



Beierholm
viden og indsigt

Momsfrit salg af byggejord – nye muligheder og nye krav

Flere bindende svar fra Skatterådet bidrager med både godt og skidt til den i forvejen meget omfangsrige praksis

Virksomheder, der sælger byggegrunde skal som hovedregel betale moms. Men hvornår er sælger egentlig en virksomhed? Og kan grundene sælges uden moms alligevel, hvis de udlejes uden moms? Ny praksis fra Skatterådet skubber til begge aspekter.

Salg af byggejord – overordnet

Salg af fast ejendom er som hovedregel ikke momspligtigt. Virksomheders salg af nye bygninger, evt. med tilhørende jord samt virksomheders salg af byggegrunde, er dog i udgangspunktet momspligtigt.

Salg af byggejord er derfor som udgangspunkt momspligtigt, hvis følgende to betingelser begge er opfyldte:

- Sælgeren er en virksomhed i momsmæssig forstand
- Jorden anses som en byggegrund i momsmæssig forstand.

Derudover vil der være en "ekstra" mulighed for at sælge byggejord momsfrit – nemlig hvis jorden har været brugt til momsfritaget virksomhed – f.eks. udlejning uden moms.

Praksis på områderne er meget omfangsrig, og nu er der kommet endnu flere bidrag til praksis, hvor nogle kan være endog meget vigtige at være opmærksomme på, for ikke at ende med en utilsigtet momsregning.

Problemstillingerne i sagerne

Sagerne – en række bindende svar fra Skatterådet – har alle samme omdrejningspunkt, nemlig at byggejorden ejes af en anden person end den virksomhed, der rent faktisk har anvendt jorden.

Det kan f.eks. være tilfældet, hvis jorden anvendes til momspligtig landbrugsdrift i et I/S, og jorden ejes af en eller flere af interessenterne personligt. Skatterådet fastslår først, at I/S og interessenter momsmæssigt er forskellige enheder. Når interessenten sælger

jorden, kan der derfor ikke lægges vægt på, at I/S'et har brugt jorden i dets virksomhed. Der skal ses på hvad ejeren selv har anvendt jorden til.

Hvis ejeren ikke selv har anvendt jorden til nogen form for virksomhed, vil salget aldrig kunne blive momspligtigt.

Det rejser følgende problemstillinger i sagerne:

- Hvornår har ejeren selv anvendt jorden til virksomhed?
- Kan jorden sælges uden moms, hvis ejerens virksomhed har været momsfri?

Virksomhed eller ikke?

Når det skal fastslås, om ejeren af byggejorden selv er en virksomhed i momsmæssig forstand, skal der ses på, om jorden er udlejet til- eller blot stillet til rådighed for den virksomhed, der rent faktisk har anvendt jorden.

Er jorden blot stillet til rådighed – uden betaling af en egentlig leje – er sælgeren ikke en virksomhed i momsmæssig forstand, og salget vil derfor aldrig være momspligtigt. Det er en meget normal konstellation – f.eks. mellem interessenter og I/S'er. Det kan også forekomme, hvor en ægtefælle helt eller delvist ejer den ejendom, hvorfra den anden ægtefælle driver virksomhed.

Der kan altså være en mulighed for et momsfrit salg af byggegrunde, selvom jorden har været anvendt til momspligtig virksomhed, når blot ejeren ikke er en virksomhed, og der ikke er betalt en leje mellem parterne.

Hvornår betales der så en leje?

Det synes umiddelbart problemfrit at finde ud af, om der betales en leje, eller ej. Det er imidlertid langt fra altid tilfældet. En leje kan nemlig, efter Skatterådets opfattelse, også bestå i, at virksomheden, der bruger jorden, betaler f.eks. terminsydelser, ejendomsskat m.v.

Man kan altså ikke udelukkende lægge vægt på, om der er indgået en lejekontrakt og betalt en "normal" leje.

Hvis der rent faktisk er betalt en leje – f.eks. hvis virksomheden, der har anvendt jorden, har betalt termins-udgifter m.v., vil udgangspunktet være, at denne leje er momsfrataget. Dette åbner op for, at salget af bygge-jorden alligevel kan være momsfrataget. Her kommer der dog en helt ny – og meget vigtig – betingelse ind i billedet.

Husk landmålerstokkene

Når ejeren kun har brugt jorden til momsfri virksomhed – f.eks. udlejning, er det fast praksis, at salget også er momsfrataget, også selvom der måtte være tale om byggegrunde. Her har man hidtil udelukkende set på, om selve udlejningen har været momsfri, og hvor lang tid den har stået på.

Her kommer der pludselig en helt ny generel betingelse, der skal opfyldes, før salg af byggegrunde – eller andre aktiver, som har været brugt til momsfri virksomhed, kan sælges momsfrit.

Sælgeren skal således have afholdt en momsbelagt udgift med direkte tilknytning til den momsfriske aktivitet, før salg kan momsfratages. Der er som sådan ingen krav til art eller størrelse af udgiften, blot at den har en direkte tilknytning til den momsfratagne aktivitet. Hvis der er tale om momsfri udlejning af byggejord, kan det altså gøre en helt afgørende forskel, om man har afholdt udgifter i relation til udlejningen, som man ikke har momsfradrag for – det kan f.eks. være landmålerstokke eller rådgivning, der relaterer sig direkte til et muligt salg.

Opsummering

De bindende svar fra Skatterådet bidrager med både godt og skidt til praksis på området. Samlet set gør det dog ikke vurderingen om momsforhold ved salg af byggejord lettere.

Det er ganske ofte af helt afgørende betydning at få lavet en vurdering af de momsmæssige forhold og muligheder i så god tid som muligt – og meget gerne inden der indgås aftaler eller udarbejdes lokalplaner m.v.

Kontakt derfor [din daglige revisor](#) eller [Beierholms Skatteafdeling](#), hvis du ejer jord eller ejendomme, hvor der kan være udviklingsmuligheder.

Jacob Kunø Christensen

Senior manager, moms & afgifter,
Beierholm

E-mail: jkc@beierholm.dk

Tel.: 96 34 79 76

