



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Moms på
fast ejendom

Skat

Forord

Gældende fra 1. januar 2011 har Regeringen og Dansk Folkeparti som led i forårspakken 2.0 indført moms på salg af fast ejendom.

Skatteministeriet har i den forbindelse udarbejdet en vejledning om SKATs fortolkning af det nye regelsæt.

Nedenfor foretages der en gennemgang af det essentielle ved lovændringen, samt en kort opremsning af, hvilke områder hvor opmærksomheden skal være ekstra stor.



Hvad er omfattet af momspligten?

Pr. 1. januar 2011 er følgende omfattet af momspligten:

- Erhvervsmæssigt salg af nye bygninger med tilhørende jord,
- Erhvervsmæssigt salg af byggegrunde,
- Til- og ombygninger af eksisterende bygninger i væsentligt omfang,
- Salg af aktier, andele og andre rettigheder, når besiddelsen heraf retligt eller faktisk sikrer rettigheder som ejer eller bruger af en fast ejendom.

Hvad anses som byggegrunde og nye bygninger?

Byggegrunde

Omfattet af momspligten er erhvervsmæssigt salg af byggegrunde og ifølge bemærkningerne til loven anses en byggegrund som følgende:

Et ubebygget areal, som efter planloven eller forskrifter udstedt i medfør heraf, er udlagt til formål som muliggør opførelse af bygninger.

Det vil sige, at en landmands salg af et markareal, som udgangspunkt ikke er omfattet af momspligten.

Nye bygninger

Omfattet af momspligten er udelukkende nye bygninger, hvor støbningen af fundamentet er påbegyndt efter d. 1. januar 2011.

Det vil sige, at erhvervsmæssigt køb/salg af bygninger, hvor støbningen af fundamentet er sket før 1. januar 2011, som udgangspunkt ikke er omfattet af momspligten.

En bygning anses som ny inden første indflytning, dvs. før bygningen tages i brug.

5-års frist

For at undgå omgåelse af momsreglerne er der indført en 5-års frist. Fristen medfører, at en bygning anses for at være ny på dagen for **første** levering af bygningen (førstegangssalget), når leveringen sker mindre end fem år efter dagen for bygningens færdiggørelse.

2-års frist

Desuden er der indført en 2-års frist vedrørende **anden og efterfølgende salg** af bygninger og denne kommer kun i anvendelse, såfremt førstegangssalget sker mellem interesseforbundne parter.

Fristen er således indført for at imødegå den situation, hvor bygninger sælges mellem interesseforbundne parter og bygningen dermed bliver momsfri efter førstegangssalget.

2-års fristen indebærer kort fortalt, at bygninger stadig anses som nye indtil de har været taget i brug i 2 år, såfremt de, ved førstegangssalget, handles mellem interesseforbundne parter.

Væsentligt til- og ombygningsarbejde

Alle bygninger (dvs. også gamle), hvorpå der efter 1. januar 2011 udføres væsentlige til- og ombygningsarbejder, anses som udgangspunkt også som en ny bygning ved et efterfølgende salg.

Med til- eller ombygningsarbejde i væsentlig omfang menes, når værdien af arbejdet overstiger **25 pct.** af nedenfor nævnt beregningsgrundlag ved første levering af bygningen med tilhørende jord (f.eks. parcelhus/lejlighed) eller **50 pct.** af nedenfor nævnt beregningsgrundlag ved første levering af bygningen (den rene bygning).

Følgende beregningsgrundlag skal anvendes ved vurderingen:

Den seneste offentlige ejendomsvurdering på ejendommen tillagt værdien af til- og ombygningsarbejdet

Såfremt salgssummen på ejendommen overstiger beregningsgrundlaget, kan salgsprisen anvendes i stedet.

Ved beregningen anvendes værdien af til- og ombygningsarbejdet ekskl. moms.

Hvilke arbejder er omfattet

Som udgangspunkt omfatter til- og ombygningsarbejde: Opførelse (tilbygning), nedrivning, udvidelse, ændring (ombygning) af en bygning eller udførelse af enhver teknisk eller anden operation i, på, over eller under de pågældende arealer.

Tillige er forbedringsarbejder på fast ejendom også omfattet heraf, som f.eks. etablering af ny facade, tagbelægning, nye vinduer eller døre osv.

Dog er almindelig vedligeholdelse, som f.eks. ind- og udvendig maling, tapetsering og lignende ikke anset som til- eller ombygningsarbejde.

5-års frist vedrørende til- og ombygning

For igen at undgå omgåelse af momsreglerne gælder også her 5-års fristen. Det vil sige, at bygningen også anses for ny på dagen for første levering af bygningen, når leveringen sker mindre end fem år efter dagen for til- og ombygningens færdiggørelse.

Reguleringsforpligtelse

For bygninger, der er ibrugtaget, reduceres værdien af til- og ombygningsarbejdet opgjort på anskaffelses- eller ibrugtagningstidspunktet med 1/10 for hvert påbegyndt regnskabsår indtil det år hvor ejendommen sælges.

Salg af aktier og anparter

Salg af aktier, anparter og lignende er som udgangspunkt ikke omfattet af momspligten.

Dog er der i forbindelse med det nye regelsæt indført, at overdragelse af tinglige rettigheder, som giver indehaveren heraf brugsret til en fast ejendom, er omfattet af momspligten.

