

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 4 - 2010

Hermed følger Boligadministratorernes seneste nyhedsbrev. Såfremt det ønskes i flere eksemplarer, eller ønskes fremsendt pr. mail, bedes I venligst kontakte os.

Hvis der opstår spørgsmål eller kommentarer vedrørende nyhedsbrevets indhold kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne naturligvis kontaktes.

”Redaktionen” bag nyhedsbrevet kan naturligvis også kontaktes, for eksempel hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet også ønskes modtaget på anden vis. Send i givet fald da en mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Indledning.....	2
Moms på ejendomsadministration	2
Moms på P-pladser.....	3
Lønsumsafgift.....	3
Metrobyggeriet i København	4
Den offentlige ejendomsvurdering.....	4
Ny regnskabsmodel for andelsboligforeninger.....	5

Indledning



Dette nyhedsbrev står hovedsagligt i SKAT's tegn.

Indledningsvist har vi en artikel om muligheden for at spare noget moms på vores ejendomsadministration.

Siden har vi et par artikler som konsekvens af en skatteretssag SKAT har tabt. Sagen har indflydelse på 2 områder, nemlig på andelsboligforeningers udlejning af parkeringspladser samt lønsumsafgift.

Lønsumsafgift er en særlig afgift, visse selskaber (heriblandt indtil for nylig andelsboligforeninger) betaler af de omkostninger, selskabet har til løn til selskabets ansatte.

Endelig har vi et par artikler om den offentlige ejendomsvurdering, den ny metrostrækning samt endelig en om det udvalg, der er nedsat med det formål, at komme med forslag til en ny regnskabsmodel for andelsboligforeninger.

Moms på ejendomsadministration

Som bekendt skal der pr. 1. januar 2011 lægges 25 % moms på ejendomsadministrationshonorar og andre administrative ydelser, i relation til professionel administration af fast ejendom.

Foranlediget af konkrete forespørgsler har vi undersøgt, hvorvidt en andelsboligforening kan spare momsen, hvis der forudbetales honorarer, eksempelvis hvis vores honorar for 2011 indbetales inden 1. januar 2011.

Sådanne overvejelser er allerede gjort af SKAT, da de har fremsat et lovforslag, der afklarer mulighederne. Ifølge det kan momsen, såfremt der indgås aftale om forudbetaling, og forudbetalingen er modtaget senest 31. december 2010, spares for den periode der forudbetales for.

Det skyldes, at ydelser, der forudbetales, reelt anses som værende leveret på betalingstidspunktet.

Modsat vil enhver betaling der modtages i 2011 skulle momspålægges, da det altså er betalingstidspunktet, der er afgørende.

Der kan på baggrund af ovenstående opnås besparelser i den enkelte andelsboligforening, hvis der forudbetales administrationshonorar for en længere periode. Hvis administrationshonoraret for hele 2011 betales i år, vil foreningen opnå en besparelse på momsen af administrationshonoraret.

Såfremt dette kan have interesse for jeres forening, bedes I rette henvendelse til jeres kontaktperson hos Boligadministratorene.

Moms på P-pladser

P SKAT har netop tabt en sag i landsskatteretten, en sag, som fastlægger, at SKAT i en årrække i flere tilfælde, uberettiget har opkrævet moms fra andelsboligforeninger, der har udlejet parkeringspladser til deres andels-havere.

SKAT har erkendt, at opkrævningen har været uberettiget og har nu ændret praksis. Det betyder, at andelsboligforeninger, som tidligere har indbetalt moms for udlejningen af P-pladser, kan søge om at få pengene tilbage.

Der er ikke mange foreninger i vores administration, for hvem denne problemstilling er aktuel. Det skyldes, at vi typisk kun har foretaget momsberegning og afregning i de foreninger, der i forvejen var momsregistrerede. Antallet af foreninger i vores administration, der både er momsregistrerede og samtidig foretager udlejning af P-pladser er ganske få.

Vi sørger naturligvis for at opgøre og opkræve det beløb, som kan kræves tilbage, i de foreninger der har mulighed for refusion.

Lønsumsafgift

Ovennævnte skatteretssag har tillige medført, at andelsboligforeninger ikke længere skal betale den såkaldte lønsumsafgift.

Lønsumsafgift er en særlig skat, private virksomheder skal betale, hvis de tilbyder momsfri aktiviteter. En sådan aktivitet er bl.a. opkrævning af boligafgift.

Andelsboligforeninger har hidtil skullet betale lønsumsafgift af den løn andelsboligforeningen har udbetalt til egne ansatte, primært naturligvis viceværter. Denne praksis er underkendt af Landsskatteretten, hvorfor SKAT har ændret reglerne.

Praksisændringen skyldes, at Landsskatteretten har afgjort, at andelsboligforeningers salg af brugsrettigheder til andelshaverne mod betaling af boligafgift, skal

sidestilles med momsfri udlejning af boliger.

Aktiviteter vedrørende udlejning af fast ejendom er fritaget for lønsumsafgift, hvorfor der ikke skal betales lønsumsafgift af løn til viceværter og andet personale beskæftiget med andelsboligforeningens drift.

