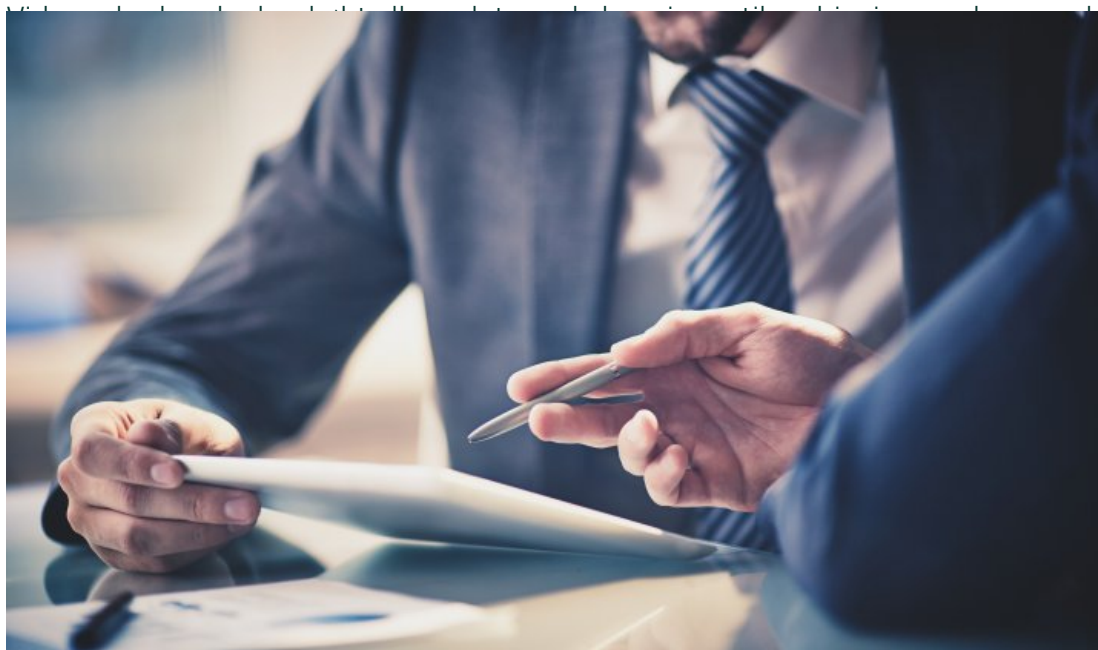


Moms af gamle bygninger kan kræves retur

14. januar 2020



Efter at EU-Domstolen i september underkendte skattemyndighedernes praksis om momspligt ved salg af bygninger, som skal rives ned af køberen, har Skattestyrelsen udsendt udkast til et styresignal, som giver mulighed for genoptagelse og tilbagebetaling af for meget opkrævet moms.

»Virksomheder der siden 2014 har købt eller solgt gamle bygninger med moms bør nu overveje, om de kan få den for meget betalte moms refunderet«.

Skattestyrelsens praksis underkendt

Salg af fast ejendom er som udgangspunkt fritaget for moms. Siden 2011 har momspligtige virksomheder dog haft pligt til at betale moms ved salg af nye bygninger eller byggegrunde. Ved byggegrunde forstås ubebyggede arealer, som kan bebygges. Efter skattemyndighedernes praksis skulle der dog også betales moms ved salg af ejendomme med bygninger, hvor køberen ville rive bygningerne ned. Ved en dom fra september 2019 fastslog EU-Domstolen imidlertid, at det er i strid med EU's momsregler at udstrække momspligten for byggegrunde til ejendomme med en funktionsdygtig bygning – også selvom parterne har til hensigt at rive bygningen ned. I situationer hvor en ejendom sælges med vilkår om, at sælgeren skal rive bygningerne ned, vil der dog fortsat kunne være momspligt, ligesom der vil kunne være momspligt ved salg af bygninger, som ikke er

funktionsdygtige.

»Salg af en gammel bygning til nedrivning er nu fritaget for moms, hvis bygningen er fuldt funktionsdygtig«.

Ny momspraksis

Med det nye styresignal anerkender Skattestyrelsen, at EU-Domstolens dom indebærer en tilsidesættelse af den hidtidige momspraksis.

Fremover vil salg af en ejendom med en gammel bygning, som skal rives ned, derfor være fritaget for moms, forudsat at bygningen er funktionsdygtig, og der ikke er tale om salg af en "ny bygning", dvs. en bygning som er opført eller væsentligt om-/tilbygget inden for de seneste fem år.

Skattestyrelsen holder dog fortsat døren på klem for, at et salg af en ejendom med en gammel bygning kan være momspligtigt, hvis sælgeren i forbindelse med salget påtager sig at opføre en ny bygning på ejendommen, sådan som det bl.a. ses ved projektsalg af ejerlejligheder.

Mulighed for genoptagelse

Virksomheder, der har betalt moms ved salg af ejendomme med gamle bygninger, kan med styresignalet få denne moms refunderet.

Det vil være muligt at anmode om genoptagelse fra og med den afgiftsperiode, der omfattede den 24. juni 2014, samt for senere afgiftsperioder. Anmodes der om genoptagelse mere end tre år tilbage, skal anmodningen fremsættes senest seks måneder efter offentliggørelsen af det endelige styresignal.

»Krav om tilbagebetaling kan være relevant for både sælgere og købere af gamle bygninger til nedrivning«.

Tilbagebetalingen vil blive reduceret med de eventuelle besparelser, som sælgeren har haft som følge af momspligten, herunder i form af fradrag af købsmoms. Tilbagebetaling vil desuden kunne nægtes, i det omfang sælgeren opnår en ugrundet berigelse ved tilbagebetalingen, fordi momsen er overvæltet køberen af ejendommen.

Hvis sælgeren har modtaget momsen fra en køber uden fuld momsfradragsret, vil det i stedet være relevant for køberen at overveje, om denne kan kræve momsen retur hos sælgeren (som derefter kan kræve kompensation fra Skattestyrelsen). Har køberen ikke mulighed for at få momsen tilbage fra sælgeren, kan momsen i stedet kræves tilbagebetalt hos skattemyndighederne. Krav fra ejendomskøbere vil dog som udgangspunkt forældes efter tre år.

Virksomheder der har købt gamle bygninger med momstillæg bør derfor allerede nu overveje mulighederne for at søge momsen retur.

Skrevet af:

