



Skatteministeriet  
Nicolai Eigveds Gade 28  
1402 København K

København, den 26. marts 2009

**Høring over forslag til lov om ændring af merværdiafgiftsloven og lov om afgift af lønsum m.v.**

---

Det er med stor forundring, at ABF har konstateret, at ovennævnte lovforslag er sendt i høring til andre organisationer men ikke til ABF, hvis medlemmer i høj grad vil blive berørt af forslaget.

ABF tillader sig dog hermed at afgive høringssvar uanset at lovforslaget ikke er blevet sendt i høring hos ABF.

ABF har gennemlæst lovforslaget og må konstatere, at en gennemførelse af lovforslaget vil øge den årlige boligafgift for andelshaverne i de private andelsboligforeninger med mellem kr. 1.000 og kr. 2.500 årligt, idet den hidtil gældende momsfritagelse for ejendomsadministration bortfalder, viceværdydelsen pålægges moms og de selvadministrerende foreninger ligeledes pålægges moms af disse ydelser.

ABF finder det uacceptabelt, at der påføres beboerne i private andelsboligforeninger boligafgiftsstigninger (huslejestigninger) af en sådan størrelse. Det har i forvejen undret ABF, at man med forårspakken lægger moms på ejendomsadministration, idet momsen på administration primært vil ramme lejere, andelshavere i private andelsboligforeninger samt lejere i de almennyttige boligorganisationer samt ejerlejlighedsejere. Der er således tale om, at man ved at pålægge moms på ejendomsadministration øger udgiften for de lavestlønnede.

Det undrer endvidere ABF, at dette lovforslag går langt videre end aftalen om forårspakken umiddelbart lagde op til, ved at man udover forårspakkens forslag om moms på ejendomsadministration også pålægger moms på viceværdydelser og egen administration/vicevært-ydelse.

Til de enkelte punkter har ABF følgende yderligere bemærkninger:

**ABNINGSTID**  
Mandag - torsdag  
kl. 08.30 - 15.30  
Fredag  
kl. 10.00 - 15.30

**Kontakt**  
33 86 28 30  
Fax: 33 86 28 55  
abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk

**A.****Moms på ejendomsadministration.**

Ejendomsadministration har hidtil været fritaget for moms, og ved at der indføres moms på ejendomsadministration, vil alle andelsboligforeninger, der administreres af professionelle administratorer, blive pålagt en merudgift, som formentlig vil svare til momsen med fradrag af den lønsumsafgift, som administratorerne sparer. Det skønnes, at merudgiften for de fleste vil ligge mellem kr. 450 og kr. 550 årligt pr. andel.

Det skal dog bemærkes, at en række af ABF's medlemsforeninger er mindre foreninger, hvor administrationshonoraret alt andet lige ligger væsentligt højere end i større ejendomme. For mange af de små andelsboligforeninger, vil merudgiften pr. enhed derfor nemt stige med op til kr. 800 årligt som følge af, at der lægges moms på ejendomsadministration.

**B.****Moms på viceværttydelser.**

Med hensyn til moms på viceværttydelser kommer det som en overraskelse for ABF, at der med i lovforslaget er et forslag om moms på viceværttydelser. Dette er ikke omtalt i forårspakken.

Det bemærkes i den forbindelse at ABF skønner, at der for så vidt angår de større andelsboligforeninger (foreninger med over 20 lejemål) i dag er tale om, at ca. halvdelen benytter et professionelt ejendomsservicefirma til levering af vicevært- og renholdelsesydelser, mens ca. halvdelen benytter sig af egne ansatte eller andelshaverne selv udfører arbejdet. De foreninger, der har valgt at benytte egne ansatte, vil med det nye forslag få en merudgift, der vil variere betydeligt fra forening til forening. For de foreninger, der ikke tidligere har benyttet et ejendomsservicefirma men har haft egne ansatte, skønnes merudgiften at komme til at ligge på mellem kr. 500 og kr. 1.000 årligt.

Det er endvidere ABF's opfattelse, at en række foreninger har valgt at have egne ansatte, med den forpligtelse der ligger til betaling af løn under sygdom, udgifter til forsikring m.v., frem for at vælge et professionelt firma, idet man i disse foreninger har skønnet, at risikoen ved at have ansatte stort set svarede til den byrde, der er ved at betale moms til et ejendomsservicefirma, men at det i en forening var bedre med den nære kontrakt med en person. Det er derfor ikke ABF's opfattelse, at der er sket en forskubning af konkurrencen. Imidlertid må man nok forudse, at en række foreninger fremover vil vælge at benytte et ejendomsservicefirma frem for selv at have ansatte.

**C.****Pålægsmoms for ejendomsadministration og viceværttydelser.**

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 7 stk. 3 i momsloven, hvorefter der skal betales afgift af afgiftspligtige personer, der for egen regning forestår administration af egen fast ejendom eller udfører viceværtarbejde i tilknytning til egen fast ejendom.

