

MOMSSTATUS: Nyt udkast til styresignal om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde

Hvad er nyt, hvad er uændret, og hvad skal du være særlig opmærksom på? NJORD Skat&Moms har gennemgået Skattestyrelsens nyeste udkast til styresignal af 21. juni 2023 om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde. Og vi giver dig svar på dine spørgsmål her.



Omfattende høringsvar til udkastet

Tilbage i 2019 (læs her) kunne vi fortælle om EU-domstolens dom i den principielle KPC-sag. Her fastslog domstolen, at en sælger ikke skal opkræve moms ved salg af en ældre bygning med dertilhørende jord, selvom køberen vil nedrive bygningen efter købet.

Efterfølgende den 20. december 2019 udsendte Skattestyrelsen et udkast til styresignal, hvor styrelsen anerkendte, at KPC-dommen underkendte styrelsens hidtidige praksis. Dette gav anledning til en ophedet debat, hvilket har givet udslag i omfattende høringsvar til udkastet.

Den 10. juni 2020 kom et endeligt styresignal, som skulle bringe styrelsens praksis i overensstemmelse med EU-retten. Det kan du læse mere om her (læs her). Efterfølgende er det indarbejdet i den juridiske vejledning afsnit D.A.5.9.5 ("Ny praksis") og ("Funktionsdygtig bygning").

Nu er Skattestyrelsen så kommet med et nyt udkast til styresignal af 21. juni 2023. Det modificerer blandt andet igen, hvad der skal forstås ved henholdsvis momsfrie bygninger med dertilhørende jord og momspligtige byggegrunde i relation til begrebet funktionsdygtig.

Seneste ændringer

Den centrale ændring i Skattestyrelsens styresignal kommer som en følge af to afgørelser fra Landsskatteretten fra 2022. Afgørelserne går imod Skattestyrelsens hidtidige praksis om salg af grunde med "fuldt" funktionsdygtige bygninger.

Styrelsen præciserer nu, at levering af en grund med en gammel bygning er momsfri, hvis bygningen på leveringstidspunktet er "funktionsdygtig" i en sådan grad, at den reelt er anvendelig. En bygning kan anses for funktionsdygtig, selvom den på tidspunktet for overdragelsen ikke bruges til det formål, som bygningen oprindeligt var bestemt til. Det er så længe den kan bruges til andre formål. Dette gælder også selvom den eller de tilbageværende dele af en bygning midlertidigt - fx som følge af igangværende nedrivnings- og ombygningsarbejder - måtte være uanvendelige, så længe arbejderne står på.

Skattestyrelsen holder således fast i funktionsdygtighedsbegrebet, men ændrer dette således, at der ikke længere er krav om "fuld" funktionsdygtighed.

Herudover præciseres følgende i styresignalet:

- Levering af grunde med gamle og delvist nedrevne bygninger kan gennemføres momsfrit, hvis køber færdiggør nedrivningen efter leveringen. Den eller de delvist nedrevne bygninger skal fortsat kunne anses som funktionsdygtige.
- Levering af grunde med gamle funktionsdygtige bygninger er momsfri, uanset om bygningerne opfylder de formål og krav, som stilles i den gældende lokalplan. Dette må anses for en udvidelse af momsfritagelsen.
- Levering af grunde med støbt fundament eller med byggemodningsarbejder, fx stikledninger, kloakanlæg mv., er momspligtige, da der ikke er tale om bygninger efter Skattestyrelsens opfattelse.
- Levering af en grund med en nedbrændt bygning, der har stået på grunden (det vil sige inden den er genopført af sælger), er en momspligtig byggegrund. Og det er selvom køber agter at succedere i forsikringssummen og lade en nyopført bygning indtræde i den oprindelige bygnings status. Dette er skærpelse af hidtidig praksis. Styrelsen er af den opfattelse, at købers hensigt ikke kan indgå i vurderingen af, om grunden anses for en "byggegrund" eller en "gammel" bygning med tilhørende jord.

Høringsfristen for udkastet til styresignal er 15. august 2023.

Genoptagelse

Der kan anmodes om genoptagelse af momstilsvaret, hvis hidtidig dansk praksis samlet set har været til ugunst for din virksomhed. Det betyder, at hvis der anmodes om genoptagelse, skal anmodningen omfatte alle de afgiftsperioder, der kan ske genoptagelse for.

Ordinær genoptagelse kan ske indenfor tre år fra angivelsesfristens udløb. Ved ekstraordinær genoptagelse gælder en reaktionsfrist på 6 måneder fra offentliggørelsen af det, der bliver det endelige styresignal.

For så vidt angår underkendt praksis om betydningen af en lokalplan, kan der efter anmodning ske ekstraordinær genoptagelse til gunst for den afgiftspligtige. Det er fra og med den afgiftsperiode, der er helt eller delvis sammenfaldende med den afgiftsperiode, der var til prøvelse i den første sag, og som resulterede i underkendelse af praksis. Eller det kan være den afgiftsperiode, der er påbegyndt, men endnu ikke udløbet, 3 år forud for underkendelsen af praksis.

Praksis om betydningen af en lokalplan må anses for underkendt ved Landsskatterettens afgørelse af 28. januar 2022. Landsskatterettens afgørelse vedrører et bindende svar, som er afgivet den 19. december 2017. Det bindende svar vedrører et påtænkt salg af en fast ejendom. Genoptagelse vil herefter kunne ske fra og med den afgiftsperiode, der var påbegyndt, men endnu ikke udløbet den 28. januar 2019.

Har styresignalet betydning for dig?

Står du over for et køb eller salg af en grund med en ældre bygning, og er du i tvivl om, hvorvidt de foreslåede ændringer kan have betydning for dig? Eller har du spørgsmål til en eventuel genoptagelsessag? Så er du velkommen til at kontakte advokat og partner Robert Mikelsons og advokat Sebastian Breth Arnberg hos NJORD Skat & Moms. Vi har fulgt ændringerne løbende og står klar til at hjælpe.



ROBERT MIKELSONS
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30

ROM@NJORDLAW.COM