



## Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat og moms

# Moms – administration af fast ejendom

## Nye regler fra 1. januar 2011

**Fra 1. januar 2011 ophæves momsfrigtagelsen for administration af fast ejendom. Momspligten kommer alene til at omfatte administration af fast ejendom mod vederlag. Administration af egne ejendomme bliver ikke ramt af momspligten.**

Ejendomsadministration er i dag fritaget for moms. Frigtagelsen gælder både administration af udlejningsejendomme og administration af ejerlejligheds- og andelsboligforeninger. Administration af grundejerforeninger mv. er allerede i dag momspligtigt.

### Momspligt fra 1. januar 2011

Med virkning fra 1. januar 2011 skal der betales moms af al ejendomsadministration mod vederlag for tredjemand.

Ejendomsadministration udføres i visse situationer uden vederlag. Det er eksempelvis tilfældet ved boligselskabers administration af egne ejendomme. Denne administration bliver ikke momspligtig efter de nye regler.

### Ophævelse af lønsumsafgiftspligt

Administration af fast ejendom er efter de nugældende regler omfattet af lønsumsafgiftspligten. Lønsumsafgiftten omfatter ikke administration af egne ejendomme.

Som konsekvens af indførelsen af momspligt for administration af fast ejendom mod vederlag ophæves lønsumsafgiftspligt

### Momsfradrag

Virksomheder, der bliver omfattet af momspligten pr. 1. januar 2011, vil naturligvis opnå momsfradrag for alle momsbelagte udgifter, der vedrører den momspligtige ejendomsadministration.

Endvidere medfører momspligten, at virksomheder, der har investeret i investeringsgoder inden for reguleringsperioden, kan opnå fradrag herfor fra 2011.

Som investeringsgoder anses køb af:

- Maskiner, inventar mv. med en anskaffelsestotal på over DKK 100.000 ekskl. moms – 5-årig reguleringsperiode

- Reparation og vedligeholdelse af fast ejendom for et samlet beløb af mere end DKK 100.000 ekskl. moms, årligt – 5-årig reguleringsperiode
- Fast ejendom, herunder til- og ombygning – 10-årig reguleringsperiode.

Et investeringsgode, der eksempelvis er anskaffet i 2008 og er omfattet af en 5-årig reguleringsperiode, kan i 2011 og 2012 fratrækkes med 1/5 af momsen på anskaffelsesprisen.

### Overgangsordning

Virksomheder, der bliver omfattet af momspligten for administration af fast ejendom, kan anmode SKAT om godtgørelse af momsen på nødvendige udgifter til indkøb til tilpasning af IT-udstyr, software samt rådgivning mv., som er afholdt inden 1. januar 2011.

Godtgørelsen omfatter momsen af fradragsberettigede udgifter, der ikke tidligere er fratrukket.

Anmodning om godtgørelse af momsen kan tidligst indsendes den 1. januar 2011 og skal senest indsendes samtidig med momsangivelsen for den afgiftsperiode, der udløber den 30. juni 2011.

Udgifterne skal kunne dokumenteres, og dokumentationen skal opbevares i 5 år.

### Vi mener

Ifølge et lovforslag fremsat af Skatteministeren skal der betales moms af ejendomsadministration for 2011, selv om der faktureres for ydelsen i 2010.

Hvis der både faktureres og betales i 2010 for ejendomsadministrationsydelser vedrørende 2011, skal der dog ikke betales moms af ydelsen. Det skyldes, at forudbetalingstidspunktet ifølge momslovens bestemmelser anses som leveringstidspunktet for ydelsen.

### Afslutning

Har du spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte din daglige revisor eller skatteafdelingen.