

## Skattestyrelsen har med øjeblikkelig virkning skærpet momspraksis for ændring af hensigt ved byggeri

Skærpelsen rammer primært i de tilfælde, hvor der skiftes hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning

Skattestyrelsen har offentliggjort et styresignal, der med øjeblikkelig virkning strammer momsreglerne ved byggeri af fast ejendom til salg eller udlejning. Praksisændringen kan gøre det dyrere at skifte hensigt fra salg til udlejning i forbindelse med byggeri.

### Baggrund for ændring af praksis

Byretsdommen ([SKM2024.335.BR](#)), der danner baggrund for praksisændringen, handlede om, hvorvidt der skulle ske fuld tilbagebetaling i ibrugtagningsåret af fratrukne købsmoms vedr. køb af grund og omkostninger til opførelse af bygninger, eller om ændringen af hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning medførte en årlig regulering af den fratrukne moms.

Skattestyrelsens praksis har hidtil været, at hvis man senest inden udgangen af ibrugtagningsåret ændrer hensigt fra momspligtigt salg til momsfri udlejning, så skal hele den fratrukne købsmoms tilbagebetales (berigtiges) på én gang ved udgangen af ibrugtagningsåret.

Byretten mente ikke, at der var hjemmel i momsloven til at berigtige købsmomsen, og i stedet skulle virksomheden tilbagebetale købsmomsen portionsvis over en 10-årig periode efter momsreguleringsreglerne.

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 udtagningmoms af ejendommens markedsværdi og ikke reguleres over 10 år.

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

### Fra berigtigelse til udtagning

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

Skattestyrelsen konkluderer i styresignalet, at der nu skal beregnes udtagningmoms, hvis hensigten skifter fra momspligtigt salg til momsfri udlejning. Der kan altså ikke længere ske berigtigelse (tilbagebetaling) af den tidligere fratrukne moms.

Det gælder vel at mærke uanset, hvornår i byggeprocessen der skiftes hensigt, og indtil bygningen er taget i brug i 5 år.

Hvis et byggeri opstartes med salgshensigt, er der momsfradrag for byggeudgifterne. Hvis der f.eks. efter et år skiftes hensigt til momsfri udlejning, kan der ikke herefter fratrækkes moms på udgifterne. Man er dog "fanget" i udtagningen, hvilket vil sige, at der stadig skal betales udtagningmoms af markedsværdien på det tidspunkt, ejendommen tages i brug til momsfri udlejning. Som et plaster på såret, får man dog et kompenserende momsfradrag for de udgifter, man ikke har fratrukket momsen på siden skiftet af hensigten.

### Fra berigtigelse til regulering

Praksisændringen gælder i princippet også i den modsatte situation – men ikke med den modsatte positive virkning.

Hvis et byggeri opføres til momsfri udlejning, og dermed uden ret til momsfradrag, men enten i løbet af byggeprocessen eller ved færdiggørelse overgår til momspligtigt anvendelse – evt. salg, vil man ikke på

modsatte måde få en tilbagebetaling af moms alene ved skiftet af hensigt.

Man kan starte med at fratække moms på byggeudgifter på det tidspunkt, hvor hensigten ændres, og dette kan dokumenteres, men moms af tidligere afholdte udgifter kan som udgangspunkt ikke fradrages før ejendommen sælges.

## Vores vurdering

Når Skattestyrelsen skærper praksis gennem et styresignal, gives der normalt et varsel – typisk på 6 måneder – inden ændringen træder i kraft. I dette tilfælde har de valgt at lade ændringerne træde i kraft straks ved offentliggørelse, hvilket betyder, at berørte virksomheder ikke får en frist til at indordne sig efter den nye praksis.

Vi mener, at dette er retssikkerhedsmæssigt meget betænkeligt, ikke mindst når Skattestyrelsen i udkastet til styresignalet selv lagde op til, at de ville give en frist på 6 måneder for ikrafttrædelse.

Selve praksisændringen medfører, at virksomheder – både i fremtidige og igangværende byggeprojekter, skal overveje deres hensigter. Generelt skal det tages med i overvejelserne, at der ikke længere kan være en fordel i at skifte hensigt fra momspligtig brug til momsfrit brug inden udgangen af ibrugtagningsåret. Tvært imod kan det koste likviditet at skifte hensigt tidligt i en byggeproces, da man mister retten til løbende fradrag, men stadig skal betale udtagningsmoms ved ibrugtagning.

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](mailto:jkc@beierholm.dk)

Tel.: 96 34 79 76

