



Nyt styresignal på vej – det kan blive dyrere at skifte hensigt til momsfri udlejning, efter bygningen er opført

Skattemyndighederne varsler med endnu et styresignal vedrørende moms og fast ejendom – heller ikke denne gang er indholdet krystalklart

På baggrund af en byretsdom varsler Skattestyrelsen endnu en uklar stramning af momsreglerne omkring byggeri af fast ejendom til salg og udlejning. Praxisændringen kan gøre det dyrere at skifte hensigt fra salg til udlejning i forbindelse med byggeri.

Dommen og dens betydning

Omdrejningspunktet i byretsdommen ([SKM2024.335.BR](#)) var, hvorvidt der skulle ske fuld tilbagebetaling af fratrukne købsmoms vedr. køb af grund og omkostninger til opførelse af bygninger i ibrugtagningsåret, eller om ændringen af hensigten medførte en årlig regulering. Situation var, at ejeren grundet markedsvilkårene havde skiftet hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning af de pågældende bygninger. Ændringen af hensigt var sket i samme år, som bygningerne var taget i brug.

Skattestyrelsens praksis har hidtil været, at hvis man senest i løbet af ibrugtagningsåret ændrer hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning, så skal hele den fratrukne købsmoms tilbagebetales på én gang ved udgangen af ibrugtagningsåret. Hvis hensigten ændres på et senere tidspunkt, har praksis været, at man skulle bruge de såkaldte reguleringsregler.

Herring Byret mente ikke, at der var hjemmel i momsloven til denne fortolkning, hvilket betød, at den konkrete virksomhed kunne beholde al købsmomsen og i stedet tilbagebetale købsmomsen portionsvis over en 10-årig periode efter ibrugtagningen.

Reguleringsreglerne medførte indtil 1. juli 2021, at man skulle tilbagebetale den fratrukne moms portionsvist over 10 år, mens de er strammet væsentligt efter 1. juli 2021.

Det er vigtigt at understrege, at dommen vedrører perioden for 2016 – 2019, hvor reglerne var anderledes

end i dag. Havde byretten afsagt dommen efter gældende regler, ville konklusionen blive, at der skulle betales udtagningsmoms af ejendommens markedsværdi og ikke reguleres over 10 år.

Derfor har dommen, som egentlig går virksomhedens vej ud fra dagældende regelsæt, en mulig negativ indvirkning ud fra nugældende regelsæt.

Kun én dag efter offentliggørelsen af byrettens dom kom Skattestyrelsen med et udkast til styresignal om ændring af praksis på området. Udkastet er i høring indtil d. 9. august 2024.

Hvad handler det om i fremtiden?

Hvis styresignalet ender med at blive offentliggjort i den nuværende udformning, kan det få store konsekvenser for virksomheder, der er nødsaget til at skifte hensigt fra momspligtigt salg af fast ejendom til momsfri udlejning.

Fremover forlanger myndighederne, at der beregnes "udtagningsmoms" i stedet for den førnævnte "berigtigelse af købsmomsen", når ændringen i hensigten sker i ibrugtagningsåret.

Forskellen på de to typer af momskorrektion er, at berigtigelse handler om at tilbagebetale den faktisk fratrukne købsmoms i ibrugtagningsåret, mens udtagningsmoms handler om at beregne salgsmoms af markedsværdien af den faste ejendom i ibrugtagningsåret.

Myndighederne mener, at der skal beregnes udtagningsmoms, hvis hensigten skifter fra momspligtigt salg til momsfri udlejning i ibrugtagningsåret og i de første fem år af bygningens levetid.

Det er uklart, hvad Skattestyrelsen mener praksis skal være, såfremt hensigten skifter inden ibrugtagningsåret – altså f.eks. midt i byggeprocessen. Dette bør

efter vores opfattelse præciseres i det endelige styresignal, såfremt Skattestyrelsen fastholder praksisændringen.

Vores vurdering

Det er vores vurdering, at det generelt vil blive dyrere at ændre hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning, når man opfører fast ejendom, fordi moms af markedsværdien for en færdig bygning alt andet lige vil være større end momsen af de omkostninger, der er medgået til at opføre bygningen.

Det er desuden vores opfattelse, at Skattestyrelsen hidtil har haft den korrekte fortolkning af reglerne, og at byrettens dom – som endda er afsagt med dissens – skaber en både uklar og ukorrekt praksis, som endvidere ikke uddybes tilstrækkeligt i udkastet til styresignal. Vi forventer, at der vil være mange høringsvar til udkastet til styresignal, og vi kan håbe, at Skattestyrelsen blandt disse finder lejlighed til ikke at gennemføre praksisændringen.

Afsluttende bemærkninger

Kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#), hvis du har brug for tryghed omkring momsafregningen.

Jacob Kunø Christansen

Senior manager, moms & afgifter,
Beierholm
E-mail: jkc@beierholm.dk
Tel.: 96 34 79 76



Jane Lintrup

Senior manager, moms & afgifter,
Beierholm
E-mail: jlt@beierholm.dk
Tel.: 33 18 13 78

