



Beierholm
viden og indsigt

Momsfritagelse ved salg af fast ejendom

Landsskatteretten har afsagt to kendelser, som bidrager til vurderingen af, hvornår salg af en nedrivningsmoden fast ejendom er momsfritaget

Landsskatteretten har i to nye kendelser fastslået, at der var tale om et momsfritaget salg af en bebygget grund, idet der på overdragelsestidspunktet var bygningsanlæg på grunden.

Reglerne i dag

EU-Domstolens afgørelse i sag [C-71/18](#), KPC Herning, underkendte dansk praksis vedrørende moms på salg af bygninger, bestemt til nedrivning. Skattestyrelsen måtte derfor ændre praksis og udsendte i den forbindelse et [styresignal](#).

Den nye praksis medførte, at levering af en grund, hvorpå der er opført en bygning på leveringstidspunktet, som udgangspunkt er fritaget for moms. Det er en betingelse for momsfritagelse, at der ikke er tale om en ny bygning. Det er endvidere, ifølge styresignalet, en betingelse, at den eksisterende bygning er fuldt funktionsdygtig.

Derimod er parternes hensigt med den fremtidige anvendelse af bygningen ikke afgørende ved vurderingen af, om der skal betales moms af salget eller ej. Køberen af bygningen må således godt have til hensigt helt eller delvist at nedrive bygningen. Ifølge Skattestyrelsen er det afgørende for momsfritagelse, hvorvidt bygningen, der overdrages, er fuldt funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet.

Landsskatterettens kendelser

I begge afsagte kendelser var Skatterådet af den opfattelse, at overdragelsen af ejendommene skulle sket med tillæg af moms, idet der bl.a. var tale om nedrivningsmodne bygninger.

Skatterådet var derfor af den opfattelse, at der reelt var tale om salg af momspligtige byggegrunde.

Landsskatteretten ændrer Skatterådets svar og konkluderer i kendelserne, at der er tale om momsfritagne overdragelser af bebyggede ejendomme.

Landsskatteretten bemærker i den forbindelse, at der ved den momsmæssige vurdering skal lægges afgørende vægt på, hvorvidt der på overdragelsestidspunktet objektivt kan konstateres, at der på ejendommen er grundfaste konstruktioner. Hvis dette er tilfældet, vil der efter momsreglerne være tale om en momsfritaget transaktion.

Vores bemærkninger

I det styresignal, som Skattestyrelsen udsendte som følge af KPC-sagen, fremgår det, at hvis en bygning skal omfattes af momsfritagelsen for levering af gamle bygninger, må der stilles krav om, at bygningen på leveringstidspunktet er fuldt funktionsdygtig, og reelt kan anvendes som bygning.

Dog anfører Landsskatteretten i de nye kendelser, at det ikke vil være i overensstemmelse med det EU-retslige bygningsbegreb, hvis det afgørende for, hvorvidt der er en bygning på grunden, forudsætter, at det overdragne skal være funktionsdygtigt, og i øvrigt opfylde formålet som grunden er udlagt til, i henhold til lokalplanen på overdragelsestidspunktet.

Kendelsen lægger derfor op til (endnu) en lempelse i forhold til Skattestyrelsens ellers ret så restriktive fortolkning af de betingelser, som skal være opfyldt, før bygninger, herunder grundfaste konstruktioner som f.eks. vej- og parkeringsanlæg- og arealer, kan overdrages moms frit.

Afslutning

De momsmæssige konsekvenser af en given transaktion bør altid vurderes nøje - ikke mindst når der er tale om overdragelse af fast ejendom. Dette gælder både i forhold til sælgers eventuelle pligt til at opkræve og afregne salgsmoms, og i forhold til købers ret til eventuelt momsfradrag.

Skatteafdelingen står naturligvis til rådighed ved spørgsmål - og med rådgivning og assistance i forbindelse med vurdering af momshåndteringen.

Kontakt derfor [din revisor](#) eller [Beierholms Skatteafdeling](#) for yderligere oplysninger.

Camilla Heuer Wimmelmann

Moms- og afgiftsrådgiver,
Beierholm

E-mail: cwi@beierholm.dk

Tel.: 96 34 78 53