Dette er betinget af, at rettigheden er givet på sådanne vilkår, at den kan sidestilles med et salg.

Det er i den forbindelse SKATs opfattelse, at salg af nyopførte andels- og aktielejligheder som udgangspunkt er omfattet af momspligten.

Momspligten ved salg af aktier eller anparter i kapitalselskaber, er efter den seneste praksis præciseret til de situationer, hvor køber ved aktiehandlen overtager den formelle brugsret til en fast ejendom.

Med den formelle brugsret menes der efter SKATs opfattelse, at køber har ret til at anvende den faste ejendom til egne formål f.eks. som domicil ejendom.



Er den, i forbindelse med aktiehandlen, overdragne faste ejendom derimod en udlejningsejendom, som køber dermed ikke selv direkte kan "disponere" over, vil der ikke skulle beregnes moms af aktiehandlen.

Hvem er ikke omfattet af de nye regler

Salg af fast ejendom, som udføres af privatpersoner, er som udgangspunkt ikke omfattet af momspligten.

Det vil sige privatpersoners salg af en- og tofamilershuse, lejligheder og sommerhuse er momsfrie. Det gælder som udgangspunkt også salg af grunde.

Specielt vedrørende sommerhuse er et momsfrit salg betinget af, at sommerhuset skal være anvendt i en periode til private formål.

Privatpersoners udstykning af grundarealer

En privatpersons frasalg, ved udstykning af et areal, der har udgjort en del af den pågældendes private helårsbolig eller sommerhus, er ikke omfattet af momspligten.

Men sælges der flere end 3 grunde og grundene har et minimums areal på 1400 m² ved udstykningen bliver salgene derimod omfattet af momspligten.

Ved frasalg af flere grunde i forbindelse med udstykningen af et grundareal, som ikke udgør en del af det grundareal, som hører til den private bolig, bliver salgene omfattet af momspligten.

SKAT har ikke taget konkret stilling til hvor mange grunde der skal sælges ved udstykningen før momspligten indtræder.

Det er derfor skatteafdelingens anbefaling, at der ved tvivlstilfælde søges rådgivning herom.

Fradragsordning vedrørende grundsalg

For at kompensere for momspligten på grundsalg er der indført en fradragsordning.

Ordningen indebærer at virksomheder får mulighed for momsfradrag for udgifter afholdt før 1. januar 2011 vedrørende grundene. Det kunne f.eks. være udgifter til byggemodning, advokat eller ejendomsmægler.

Fradraget opnås dog først ved det momspligtige videresalg af grunden.

Ordningen udløber pr. 31. december 2015 og er grunden ikke solgt inden, har virksomheden ret til fradrag på dette tidspunkt.



Vær ekstra opmærksom på...

Når man som virksomheder skal forsøge at klare sig helskindet gennem momslandskabet, er det vores opfattelse, at følgende områder bør have ekstra opmærksomhed, når vi taler om moms på fast ejendom:

- Renovering af ældre bygninger med henblik på salg
- Salg af grunde anskaffet før 1. januar 2011
- Ikke-færdiggjorte projekter, hvor støbningen er foretaget inden 1. januar 2011.

Renovering af ældre bygninger

Mange virksomheder er ikke klar over, at såfremt en ældre bygning (dvs. hvor sokkel er støbt før 1. januar 2011) ombygges eller moderniseres væsentligt, kan et efterfølgende salg heraf blive omfattet af momspligten.

Vi har i flere tilfælde set, at det kan blive en dyr affære, ikke at være opmærksom på momsreglerne, idet der skal betales moms af den fulde salgssum, og der kun er fradragsret for momsen af ombygningsudgifterne.

Salg af grunde anskaffet før 1. januar 2011

De virksomheder som ligger inde med mange byggegrunde, anskaffet før 1. januar 2011, har efter vores opfattelse mulighed for at hente momsen af eventuelle tidligere afholdte udgifter.

Muligheden herfor findes i hvordan virksomheden rent organisatorisk vælger at indrette sig.

Ikke-færdiggjorte projekter

SKAT har overraskende skærpet sin opfattelse af momsreglerne i de situationer, hvor en virksomhed har støbt sokkel vedrørende et projekt i 2010 for efterfølgende (i 2011 eller senere) at færdiggøre projektet.

Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at det er SKATs opfattelse, at

- Der på støbningstidspunktet skal foreligge en reel hensigt om at videreføre/færdiggøre projektet inden for normeret tid
- Evt. liggeperioder (stilstand i byggeriet) skal være begrundet i udefrakommende omstændigheder, som f.eks. vejrlig
- Fundamentet ikke efterfølgende må ændres.

Efter vores opfattelse er det yderst tvivlsomt om SKAT vil vinde en sag, såfremt byggeriet f.eks. ikke er færdiggjort inden for normeret tid.

Dette gælder specifikt for de virksomheder, som har støbt sokkel længe før SKATs overraskende skærpelse af praksis, idet disse virksomheder må have en berettiget forventning om, at kunne anvende den tidligere udmeldte praksis på området.

Afslutning

I tilfælde af spørgsmål til ovennævnte, er du meget velkommen til at kontakte VAT Manager Chris Pedersen på tlf. 41 86 56 82 eller e-mail chp@n-c.dk.





Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



www.n-c.dk

Skatteafdelingen

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk