

# Notat

## Moms og skat - udbetaling af engangsbeløb og administrationstilskud

I notatet beskrives overordnet, hvordan kunderne hos AffaldVarme Århus skal forholde sig i forhold til den moms- og skattemæssige behandling af udbetalte administrationstilskud.

### Administrationstilskuddet

#### 1. Skat

Administrationstilskuddet er skattepligtigt, hvis modtageren er en privat udlejer.

For private boligforeninger/andelsboligforeninger mv., omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, og som samtidig ikke er omfattet af fondsbeskatningsloven, er administrationstilskuddet som udgangspunkt ikke skattepligtigt, hvis det vedrører leverance til medlemmer (ikke-erhvervsmæssig indkomst). Hvis boligforeningen udlejer en del af ejendommen til ikke-medlemmer, vil en forholdsmæssig andel af administrationstilskuddet dog under alle omstændigheder være skattepligtigt for boligforeningen.

Almennyttige boligforeninger, der er fritaget for skattepligt skal ikke beskattes af administrationstilskuddet.

#### 2. Moms

##### 2.1 Momsfrie lejemål:

Det vurderes, at hovedparten af lejemålene er momsfree, da boligudlejning altid er momsfree. Det gælder både private boligudlejere, almene boligforeninger, kollegie- og ungdomsboliger, andelsboliger mv. Derudover er erhvervslejemål også momsfree, hvis ikke udlejer har fået en frivillig momsregistrering på lejemålet.

Det er vores opfattelse, at administrationstilskuddet skal anses som en biydelse i nær tilknytning til den momsfree boligudlejning, inklusive varmelieferancerne.

Udlejer skal derfor ikke betale moms af administrationstilskuddet, når det knytter sig til momsfree lejemål.

## *2.2 Momspligtige erhvervslejemål:*

En del erhvervslejemål vil være momspligtige i de tilfælde, hvor udlejer aktivt har valgt at få ejendommen/lejemålet omfattet af en frivillig momsregistrering. Dermed skal lejer også betale moms af huslejen.

Det er vores opfattelse, at administrationstilskuddet knytter sig til den momspligtige erhvervsudlejning, hvorfor indtægten fra dette administrationsvederlag ligeledes er en momspligtig leverance. Udlejer har tidligere fradraget moms og ligeledes afregnet moms af varmeleverancen fra AffaldVarme Århus. Udlejer skal derfor også betale moms af administrationsvederlaget ligesom huslejen.

Udlejer vil i sådanne tilfælde modtage administrationstilskuddet med tillæg af moms, dvs., i alt 196,25 kr. pr. lejemål pr. varmeregnskab. Udlejer skal oplyse om antallet af momspligtige erhvervslejemål og CVR-nr. til AffaldVarme Århus, som på denne baggrund udsteder et afregningsbilag med beløbet inklusive moms til udlejer.

Erhvervsdrivende, der både har momsfrie og momspligtige erhvervslejemål, vil kun modtage de 196,25 kr. inklusive moms for de konkrete momspligtige erhvervslejemål, som de har en frivillig registrering på.

Administrationstilskuddet for øvrige lejemål udgør 157 kr. eksklusive moms pr. lejemål pr. varmeregnskab.

### ***Ekstern ejendomsadministrator***

I tilfælde, hvor ejer af ejendommen har en aftale med ekstern ejendomsadministrator om at varetage de administrative forhold for ejendommen, kan opgaven med genåbning af fordelingsregnskaberne også varetages af administrator.

Administration af fast ejendom er p.t. momsfritaget, uanset om det er vedrørende bolig- eller erhvervslejemål. Vederlaget skal efter vores vurdering anses som en biydelse til den administrationsaftale, som udlejer har med administrator. Ejendomsadministrator kan på den baggrund ligeledes sende en faktura uden tillæg af moms på sit honorar for opgaven med genåbning af fordelingsregnskaber til udlejer.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendomsadministration bliver momspligtigt fra 1. januar 2011, hvorfor ejendomsadministratorer herefter skal sende en momsbelagt faktura til udlejere, boligforeninger mv. for assistancen med genåbning af fordelingsregnskaber mv., der ikke er afsluttet inden da.

### ***Varmemålerfirma***

I tilfælde hvor udlejere, boligforeninger mv. vælger at bruge et varmemålerfirma eller lignende til opgaven med genåbning af fordelingsregnskaberne, vil de for denne assistance modtage en momsbelagt faktura fra varmemålerfirmaet. Udlejer kan ikke fradrage momsen i tilfælde, hvor assistancen vedrører momsfrie lejemål, hvorimod momsen fuldt ud kan fradrages i tilfælde, hvor der er tale om momspligtige erhvervslejemål.

## **Anbefaling**

Vi skal gøre opmærksom på, at der på vegne af AffaldVarme Århus er indsendt anmodning om bindende svar/vejledende udtalelse fra SKAT om den skatte- og momsmæssige behandling af engangsbeløbet og af udlejers administrationstilskud.

Da AffaldVarme Århus på nuværende tidspunkt ikke har modtaget en endelig skriftlig tilbagemelding fra SKAT på, om de er enige i vores vurdering af den skatte- og momsmæssige behandling, skal vi tage forbehold for den skatte- og momsmæssige behandling af administrationstilskuddet hos de enkelte udlejere og boligforeninger mv.

Vi vil på den baggrund anbefale de enkelte udlejere, boligforeninger mv. at få undersøgt deres konkrete skatte- og momsmæssige forhold med egen rådgiver/revisor. Det er den enkelte udlejer, boligforening mv. der som modtager af administrationstilskuddet har pligt til at sikre en korrekt skatte- og momsmæssig behandling af administrationstilskuddet.

Silkeborg, den 2. november 2009

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Richardt Tabori Kraft  
partner, Skat

Kim Laursen  
manager, moms og afgifter