

Moms ved salg af bygninger til nedrivning – hvor står vi nu?

Salg af byggegrunde og nye bygninger er momspligtigt, mens salg af grunde med "gamle" bygninger er fritaget for moms. Såfremt et salg af en grund med en "gammel" bygning sker med henblik på nedrivning og efterfølgende opførelse af en ny bygning, er salget dog ifølge SKAT og Skatterådets hidtidige praksis blevet anset for et momspligtigt salg af en byggegrund. Landsskatteretten har imidlertid underkendt SKAT og Skatterådets praksis, men Landsskatterettens afgørelse er indbragt for domstolene.

Grunde med bygninger til nedrivning – udviklingen i SKATs praksis

Salg af grunde med eksisterende bygninger er som udgangspunkt fritaget for moms. Ved salg af en grund med en nedrivningsklar bygning er udgangspunktet dog ifølge SKAT og Skatterådets praksis, at hvis salget sker med henblik på opførelse af en ny bygning på grunden, anses salget for et salg af en byggegrund, hvilket er momspligtigt.

Oprindeligt havde SKAT og Skatterådet en praksis, der betød, at såfremt sælger *ikke* var involveret i nedrivning/genopbygning, og det *ikke* fremgik af købsaftalen, at bygningerne blev overdraget med henblik på nedrivning, var salget af grunden med en eksisterende nedrivningsklar bygning som udgangspunkt moms-fritaget. Det forhold, at sælger eventuelt var bekendt med, at bygningerne skulle rives ned, havde principielt ikke nogen betydning.

I et par afgørelser fra 2014 skærpede Skatterådet imidlertid praksis, hvorefter salg af grunde med eksisterende nedrivningsklare bygninger var momspligtige salg af byggegrunde, uanset at sælger ikke var involveret i nedrivning/genopbygning, og uanset at det ikke direkte fremgik af købsaftalen, at bygningerne blev overdraget med henblik på nedrivning.

Ifølge Skatterådets skærpede praksis var det således tilstrækkeligt, at det "måtte stå klart for sælger", at de eksisterende bygninger skulle nedrives.

Hvor står vi nu?

Landsskatteretten afsagde ultimo 2015 en kendelse, hvorefter salg af en grund med en eksisterende "gammel" bygning var moms-fritaget, uanset at salget reelt skete med henblik på nedrivning og efterfølgende opførelse af en ny bygning.

SKAT har imidlertid indbragt Landsskatterettens afgørelse for domstolene. Det må derfor påregnes, at der går nogle år før sagen finder sin afslutning.

Indbringelsen af afgørelsen for domstolene betyder, at det fortsat er Skatterådets skærpede praksis, som er gældende. Et salg er derfor momspligtigt, såfremt ”det står klart for sælger”, at der er tale om salg af en eksisterende ”gammel” bygning med henblik på nedrivning og efterfølgende opførelse af en ny bygning.

24. maj 2016