



Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat og moms

Andelsboligforeninger – ændrede afgiftsregler

Andelshaveres betaling af boligafgift sidestilles med udlejning af fast ejendom, der er fritaget for moms. Aktiviteter vedrørende udlejning af fast ejendom er fritaget for lønsumsafgift, hvorfor andelsboligforeninger heller ikke betaler lønsumsafgift af løn til viceværter og andet personale beskæftiget med administrationen af andelsboligerne.

Hidtil har andelsboligforeninger dog betalt lønsumsafgift vedr. administration af fast ejendom, ligesom der er betalt moms af særskilt udlejning af parkeringspladser til medlemmer.

Denne praksis er underkendt af Landsskatteretten, hvorfor SKAT har ændret reglerne. Der er adgang til at få genoptaget tidligere perioder, jf. nedenfor.

Lønsumsafgift – administration af fast ejendom

Årsagen til praksisændringen

Praksisændringen skyldes, at Landsskatteretten i en ikke offentliggjort kendelse har truffet afgørelse om, at andelsboligforeningers salg af brugsrettigheder til andelshaverne mod betaling af boligafgift, skal sidestilles med momsfri udlejning af boliger.

Hidtidig praksis

Ydelser vedrørende udlejning af fast ejendom er både momsfri og lønsumsafgiftsfri.

Ydelser vedrørende administration af fast ejendom er indtil 1. januar 2011 momsfri.

Efter hidtidig praksis har andelsboligforeninger betalt lønsumsafgift af løn til viceværter (ejendomsfunktionærer) og andet personale beskæftiget i foreningen.

Det skyldes, at disse medarbejderes ydelser blev anset som en del af administrationen af den faste ejendom, hvorfor ydelserne var omfattet af lønsumsafgiftspligten som anden økonomisk virksomhed.

Derimod skulle der ikke betales lønsumsafgift af viceværter og andet personale beskæftiget med udlejning af fast ejendom. Det skyldes, at deres ydelser blev anset som en integreret del af udlejningsaktiviteten.

Fremtidig praksis

Som konsekvens af at andelsboligforeningers salg af brugsrettigheder til andelsboliger (boligafgift) sidestilles med udlejning af boliger, skal andelsboligforeninger ikke længere betale lønsumsafgift af løn til viceværter (ejendomsfunktionærer) og andet personale beskæftiget med administrationen af andelsboligerne.

Ændringen har formelt virkning fra 1. april 2011.

Moms – udlejning af parkeringspladser til andelshavere

Hidtidig praksis

Udlejning af parkeringspladser er som udgangspunkt momspligtig. Det gælder dog ikke udlejning af parkeringspladser, der udlejes som en integreret del af en udlejningsbolig, da udlejningen i disse tilfælde er en bydelse til udlejningen af boligen.

Andelsboligforeningers særskilte udlejning af parkeringspladser til andelshavere har hidtil været momspligtig. Det skyldes, at andelsboligforeningers salg af brugsrettigheder til andelsboliger ikke hidtil har været sidestillet med udlejning af fast ejendom.

Fremtidig praksis

Fremover skal andelsboligforeninger ikke betale moms af udlejning af parkeringspladser til andelshaverne.

Det skyldes, at udlejningen af parkeringspladser til andelshaverne nu anses for at ske i nær tilknytning til "udlejningen af andelsboligerne".

Ændringen har formelt virkning fra 1. april 2011.

Genoptagelse

Selvom den ændrede praksis først træder i kraft 1. april 2011, kan andelsboligforeninger, der efter den hidtidige praksis har indbetalt lønsumsafgift, allerede nu anmode om tilbagebetaling af den betalte afgift.

Andelsboligforeninger, der efter den hidtidige praksis har indbetalt moms ved udleje af parkeringspladser til andelshaverne, kan også anmode om genoptagelse af afgiftstilsvaret og få den for meget betalte moms tilbagebetalt.

I kravet skal modregnes de besparelser, som andelsboligforeningen har opnået som følge af den urigtige afgiftsmæssige behandling, f.eks. i form af momsfradrag ved anlæg, reparation og vedligeholdelse af parkeringspladserne.

Tilbagebetalingsbeløbet forrentes fra indbetalingsdagen til udbetalingsdagen.

Frist for genoptagelse

Praksis blev underkendt ved Landsskatterettens kendelse af 28. september 2010.

Der kan derfor ske genoptagelse af den afgiftsperiode, der er påbegyndt, men endnu ikke udløbet den 28. september 2007 (3 år tidligere).

Anmodningen skal fremsættes inden den 5. maj 2011 og skal indsendes til Skattecenter Struer, Fabriksvej 13, 7600 Struer.

Anmodningen skal indeholde oplysninger om virksomhedens navn, adresse og CVR-nr. samt en specificeret opgørelse af kravet på tilbagebetaling.

Dokumentation

Virksomheden skal kunne dokumentere opgørelsen af tilbagebetalingskravet gennem relevant regnskabsmateriale og andet bilagsmateriale, som efter virksomhedens opfattelse kan bidrage til, at dokumentere kravet.

Vi mener

Selvom praksisændringen først træder i kraft 1. april 2011, er det vores opfattelse, at andelsboligforeninger allerede nu kan lade sig afmelde fra lønsumsafgiftsregistrering og anmode om tilbagebetaling af for meget betalt lønsumsafgift.

Vi består gerne med opgørelse og fremsendelse af eventuelle tilbagebetalingskrav.

Kontakt din revisor eller skatteafdelingen for yderligere oplysninger.