



Beierholm
viden og indsigt

Tjek momsen når du sælger eller bortforpagter landbrugsjord

Mange landmænd er ikke opmærksomme på de særlige momsregler, der gælder ved udlejning og bortforpagtning af landbrugsjord. Samtidig skal landmænd, der tænker på at sælge inden for få år, tænke sig grundigt om, fordi momsfri udlejning af jorden kan få indflydelse på, om jorden sidenhen kan sælges momsfrit.

Udlejning af landbrugsjord

Udlejning af landbrugsjord skal ske uden moms, medmindre landmanden ud over sin almindelige momsregistrering har søgt om en særlig frivillig registrering, som skal være i hus, før det er tilladt at udleje landbrugsjorden - eller erhvervsmæssige bygninger - med moms.

En frivillig momsregistrering giver den fordel, at landmanden kan få fradrag for den fulde moms af udgifter til istandsættelse af lejemålet samt i øvrigt få momsfradrag for andre fællesudgifter i landbrugsvirksomheden. Hvis lejeren også er momsregistreret landmand, kan lejeren fratrække momsen af lejen, hvis landbrugsjorden skal bruges til momspligtig aktivitet - f.eks. normal landbrugsdrift.

I tilfælde af, at jorden udlejes med moms - men udlejer har glemt tilladelsen til at beregne moms ved udlejning - kan Skattestyrelsen nægte lejeren momsfradrag for lejen, selvom fakturaen er tillagt moms. I værste fald kan Skattestyrelsen kræve, at udlejer genberegner sin købsmomsfradragret op til tre eller ti år bagud, hvilket kan resultere i betydelige rentetillæg.

Salg af landbrugsjord

Momspligten ved salget af landbrugsjord afhænger af en mængde forskellige forhold.

Grundlæggende er salg af en tom grund, hvor det er muligt at bygge noget på, et momspligtigt salg af byggegrund. Modsætningsvist er salget af den matrikel, hvor selve landbrugsejendommen er beliggende, typisk

fritaget for moms som salg af jord med gammel bygning på.

Det er vores erfaring, at landmanden og køberen af landbrugsejendom med tilhørende jord, faktisk ofte ønsker, at alle matrikler kan handles uden moms, fordi det er tanken at bygge udlejningsboliger, når kommunen har ændret status fra landbrug til byzone i lokalplanen for området. Hvis grunden allerede på købstidspunktet skal tillægges moms, bliver boligerne, der senere opføres, alt andet lige meget dyrere, da momsen på købet ikke kan fradrages hos køber.

Landmanden vil kunne sælge landbrugsjorden uden moms, hvis den endelige ubetingede aftale om salg indgås, før kommunen ændrer lokalplanen fra landbrug til byzone. Landmanden vil også kunne sælge jorden momsfrit, hvis jorden kun har været anvendt til udlejning uden moms forud for salgstidspunktet.

Det er derfor ikke altid, at landmanden har en fordel i at anskaffe sig en frivillig momsregistrering for at kunne udleje/bortforpagte sin landbrugsjord med moms - tværtimod kan det ende med at blive en ulempe på den lidt længere bane.

Vi kan hjælpe

Momsreglerne for udlejning og salg af landbrugsjord er komplekse, og fejl kan medføre betydelige økonomiske konsekvenser. Har du spørgsmål til fradragret eller momspligt ved salg af landbrugsjord, er du velkommen til at kontakte [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Jane Lintrup

Senior manager, moms & afgifter,
Beierholm

E-mail: jlt@beierholm.dk

Tel.: 33 18 13 78

