



Beierholm  
viden og indsigt

## Nøglepenge kan udløse moms ved frivillig momsregistrering

Ved afståelse, ophør eller overdragelse af erhvervslejemål opstår ofte spørgsmål om den momsmæssige behandling af såkaldte nøglepenge. Uanset om betalingen sker mellem udlejer og lejer eller mellem to lejere, er det afgørende spørgsmål, om det underliggende lejemål er omfattet af en frivillig momsregistrering eller ej.

Blandt andre Vestre Landsret har i praksis taget stilling til den momsmæssige kvalifikation af nøglepenge betalt i forbindelse med afståelse af et erhvervslejemål til tredjemand. Det er fastslået, at betalingen ikke udgør en selvstændig momsretlig ydelse, men må anses som vederlag for retten til at råde over den faste ejendom.

Den momsmæssige behandling af nøglepengene afhænger derfor af, om udlejningen af det pågældende lejemål er omfattet af en frivillig momsregistrering.

### Vederlag for udlejning

Praksis fastslår, at nøglepenge, forstået som ethvert vederlag i forbindelse med afståelse af et lejemål, momsmæssigt skal behandles som vederlag for udlejning af den faste ejendom. Det afgørende er således ikke, hvem der betaler hvem, eller hvordan betalingen betegnes i aftalen, men hvilken momsmæssig status lejemålet har.

Hvis udlejningen er omfattet af frivillig momsregistrering, skal der som udgangspunkt beregnes moms af nøglepengene. Det gælder uanset om betalingen sker fra udlejer til lejer for at bringe lejemålet til ophør, fra lejer til udlejer for at komme ud af et uopsigeligt lejemål, eller fra en ny lejer til den eksisterende lejer for at overtage lejemålet. Husk i den forbindelse, at udlejer kun kan opnå den særlige tilladelse til frivillig momsregistrering, hvis der udlejes til erhvervsmæssig brug.

Omvendt vil nøglepenge være momsfritaget, hvis udlejningen ikke er omfattet af en frivillig momsregistrering

(f.eks. et boliglejemål), idet betalingen i så fald følger momsfritagelsen for udlejning af fast ejendom.

### Praktisk betydning

Landsrettens afgørelse har væsentlig praktisk betydning ved genforhandling, fraflytning og overdragelse af erhvervslejemål, hvor nøglepenge ofte indgår som en del af aftalegrundlaget. Den viser, at den momsmæssige behandling ikke afhænger af parternes hensigt eller aftalens form, men af transaktionens reelle karakter og lejemålets momsstatus. Nøglepengene kan derfor få betydning for både momsafregning og fradragsret og bør derfor håndteres korrekt allerede ved aftalens indgåelse.

### Vi kan hjælpe

Hvis din virksomhed er involveret i ophør, overdragelse eller genforhandling af erhvervslejemål, er det vigtigt at være opmærksom på den momsmæssige behandling af nøglepenge. Forkert kvalifikation kan nemlig medføre efteropkrævning af moms og renter.

Har du spørgsmål til afgørelsen eller brug for hjælp til gennemgang af konkrete aftaler eller rådgivning om den korrekte momsmæssige håndtering af nøglepenge, så både udlejere, fraflyttende lejere og nye lejere får et sikkert og afklaret grundlag, så kontakt [din daglige rådgiver](#) eller [Skat & Jura](#).

#### Christina Heinze

Seniorkonsulent, moms & afgifter,  
Beierholm

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

Tel.: 39 16 63 31

