

## **Momsfri virksomhedsoverdragelse ved handel med byggegrunde og nye bygninger**

*Ved handel med byggegrunde og nye bygninger er der typisk store beløb involveret, hvilket gør det særdeles vigtigt at foretage den korrekte momsmæssige behandling.*

### **Momsfri virksomhedsoverdragelse**

Når en momsregistreret virksomhed sælger aktiver som maskiner, inventar og driftsmidler, skal virksomheden som hovedregel afregne udgående moms af salgssummen. Det samme er som udgangspunkt tilfældet, når en virksomhed sælger af aktiver i form af fast ejendom, dog kun for så vidt angår salg af byggegrunde og nye bygninger.

Såfremt der er tale om salg af aktiver som led i en overdragelse af virksomheden eller af en del af denne, og køberen er momsregistreret, må der dog ikke afregnes moms i forbindelse med handlen. I så fald foreligger der i stedet en momsfri virksomhedsoverdragelse.

For at der foreligger en momsfri virksomhedsoverdragelse, skal der i almindelighed være tale om, at sælgeren ophører med at drive den overdragne del af virksomheden. Når man vurderer, om der er tale om en "overdragelse af virksomheden eller en del af denne", lægges der derfor vægt på, at sælger ophører med driften af den overdragne økonomiske enhed samtidig med, at der lægges vægt på købers hensigt med overtagelsen af den økonomiske enhed. I praksis foretages der altid en helhedsvurdering af de nærmere omstændigheder i forbindelse med virksomhedens salg af aktiver. Der sondres mellem handler, der har karakter af ordinære køb og salg af aktiver, og handler, der har karakter af en hel eller delvis virksomhedsoverdragelse.

Når der foreligger en momsfri virksomhedsoverdragelse, skal man inden 8 dage meddele SKAT, at handelen har fundet sted, og hvem køberen er. Det skal bemærkes, at ved salg af aktiver, der er omfattet af reglerne om reguleringsforpligtelser, er det en forudsætning, at køberen samtidig skriftligt erklærer, at vedkommende overtager den resterende

reguleringsforpligtelse. Hvis denne erklæring ikke foreligger, er sælgeren forpligtet til at afregne den resterende momsforpligtelse.

Afregnes der fejlagtigt udgående moms af salgssummen i forbindelse med overdragelse af en virksomhed eller af en del af denne, kan SKAT nægte fradragsret for indgående moms hos køberen.

### **Byggegrunde og nye bygninger**

Ved salg af aktiver i form af byggegrunde og nye bygninger har Landsskatteretten og Skatterådet i flere tilfælde behandlet spørgsmålet om, hvorvidt der i konkrete tilfælde er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse eller et momspligtigt salg af byggegrunde og nye bygninger.

Skatterådet har eksempelvis afgjort, at der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse, når der overdrages en byggegrund med tilhørende aftaler om opførelse og udlejning af butiksarealer. I den konkrete sag overdrages der en grund med tilhørende butikslokaler samt en lejeaftale. Butikslokalerne er opført, når køber overtager ejendommen, idet overtagelsesdagen er sammenfaldende med lejers tiltrædelse af lejemålet.

Overdragelse af en ubebygget grund med tilhørende byggetilladelse, der dog var udløbet, anses derimod ifølge Landsskatteretten for et momspligtigt salg. Der var i sagen tale om overdragelse af en ubebygget grund med en tilhørende tilladelse til nedrivning af den daværende ejendom på grunden samt opførelsen af en beboelsesbygning med kælder, 10 beboelseslejligheder samt butikslokaler i stueetagen. Denne byggetilladelse var dog som nævnt allerede udløbet på overdragelsestidspunktet, hvilket var en medvirkende årsag til, at der var tale om et momspligtigt salg og ikke en momsfri virksomhedsoverdragelse.

Herudover kan salg af flere byggegrunde til samme køber efter omstændighederne blive anset for en momsfri virksomhedsoverdragelse, og ikke momspligtigt af salg af byggegrunde, uanset at der ikke overdrages andet end selve byggegrundene.

Salg af en nyopført udlejningsejendom eller en udlejningsejendom under opførelse/ombygning, kan også anses for en momsfri virksomhedsoverdragelse i stedet for et momspligtigt salg af en ny bygning. Dette kræver som minimum, at sælger og køber begge er frivilligt momsregistreret for udlejning af fast ejendom, samt at der er indgået aftale om udlejning af minimum et momspligtigt lejemål.

Uanset ovenstående eksempler vil det altid være en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse eller et momspligtigt salg af byggegrunde og nye bygninger.

1. april 2014