

17. november 2010

Andelsboligforeninger

- mulighed for tilbage- søgning af lønsumsafgift og moms

Af Lars Christian Duerlund Jensen og Jan Huusmann Christensen

Landsskatteretten har for nylig ændret en mangeårig praksis omkring moms og lønsumsafgift i andelsboligforeninger.

Fremover (formelt fra 1.4.2011) anses den boligafgift, som andelshavere skal betale til foreningen, samt udlejning af parkeringspladser fra foreningen til andelshaveren, som betaling for udlejning af fast ejendom, som hverken er moms- eller lønsumsafgiftspligtig.

Indhold

Frivillig registrering.....	2
Lønsumsafgiften bortfalder.....	3
P-pladser – fritages fra momspligt.....	3

Praksisændringen har rent teknisk nogle specielle konsekvenser, idet administrationsdelen hidtil har været anset som momsfri, men lønsumsafgiftspligtig. Samtidig har udlejningen af parkeringspladser været momspligtig.

Hertil kommer, at ejendomsadministration generelt bliver momspligtig den 1. januar 2011, men da andelsboligforeninger netop ikke længere anses for at sælge ejendomsadministration, men derimod udlejning, skal de hverken betale moms eller lønsumsafgift fra 1. januar 2011.

SKAT har derfor udsendt nye retningslinjer, med mulighed for at få for meget betalt moms og/eller lønsumsafgift tilbagebetalt for tiden siden september 2007.

I det følgende gennemgås de forskellige ændringer, som følger af den nye praksis.

Herunder omtaler vi til sidst, at hvis en forening de senere år har taget momsfradrag ved anlæg af parkeringspladser kan overgangen til momsfritagelse betyde, at noget af den fratrukne moms skal tilbagebetales.

Frivillig registrering

Ændringen af momspraksis betyder bl.a., at det nu er muligt for andelsboligforeninger at blive frivilligt momsregistreret for udlejning af erhvervsandele – når udlejningen af disse andele er udtryk for erhvervsmæssig udlejning. Andelsboligforeningen vil skulle lægge moms på udlejningen, men de fleste erhverv vil have fradrag for denne moms.

Momsregistreringen betyder på den anden side, at andelsboligforeningen kan opnå et delvist momsfradrag for sine fællesudgifter. Et sådan delvist fradrag er særligt interessant i forhold til de fællesudgifter, der er til renovation og vedligeholdelse af en andelsboligforenings ejendom – som eksempel kan næves udskiftning af ejendommens tag. Udlejes flere af ejendommens andele til erhvervsdrivende, kan et sådan delvist fradrag medføre et ganske betydeligt momsfradrag.

Lønsumsafgiften bortfalder

Det fremgår af lønsumsafgiftsloven, at udlejning af fast ejendom er positivt fritaget for lønsumsafgift. Andelsboligforeninger er således - med deres nye status som udlejer af fast ejendom - ikke længere omfattet af lønsumsafgiften. I fremtiden, vil andelsboligforeninger derfor ikke skulle betale lønsumsafgift af løn til viceværter (ejendomsfunktionærer) eller andet personelt, når disse er beskæftiget med udlejning af fast ejendom.

Det er muligt for andelsboligforeninger at anmode om tilbagebetaling for betalt lønsumsafgift. Det er vores vurdering, at der her - for visse andelsboligforeninger - vil være store beløb at hente, når man kan gå tilbage til september 2007.

P-pladser – fritages fra momspligt

Sidst - men ikke mindst – medfører den nye praksisændring, at der under visse omstændigheder, ikke længere skal pålægges moms af en andelsboligforenings udlejning af p-pladser til andelshaverne. Er udlejningen af p-pladsen sket i ”nær tilknytning” til udlejningen af boligandelen, vil både andelen og p-pladsen være fritaget for momsafgift. Der er to betingelser der skal opfyldes, før udlejning af en p-plads er sket i ”nær tilknytning” til udlejning af en andel.

- P-pladsen og den faste ejendom (andelen), skal høre til samme bebyggelse
- P-plads og andel, skal udlejes til samme lejer af én og samme ejer.

Er disse to betingelser opfyldt, er der ikke momspligt for andelsboligforeningens udleje af p-pladser til andelshaverne.

Som konsekvens af denne nye praksis, kan andelsboligforeningerne anmode om genoptagelse af afgiftstilsvaret, for den indbetalte moms, der er opkrævet i forbindelse med udlejning af p-pladser. Her vurderer vi dog, at man tænker sig om en ekstra gang. En genoptagelse med henblik på et tilbagebetalingskrav af momsen, vil samtidig udløse en modregning af de momsfradrag, som andelsboligforeningerne har opnået, i forbindelse med anlæg, reparation og vedligeholdelse af de omhandlede p-pladser. Vi anbefaler således, at man sætter sig ned og regner de faktiske konsekvenser ud - ved en sådan genoptagelse.