

EU-Domstolen afviser moms på gamle bygninger

6. september 2019

EU-Domstolen underkender med en ny dom om skatte-myndighedernes praksis om moms ved salg af bygninger, som skal rives ned af køber. Dommen forventes at føre til et stort antal sager,



EU-Domstolen har med en længe ventet dom underkendt skattemyndighedernes praksis om momspligt ved salg af bygninger, som skal rives ned af køber.

Den nye dom bidrager til en tiltrængt afklaring og forenkling af momsreglerne og vil formentlig give anledning til et stort antal sager om genoptagelse og tilbagebetaling af for meget opkrævet moms.

Reglerne om moms på byggegrunde

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.

I momsbekendtgørelsen er byggegrunde defineret som ubebyggede arealer, som kan bebygges. Ifølge denne regel, som er baseret på EU's momsdirektiv, kan en ejendom dermed kun være en "byggegrund", hvis grunden er ubebygget.

På trods heraf følger det af skattemyndighedernes og Skatterådets praksis, at også en bebygget ejendom skal anses for en byggegrund, hvis det fremgår af omstændighederne, at køberen af ejendommen har til hensigt at rive bygningerne ned.

Kan en ejendom med gamle bygninger være en byggegrund?

Den nye dom fra EU-Domstolen vedrører konkret et salg af et pakhuis på Odense Havn.

I sagen ville Odense Havn sælge pakhuset til udviklings- og entreprenørselskabet KPC Herning A/S, som herefter ville videresælge ejendommen til et boligselskab. Boligselskabet ville efterfølgende rive bygningerne (delvist) ned og lade KPC Herning A/S opføre nye ungdomsboliger på ejendommen.

KPC Herning A/S bad ved et bindende svar SKAT bekræfte, at de to ejendomssalg kunne ske momsfrit. I det bindende svar udtalte Skatterådet imidlertid, at pakhuset både ved salget fra Odense Havn og det senere videresalg til boligforeningen skulle anses for en "byggegrund", sådan at der var momspligt ved salgene.

Skatterådet lagde i den forbindelse vægt på, at købsaftalen mellem havnen og entreprenørselskabet var betinget af videresalget til boligselskabet og af en ny lokalplan mv., som skulle muliggøre ungdomsboligprojektet. Der blev desuden lagt vægt på, at entreprenørselskabet samtidig med salget til boligselskabet ville indgå en entrepriseaftale om opførelse af de nye boliger, og på at aftalerne om salg og byggeri var gensidigt betingede af hinanden.

Det bindende svar blev senere omstødt af Landsskatteretten, som baseret på momsreglernes ordlyd fastslog, at der ikke er grundlag for at anse en ejendom for en byggegrund, når den overdrages med bygninger og dermed ikke er et ubebygget areal.

Skatteministeriet valgte dog herefter at indbringe sagen for domstolene, hvor den behandles ved Vestre Landsret. Landsretten besluttede i forbindelse hermed at forelægge sagen for EU-Domstolen for at få klarlagt den principielle fortolkning af momsreglerne.

Den nye dom fra EU-Domstolen

EU-Domstolens dom er heldigvis befriende klar og underkender Skatteministeriets synspunkter om, at der ved den momsmæssige vurdering skal lægges vægt på den økonomiske realitet og på om den ejendom, der overdrages, skal bruges til opførelse af nye bygninger.

EU-Domstolen anfører for det første, at de to salg af pakhuset fra først Odense Havn og entreprenørselskabet må vurderes hver for sig og uden hensyntagen til boligselskabets efterfølgende nedrivning og den efterfølgende opførelse af nye bygninger. Ifølge domstolen er der derfor – trods de aftalte betingelser om videresalg og opførelse af de nye boliger – ikke grundlag for at behandle salgene som et momspligtigt salg af en byggegrund eller en ny bygning.

For det andet fastslår EU-Domstolen, at det under alle omstændigheder er i strid med momsdirektivet at udstrække momspligten for byggegrunde til ejendomme med "gamle" bygninger.

Ved salg af gamle bygninger (som ikke er ombygget i væsentlig grad) er der typisk ikke tilført nogen merværdi, hvorfor der ikke er grundlag for opkrævning af merværdiafgift. Desuden kan en funktionsdygtig gammel bygning ikke holdes inden for momsdirektivets definition af byggegrunde.

I de situationer hvor en ejendom sælges med vilkår om, at sælger skal rive bygningerne ned, vil der dog fortsat kunne være momspligt, ligesom der muligvis kan være momspligt ved salg af ruiner mv., som ikke er funktionsdygtige.

Konsekvenser af dommen

EU-Domstolens dom bidrager til en tiltrængt afklaring og væsentlig forenkling af retsstillingen på området.

Den endelige dom i sagen skal afsiges af Vestre Landsret, som dog kan forventes at lægge EU-Domstolens dom til grund.

Når Vestre Landsret har afsagt dom, må det desuden forventes, at Skatteministeriet udsender et styresignal, som vil give mulighed for genoptagelse og tilbagebetaling med moms, der er opkrævet med urette, og som har ført til tab for sælgere af gamle bygninger.

Det vil dog også være relevant at se nærmere på en række sager, som ikke direkte vedrører moms på gamle bygninger, men hvor der er opkrævet moms ud fra tilsvarende synspunkter.

Roesgaard er specialister i moms og skat af fast ejendom og hjælper gerne med en gennemgang af og rådgivning om både tidligere og nye ejendomsprojekter, herunder om muligheden for at få tilbagebetalt for meget betalt moms.

<

Skrevet af:

