



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Moms ved salg af bygninger til nedrivning (KPC) Genoptagelse

Skattestyrelsen har nu udsendt [styresignal om genoptagelse](#) vedrørende krav om **tilbagebetaling af moms i forbindelse med salg af gamle bygninger til nedrivning**.

Virksomheder, der efter Skattestyrelsens tidligere praksis har betalt moms ved salg af bygninger til nedrivning, kan rette krav om tilbagebetaling af uberettiget betalt moms.

Kort om baggrunden for genoptagelse

Som vi tidligere har [skrevet](#), tabte Skatteministeriet den 4. september 2019 [momssagen](#) mod KPC Ejendomme i spørgsmålet om, hvorvidt en bygning, der sælges med henblik på nedrivning, anses for en momsfri "gammel" bygning eller en momspligtig byggegrund.

EU-Domstolen slog fast, at salg af en fuldt funktionsdygtig bygning, der sælges med henblik på nedrivning, er momsfritaget, på betingelse af at sælger ikke medvirker til nedrivningen.

Fuld funktionsdygtig bygning

I styresignalet fremgår det, at hvis en bygning skal omfattes af momsfritagelsen for levering af gamle bygninger, så er det et krav, at bygningen på leveringstidspunktet er en fuldt funktionsdygtig bygning, og at bygningen reelt kan anvendes som bygning.

Det vil i alle tilfælde bero på en konkret vurdering af den pågældende bygning og de faktiske omstændigheder på leveringstidspunktet.

Ved denne vurdering lægges der vægt på bygningens anvendelse op til leveringstidspunktet.

Der skal således ses bort fra, om køber har planlagt, at bygningen efter leveringen skal rives ned, ligesom det

er uden betydning, om sælger ved, at køber har til hensigt at bedrive bygningerne.

Hvis bygningen på lovlig vis har været anvendt som bygning frem til leveringen, anses bygningen som udgangspunkt for at have været fuldt funktionsdygtig på leveringstidspunktet.

Det gælder også, hvis bygningen i forbindelse med salget ikke har været benyttet i en kortere periode umiddelbart inden leveringen, f.eks. fordi udlejer ikke har fornyet erhvervslejemål på grund af det forestående salg.

Hvis bygningen derimod ikke har været benyttet i længere tid, og bygningen ikke har været opvarmet eller vedligeholdt, skal sælger kunne sandsynliggøre bygningens funktionsdygtighed. Hvis ikke sælger kan det, vil bygningen kunne blive betragtet som ikke-funktionsdygtig og dermed blive momspligtig ved salg.

I nogle situationer kan der være så omfattende mangler på en bygning, at bygningen ikke kan anvendes som bygning. I sådanne situationer lægger Skattestyrelsen op til, at der ikke er tale om en funktionsdygtig bygning.

Eksempler på sådanne omfattende mangler angives i styresignalet som bl.a.

- Påbud om nedrivning eller kondemnering
- Skader efter brand, storm
- Større hærværk eller en total vandskade.

Ligeledes nævner styresignalet, at væsentligt misvedligeholdte bygninger samt bygninger, hvor væsentlige bygningsbestanddele skal udskiftes, inden den atter kan tages i brug, kan blive anset som ikke-funktionsdygtige bygninger.

En bygning, som umiddelbart ikke synes at være vedligeholdt, og som f.eks. har nogle knuste ruder, men som efter småreparationer vil være klar til at tage i brug

som bygning, anses derimod som udgangspunkt for at være en funktionsdygtig bygning.

Hvis Skattestyrelsens vurdering af bygningens funktionsdygtighed foretages efter leveringen, og sælger kan godtgøre, at køber umiddelbart efter leveringen vedvarende og på lovlig vis rent faktisk har anvendt bygningen, er yderligere sandsynliggørelse af bygningens funktionsdygtighed fra sælgers side ikke nødvendig.

I andre tilfælde kan et moment i sandsynliggørelsen vedrørende bygningens funktionsdygtighed på leveringstidspunktet f.eks. være en overdragelseskontrakt mellem uafhængige parter eller en rapport udarbejdet af en uvildig sagkyndig i forbindelse med leveringen, hvoraf det fremgår, at bygningen er i en stand, så den kan anvendes som bygning.

Genoptagelse

Virksomheder, der har opkrævet moms som følge af Skattestyrelsens hidtidige praksis, kan anmode om tilbagebetaling af salgsmoms, hvis momsbetalingen har været til ugunst.

Der kan også søges om genoptagelse i de situationer, hvor salget oprindeligt blev gennemført som et moms-fritaget salg af en gammel ejendom, men hvor Skattestyrelsen i forbindelse med en kontrolsag har efteropkrævet moms som følge af Skattestyrelsens daværende praksis.

Tilbagebetaling af momsen indebærer, at fratrukket salgsmoms skal reguleres hos sælger som følge af det momsfrigitte salg. Eventuelle momsreguleringsforpligtelser skal også opgøres og indbetales.

Styresignalet åbner desuden mulighed for, at senere omsætningsled, det vil sige en køber, kan ansøge om tilbagebetaling af momsen direkte hos Skattestyrelsen. Det betinger dog som udgangspunkt, at aftalegrundlaget mellem sælger og køber ikke giver køber mulighed for at rette krav mod sælger.

Styresignalet giver mulighed for ekstraordinær genoptagelse tilbage til 9. december 2012.

Det vil sige, at momsgrundlaget kan ændres helt tilbage til den momsperiode, der omfatter 9. december 2012, dvs. momsperioder startende med:

- **2. halvår 2012** for virksomheder, der afregner moms halvårligt
- **4. kvartal 2012** for virksomheder, der afregner moms kvartalsvist
- **December måned 2012** for virksomheder, der afregner moms månedsvist.

Anmodningen om ekstraordinær genoptagelse skal være modtaget hos Skattestyrelsen **senest 10. december 2020**.

Afsluttende bemærkninger

Da hver enkelt sag skal bedømmes individuelt, kan det være afgørende for tilbagebetaling af momsen, at sagen bliver fremstillet korrekt over for Skattestyrelsen.

Vi anbefaler derfor, at din daglige revisor eller Beierholms skatteafdeling bistår ved udarbejdelsen af kravet om tilbagesøgning.

Kontakt derfor din revisor eller Skatteafdelingen i Beierholm for yderligere oplysninger.