

## Byggebarometer

Sagsnavn: "Opførelse af plejeboliger - Præfabrikerede og miljøvenlige"

www.byggefakta.dk



Illustration: Arkitektgruppen Regnbuen K/S

**Byggeplads:** Hedevej 50, 8240 Riskov  
**Bygestart:** September 2011  
**Total pris:** 75 mio.  
**Kvm:** 8.500 m<sup>2</sup>  
**Stadie:** Detailprojektering  
**Bygningsart:** Nybyggeri & anlægsarbejde  
**Entrepriseform:** Totalentreprise  
**Udbudsform:** Begrænset licitation  
**Bygherre:** Århus Kommune, Sundhed og Omsorg  
**Bygherrerådgiver:** Klings Tegnstue Arkitekter Maa v/ Mikael Klinge  
**Totalentreprenør:** Scandi Byg A/S  
**Arkitekter:** Arkitektgruppen Regnbuen K/S  
**Ingeniør:** Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S

## Materialer

**Tag:** Tagpap  
**Gulve:** Klinker-keramiske, træ-lamel  
**Facade:** Naturskifer, lærketræ & altaner

**Bæredygtighed:** Ja, lavenergi 2015

Nye udbud & licitationer i indbakken hver dag. Start med en gratis og uforpligtende demo: byggefakta.dk

**Beskrivelse:** Århus kommune planlægger at opføre miljøvenlige plejeboliger i Riskov. Målet er at skabe et lavenergi-byggeri, som et led i byrådets mål om et CO<sup>2</sup> neutralt Århus inden 2030. Projektet omfatter opførelse af 85 plejeboliger med tilhørende serviceareal. Bebyggelsen er planlagt opført som lavenergi-byggeri med energikrav svarende til 2015-kravet eller bedre med anvendelse af rumstore elementer. Byggeriet består af tre længer, der kommer til at fremstå med beklædning i naturskifer og karnapper beklædt med lærketræ. Bebyggelsen omgives af en parklignende have. Byggeriet skal opføres på et terrændæk med minimum 8 cm beton og ventileret dræn, af hensyn til afgang fra jorden. Areal: Plejeboliger i en- og to etager 7700 kvm. Kælder ca. 800 kvm. Arkitektgruppen Regnbuen K/S har udarbejdet skitseprojektet i samarbejde med Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S og skal varetage den endelige projektering. Byggearbejdet udføres som totalentreprise af Scandi Byg A/S.

UGENS PROJEKT

UGENS BYGGEPROJEKTER

Projekt	Region	Byggestart år/md.	Kvm	Totalpris i mio.	Stadie	Bygningsart
Opførelse af boliger	Hovedstaden	Nov. 2011	6.100	75	Skitseforslag	Nybyggeri & anlægsarbejde
ESCO projekt	Hovedstaden	Juni 2012	165.000	80	Skitseforslag	Udvendig renovering & indvendig renovering
Opførelse af almene boliger	Hovedstaden	April 2012	8.030	82	Skitseforslag	Nybyggeri & anlægsarbejde
Opførelse af boliger	Hovedstaden	Okt. 2011	500	64	Detailprojektering	Nybyggeri & anlægsarbejde
Opførelse af hovedkvarter	Hovedstaden	Juni 2011	10.000	109	Detailprojektering	Nybyggeri & anlægsarbejde
Ombygning til institution	Hovedstaden	Sept. 2011	3.950	50	Licitation	Ombygning, anlægsarbejde & nedrivning
Udvidelse af skole	Sjælland	Nov. 2011	5.400	80	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Udvidelse af sygehus	Sjælland	Aug. 2011	16.500	155	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Opførelse af idrætshal	Syddanmark	Okt. 2011	5.200	63	Skitseforslag	Nybyggeri, tilbygning & anlægsarbejde
Opførelse af plejecenter	Syddanmark	Aug. 2011	11.500	250	Skitseforslag	Nybyggeri & anlægsarbejde
Tilbygning til gymnasium	Syddanmark	Juli 2011	4.750	65	Skitseforslag	Nybyggeri, tilbygning & anlægsarbejde
Renovering af boliger	Syddanmark	Sept. 2011		260	Projektering	Ombygning, udv. & indv. renovering samt nedrivning