Ændringen af praksis sker med tilbagevirkende kraft. Andelsboligforeninger, der uberettiget har betalt lønsumsafgift vil derfor nu kunne søge om tilbagebetaling af pengene. I de fleste tilfælde vil der kunne søges tilbage for perioden fra 1. juli 2007 og frem til nu. Altså for lidt over 3 år. Vi sørger naturligvis for at opgøre og opkræve det beløb, som kan kræves tilbage, i de foreninger der har mulighed for refusion.

Metrobyggeriet i København

Metro

Byggeriet af en ny metrostrækning i København er i fuld gang. Den nye strækning benævnt Cityringen skal køre i tunneller under City, brokvartererne og Frederiksberg. Cityringen vil efter planen stå færdig i 2018 og får 17 underjordiske stationer.

De ejendomme, der ligger tæt på de nye stationer, har naturligvis noget at se frem til. Både i forhold til de praktiske bekvemmeligheder og i forhold til ejendommens værdi, er der noget at glæde sig til.

Men indtil da vil de umiddelbare naboer til byggepladserne, dagligt blive mindet om, at København får en Cityring. Naboerne skal i perioder leve med støj, støv og en ændret udsigt.

Da det ydermere er en endog meget kompliceret proces at bygge en metro i undergrunden af en ældre by, risikeres der byggeskader i større eller mindre omfang,

på de ejendomme, som ligger hhv. over den nye strækning samt i særdeleshed omkring de kommende stationer.

Hvis anlægsarbejderne medfører skader på privat ejendom er Metroselskabet og selskabets entreprenører og leverandører erstatningsansvarlige over for ejeren efter dansk rets almindelige regler. Det kan dog være svært at bevise om en skade, eksempelvis en sætningsskade, er forårsaget af metrobyggeriet eller andet.

I sådanne situationer er det naturligvis bedst at være i besiddelse af udførligt bevismateriale, som f.eks. en komplet bygningsregistrering samt fotodokumentation. Flere byggetekniske rådgivere tilbyder at lave sådanne registreringer.

Hvis I har spørgsmål, kommentarer eller ønsker vores bistand i forhold til en registrering bedes I kontakte jeres kontaktperson hos Boligadministratorene.

Den offentlige ejendomsvurdering

Forventningerne til fald i den offentlige vurdering og dennes indflydelse på andelsværdien i mange andelsboligforeninger, har nu ramt pressen.

Der spørges derfor naturligt igen til termin for den offentlige vurdering og indflydelsen i den enkelte andelsboligforening. Vi finder derfor anledning til at genbringe artiklen herom fra *Nybedsbrev 2 – 2010*.

Den offentlige vurdering er to-årig og foretages igen pr. 1. oktober 2010 for andelsboligforeningerne. Offentliggørelsen sker dog langt senere, da den typisk først sker i marts året efter. Det må derfor forventes, at jeres nye vurdering først offentliggøres i februar/marts 2011.

Det forventes, at de offentlige vurderinger vil være underlagt store fald. Der rejses fra flere sider derfor spørgsmålstegn til hvilken vurdering, der gælder i mellemtiden, i de andelsboligforeninger hvor den offentlige vurdering anvendes som grundlag for andelsværdiberegningen. Spørgsmålet er, om den nye vurdering gælder allerede fra eksempelvis 1. oktober 2010, selvom den først annonceres i marts 2011. Der er for så vidt ingen tvivl om, at andelsboligforeningen ikke kan holdes ansvarlig for en eventuel overpris, men det er usikkert om en sælgende andelshaver kan. Hvis en sælgende andelshaver kan, kan andelsboligforeningen det jo også, hvis den i mellemperioden sælger en tidligere udlejet bolig til en pris som grundet, en i øvrigt ukendt

vurdering, efterfølgende viser sig at have været for høj.

Der foreligger ikke retspraksis på området og vi anbefaler generelt, at der i videst muligt omfang orienteres om risikoen for de eventuelt faldende vurderinger. Vi har bl.a. derfor indført et fast afsnit herom som standard i overdragelsesdokumenterne. Det bør i videst muligt omfang også medtages i generalforsamlingsreferater.

Det er værd at fremhæve, at forholdet om de eventuelt faldende offentlige vurderinger KUN har en aktuel betydning for de andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering som grundlag for deres andelsværdiberegning.

Ny regnskabsmodel for andelsboligforeninger

Der er nedsat et udvalg under Erhvervs- & Selskabsstyrelsen, der skal udarbejde et modelregnskab for andelsboligforeninger. Det er hensigten, at udvalget skal udstikke rammerne for det, der hedder god ”regnskabskik” inden for udarbejdelse af årsregnskaber for andelsboligforeninger.

I udvalget sidder der repræsentanter fra ABF, Ejendomsforeningen Danmark, administratorer/advokater samt revisorer.

I første omgang var det planen, at den nye regnskabsmodel skulle offentliggøres netop i denne tid. Men som det oftest sker

med den slags, er der gået politik og interessekonflikt i arbejdet, hvorfor modellen er forsinket.

Det forventes, at kravene skærpes yderligere, at regnskaberne formentlig skal være endnu mere detaljerede, bl.a. med offentliggørelse af en række nøgletal for andelsboligforeningen.

Vi vil naturligvis informere om de nye ”regnskabsprincipper”, så snart de foreligger.