

Nye regler om udtagningsmoms

6. december 2019

De nye regler om udtagningsmoms kan gøre det dyrt at udleje nye bygninger, der er opført med varer og ydelser af



En netop vedtaget lov ændrer reglerne om betaling af moms i tilfælde, hvor varer eller aktiver, herunder fast ejendom, der indgår i en momspligtig virksomhed, udtages til andre formål. Reglerne vil navnlig få betydning for ejendomsbranchen, da det fremover vil blive dyrt for byggevirksomheder, der opfører bygninger med henblik på salg, at ændre anvendelsen af de nye bygninger til momsfri udlejning.

For andre virksomheder mv. kan de nye udtagningsregler omvendt medføre en momsbesparelse i forhold til de regler, der gælder i dag.

»Det kan fremover blive dyrt for virksomheder, der opfører nye bygninger til salg, at sadle om og udleje bygningerne til beboelse.«

Det er endnu ikke bestemt, hvornår de nye regler træder i kraft.

Hvad er udtagningsmoms?

Ifølge momsloven skal der betales moms ved levering af varer og ydelser. Med levering sidestilles udtagning af varer og ydelser, som indgår i en momspligtig virksomhed, til privat brug eller til andre formål, som ikke vedrører den momspligtige virksomhed, herunder hvis indkøbte varer anvendes til en momsfrataget aktivitet.

Momspligten ved udtagning gælder i forhold til alle varer og ydelser og har til formål at udligne den fordel, der er opnået med momsfradrag ved indkøb. Udtagningsmomsen sikrer således, at der ikke kan opnås en uberettiget momsfordel ved at indkøbe varer til en momsregistreret virksomhed, hvis varerne faktisk anvendes til andre formål. Udtagningsmomsen beregnes i dag af den oprindelige indkøbspris (ekskl. moms). For aktiver, der er undergivet værdiforringelse, reduceres afgiftsgrundlaget dog med 20 pct. for hvert påbegyndt regnskabsår efter anskaffelses- eller fremstillingstidspunktet.

Reglerne om udtagningsmoms gælder også for en virksomheds driftsmidler og andre aktiver, herunder fast ejendom. For denne type aktiver gælder det dog i dag, at reglerne om momsregulering har forrang, sådan at det momsfradrag, der er opnået ved indkøbet, løbende reguleres i forhold til den faktiske brug af aktivet.

Reguleringsreglerne betyder blandt andet, at momsfradraget ved køb, opførelse, ombygning og reparation af fast ejendom skal reguleres i forhold til den faktiske brug af ejendommen over en periode på ti år fra og med anskaffelsesåret. Ved køb af driftsmidler samt reparation og vedligeholdelse af fast ejendom reguleres momsfradraget dog kun i 5. regnskabsår, og kun hvis den årlige udgift overstiger 100.000 kr. Når reguleringsperioden udløber, bliver både fast ejendom og andre investeringsgoder omfattet af de almindelige regler om udtagningsmoms.

De nye momsregler

Med den nye lovændring sker der flere væsentlige ændringer i reglerne om udtagningsmoms:

- For det første udvides reglerne til at omfatte driftsmidler og fast ejendom, sådan at der her skal betales udtagningsmoms og ikke blot løbende momsregulering ved en ændret anvendelse.
- For det andet ændres beskatningsgrundlaget fra den oprindelige indkøbspris (kostpris) til markedsværdien på udtagningstidspunktet, og der skal ikke længere ske nogen lineær nedskrivning af værdien af virksomhedens aktiver.

Udtagning af fast ejendom

Med den nye lov vil reglerne om betaling af moms ved udtagning af en ejendom til privat eller momsfri anvendelse blive væsentligt ændret. De nye momsregler betyder således, at man fremover skal betale moms af ejendommens markedspris, hvis man momsfrit udlejer nye bygninger, der oprindeligt er opført med henblik på salg eller momspligtig udlejning.

»Virksomheder, der vil ændre brugen af nye bygninger eller byggegrunde til momsfri anvendelse, bør overveje at gøre det nu.«

Efter de nye regler skal der således ikke længere "kun" ske løbende momsregulering eller betales udtagningsmoms af indkøbsprisen.

Ved ændring af anvendelse af en ejendom, som er opført med momsfradrag, skal der altså ikke blot ske en korrektion af momsfradraget, men betales moms af ejendommens markedsværdi ekskl. moms. Det vil for eksempel være relevant, hvis en virksomhed har opført nye bygninger med henblik på salg men efterfølgende vælger at leje bygningerne ud uden moms. Det oprindelige momsfradrag vedrørende bygningerne har hidtil skulle reguleres med 1/10 pr. år. Fremover skal der i stedet betales salgsmoms af hele ejendommens handelsværdi. Dette vil kunne medføre en væsentlig likviditetsbelastning, da virksomheden jo faktisk ikke modtager nogen købesum for ejendommen.

De nye regler vil også kunne medføre tvivl om værdiansættelsen af ejendommen, herunder hvis den har været forsøgt solgt til en for høj pris.

Har der ikke været fuld fradragsret for købsmoms ved opførelsen, vil der til gengæld opstå ret til et supplerende momsfradrag. Desuden vil et senere salg af bygningerne som udgangspunkt kunne ske momsfrit.

Efter udtagningen vil der i øvrigt skulle ske momsregulering efter de almindelige regler herom, hvis anvendelsen ændres.

Problemstillingen er kun relevant for nye bygninger og byggegrunde. Ændrer man anvendelsen af en "gammel" bygning fra momspligtig til momsfritaget virksomhed, vil det ikke medføre betaling af udtagningsmoms, da overdragelse af gamle bygninger er fritaget for moms.

Udtagning af driftsmidler og varer mv.

Også ved udtagning af maskiner, inventar, driftsmidler og software mv., som er indkøbt for mere end 100.000 kr. ekskl. moms, vil de nye regler kunne medføre en forhøjet udtagningsmoms.

Bruges driftsmidler, som er indkøbt med momsfradrag, til privat brug eller momsfri anvendelse, vil der med de nye regler skulle betales udtagningsmoms baseret på driftsmidlernes handelsværdi på udtagningstidspunktet.

Da der ikke sker nogen lineær nedskrivning af værdien, må markedsværdien fastsættes efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

Tilsvarende gælder det ved udtagning af andre varer mv., at udtagningsmomsen nu skal beregnes af varernes restværdi, forstået som den værdi, varerne ville kunne købes til på udtagningstidspunktet. For varer, der er udsat for en værdiforringelse, vil det medføre, at udtagningsmomsen bliver lavere end efter de nugældende regler.

»Ved udtagning af andre varer kan udtagningsmomsen blive lavere end i dag.«

Har der ikke været fuld momsfradragsret ved købet, vil der også i disse tilfælde være ret til et supplerende momsfradrag.

Ikrafttræden

Lovændringen er vedtaget som konsekvens af en dom fra EU-Domstolen og har til formål at tilpasse de danske regler til EU-retten. Det er i loven overladt til Skatteministeriet at fastsætte tidspunktet for ikrafttrædelsen af de nye regler.

De nye regler vil dog ikke finde anvendelse i forhold til ejendomme og større driftsmidler mv., som overgår til udelukkende at blive anvendt til momsfrie aktiviteter i virksomheden før ikrafttrædelsen. Sådanne aktiver vil derfor fortsat være omfattet af reglerne om momsregulering.

Virksomheder, der påtænker at ændre brugen af nye bygninger, byggegrunde eller driftsmidler mv. til privat eller momsfri anvendelse, bør derfor overveje at gøre det nu.

<

Skrevet af:

