



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Byggeri og udtagningsmoms

Skal der betales udtagningsmoms, eller skal købsmomsen korrigeres?

De nye regler om udtagningsmoms træder i kraft 1. juli 2021, men hvornår og hvordan skal reglerne om udtagningsmoms ændres? Efter 1. juli 2021 er det fortsat muligt at korrigere købsmomsen i stedet for at skulle betale udtagningsmoms.

Skattestyrelsen har pt. et Styresignal i høring, som ifølge Skattestyrelsen er en præcisering af momsreglerne. Denne præcisering og de nye regler om udtagningsmoms, som træder i kraft 1. juli 2021, skal kombineres og har betydning for, hvornår der skal betales udtagningsmoms.

Reglerne om udtagningsmoms afløser i visse tilfælde de nuværende regler i de situationer, hvor byggemomsen kan tilbagebetales over en 10-årig periode.

Udtagningsmomsen indebærer, at der skal betales moms af en ejendoms markedspris, hvis ejendommen overgår fra momspligtig anvendelse til fuld momsfri anvendelse. Eksempelvis ved ændret anvendelse fra momspligtig salgshensigt til momsfri boligudlejning.

Udtagningsmomsen gælder for bygninger, der betragtes som nye efter momsreglerne, hvilket er bygninger, der er mindre end 5 år gamle.

Gældende regler

Der er momsfradrag for omkostninger til opførelse af et byggeri, som opføres med henblik på momspligtig anvendelse – eksempelvis salg.

Hvis bygherre ændrer hensigt, og der påbegyndes momsfristaget udlejning, skal den fratrukne moms korrigeres.

Den momsfri udlejning anses for påbegyndt, når der er indgået bindende aftale mellem parterne om udlejning.

1. Berigtigelse – 100% tilbagebetaling af byggemomsen.

Ændres anvendelsen fra momspligtig til momsfri anvendelse i det regnskabsår, hvor ejendommen færdiggøres, skal hele byggemomsen tilbagebetales. Det er således ikke muligt at korrigere momsens med 1/10 årligt.

2. Regulering – 1/10 af byggemomsen reguleres årligt.

Opretholdes salgshensigten i det regnskabsår, hvor ejendommen færdiggøres, og der først påbegyndes momsfri udlejning i året efter færdiggørelsen eller senere, skal der ske regulering af byggemomsen med 1/10 i den resterende momsreguleringsperiode.

Nye regler – udtagningsmoms

Efter 1. juli 2021 er der naturligvis også momsfradrag for omkostninger til opførelse af et byggeri, der skal anvendes til momspligtige formål.

1. juli 2021 ændres reglerne for, hvordan momsens skal korrigeres ved ændret anvendelse.

Hvis bygherren ændrer hensigt, og der påbegyndes momsfristaget udlejning, skal den fratrukne moms reguleres således:

1. Berigtigelse – 100% tilbagebetaling (ikke udtagningsmoms).

Påbegyndes der momsfri udlejning i det regnskabsår, hvor ejendommen færdiggøres, skal hele byggemomsen tilbagebetales. De nye regler om udtagningsmoms gælder således ikke, hvis byggeriet ændres fra momspligtig til momsfri anvendelse i færdiggørelsesåret.

Ændret hensigt gælder eksempelvis i de situationer, hvor der er indgået bindende aftale om udlejning i færdiggørelsesåret.

2. Udtagningsmoms.

Sker der først momsfri udlejning i regnskabsåret efter færdiggørelsen, og salgshensigten er opretholdt i salgsåret, skal der betales udtagningsmoms af ejendommens markedspris ved overgang til momsfri anvendelse.

Udtagningsmomsen gælder også i andre situationer, hvor byggeriet først er taget i brug til momspåligtig anvendelse, og bygningen først ændrer anvendelse til 100% momsfri anvendelse efter færdiggørelsesåret – men inden bygningen er 5 år. Reglerne gælder kun ejendomme der ændrer anvendelse efter 1. juli 2021 til 100% momsfrie formål.

Afslutning

Det er vores anbefaling, at momsproblematikken nøje overvejes i alle byggeprojekter, og vi står naturligvis til rådighed til vejledning og rådgivning.

Det har store økonomiske konsekvenser, om en ændret anvendelse udløser udtagningsmoms, eller købsmomsen kan reguleres.

Vær opmærksom på, at bygninger, der udelukkende opføres med henblik på momsfri udlejning – og dermed ikke har adgang til momsfradrag – kan sælges momsfrit inden 5-års-fristen, hvis der er indgået almindelige lejeaftaler på tidsbegrænsede vilkår.