CRM-Byggefakta A/S leverer Ugens Byggebarometer. Projekterne i Ugens Byggebarometer kommer fra CRM-Byggefaktas database, som indeholder over 5000 aktive danske byggeprojekter, dvs. stort set alle byggeprojekter i Danmark. Adgang til databasen kræver et abonnement hos CRM-Byggefakta. Virksomheden overvåger byggebranchen og er førende leverandør af information om byggeprojekter til byggeriets parter. CRM-Byggefakta kan kontaktes på tlf. 70 25 30 31. Se mere på [www.byggefakta.dk](http://www.byggefakta.dk)

Advokat Søren Lehmann Nielsen er partner i Bruun & Hjejles afdeling for skat og afgifter. Bruun & Hjejle skriver hver uge her på siden om fast ejendom og juridiske spørgsmål i tilknytning hertil.



Af Søren Lehmann Nielsen, advokat

## ➔ ejendomsadvokaten

**Moms.** Ekspropriation og salg af fast ejendom, hvor køberen overvejer at nedrive bygningerne, kræver særlige momsovervejelser. Skatterådet har for nylig vurderet de momsmæssige følger af ekspropriation.

## Moms ved nedrivning og ekspropriation

Bygninger, som benyttes erhvervsmæssigt, er ofte momsregistrerede. Enten fordi ejeren selv bruger bygningerne som et led i øvrige momspligtige aktiviteter, eller fordi ejeren udlejer bygningerne til momspligtige aktiviteter og har benyttet sig af muligheden for frivillig momsregistrering. Momsregistreringen har den fordel, at ejeren løbende fra Skat får godtgjort den moms, som lægges på f.eks. materialer og entreprenørbistand, som medgår til at opføre og vedligeholde bygningerne. Det kan selvsagt dreje sig om millionbeløb.

Momsgodtgørelsen udbetales dog bl.a.

under den forudsætning, at bygningerne bliver med ved at blive brugt til momspligtige aktiviteter i en periode på fem år (vedligeholdelsesudgifter) eller ti år (opførelses- og forbedringsudgifter).

Hvis betingelserne ikke overholdes, skal den allerede godtgjorte moms tilbagebetales til Skat helt eller delvis. Denne latente forpligtelse går under betegnelsen momsreguleringsforpligtelse.

Hvis ejendommen sælges, er der mulighed for, at køber kan overtage momsreguleringsforpligtelsen, hvis køber også bruger bygningerne til momspligtige aktiviteter, men det kræver en udtrykkelig aftale mellem sælger og køber.

### Nedrivning

Hvis det kommer på tale at nedrive bygninger, hvorpå der hviler en momsreguleringsforpligtelse, opstår der en situation, som kræver nøje momsmæssig overvejelse.

Efter Skats praksis udløser det ikke en eventuel momsreguleringsforpligtelse, hvis ejeren selv river bygningerne ned – heller ikke selv om nedrivningen sker for at sælge det grundstykke, som bygningerne lå på.

Derimod udløses momsreguleringsforpligtelsen som udgangspunkt, hvis bygninger

● Sælger skal derfor nøje overveje, om det bedst kan betale sig at rive bygningen ned selv og sælge grunden med moms eller sælge ejendom og grund samlet moms frit og til gengæld udløse momsreguleringsforpligtelsen.

og grund sælges samlet. På den anden side skal man tage højde for, at salg af en grund er momspligtigt, mens salg af en ibrugtaget bygning med grund som regel er momsfrit.

Sælger skal derfor nøje overveje, om det bedst kan betale sig at rive bygningen ned selv og sælge grunden med moms eller sælge ejendom og grund samlet momsfrit og til gengæld udløse momsreguleringsforpligtelsen. Opdager man først problemet, når handlen er gennemført, er det for sent.

### Ekspropriation

Hvis en grund med bygning eksproprieres med henblik på nedrivning, har ejeren ikke samme adgang til selv at vælge den fremgangsmåde, som passer ham bedst.

Hvis det ligger fast, at ekspropriationen sker med henblik på nedrivning af bygningerne, har Skatterådet for nylig slået fast, at ekspropriationen sidestilles med salg af en grund og altså ikke udløser momsreguleringsforpligtelsen.

Til gengæld vil der være tilfælde, hvor en del af en ekspropriationserstatning anses for moms på samme måde, som hvis grunden blev solgt i fri handel. Denne del af ekspropriationserstatningen risikerer sælger derfor at måtte aflevere igen til statskassen. ☐