Nyt om moms ved salg af byggegrunde

29. marts 2019

Generaladvokaten har i et forslag til afgørelse indstillet, at Skatteforvaltningens hidtidige praksis om moms ved salg af bygninger med henblik på nedrivning underkendes af EU-Domstolen. Indstillingen er afgivet i en retssag, der verserer ved Vestre Landsret, og hvis udfald er ventet med spænding i ejendomsbranchen.

Siden 2011 har der været momspligt ved salg af nye bygninger og byggegrunde. Nye bygninger er i den sammenhæng defineret som bygninger, der er opført eller væsentligt ombygget inden for de seneste fem år. Byggegrunde er omvendt defineret som ubebyggede arealer, der kan bebygges. Salg af andre former for fast ejendom er fritaget for moms. Det gælder blandt andet salg af ejendomme med "gamle" bygninger.

Uanset at momsreglerne for så vidt er ganske klare, har Skat og Skatterådet i vidt omfang anset salg af gamle bygninger for at være momspligtige. Efter Skattestyrelsens og Skatterådets faste praksis sidestilles et salg af en ejendom med en gammel bygning således med et momspligtigt salg af en byggegrund, hvis bygningerne sælges med henblik på købers nedrivning.

Med en afgørelse fra december 2015 tilsidesatte Landsskatteretten denne praksis. I den konkrete sag havde en havn solgt en ejendom med et gammelt pakhus til et entreprenørselskab.

Entreprenørselskabet havde efterfølgende videresolgt ejendommen til en boligforening med henblik på boligforeningens nedrivning af bygningerne og opførelse af nye ungdomsboliger. Entreprenørselskabet stod for opførelsen af de nye boliger, men ikke for nedrivningen af pakhuset. Der var altså gennemført to ejendomssalg og en totalentreprise, som var gensidigt betinget af hinanden.

Mens Skatterådet havde fastslået, at der var momspligt ved begge salg, nåede Landsskatteretten det modsatte resultat. Landsskatteretten udtalte således, at en ejendom ikke kan anses for en byggegrund, når ejendommen sælges med en bygning. En ejendom kan altså ikke anses for at være et "ubebygget areal", hvis ejendommen faktisk er "bebygget".

Skatteministeriet valgte imidlertid at indbringe Landsskatterettens afgørelse for domstolene, og indtil der foreligger en endelig dom, opretholder Skatteforvaltningen sin hidtidige praksis på området.

Med henblik på at få afklaret den principielle fortolkning af momsreglerne, som baseres på EU's momsdirektiv, forelagde Vestre Landsret i 2018 et såkaldt præjudicielt spørgsmål for EU-domstolen. Det er dette generelle fortolkningsspørgsmål, som EU-Domstolens generaladvokat nu er kommet med et forslag til besvarelse af.

Generaladvokaten afviser i sin indstilling Skatteministeriets argumenter for momspligt og udtaler blandt andet, at den momsmæssige behandling af et ejendomssalg må afhænge af ejendommens objektive karakter på leveringstidspunktet og ikke af parternes subjektive hensigter vedrørende den efterfølgende brug af ejendommen. I modsat fald kan flere objektivt ens ejendomssalg blive behandlet forskelligt momsmæssigt alene på grund af parternes subjektive hensigter. Desuden strider det ifølge generaladvokaten med formålet med momsreglerne at pålægge merværdiafgift på et salg af en gammel bygning, hvor der endnu ikke er skabt noget merværdi på leveringstidspunktet, fordi der først efterfølgende skal ske nedrivning eller ombygning.

Generaladvokaten lægger dog op til, at Vestre Landsret i den konkrete sag må vurdere, om salget af pakhuset til boligforeningen i kombination med entrepriseaftalen om opførelse af nye ungdomsboliger eventuelt kan anses for en samlet leverance af nye bygninger.

EU-Domstolen er ikke bundet af generaladvokatens indstilling, men må forventes at følge denne. Sker dette, vil det betyde, at Skattestyrelsen må ændre praksis og tilbagebetale moms til en række ejendomssælgere. I mellemtiden bør virksomheder, der køber eller sælger bygninger med henblik på hel eller delvis nedrivning, grundigt overveje, hvordan de vil være stillet i forbindelse med en praksisændring.

Skrevet af:

ROESGAARD