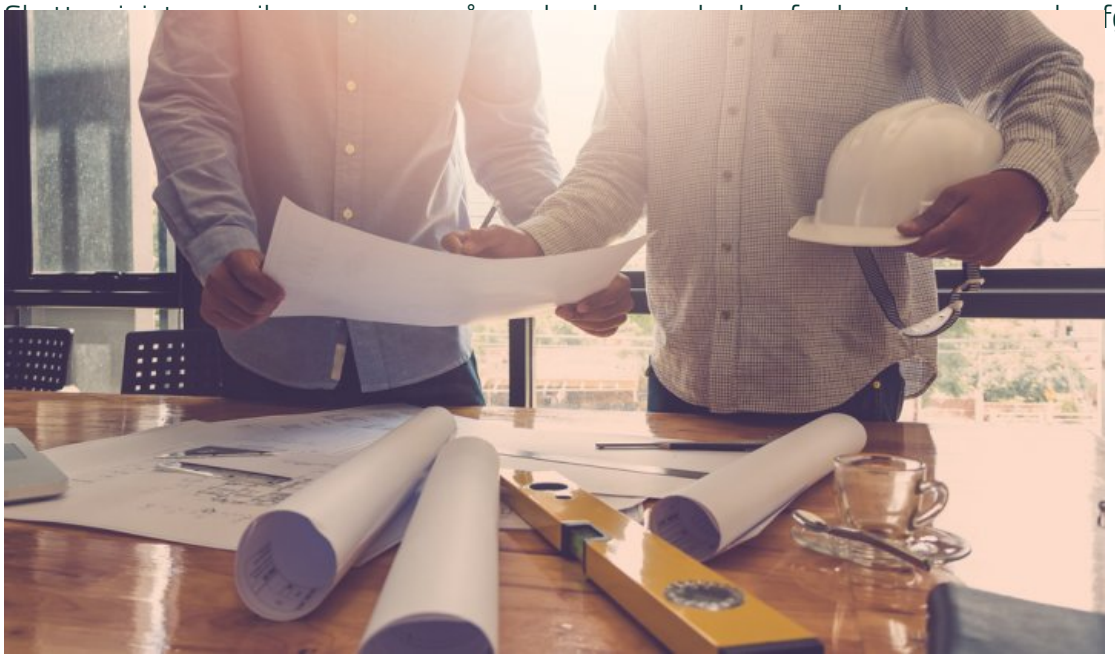
Byggevirksomheder kigges efter i sømmene

30. april 2019

[illegible] førelse af nye



Flere byggevirksomheder har i de seneste måneder modtaget en henvendelse fra Skattestyrelsen om tilbagebetaling af for meget fratrukket moms i forbindelse med opførelse af nye bygninger. Og skatteforvaltningen må forventes at skærpe sin kontrolindsats på området yderligere, efter at skatteministeren for nylig har tilkendegivet, at han vil se nærmere på området.

Virksomheder kan generelt fradrage moms af indkøbte varer og ydelser, i det omfang varerne eller ydelserne skal bruges til virksomhedens momspligtige aktiviteter. Knytter et indkøb sig alene til en momspligtig aktivitet, kan momsen fradrages fuldt ud. Afholder en virksomhed omvendt udgifter til aktiviteter, der er fritaget for moms, kan virksomheden ikke fradrage købsmomsen. I forbindelse med opførelse af nye bygninger afhænger retten til momsfradrag derfor af, hvad bygningerne skal anvendes til. Mens salg af nye bygninger er en momspligtig aktivitet, er udlejning af boliger nemlig momsfritaget. I forbindelse med byggeri betyder reglerne, at der er fradragsret for moms betalt ved opførelse af boliger, hvis boligerne opføres med henblik på salg, mens der ikke er ret til momsfradrag, hvis boligerne opføres med henblik på momsfri udlejning.

Hvis den faktiske anvendelse af boligerne efterfølgende ændres, sikrer reglerne om momsregulering dog i begge tilfælde, at momsfradraget reguleres i overensstemmelse med den faktiske brug. For fast ejendom skal momsfradraget som hovedregel reguleres i de første 10 regnskabsår fra anskaffelsen

eller ibrugtagningen. Over en tiårsperiode vil fradraget derfor komme til at svare den til faktiske brug af boligerne.

Momsfradraget reguleres blandt andet, hvor en ejendom, der er opført med henblik på salg, i stedet udlejes uden moms. I et sådant tilfælde skal bygherren hvert år tilbagebetale en tiendedel af det oprindelige momsfradrag. Fortsætter udlejningen i 10 år, vil hele det oprindelige momsfradrag være tilbagebetalt. Sælges ejendommen efter fem år, hvor bygningen ikke længere er "ny" og dermed kan sælges uden moms, overgår ejendommen endeligt til en momsfri anvendelse, sådan at hele den resterende reguleringsforpligtelse forfalder til betaling.

Det handler om hensigten
En løbende regulering af momsfradraget forudsætter dog, at den oprindelige hensigt om momspligtigt salg har været reel. Er det ikke tilfældet, skal der nemlig ikke ske løbende momsregulering, men derimod en korrektion af hele det oprindelige fradrag. Det er for eksempel relevant, hvor en bygherre har oplyst, at han bygger med henblik på momspligtigt salg af nye bygninger og derfor har opnået fuldt fradrag for momsen ved byggeriet, men bagefter lejer bygningerne ud uden moms uden først at have udøvet en reel salgsindsats. Efter Skattestyrelsens og skatteministerens opfattelse er det et krav, at bygherre har gjort en ihærdig salgsindsats for at få bygningerne eller dele heraf solgt. Er det ikke tilfældet, eller udlejes bygningen inden udløbet af det regnskabsår, hvor boligen er færdiggjort eller ibrugtaget, medfører det ifølge Skattestyrelsen, at hele det oprindelige momsfradrag skal tilbagebetales.

En momsmæssig korrektion kan også være relevant i den modsatte situation, hvor en bygherre opfører nye bygninger med henblik på udlejning uden moms og uden momsfradrag, men efter kortere tids udlejning sælger bygningerne. Et sådant salg kan som udgangspunkt ske momsfrit, hvis bygningerne kun har været brugt til momsfrie aktiviteter. Har der ikke været en reel hensigt om udlejning, vil bygherren dog blive nægtet momsfrihed ved salget af bygningerne, men vil omvendt få momsfradrag for sine byggeomkostninger.

De momsmæssige korrektioner kan derfor gå begge veje.

Skrevet af:

ROESGAARD