

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 3 - 2011

Hermed følger Boligadministratorenes seneste nyhedsbrev.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevets indhold, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorene naturligvis kontaktes.

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

Indhold

Indberetning af honorarer og godtgørelser m.v.....	2
Skattefradrag for vedligeholdelse.....	2
Ny hjemmeside.....	3
Medielicens	3
Eksklusion af andelshaver.....	4
Eksklusion – afregning.....	4

Indberetning af honorarer, godtgørelser m.v.



Der hersker en del forvirring om muligheden for som andelsboligforening at udbetale honorarer og godtgørelser uden indberetning, moms- og skattebetaling.

Sagen er imidlertid klar; der kan **ikke** ske udbetaling af et beløb uden skattefradrag eller indberetning, naturligvis med mindre det drejer sig om betaling af beløb, på baggrund af en faktura med cvr-nummer, momsregning m.v.

Anden undtagelse er også den skattefrie godtgørelse til kontor og telefon, der kan udbetales til frivillige i bl.a. bestyrelser.

De typiske problemer opstår, når en person tilbyder andelsboligforeningen en eller anden form for ydelse uden at være momsregistreret. Ydelsen kan alt afhængig af ønske udbetales som almindelig løn, som B-indkomst eller på baggrund af en faktura. Uanset hvordan betalingen sker, skal der ske indberetning til Skat – om der alene skal ske indberetning, hvordan denne skal ske og om der tillige skal tilbageholdes

skat, afhænger af, om der udbetales honorar på baggrund af en faktura, om fakturaen er med eller uden moms, og om personen kan anses for ansat eller ej.

Hvis personen kan anses som selvstændig erhvervsdrivende – dvs. handler for egen regning og risiko, og arbejdsforholdet i øvrigt ikke minder om et almindeligt ansættelsesforhold, således forstået at personen bl.a. har andre kunder end andelsboligforeningen – kan personen fakturere sine ydelser. Fakturaen skal være uden moms i de tilfælde, hvor den leverede ydelse er momsfri eller hvis personen ikke er momsregistreret som følge af, at den pågældende er under momsregistreringsgrænsen på 50.000 kr. årligt. I disse tilfælde har andelsboligforeningen pligt til at indberette det udbetalte beløb til Skat

Kan personen derimod ikke anses som selvstændig erhvervsdrivende, har andelsboligforeningen pligt til at behandle personen som ansat med deraf følgende pligt til lønindberetning, indeholdelse af A-skat, AM-bidrag samt beregning af feriepenge m.v.

Skattefradrag for vedligeholdelse

I den nye regerings regeringsgrundlag står bl.a. at den såkaldte Boligjobplan ophører pr. 31. december i år. Det er Boligjobplanen, der gør det muligt at opnå skattefradrag for vedligeholdelse af egen bolig.

Boligjobplanen blev vedtaget af Folketinget i juni, med ønsket om at sætte gang i beskæftigelsen og bekæmpe sort arbejdet.

Som følge af regeringsgrundlaget må det forventes, at fradragsmuligheden alene vil

kunne udnyttes i 2011. Du kan finde mere om Boligjobplanen og mulighederne for skattemæssigt fradrag, ved at besøge vores

hjemmeside og læse artiklen ”Skattefradrag med Boligjobplan”.

Ny hjemmeside



Apropos hjemmeside er vi glade for at kunne fortælle, at vi har fået en ny hjem-

meside, som kan ses på en af følgende adresser:

- www.boligadministratorerne.dk
- www.boadm.dk

På vores hjemmeside kan du se diverse aktuelle nyheder, vores nyhedsbreve, bestyrelsen kan få web-adgang til foreningsoplysningerne og bogføring i vores administrationssystem, hvilke ansatte der er i Boligadministratorerne, mailadresser, telefonnumre med mere.

Medielicens

Det er ikke kun private forbrugere der skal betale licens til Danmarks Radio, idet også erhverv opkræves den såkaldte medielicens.

Medielicens for erhverv betales af virksomheder, institutioner og foreninger m.v. der har én eller flere ansatte med adgang til tv-apparater, computere med internetforbindelse med en hastighed på 256 Kbit/s eller højere, og/eller computere, som kan

gengive billedprogrammer og - tjenester via radiobølger eller netværk (tv-tunere).

Disse apparater er licenspligtige uanset om de er ejet, lejet, lånt eller opstillet på prøve.

En andelsboligforening skal derfor betale licens, hvis foreningens vicevært og eller bestyrelse har adgang til licenspligtige apparater stillet til rådighed af andelsboligforeningen.

Eksklusion af andelshaver



Hvem besidder kompetencen til at ekskludere en andelshaver? – det umiddelbare og også helt naturlige svar er; bestyrelsen.

Det er der imidlertid nu rejst spørgsmålstegn ved grundet en landsretsdom (GD 2011/43 Ø), som afgjorde, at det er foreningens generalforsamling, der har eksklusionskompetencen, mens bestyrelsen alene besidder kompetencen til at bringe brugsretten til ophør efter generalforsamlingens beslutning om eksklusion.

Forvirringen er dog komplet, idet den afgørelse strider mod diverse juridisk litteratur og anden retspraksis.

Problemet er opstået bl.a. fordi § 20 i Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt fra 2006, har følgende bestemmelse omkring eksklusion:

... kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Som følge af den normalbestemmelse samt ABF's lignende bestemmelse i deres standardvedtægt, er der i dag en del andelsboligforeninger, som har den utilsigtede sondring i kompetencefordelingen.

Ejendomsforeningen Danmark fortolker den juridiske litteratur og den forskelligartede retspraksis sådan, at det trods omtalte dom, fortsat er bestyrelsen, der har kompetencen til at ekskludere en misligholdende andelshaver. Dette gælder også, selvom foreningen har en vedtægt i stil med ABF's standardvedtægt eller Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt fra december 2006.

Det er dog en overvejelse værd, at få tilrettet vedtægterne, hvis ovennævnte bestemmelse eller lignende indgår i disse.

Eksklusion – afregning

Det er ikke kun kompetencen, der kan give anledning til problemer i relation til en eksklusion, man foranlediges næsten til at sige ”langt fra”.

For eksempel var der tidligere tvivl om hvilken andelsværdi en ekskluderet andelshaver skulle afregnes, hvis eksklusion og salg skete hhv. før og efter en generalforsamling, der træffer beslutning om en stigning i andelsværdien.

Nu har et par højesteretsdomme afgjort tvivlen (bl.a. GD 2011/58 H).

Det er således ved dom fastslået, at det er salgsprisen og ikke prisen på eksklusionstidspunktet, der skal afregnes til den ekskluderede andelshaver. Dette gælder altså også selvom prisen er steget, og den ekskluderede andelshaver herved kan have interesse i at trække processen ud, i en situation med stigende priser i sigte.

Dommen GD 2011/58 H omhandler et dødsbo efter en andelshaver, der døde i december 2006. Dødsboet ønskede at udsætte salget til efter den ordinære generalforsamling i 2007, hvor andelsværdien ville stige. Andelsboligforeningen ekskluderede dødsboet med krav om fraflytning

og indbragte sagen for retten med påstand om, at dødsboet skulle afregnes til prisen på eksklusionstidspunktet. Andelsboligforeningen fik medhold i både byretten og landsretten, men tabte altså sagen her i 2011 ved Højesteret.

Boligadministratorerne A/S
Den 31. oktober 2011