

SKAT, Jura
Att.: Tine Lysgaard Thygesen

3. november 2016

Høringssvar vedrørende udkast til styresignal om moms på fast ejendom – salg efter udlejning, sagsnummer 14-4634237

SEGES takker for at have modtaget udkastet til styresignal i høring.

Vi har følgende bemærkninger vedrørende afsnittene "Momsfritaget salg af byggegrunde" samt "Momspligtigt salg af byggegrunde".

Afsnittene består i sin nuværende form udelukkende af henvisninger til praksis, og indeholder således ikke en beskrivelse af de relevante problemstillinger eller retningslinjer i denne forbindelse.

Det er ønskeligt, at dette tilføjes i det endelige styresignal. I denne forbindelse vil vi gøre særligt opmærksom på følgende problemstillinger, som vi mener der er behov for at få beskrevet nærmere i de omtalte afsnit.

Varens karakter

Det ses flere steder i praksis (SKM2015.627.LSR samt SKM2016.254.SR), at der lægges vægt på, at varens karakter. Fx landbrugsareal der ændrer karakter til byggegrund ved overgang fra land- til byzone, herunder særligt at det er varens karakter som byggegrund og kun dennes anvendelse, der er relevant i forhold til bedømmelsen i ML § 13, stk. 2.

Ovenstående kunne med fordel præciseres i styresignalet, ligesom det kunne præciseres, at såfremt varen, efter den har ændret karakter til byggegrund fx ved overgang fra land- til byzone, vil kunne sælges momsfrit efter ML § 13, stk. 2, såfremt den herefter udelukkende har været anvendt til momsfritaget udlejning.

Det er endvidere vores holdning, at såfremt byggegrunden, efter at have skiftet karakter fra landbrugsjord, i en periode udlejes med moms, og i en periode herefter udlejes uden moms, bør kunne anses for udtaget til momsfri anvendelse på tidspunktet for overgangen til momsfri udlejning. Dette kunne også med fordel omtales i styresignalet. Se i øvrigt sidste afsnit i nærværende høringssvar.

Ydermere kunne det præciseres, at salg af byggegrund, der hverken har været anvendt til momsfritaget eller momspligtig virksomhed, efter den har ændret karakter til byggegrund, ikke vil anses som økonomisk virksomhed, med mindre der foretages aktive skridt mod økonomisk udnyttelse heraf.

Udtagning til momsfri anvendelse

Det fremgår af SKM2016.254.SR, at salg af et areal ikke kan omfattes af ML § 13, stk. 2, selvom det i 10 år har været anvendt til momsfritaget udlejning, når det tidligere har været anvendt til momspligtig landbrugsdrift.

Dog fremgår det af SK2016.473.SR, at der i visse tilfælde kan foreligge en udtagningssituation, hvor aktivet udtages til momsfri anvendelse, og herefter vil kunne sælges momsfrit jf. momslovens § 13, stk. 2. Se også i denne retning SKM2001.455.LSR.

Ovennævnte problemstillinger kunne med fordel omtales i styresignalet. Det kan i denne forbindelse bemærkes, at det er vores holdning, at det pågældende areal i SKM2016.254.SR burde være anset som endeligt udtaget til momsfrit formål allerede i 2003 i forbindelse med ophør af momspligtig aktivitet og afmeldelse fra momsregistrering.

Venlig hilsen

Jacob Kunø Christensen
Moms- og afgiftsspecialist, Master i moms & afgifter
SEGES Økonomi & Virksomhedsledelse, Skat

D +45 8740 5186
E JAKC@seges.dk