

Udskriftsdato: 30. december 2025

SKR nr 10257 af 30/11/2009 (Gældende)

## Kontorhoteller - godtgørelse af elafgift – styresignal

---

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.  
SKAT. J.nr. 09-146664

# Skrivelse om Kontorhoteller - godtgørelse af elafgift – styresignal

## 1. Baggrund

På grundlag af en række henvendelser skal SKAT redegøre for anvendelsen af reglerne om godtgørelse af elafgift for aktiviteter med udlejning af kontorhoteller og de dertil knyttede ydelser.

Kontorhoteller skal ikke i afgiftsmæssig henseende anses som hoteller, moteller, feriecentre mm., der får tilbagebetaling af afgift af el, der er brugt i forbindelse med momspligtig udlejning af værelser mm.

Ved kontorhoteller forstås møblerede eller umøblerede kontorlejemål med en række tilknyttede ydelser fx telefonsystemer, bredbånd, telefonpasning, varme, rengøring, mødelokaler og kopimaskiner. Den månedlige ydelse fastsættes fx på grundlag af antal medarbejdere i de virksomheder, der lejer sig ind og inkluderer udover lokalerne en række faste ydelser fx bredbånd, receptionsservice, el, varme og adgang til kantine. Herudover afregnes andre ydelser efter forbrug fx anvendelse af mødelokale, brug af printere, leje af projektører, conferenceudstyr og timebaserede ydelser som sekretærhjælp og oversættelsesbistand.

Det er den enkelte kontrakt mellem kontorhotellet og lejer, der afgør omfanget af ydelserne og om ydelserne skal betales som en del af den faste periodiske ydelse eller efter forbrug.

## 2. Momsregistrerede virksomheders mulighed for at få godtgjort elafgift

Udgangspunktet i elafgiftslovens § 11, stk. 1, er, at momsregistrerede virksomheder kan få tilbagebetalt afgift af elektricitet, der forbruges i virksomheden. Ved en virksomheds forbrug af afgiftspligtig elektricitet forstås den elektricitet, der forbruges som led i virksomhedens drift fx til drift af maskiner, produktionsanlæg og belysning i virksomheden. Det er en forudsætning for tilbagebetaling af afgift, at elektriciteten er forbrugt som led i virksomhedens drift.

Det følger af elafgiftsloven § 11, stk. 16, at momsregistrerede virksomheder kan få tilbagebetalt elafgift i samme omfang, som virksomheden har fradragsret for indgående moms af elektricitet. Elektriciteten skal være forbrugt i virksomheden. Hvis det er udlejer, der skal have afgiften tilbagebetalt, skal udlejer være frivilligt registreret efter momsloven for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom, medmindre han er registreret for andre aktiviteter. Hvis det er lejer, der skal have afgiften godtgjort, skal lejer være momsregistreret.

### 2.1. Udlejere af fast ejendom

Udlejning af fast ejendom er momsfrataget, men udlejer kan vælge at blive frivilligt momsregistreret for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom. Registreringen omfatter levering af el, gas, vand og varme. Den frivillige registrering kan omfatte hele ejendommen eller en del af de udlejede lokaler. Hvis udlejer skal have hel eller delvis tilbagebetaling for elektricitet forbrugt på fællesarealer, skal registreringen omfatte de pågældende fællesarealer. Fordelingen i forhold til fællesarealerne beregnes efter reglerne i momslovens § 39.

Udlejere, der som led i udlejningen også leverer elektricitet, har adgang til at viderefakturere afgiften til lejeren. Det er herefter lejers godtgørelsesmæssige stilling, der er afgørende for, om afgiften kan tilbagebetales. Afgiften anses for viderefaktureret fra udlejer til lejer i den udstrækning, den er særskilt specificeret på afregningen mellem udlejer og lejer. Udlejer kan ikke få tilbagebetalt elafgift for elektricitet anvendt i lokaler, hvor lejer har en eksklusiv brugsret.

Butikcentre og lignende, der er frivilligt registreret efter momsloven for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom, kan opnå godtgørelse af afgift af elektricitet til fællesformål mv. i følgende omfang:

Hvis forbruget til fællesformålene uden specifikationer er indeholdt i betalingen for de omhandlede leverancer (fx indregnet i den enkelte lejers husleje) er det den momsregistrerede udlejer, der er berettiget til godtgørelse.

Hvis udgifterne til fællesformålene (fx drift af ventilatorer, elevatorer og udendørs belysning) fordeles på de enkelte lejere (fx forholdsmæssigt efter lejemålenes størrelse) og faktureres særskilt udover den egentlige husleje, betragtes elektriciteten som forbrugt af de enkelte lejere, som herefter kan opnå godtgørelse, hvis elektriciteten er forbrugt i den momsregistrerede lejers virksomhed til aktiviteter, der i øvrigt giver adgang til godtgørelse af elafgift.

### 3. Kontorhoteller

Momsregistrerede udlejere og lejere af kontorlejemål kan som udgangspunkt få tilbagebetalt elafgiften jf. elafgiftslovens § 11, stk. 1, når elektriciteten er forbrugt som led i virksomhedens drift. Se afsnit 3.1. til 3.6. I momsmæssig henseende betragtes drift af kontorhoteller som to eller flere selvstændige hovedydelser. Udlejning af fast ejendom og levering af andre serviceydelser. Se SKM2009.395.SR om den momsmæssige afgrænsning.

