

Moms på byggegrunde

SKAT har på baggrund af en dom fra EU-domstolen udsendt en kommentar og et styresignal om ændring af praksis og mulighed for tilbagebetaling af moms ved privatpersoners salg af byggegrunde.

SKATs hidtidige praksis

Siden den 1. januar 2011 har salg af byggegrunde været momspligtigt, når salget er sket som led i selvstændig erhvervsvirksomhed. Det har hidtil været SKATs opfattelse, at privatpersoner blev omfattet af momspligten ved udstykning og salg af **flere** end tre byggegrunde.

I efteråret 2011 afgjorde EU-domstolen, at antallet af salg ikke i sig selv er afgørende for, om privatpersoner bliver omfattet af momspligten ved salg af byggegrunde. Det er hverken antallet af byggegrunde, tidsrummet hvori transaktionerne finder sted, eller størrelsen af indtægterne, der er afgørende for, om salget er momspligtigt, men om aktiviteterne må betegnes som værende af erhvervsmæssig karakter.

SKATs nye praksis

Som følge af EU-domstolens dom ændrer SKAT nu praksis. Ændringen medfører, at en privatpersons udstykning og salg af byggegrunde som udgangspunkt ikke anses som momspligtig uanset antallet og omfanget heraf. Det samme gælder virksomheders salg af byggegrunde, når salget sker som led i den pågældendes almindelige og naturlige udøvelse af ejendomsretten til grundarealet.

Såfremt den pågældende imidlertid aktivt tager skridt mod en økonomisk udnyttelse af byggegrundene gennem mobilisering af midler og andre aktiviteter, der svarer til dem, der anvendes af en erhvervsdrivende producent, handlende eller tjenesteyder, vil privatpersoners salg af byggegrunde være momspligtigt.

Byggemodning bestående i etablering af infrastruktur såsom veje, belysning, kloak-, vand- og elektricitetsforsyning, vil være sådanne aktive skridt mod en økonomisk udnyttelse af byggegrunde, der går videre end en naturlig og sædvanlig forvaltning af den private formue, og således er en sådan mobilisering af midler, der anvendes af handlende med byggegrunde.

Privatpersoners udstykning, byggemodning og salg af en enkelt byggegrund vil ikke være momspligtig, uanset byggemodningen. Udstykning og salg af flere byggegrunde vil være momspligtig, hvis den pågældende med henblik på salgene aktivt har taget skridt, der sigter mod en økonomisk udnyttelse af erhvervsmæssige karakter af grundene, og som minimum skal omfatte gennemførelse af byggemodning heraf.

Annoncering er ikke i sig selv et aktivt skridt, der er udtryk for mobilisering af midler, der typisk anvendes af erhvervsmæssige aktører inden for byggeområdet.

Rene køb og salg af byggegrunde kan dog også være omfattet af momspligten, uanset der ikke er udøvet en aktivitet, hvorefter der foretages andre skridt til at udnytte byggegrundenes økonomiske værdi, end de skridt (typisk annoncering), der sædvanligvis er forbundet med gennemførelsen af sådanne salg. Det gælder tilfælde, hvor private på baggrund af en konkret samlet bedømmelse af

personens øvrige handlinger agerer på en sådan måde, der ikke kan sidestilles med den måde, hvorpå privatpersoner gennemfører salg, men er naturlige ved en erhvervmæssig virksomhed.

Genoptagelse

Privatpersoner der på baggrund af SKATs hidtidige praksis har afregnet moms ved salg af byggegrunde, kan anmode om genoptagelse af momstilsvaret og dermed tilbagebetaling af moms. Der kan søges om genoptagelse med tre års tilbagevirkende kraft fra angivelsesfristens udløb. Dette gælder også, såfremt man har modtaget et bindende svar fra SKAT.

Anmodning om genoptagelse skal indgives til SKAT.

29. maj 2012.