på disse ydelser

Almene boligselskaber

- ▶ Højesterets dom vedr. lønsumsafgift (SKM2008.542.HR)
 - ▶ Udtagningsmoms – SKM2008.811.SKAT
 - ▶ Byggeadministration er omfattet af momspligt efter momslovens almindelige regler.
 - ▶ Boligorganisationer, som kun leverer byggeadministration internt, skal ikke beregne moms af værdien heraf.
 - ▶ Boligorganisationer, som leverer byggeadministration in- og eksternt, skal beregne udtagningsmoms vedrørende den interne administration
 - ▶ ML § 5, stk. 4 (indkøbs- eller fremstillingspris)

Salg af fast ejendom

- ▶ Sokkelkriteriet
 - ▶ Gensidigt bindende aftale inden sokkelstøbning er indledt = fremmed regning (fuld momspligt)
 - ▶ Sokkelstøbning er indledt inden gensidigt bindende aftale er indgået = egen regning (momsfrit salg, evt. byggemoms)
 - ▶ Sokkelstøbning er et målbart kriterium for, hvornår opførelse er påbegyndt

Salg af fast ejendom

- ▶ Med skattereformen er der lagt op til momspligt for:
 - ▶ Salg af nyopførte ejendomme (egen regning)
 - ▶ Salg af byggegrunde
 - ▶ Momspligten omfatter tillige overdragelse af tinglige rettigheder, som giver indehaver brugsret til en ny bygning eller til en byggegrund, samt overdragelse af aktier mv., der retligt eller faktisk giver rettigheder som ejer eller bruger over en ny bygning eller en byggegrund
- ▶ Momspligten indføres med virkning fra den 1. januar 2011.
- ▶ Lovforslag L 203

Salg af fast ejendom

- ▶ Momspligt ved levering af:
 - ▶ Ny bygning (levering inden første indflytning)
 - ▶ Ny bygning med tilhørende jord (levering inden første indflytning)
 - ▶ Momspligten omfatter kun ejendomme, hvor byggearbejdet er indledt efter lovens ikrafttrædelse (støbning af fundament påbegyndt)

- ▶ Levering inden for en 5 års periode (fastsættes nærmere efter ministeriel bekendtgørelse)
 - ▶ En bygning anses også for at være ny, hvis *levering* sker mindre end 5 år efter bygningens færdiggørelse
 - ▶ Ibrugtagning er ikke levering
 - ▶ Uafklaret om udlejning/leasing udgør en levering

Salg af fast ejendom

- ▶ Omfatter også levering af ejendomme, hvorpå der er udført til- eller ombygningarbejde, og hvor værdien af til-/ombygningen udgør mere end:
 - ▶ 50% af bygningens værdi eller
 - ▶ 25% af bygningens værdi inklusive grundværdienOpgjort efter arms-length = normalværdien af om- eller tilbygningsarbejdet
- ▶ Separat salg af tilbygning – salgssummen udgør momsgrundlaget
- ▶ Eksisterende byggeri – normalværdi (formentlig)
- ▶ Der gælder en reduktionsfaktor på 1/10 pr. år indtil ejendommen sælges
 - ▶ Uklart endnu hvad formålet er med denne regel og hvornår denne reduktionsfaktor indtræder.

Salg af fast ejendom

- ▶ Salg af byggegrunde omfattes af momspligt
 - ▶ Salg af byggegrunde, uanset de er byggemodnede eller ej (planloven)
 - ▶ Salg af bebyggede grunde
- ▶ Godtgørelse af moms vedrørende udgifter til byggemodning, advokat, revisor mv. afholdt inden 1. januar 2011, når levering af byggegrund sker efter indførelse af momspligten.
- ▶ For grunde, der ikke er solgt 5 år efter indførelse af momspligt, godtgøres momsen ved udgangen af 2015.

Salg af fast ejendom

▶ Overvejelser

- ▶ Udlejning/leasing af byggegrunde er fortsat moms fritaget
- ▶ Udlejning/leasing af nyopførte ejendomme er fortsat moms fritaget
 - ▶ Uafklaret om korttidsudlejning udgør en levering
 - ▶ Leasingaftaler over 5 år med klausul om, at leasingtager skal anvise en køber efter leasingperiodens ophør

- ▶ Sokkelstøbning indledt inden 1. januar 2011 medfører ikke momspligt for det senere salg af den faste ejendom.