

# Ny momspraksis for nedbrændte ejendomme

I slutningen af juni 2024 vil et nyt styresignal træde i kraft. Styresignalet ændrer den hidtidige momsbehandling af "gamle" ejendomme, som brænder ned før overtagelsesdatoen, men efter en købsaftale er indgået. Med ændringen vil den omstændighed, at ejendommen brænder ned kunne medføre, at der skal indeholdes moms i salget.



Ifølge skattemyndighedernes hidtidige praksis kan salget af en nedbrændt ejendom i momsmæssig forstand betragtes som et salg af en gammel bygning, der er moms fritaget, hvis køberen indtræder i forsikringssummen. Alternativt ville ejendommen blive betragtet som en byggegrund, som er momspligtig.

Udgangspunktet har således været, at risikoens overgang for brand skete ved købsaftalens indgåelse, men at køberen ved at indtræde i forsikringssummen – i tilfælde af brand i perioden mellem aftaleindgåelsen og overtagelsesdagen – kunne forblive moms fritaget.

Med KPC Herning-dommen fra 2019 har EU-domstolen fastslået, at den momsmæssige vurdering af, om der er tale om en overdragelse af en momspligtig byggegrund eller en moms fritaget gammel bygning afhænger af, om ejendommen kan anses for bebygget på overtagelsesdagen.

Det betyder, at hvis en ejendom brænder ned inden overtagelsesdagen, må leverancen fremadrettet anses som en overdragelse af en momspligtig byggegrund, hvilket styresignalet nu har bekræftet.

Skal ejendommen efterfølgende anvendes til momspligtig aktivitet, som fx erhvervmæssig udlejning, kan køber få momsfradrag for det betalte momsbeløb. Derimod kan køberen ikke få momsfradrag, hvis ejendommen skal anvendes til momsfri aktivitet, som fx boligudlejning. Sidstnævnte betyder, at praksisændringen vil medføre, at køber lider et tab.

## HAR DU SPØRGSMÅL?

Du er altid velkommen til at kontakte advokat og partner, **Robert Mikelsons** og advokat, **Sebastian Breth Arnberg**, der til dagligt rådgiver og fører sager inden for skatte- og momsretten.



**ROBERT MIKELSONS**  
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30

ROM@NJORDLAW.COM