

J.nr. 6863

## Notat

**BL - Danmarks Almene Boliger**

**Hulgaard Advokater P/S**

Birkemose Allé 41, DK-6000 Kolding – Marselisborg Havnevej 26, 1., DK-8000 Aarhus C – Borupvang 3,  
DK-2750 Ballerup - [www.hulgaardadvokater.dk](http://www.hulgaardadvokater.dk)

## **Indledning byggemoms**

Nærværende notat har til formål at beskrive, hvornår almene boligorganisationer skal beregne og afregne moms af ejendomsservice, der udføres af egne medarbejdere.

### **Opførelse, ombygning og modernisering (skema 1)**

Arbejder udført i forbindelse med opførelse af bygninger på ejendomme til salg eller udlejning samt ombygnings- og moderniseringsarbejder på egne bygninger er omfattet af pligten til at beregne og afregne moms, jf. momslovens § 6.

Momspligten indtræder, når arbejdet udføres af egne lønnede medarbejdere og arbejdet udføres på de bygninger, den almene boligorganisation enten ejer eller lejer.

Arbejde vedrørende opførelse og ombygning af bygninger giver sjældent anledning til fortolkningstvivl.

Det kan i praksis imidlertid indimellem være svært at sondre mellem moderniserings- og vedligeholdelsesarbejde.

Moderniseringsarbejde er arbejde, der har til formål at forbedre bygningens oprindelige stand, hvorimod vedligeholdelsesarbejde er udført med henblik på at bevare bygningens oprindelige stand og anvendelse.

Der skal altid beregnes og afregnes moms af arbejde vedrørende modernisering af bygninger, uanset værdien af arbejdet, se skema 1.

Der skal imidlertid alene beregnes og afregnes moms af vedligeholdelsesarbejde, hvis værdien af arbejderne overstiger kr. 100.000, jf. momslovens § 6, stk. 1, sidste pkt. Se nærmere herom umiddelbart nedenfor.

### **Reparation og vedligeholdelse af bygninger (skema 1 og 2)**

Der skal beregnes og afregnes moms af reparation og vedligeholdelse af egne bygninger (anvendt til salg eller udlejning), når arbejdet udføres af egne medarbejdere og værdien af arbejdet overstiger kr. 100.000 årligt. Det er den samlede værdi for alle boligorganisationens bygninger, der overstiger kr. 100.000 indenfor et kalenderår, se skema 1.

Hvis værdien af det udførte arbejde indenfor et kalenderår er kr. 100.000 eller mindre, skal der ikke beregnes og afregnes moms, se skema 2.

Reparation og vedligeholdelse af udendørsarealer er ikke omfattet af pligten til at beregne og angive moms.

## **Renholdelse af bygninger og fællesarealer (skema 2)**

Almindeligt forefaldende viceværtsarbejde, der udføres af egne medarbejdere på egne ejendomme, er ikke omfattet af pligten til at beregne og afregne moms. Det gælder renholdelse af bygninger, fællesarealer og udearealer.

### **Tidspunktet for beregning af moms mv.**

Der skal beregnes moms af værdien af de ydelser og materialer, der anvendes i forbindelse med arbejdet. Værdien fastsættes til normalværdien eller i mangel heraf til kostpris, jf. momslovens § 28, stk. 3.

Momsen skal medregnes på det tidspunkt arbejdet er udført eller anvendt, jf. momslovens § 23. Momsafregningen kan derfor ikke udskydes til bygningerne enten sælges eller tages i anvendelse til udlejning.

Momsen kan ikke fratrækkes i de tilfælde, hvor bygningerne anvendes til momsfrigitagne ydelser, f.eks. udlejning til boligformål, se momslovens § 37 modsætningsvist.

Boligorganisationen har pligt til at føre specificeret regnskab, der kan danne grundlag for Skattestyrelsens kontrol, jf. momsbekendtgørelsens § 75. Regnskabsmaterialet skal opbevares i 10 år, jf. momsbekendtgørelsens § 92, stk. 3.

Med venlig hilsen

Merete Andersen  
Partner, advokat (L)  
Dir.tlf.: +45 29 74 71 04  
E-mail: ma@hulgaardadvokater.dk

