

## **Moms ved salg af ejendom, når sælger har drevet momspligtig virksomhed på ejendommen**

*Som udgangspunkt opstår der ikke momspligt ved enkeltstående salg af fast ejendom. Dette gælder imidlertid ikke ved salg af fast ejendom, hvor sælgeren har drevet momspligtig virksomhed på ejendommen. Her opstår der momspligt ved salg af ejendommen, når der er tale om en byggegrund eller en ny bygning, uanset den momspligtige virksomheds omfang.*

Momspligten ved salg af byggegrunde og nye bygninger omfatter kun erhvervmæssigt salg. Det betyder, at kun såkaldte ”momspligtige personer” skal afregne moms ved salg af byggegrunde og nye bygninger. Momspligtige personer defineres som ”juridiske eller fysiske personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed”.

### **Økonomisk virksomhed**

Der foretages økonomisk virksomhed og dermed momspligtigt salg af fast ejendom, når sælgeren tager ”aktive skridt mod økonomisk udnyttelse” af den faste ejendom, og der samtidig er tale om ”indtægter af en vis varig karakter”.

Aktive skridt kan bestå i gennemførelse af bygge- og anlægsarbejder og gennemførelse af kendte markedsføringsmidler. Udover byggeri i form af opførelse/ombygning af bygninger og andre faste anlæg forstås ved bygge- og anlægsarbejder etablering af infrastruktur i form af veje, belysning, kloak-, vand- og elektricitetsforsyning mv., det vil sige almindelig byggemodning af jord.

Udover at sælgeren skal tage ”aktive skridt mod økonomisk udnyttelse”, er det yderligere en forudsætning for at statuere momspligt ved salg af fast ejendom, at den økonomiske udnyttelse af byggegrunde eller bygninger sker over en tilstrækkelig periode, der kan begrunde, at kriteriet om, at der opnås ”indtægter af en vis karakter”, kan anses for opfyldt. Dette kriterie udelukker som udgangspunkt enkeltstående salg fra momspligten, dog ikke når sælger har opført/ombygget en bygning med henblik på salg.

### **Forudgående anvendelse til momspligtige aktiviteter**

Et selskab eller en virksomhed, der sælger fast ejendom, som helt eller delvist har været anvendt til brug for den pågældendes momspligtige aktiviteter, anses altid for at handle i egenskab af momspligtig person ved salg af den pågældende ejendom. Her kan der således opstå momspligt, også

ved enkeltstående salg, og uanset at der ikke er foretaget ”aktive skridt mod økonomisk udnyttelse” forud for salget. Dette gælder eksempelvis en virksomheds salg af sin domicilejendom, fabriksejendom, lagerejendom, landbrugsejendom eller salg af en frivilligt momsregistreret udlejningsejendom, eller bare udstykning af en byggegrund fra den pågældende ejendom.

Det er tilstrækkeligt, at alene en del af ejendommen har været anvendt til brug for momspligtige aktiviteter. Derfor kan der også opstå momspligt ved salg af en udlejningsejendom, selv om kun en mindre del af ejendommen er frivilligt momsregistreret samt ved salg af villa/parcelhus etc., såfremt ejeren og dermed sælgeren har drevet momspligtig virksomhed fra ejendommen, herunder eksempelvis administreret sin momspligtige enkeltmandsvirksomhed fra adressen. Dette gælder, uanset at ejendommen også har tjent som privat bolig for ejeren og dennes familie.

### ***Byggegrunde og nye bygninger.***

Der kan kun være momspligt ved salg af byggegrunde og nye bygninger. Salg af gamle bygninger er fritaget for moms. Her er det væsentligt at være opmærksom på, at ved salg af gamle (nedrivningsklare) bygninger er udgangspunktet, at hvis salget sker med henblik på nedrivning af de gamle bygninger og opførelse af en ny bygning, anses salget for et salg af en byggegrund, hvilket er momspligtigt, når de gamle bygninger har været anvendt til momspligtig virksomhed.

Endvidere omfatter definitionen ”nye bygninger” ikke kun nyopførte bygninger, men også væsentligt renoverede bygninger, når arbejdet er færdiggjort 5 år forud for et salg.

Et renoveringsarbejde er af væsentligt omfang, når værdien af renoveringsarbejdet ekskl. moms overstiger 25 % af ejendomsværdien med tillæg af værdien af renoveringsarbejdet ekskl. moms. Hvis salgsprisen overstiger ejendomsværdien med tillæg af værdien af udført renoveringsarbejde ekskl. moms, kan sælger vælge at anvende salgssummen som beregningsgrundlag i stedet for ovennævnte beregningsgrundlag.

Ved renoveringsarbejder, eksempelvis af en virksomheds domicilejendom eller udlejningsejendom, vil det forekomme, at renoveringsarbejdet udføres etapevis over en årrække. Der er som udgangspunkt tale om arbejder, som set over perioden hvor byggearbejderne foregår, udgør renoveringsarbejde, og de samlede successivt udførte arbejder skal dermed vurderes samlet i forhold til 25-procentsreglen. Dette gælder også, når ejerne ikke havde nogen planer om salg på renoveringstidspunktet. Ved salg af en ejendom skal det derfor altid vurderes, om der inden for de seneste 5 år forud for salget er færdiggjort et væsentligt renoveringsarbejde.