

## Byggebarometer

Sagsnavn: "Hørkær C - almene familieboliger - Boligforeningen 3B"

www.byggefakta.dk



Illustrationer: Kant Arkitekter A/S

**Byggeplads:** Hørkær, 2730 Herlev  
**Byggestart:** Marts 2012  
**Slut:** September 2013  
**Total pris:** 100 mio.  
**Kvm:** 4.655 m<sup>2</sup>  
**Stadie:** Detailprojektering  
**Byggeart:** Nybyggeri & anlægsarbejde  
**Entrepriseform:** Totalentreprise  
**Udbudsform:** Begrænset licitation

**Bygherre:** Boligforeningen 3b  
**Totalentreprenør:** Dansk Boligbyg A/S  
**Arkitekt:** Kant Arkitekter A/S  
**Ingeniør inst.:** Lyngkilde A/S  
**Rådg. ingeniør:** Rønslev Andersen ApS F.R.I.  
**Landskabsark.:** Henrik Jørgensen Landskab A/S

CRM BYGGE FAKTA

**Beskrivelse:** I samarbejde har boligorganisationerne Herlev Boligselskab, Boligforeningen 3B og Herlev almennyttige Boligselskab indgået et strategisk samarbejde om udvikling af et attraktivt boligområde i Herlev Syd. Hver boligorganisation udarbejder individuelle projekter. Dette projekt omfatter stor parcel C, hvor der skal bygges 46 boliger. Projektet omfatter opførelse af almene familieboliger inkl. friarealer, fællesområder m.v. Grunden er opdelt i 6 store parceller med hver ca. 53 boliger på hver parcel, i alt ca. 318 almene familieboliger (ca. 95 kvm i gennemsnit) med et samlet anslået etageareal på ca. 31.379 kvm. Hver boligorganisation råder over 2 storparceller med et varierende antal byggefeltter. Herlev almennyttige Boligselskab har parcel A og B, Boligforeningen 3B har parcel C og D og Herlev Boligselskab har parcel E og F. Boligbebyggelsen på parcel C omfatter 30 boliger i syv etager, mens de resterende boliger fordeles på to blokke og opføres som lavt byggeri - byhuse. Herudover etableres der fælles grundejerforenings-faciliteter som materielgård, parkeringspladser, affaldsøer, kunstig sø, fælles grønne friarealer m.v.

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

UGENS PROJEKT

UGENS PROJEKTER

Projekt	Region	Byggestart	Kvm	Totalpris i mio.	Stadie	Bygningsart
Ombygning til Integreret institution	Hovedstaden	Dec. 2011	3.950	50	Licitation	Ombygning, anlægsarbejde & nedrivning
Ny bygning til videnskab	Hovedstaden	Febr. 2012	3.470	78,5	Licitation	Nybyggeri, tilbygning & anlægsarbejde
Ungdomsboliger	Hovedstaden	Febr. 2012	3.630	55	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Anlæg af kloakker	Hovedstaden	April 2012		60	Licitation	Anlægsarbejde
Renovering af boliger	Hovedstaden	April 2012		30	Licitation	Udvendig renovering
Plejeboliger	Hovedstaden	Okt. 2011	2.050	35	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Fremtidens plejecenter, varehus, parkeringshus m.m.	Hovedstaden	Febr. 2012	24.000	290	Detailprojektering	Nybyggeri, ombygning & anlægsarbejde
Nye Almene boliger	Midtjylland	Febr. 2012	3.120	35	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Erhverv og boliger	Midtjylland	Dec. 2011	25.000	325	Licitation	Nybyggeri & anlægsarbejde
Nye boliger	Syddanmark	Jan. 2012	3.500	45	Detailprojektering	Nybyggeri, anlægsarbejde & nedrivning
Boligbyggeri	Syddanmark	Dec. 2011	11.000	200	Detailprojektering	Nybyggeri & anlægsarbejde
ESCO- renovering	Nordjylland	Marts 2012		30	Detailprojektering	Udvendig renovering

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

**Skat.** Offentligt Privat Partnerskab (OPP) er en særlig samarbejdsform, som er ved at være indarbejdet også i skatteretten. Ofte er det spørgsmålet om den skattemæssige afskrivningsret, som påkalder sig mest opmærksomhed.

