

Udtagningsmoms – pas på ved udleje af nye bygninger

15. marts 2021

De nye regler om udtagningsmoms træder i kraft den 1. juli 2021. Det kan få store økonomiske konsekvenser for virksomheder, som ændrer anvendelsen af ejendomme i en momspligtig virksomhed til momsfrie og private aktiviteter.



Fra den 1. juli kan det blive dyrt at ændre anvendelse af nye bygninger. Fremover skal du nemlig betale fuld salgsmoms, hvis du bruger nye bygninger, der er opført med henblik på salg eller momspligtig udlejning, til momsfrie formål, herunder boligudlejning. Det kan medføre en væsentlig belastning af likviditeten og gøre det dyrt at udleje nye bygninger.

Folketinget vedtog reglerne i december 2019, men de skulle først godkendes af EU. Det blev derfor overladt til Skatteministeriet at fastsætte tidspunktet for ikrafttrædelsen. Ifølge en ny bekendtgørelse træder de nye regler dog nu i kraft den 1. juli 2021.

Ligger du inde med ejendomme, som bruges til momspligtig virksomhed, men som muligvis skal anvendes til momsfri udlejning eller anden momsfri virksomhed, bør du derfor overveje at "udtage" ejendommene til en ændret anvendelse inden den 1. juli.

Reglerne i dag

Hvis du køber varer og ydelser med momsfradrag, men bruger det indkøbte til en moms fritaget virksomhed eller private formål, vil fradraget kunne medføre en uberettiget fordel.

I denne situation gælder der derfor særlige regler om betaling af udtagningsmoms. Efter disse regler sidestilles udtagning af en vare fra en momspligtig virksomhed til formål, som ikke vedrører den momspligtige aktivitet, med en momspligtig levering, sådan at der skal betales moms ved udtagningen.

Denne såkaldte "udtagningsmoms" beregnes i dag af varens indkøbspris eksklusiv moms. Det sikrer, at momsfradraget fra indkøbet udlignes, og at du stilles på samme måde, som hvis indkøbet var sket uden momsfradrag.

For fast ejendom og større driftsmidler sker i stedet en løbende regulering af momsfradraget i forhold til den faktiske brug af aktivet. De særlige reguleringsregler betyder, at momsfradraget ved køb, opførelse og ombygning af fast ejendom skal reguleres i forhold til den faktiske brug af ejendommen over en periode på 10 år fra og med anskaffelsesåret. Når reguleringsperioden udløber, bliver ejendommen omfattet af de almindelige regler om udtagningsmoms.

Eksempel: En virksomhed opfører en ny bygning med henblik på salg og fradrager momsen af byggeomkostningerne. Ændres anvendelsen af den nye bygning senere til momsfri udlejning, skal købsmomsen tilbagebetales dog med 1/10 pr. år. Sker ændringen i anvendelsen allerede inden udgangen af det år, hvor der er sket færdiggørelse/ibrugtagning, skal købsmomsen dog tilbagebetales fuldt ud.

Nye regler fra 1 juli

Med de nye regler om udtagningsmoms skal der ved en ændring af anvendelsen ikke længere betales moms af indkøbsprisen men derimod af ejendommens handelsværdi. Samtidig kommer reglerne om betaling af udtagningsmoms også til at gælde for ejendomme og andre aktiver, der er omfattet af reglerne om momsregulering.

Fremover skal der således ikke blot ske korrektion af det opnåede momsfradrag, men derimod afregnes fuld salgsmoms (svarende til 20 % af ejendommens markedsværdi) på samme måde som ved et salg af ejendommen til en uafhængig tredjemand.

Reglerne vil bl.a. være relevante, hvis en virksomhed har opført nye bygninger med henblik på salg, men efterfølgende vælger at leje bygningerne ud uden moms. Her skal der fremover ikke bare ske en løbende regulering af det oprindelige momsfradrag vedrørende byggeriet, men betales salgsmoms af hele ejendommens handelsværdi. Det kan medføre en væsentlig likviditetsbelastning, da virksomheden ikke, som ved et almindeligt salg, modtager nogen betaling til finansiering af afgiften. Reglerne kan også give anledning til tvivl om værdiansættelsen, herunder hvor en momsfri udlejning påbegyndes efter, at ejendommen forgæves har været udbudt til salg.

Eksempel: En virksomhed opfører en ny bygning med henblik på salg og fradrager momsen af byggeomkostningerne. Ændres anvendelsen af den nye bygning senere til momsfri udlejning, skal der betales salgsmoms af ejendommens handelsværdi. Sker ændringen i anvendelsen allerede inden udgangen af det år, hvor der er sket færdiggørelse/ibrugtagning, skal købsmomsen i stedet tilbagebetales fuldt ud.

Til gengæld for momspligten ved udtagning kan et senere salg af bygningerne ske momsfrit. I situationer, hvor der ikke har været fuld fradragsret for købsmoms ved opførelsen, opstår der desuden ret til et supplerende momsfradrag. Efter udtagningen skal der i øvrigt ske momsregulering efter de almindelige regler herom, hvis anvendelsen ændres igen.

Skrevet af:



Peter Nordentoft

Partner, cand.jur.

41 77 47 65 · pn@roesgaard.dk