### **Vedlagt:**

Skema 1 – Ejendomsservice med moms

Skema 2 – Ejendomsservice uden moms

## SKEMA 1: EJENDOMSSERVICE MED MOMS

<p><b>Opførelse samt ombygning og moderniseringsarbejder (forbedring af oprindelig stand og vedligeholdelse).</b></p> <p><b>Udført af egne ansatte.</b></p> <p><b>Udført på egne bygninger.</b></p>	<p><b>Reparation og vedligeholdelse af bygninger (bevaring af oprindelig stand og anvendelse).</b></p> <p><b>Samlede værdi for alle boligorganisationens bygninger i alt <u>overstiger kr. 100.000</u> indenfor et regnskabsår.</b></p> <p><b>Udført af egne ansatte.</b></p> <p><b>Udført på egne bygninger.</b></p>
<p><b>Opførelse af nye bygninger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opførelse af ny bygning</li> </ul> <p><b>Ombygning og modernisering af lejligheder (forbedring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt blandingsbatteri (bedre stand)</li> <li>• Nyt WC (bedre stand)</li> <li>• Ny vask (bedre stand)</li> <li>• Ny bordplade (bedre stand)</li> <li>• Ny emhætte (bedre stand)</li> <li>• Udskiftning af glasvinduer til termovinduer</li> <li>• Nyt køkken (bedre stand)</li> <li>• Nyt bruserhoved (bedre stand)</li> <li>• Udskiftning af gamle el-ledninger til nyt</li> <li>• Malerarbejde i forbindelse med forbedring</li> <li>• Andre ombygnings- og moderniseringsarbejder</li> </ul>	<p><b>Reparation og vedligeholdelse i lejligheder (bevaring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparation og udskiftning af blandingsbatteri (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af WC (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af vask (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af bordplade (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af emhætte (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af vinduer (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af bruserhoved (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af termostatfølere på radiator (samme stand)</li> <li>• Malerarbejde i forbindelse med istandsættelse af lejlighed ved udflytning (samme stand som før)</li> <li>• Udskiftning af elpærer og fastmonteret lampe (samme stand)</li> <li>• Udskiftning af el-kontakter (samme stand)</li> </ul>

<p><b>Ombygning og modernisering i fælles bygningsarealer (forbedring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udskiftning af linoleumsgulv til trægulv</li> <li>• Montering af dørtelefon</li> <li>• Andre ombygnings- og moderniseringsarbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Småreparationer i øvrigt (almindelig vedligeholdelse)</li> <li>• Andre vedligeholdelsesarbejder</li> </ul> <p><b>Reparation og vedligeholdelse i fælles bygningsarealer (bevaring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udskiftning af elpærer og fastmonteret lampe (samme stand)</li> <li>• Udskiftning af el-kontakter (samme stand)</li> <li>• Småreparationer i øvrigt (almindelig vedligeholdelse)</li> <li>• Andre vedligeholdelsesarbejder</li> </ul>
---	--

## SKEMA 2: EJENDOMSSERVICE UDEN MOMS

<p><b>Reparation og vedligeholdelse af bygninger (bevaring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <p><b>Samlede værdi for alle boligorganisationens bygninger i alt udgør kr. 100.000 eller mindre indenfor et regnskabsår.</b></p> <p><b>Udført af egne ansatte.</b></p> <p><b>Udført på egne bygninger.</b></p>	<p><b>Almindeligt forefaldende viceværtsarbejde)</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparation og udskiftning af blandingsbatteri (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af WC (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af vask (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af bordplade (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af emhætte (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af vinduer (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af bruserhoved (samme stand)</li> <li>• Reparation og udskiftning af termostatfølere på radiator (samme stand)</li> <li>• Malerarbejde i forbindelse med istandsættelse af lejlighed ved udflytning (samme stand som før)</li> <li>• Udskiftning af elpærer og fastmonteret lampe (samme stand)</li> <li>• Udskiftning af el-kontakter (samme stand)</li> <li>• Småreparationer i øvrigt (almindelig vedligeholdelse)</li> <li>• Andre vedligeholdelsesarbejder</li> </ul>	<p><b>Renholdelse af bygninger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trappevask</li> <li>• Vinduesvask</li> <li>• Rensning af afløb</li> <li>• Rensning af tagrender</li> <li>• Anden renholdelse af bygninger</li> </ul> <p><b>Renholdelse af udendørs arealer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feje og indsamle affald</li> <li>• Græsslåning, hækkklipping, fjernelse af ukrudt</li> <li>• Snerydning</li> <li>• Anlæg af bede og belægninger</li> <li>• Anden renholdelse af udendørsarealer</li> </ul>

<p><b>Reparation og vedligeholdelse i fælles bygningsarealer (bevaring af oprindelig stand og anvendelse)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udskiftning af elpærer og fastmonteret lampe (samme stand)</li> <li>• Udskiftning af el-kontakter (samme stand)</li> <li>• Småreparationer i øvrigt (almindelig vedligeholdelse)</li> <li>• Andre vedligeholdelsesarbejder</li> </ul>	
--	--

Ovenstående skema 1 og 2 beror på en subjektiv vurdering af, hvornår der foreligger arbejder vedrørende forbedring af bygning almindelig reparation, vedligeholdelse og renholdelse. Den endelige vurdering vil blive foretaget af Skattestyrelsen evt. via et bindende svar.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det er selve ydelsens karakter, der er afgørende for den momsmæssige behandling og ikke den faktiske kontering af ydelsen i boligorganisationens regnskab.

Nærværende notat er udtryk for gældende regler og praksis i dag.