

FAQ - bygningsoverdragelse

Realkreditlån – skal der anvendes en bestemt lånetype

I aktstykkets betalingsevne-model for institutionernes købspris er anvendt et 30-årigt, fastforrentet realkreditlån. Er vi også tvunget til at finansiere købsprisen med et sådant 30-årigt, fastforrentet lån?

Svar: Nej. Der er ikke fastsat begrænsninger for, hvilke lånetyper den enkelte institution anvender. Institutionens bestyrelse skal forvalte institutions midler og låneoptagelse, så det er til størst mulig gavn for institutionens formål. Der må ikke foretages økonomiske dispositioner af spekulationsmæssig art, også selv om der ikke er tale om anbringelse af likvid kapital.

Mange nye låne- og kreditmuligheder dukker op, men ikke alle er lige sikre og rentable. Cand.polit. Peter Wendt giver i denne vejledning input og gode råd til institutionens ledelse, bestyrelse og revisionsfirma."

(Link ved vejledning i næstsidste linje til:

<http://www.uvm.dk/Administration/Bygninger-og-ejendomme/Finansiering-af-ejendomme-i-selvejende-institutioner>

Hvordan skal den overtagne bygning behandles regnskabsmæssigt?

"Bygningen skal i institutionens regnskab optages til købsprisen som et materielt anlægsaktiv. Der skal foretages afskrivninger på bygningen i overensstemmelse med de regler, som fremgår af den regnskabsbekendtgørelse, institutionen er omfattet af. I købsprisen er indeholdt et beløb til afhjælpning af vedligeholdelsesefterslæb, som bl.a. vedrører påbud fra Arbejdstilsynet.

Det opgjorte vedligeholdelsesefterslæb optager institutionen i regnskabet som en hensat forpligtelse.

Købspris med fradrag af vedligeholdelsesefterslæb finansierer institutionen f.eks. ved optagelse af et realkreditlån, som bogføres som en langfristet gældspost.

Ved optagelse af realkreditlån bør institutionen overveje, om der ved fastsættelse af lånebeløbet er behov for at tilføre likviditet til hel eller delvis dækning af vedligeholdelsesefterslæbet."

Ejendomsskatter

Ejendomsskatterne kan findes på <https://www.ois.dk/default.aspx>. Der skal blot indtastes adresse og kommune. UVM oplyser, at dækningsbidrag (som det kaldes i prismodellen) er synonymt med dækningsafgift (som det hedder på skattebilletten).

Indvendigt vedligehold

Det indvendige vedligeholdelsestaxameter dækker maling og reparation af gulve, lofter, vægge, udskiftning af et ituslået toilet, håndvask, mv. Øvrige driftsudgifter som fx varme, vand, el-forbrug, rengøring, renovationsarbejde, almindelig pedeltjeneste mv. afholdes over fællesudgiftstaxameteret.

Hvilke lån er fritaget for betaling af tinglysningsafgift?

Ved tinglysning af pantebreve vedrørende lån vil der være fritagelse for betaling af tinglysningsafgift for den del af lånet, der dækker købsprisen før fradrag for de estimerede udgifter vedrørende vedligeholdelseefterslæb. Hvis skolerne vil låne mere for eksempel for at finansiere om- og tilbygning, er der ingen afgiftsfritagelse vedrørende den yderligere låntagning. Afgiftsfritagelsen forudsættes at omfatte såvel pantebrev til sikkerhed for realkreditlån som pantebreve til sikkerhed for andre lån, der skal anvendes til samme formål. Det forsøges aftalt med Tinglysningsretten, hvordan Tinglysningsrettens sagsbehandling i forbindelse med de enkelte ekspeditioner kan lettes mest muligt.