## Afskrivning ved OPP-projekter

**OPP**-samarbejdet er en relativt ny samarbejdsform i Danmark, der anvendes ved større offentlige byggerier. Ved OPP-samarbejdet står entreprenøren for projekteringen og opførelsen samt i en nærmere bestemt periode vedligeholdelsen og driften af bygningerne. Entreprenøren finansierer investeringen.

I udgangspunktet minder det offentligt-private partnerskab om et almindeligt lejerforhold, hvor entreprenøren inden opførelsen har fundet lejere til bygningerne. OPP-samarbejdet adskiller sig imidlertid særligt ved at OPP-udbyderen overtager bygningerne ved kontraktperiodens udløb.

Kun en ejer kan foretage skattemæssige afskrivninger af et aktiv. For at entreprenøren kan afskrive på bygninger og inventar mv., må aftalen derfor indrettes således, at entreprenøren bevarer ejendomsretten til bygningerne i kontraktperioden. Anses OPP-udbyderen derimod for at være ejer allerede fra kontraktens indgåelse, tilkommer afskrivningsretten OPP-udbyderen. Da OPP-udbyderen som offentlig myndighed typisk ikke er skattepligtig, er afskrivningsretten uden værdi for OPP-udbyderen.

Skatteretligt er entreprenøren ikke ejer, blot fordi parterne har skrevet, at entreprenøren bevarer ejendomsretten indtil kontraktperiodens udløb. Det afgørende er derimod, hvem der efter en samlet vurdering af kontraktvilkårene kan udøve de væsentligste ejerbeføjelser.

### Skatterådets praksis

Skatterådet har ved flere lejligheder haft anledning til at vurdere, om en konkret kontrakt har haft karakter af et lejerforhold eller salg. Omfanget af entreprenørens faktiske og retlige råderet over bygninger og inventar i kontraktperioden er indgået som et moment. Andre momenter, der er tillagt betydning, omfatter entreprenørens mulighed for

● Skatterådets afgørelser har dog vist, at man sagtens kan indrette sig således, at entreprenøren opnår ret til at foretage skattemæssige afskrivninger, uden at fordelene ved OPP-samarbejdet udvandes for entreprenøren.

gevinst/risiko for tab i byggefasen, under den løbende drift og ved salg af bygningerne ved kontraktperiodens ophør. Som udgangspunkt kan det siges, at en høj gevinstmulighed/tabsrisiko hos entreprenøren peger i retning af, at entreprenøren i skattemæssig henseende er ejer.

Enhver afgørelse afhænger af en konkret vurdering, hvor samtlige foreliggende omstændigheder tages i betragtning. Skatterådets afgørelser har dog vist, at man sagtens kan indrette sig således, at entreprenøren opnår ret til at foretage skattemæssige afskrivninger, uden at fordelene ved OPP-samarbejdet udvandes for entreprenøren.

### Parkeringshus

Bl.a. har Skatterådet i foråret godkendt afskrivningsret på et P-anlæg for en OPP-entreprenør, selv om OPP-kontrakten indeholdt en klausul om såvel ret som pligt for OPP-udbyderen til efter 30 år at købe parkeringsanlægget efter en på forhånd aftalt prisfastsættelse.

Praksis vedrørende OPP-anlæg er bemærkelsesværdig, da det i mange andre sammenhænge vil være udelukket at blive anset som ejer, hvis man har aftalt, at en anden part på et senere tidspunkt har både ret og pligt til at købe til en på forhånd aftalt pris. ☐