

## Har du husket frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom?

**Udlejning af fast ejendom er fritaget for moms, medmindre man har en frivillig momsregistrering. Skattestyrelsen er i gang med en indsats imod dem, der har glemt at søge tilladelse, før de har lagt moms på udlejningen til erhverv.**

**Din virksomhed risikerer efteropkrævning af købsmoms, renter og i visse tilfælde bøder, hvis du udlejer fast ejendom ud med moms uden at have en særlig tilladelse til det.**

Udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt fritaget for moms, og det kræver en særlig tilladelse, før du må beregne moms på lejen.

Sagen er, at hvis man ikke har en frivillig momsregistrering på netop de kvadratmeter, som man lejer ud med moms til en anden erhvervsdrivende, da opkræver man salgsmomsen på lejen "med urette".

### Servicebrev fra Skattestyrelsen?

Din virksomhed har måske modtaget et servicebrev fra Skattestyrelsen, hvor der står, at virksomheden har en branchekode, der tilsiger, at du udlejer fast ejendom, men at styrelsen samtidig kan se, at du ikke har en frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom, selvom virksomheden er almindeligt momsregistreret? I så fald er din virksomhed i risikogruppen for at blive udtaget til moms kontrol på et senere tidspunkt.

Konsekvensen af at udleje fast ejendom med moms, uden samtidig at have en frivillig momsregistrering, er, at Skattestyrelsen kan vælge at beholde den opkrævede salgsmoms og samtidig pålægge dig at opgøre delvis fradragsret for moms af dine fællesomkostninger, når nu din virksomhed rent faktisk har haft momsfrie indtægter.

Samtidig kan Skattestyrelsen besøge din lejer og efteropkræve al den moms, som lejeren har trukket fra som købsmoms, fordi den stod på din virksomheds opkrævninger af lejen.

Rettelserne hos din virksomhed vil som udgangspunkt skulle ske 3 år tilbage i tid, og hvis Skattestyrelsen mener, at din virksomhed har handlet groft uagtsomt, er der adgang til at gå 10 år tilbage. Hos din lejer vil udgangspunktet være opkrævning for de seneste 3 år.

### Der kan komme renter og bøder oveni

En yderligere problemstilling i den forbindelse er, at der pr. 01.07.2023 blev indført renteberegning af moms-korrektioner, ligesom reglerne for bødeberegning er strammet pr. 01.01.2024. Skattestyrelsen kan derfor udstede en bøde i samme størrelsesorden som den købsmoms, din virksomhed har fratrukket for meget af fællesomkostningerne. Det skal dog nævnes, at vi oplever, at Skattestyrelsen som oftest tillader, at man bliver frivilligt registreret for moms med tilbagevirkende kraft, når man dokumenterer, at der er indgået en lejekontrakt, og at man har opkrævet moms af lejen.

### Vores anbefaling

Hvis du har modtaget et servicebrev fra Skattestyrelsen, er det vores anbefaling, at du skynder dig at kontrollere, om du har en frivillig momsregistrering for din udlejning af fast ejendom til andre erhvervsdrivende. Hvis din virksomhed ikke har en frivillig momsregistrering knyttet til de konkrete kvadratmeter, skal du skynde dig at anmode om det på [virk.dk](http://virk.dk) – helst tilbage til, at du startede den momspligtige udlejning.

Kontakt gerne [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#), hvis du har brug for assistance..

**Jane Lintrup**

Senior manager, moms & afgifter,  
Beierholm

E-mail: [jlt@beierholm.dk](mailto:jlt@beierholm.dk)

Tel.: 27 77 93 82