Længden af lejemålet i kontorhotellet har ingen betydning for spørgsmålet om tilbagebetaling af elafgift.

#### 3.1. Elektricitet til fællesformål

Fællesformål i et kontorhotel er fx mødelokaler, receptionslokale, kopirum, kantine og andre lokaler eller faciliteter, hvor lejer ikke har en eksklusiv brugsret. Det kan også være udlejning af arbejdsplader i åbne kontorlandskaber.

I overensstemmelse med SKATs praksis og SKM2004.500.LSR anses energiforbrug vedrørende fællesarealer og -faciliteter i udlejningsejendomme for at være forbrugt af udlejer. Udlejer af kontorhotellet kan få godtgjort elafgift af elforbruget til fællesformålene i det omfang forbruget er indregnet i lejerens faste periodiske ydelse.

For andre leverancer, der vedrører fællesformål, og som tilfaktureres lejerens særskilt og betales ud over den faste periodiske ydelse efter forbrug, betragtes elektriciteten som forbrugt af lejer. Den momsregistrerede lejer, der har forbrugt elektriciteten som led i virksomhedens drift, kan få afgiften tilbagebetalt, hvis virksomhedens aktiviteter giver adgang til godtgørelse.

#### 3.2. Elektricitet, der vedrører lokaler og faciliteter, hvor lejer har en eksklusiv brugsret

Den momsregistrerede lejer kan få godtgjort den tilfakturerede elektricitet, der vedrører lokaler og faciliteter, hvor lejer har en eksklusiv brugsret. Det er en betingelse, at elafgiften er særskilt specificeret på afregningen mellem kontorhotellet og lejerens af kontorlejemålet. Fordelingen af den forbrugte elektricitet på områder, hvor lejer har en eksklusiv brugsret, kan opgøres forholdsmæssigt efter den fordelingsnøgle kontorhotellet i øvrigt anvender ved fastsættelsen af lejerens ydelse fx med udgangspunkt i arealets størrelse eller antallet medarbejdere, der huses i kontorhotellet. Et eksempel på en facilitet er elektricitet forbrugt til bredbåndsforbindelse i et lokale, hvor lejerens har en eksklusiv brugsret.

#### 3.3. Afgrænsning i forhold til bilag 1 til elafgiftsloven

Både udlejer og lejerens afgiftsmæssige stilling afgrænses af elafgiftslovens bilag 1's liste over momsregistrerede virksomheder, hvis afsætning af ydelser ikke giver adgang til tilbagebetaling af elafgift jf. elafgiftslovens § 11, stk. 2. Hvis virksomheden udøver aktiviteter, der gives godtgørelse for og aktiviteter, der ikke gives godtgørelse for, kan der opnås delvis godtgørelse af elafgift. Det er afgørende for tilbagebetaling af elafgift, at den udøvede virksomhed består i produktion eller afsætning af varer. Det er virksomhedens aktiviteter og ikke dens betegnelse, der er afgørende for om forholdet omfattes af elafgiftslovens bilag 1.

For kontorhoteller skal der ske en afgrænsning i forhold til bl.a. bureauvirksomhed. Elafgift vedrørende den del af kontorhotellets ydelser, der ikke er udlejning af fast ejendom, men som består i afsætning af service- og tjenesteydelser kan ikke godtgøres. For hver af kontorhotellets aktiviteter skal det vurderes, om aktiviteten er udlejning af fast ejendom eller servicering af kontorhotellets lejere og dermed ikke-godtgørelsesberettiget bilagsvirksomhed.

Eksempler på afsætning af service- og tjenesteydelser i kontorhoteller er telefonpasning og receptions-service. Se i øvrigt SKM2005.38.VLR, om afgrænsningen af bilagsaktiviteter.

Den del af det samlede elektricitetsforbrug, der er forbrugt af udlejer, skal fordeles i tilbagebetalingsberettigede aktiviteter og aktiviteter, der er omfattet af bilag 1 til elafgiftsloven. Fordelingen kan foretages på baggrund af en omsætningsfordeling. Hvis forbruget af de enkelte aktiviteter måles, anvendes dette som grundlag for fordelingen af elforbruget.

#### 3.4. Afgrænsning i forhold til elbaseret rumvarme

Der kan ikke ske tilbagebetaling af afgiften af elektricitet, der er anvendt til fremstilling af rumvarme jf. elafgiftslovens § 11, stk. 3.

#### 3.5 Afgrænsning i forhold til komfortkøling

Med virkning fra den 1. januar 2010 kan der heller ikke ske tilbagebetaling af afgiften af elektricitet, der anvendes til køling af rum (aircondition), hvor kølingen sker af komfortmæssige hensyn. Se lov nr. 527 af 12. juni 2009 om ændring af lov om afgift af elektricitet og forskellige andre love.

#### 3.6 Afgrænsning i forhold til el til belysning

Præciseringen i elafgiftsloven § 11, stk. 1, vedrørende el til belysning, der får virkning fra den 1. januar 2010, får ingen betydning for praksis vedrørende udlejning af fast ejendom herunder kontorhoteller. Se lov nr. 527 af 12. juni 2009.

SKM2009.725.SKAT