Efter de gældende regler er den altovervejende hovedregel, at der ikke skal betales moms for ydelser, som yderen selv modtager. I dag gælder undtagelsen i momslovens § 7 alene i tilfælde, hvor ydelsen indgår i frembringelsen af et håndgribeligt og omsætteligt aktiv. Det forekommer ubegrundet, at lige netop ejendomsadministration og viceværttydelser skal underka-

stes en undtagelsesregel om afgiftspligt af ydelser til fordel for yderen selv. Forslaget begrundes med et ønske om at undgå konkurrenceforvridning.

I private andelsboligforeninger ønsker man ligesom ejere af ejerboliger selv at forestå en del af det praktiske arbejde blandt andet for at styrke sammenholdet i foreningen og spare penge. Dette er ikke konkurrenceforvridende. Det er ABF's opfattelse, at lovforslaget på helt urimelig vis vil ramme andelshavere i de mindre selvadministrerende andelsboligforeninger, idet et meget stort antal små private andelsboligforeninger er både selvadministrerende og selv udfører viceværtarbejdet. I hvilket omfang andelshaverne i de mindre andelsboligforeninger vil blive ramt, afhænger selvfølgelig af, hvorledes man fastsætter normalværdien af ejendomsadministration og viceværtydelser i små ejendomme.

Såfremt normalværdien skal fastsættes til hvad henholdsvis ejendomsadministration og viceværtydelse ville koste at få udført af fremmede, vil beboerne i de mindre andelsboligforeninger blive ramt ekstra hårdt i forhold til, hvad de betaler i dag. Det må skønnes, at der dér vil komme en merboligafgift for de pågældende på administration som nævnt op mod kr. 1.000 årligt og på viceværtydelser på op til kr. 1.500 årligt, således at der vil komme en årlig merudgift på i alt kr. 2.500 årligt.

#### **D. Udgift for andelsboligforeninger.**

Det anslås at der er i alt 200.000 andelsboliger i Danmark. Det vides ikke hvor mange, der er selvadministrerende og/eller selv laver viceværtarbejdet. Vi har imidlertid lavet følgende beregning:

Af ABF's medlemsforeninger har

- 1.846 foreninger 8 eller flere andele (kategori 1)
- 3.368 foreninger 9-20 andele (kategori 2)
- 1.927 foreninger flere end 21 andele (kategori 3)

Det må derfor antages, at der i hele landet er ca. 20.000, der bor i små foreninger med under 8 andele, ca. 80.000 bor i foreninger med 9-20 andele og ca. 100.000 bor i foreninger med mere end 21 andele. Merudgifter i disse 3 kategorier skønnes at være:

##### **Kategori 1**

Moms ejendomsadministration: 100.000 stk. á kr. 450,00 (administrationshonorar ca. kr. 2.000 pr. enhed)	kr. 45.000.000
--	----------------

Moms viceværtydelse: 50.000 stk. á kr. 700,00 (viceværtydelse i alt ca. kr. 3.000 pr. enhed)	kr. 35.000.000
---	----------------

##### **Kategori 2**

Moms ejendomsadministration: 80.000 stk. á kr. 550,00 (administrationshonorar ca. kr. 2.400 pr. enhed)	kr. 44.000.000
---	----------------

Moms viceværtydelse: 60.000 stk. á kr. 800,00	kr. 48.000.000
---	----------------

(viceværtydelse i alt ca. kr. 3.400 pr. enhed)

### Kategori 3

Moms ejendomsadministration: 20.000 stk. á kr. 750,00 (administrationshonorar ca. kr. 35.000 pr. forening)	kr. 15.000.000
---	----------------

Moms viceværtydelse: 20.000 stk. á kr. 800,00 (viceværtydelse i alt ca. kr. 30.000 pr. forening)	kr. 20.000.000
---	----------------

I alt	<u>kr. 203.000.000</u>
-------	------------------------


Af dette skønnes pålægsmoms at udgøre stort set hele kategori 3 og en tredjedel til halvdelen af kategori 2.

### E. Afsluttende bemærkninger.

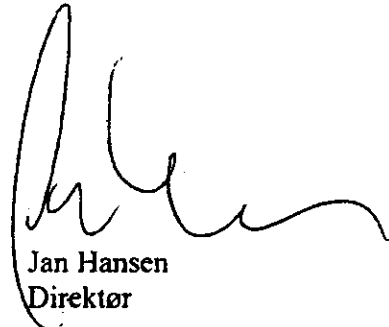
Det forekommer ABF uforståeligt at man vil pålægge de lavestlønnede, der typisk er beboere i lejeboliger, private andelsboligforeninger og almene boliger en så stor ekstraudgift i forbindelse med forårspakken.

ABF skal derfor kraftigt henstille, at forslaget om pålægsmoms for ejendomsadministration og viceværtarbejde samt forslaget om moms på viceværtarbejde udtages af lovforslaget.

Med venlig hilsen  
ABF



Hans Erik Lund  
Landsformand



Jan Hansen  
Direktør