

2.3. Ejendomsadministration

2.3.1. Gældende ret

I dag er administration sammen med udlejning og bortforpagtning af fast ejendom fritaget for moms, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Fritagelsen for moms for administration af fast ejendom gælder både i relation til administration af udlejningsejendomme og administration af ejerlejligheds- og andelsboligforeninger. Derimod er administration af grundejerforeninger allerede i dag momspligtig.

Til gengæld er fritagelsen for moms for administration af fast ejendom i dag omfattet af pligten til at betale lønsumsafgift, jf. lønsumsafgiftslovens § 1, stk. 1.

Typiske opgaver for en administrator af fast ejendom kan være at:

- Føre regnskab over ejendommens indtægter og udgifter herunder indberetning til Grundejernes investeringsfond, samt udfærdigelse af varme- og skateregnskab.
- Stå for den løbende udlejning, udfærdigelse af lejekontrakter, opkrævning af leje, rykning i tilfælde af manglende betaling m.v.
- Tage initiativ til, at reparations- og vedligeholdelsesarbejder udføres på ejendommen, samt for betaling heraf. Administrator betaler også regninger for skat, brændsel, vand, el mv. Administrator ansætter og afskediger samt betaler vicevært, varmemester m.fl. samt træffer mere væsentlige dispositioner vedrørende ejendommens renholdelse. Under administrators ansættelse og afskedigelse af vicevært, varmemester m.fl. henhører tillige administrators instruktion/ledelse af de pågældende (inspektør-

gaver) og administrators tilvejebringelse af viceværts afløser under ferie, sygdom og lign.

Derimod er f.eks. viceværtarbejde mod vederlag ikke en af de opgaver, som administrator kan udføre som momsfritaget ejendomsadministration. Her er i stedet tale om levering af momspligtige ydelser.

Administration af fast ejendom kan også udføres uden at der erlægges et vederlag herfor mellem to parter. Det er eksempelvis tilfældet, når en udlejer udfører administration af fast ejendom vedrørende egne ejendomme, og omkostningerne hertil indregnes i den momsfrie husleje. Disse egne ydelser indgår i dag ikke i afgiftsgrundlaget.

2.3.2. Forslagets indhold

Den nuværende fritagelse for moms af administration af fast ejendom ophæves, således at afgiftspligtige personers levering af ydelser mod vederlag omfattende administration af fast ejendom bliver momspligtig efter momslovens hovedregel om levering af afgiftspligtige ydelser.

Ændringerne i lønsumsafgiftsloven er udelukkende konsekvensændringer som følge af indførelse af momspligt, idet lønsumsafgiftspligten ophæves.

2.4. Øget lønsumsafgift for den finansielle sektor

2.4.1. Gældende ret

Som udgangspunkt betaler virksomheder, der har momsfrie aktiviteter, lønsumsafgift.

Der findes 4 forskellige metoder/satser til beregning af lønsumsafgiften. Metoden afhænger af, hvilken type virksomhed, der er tale om. Metoderne er beskrevet i nedenstående oversigt.