

Moms ved salg af byggegrunde fra 01. januar 2011

Fra den 01. januar 2011 skal der betales moms ved erhvervsmæssigt salg af byggegrunde. Det betyder, at der skal betales 25 procent i moms af salgsprisen, når man erhvervsmæssigt sælger en byggegrund, hvorpå der kan opføres bygninger.

Hvad forstås ved en byggegrund?

Ved en byggegrund forstås et ubebygget jordareal, som efter planloven eller tilhørende forskrifter er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger. Det er uden betydning, om der er fastsat begrænsninger for udnyttelsen af arealet, herunder udnyttelse af arealerne til specifikke former for byggeri. Det er endvidere uden betydning for momspligten, om der er sket byggemodning.

Ovenstående definition af en byggegrund medfører, at arealer med status i kommuneplanen som såkaldt "perspektivareal" eller "rammebelagt areal", der ikke muliggør opførelse af bygninger, som udgangspunkt ikke er omfattet af begrebet byggegrund.

Salg af arealer i landzone, hvortil der ikke er givet landzonetilladelse med henblik på udstykning, der muliggør opførelse af bygninger, er ikke omfattet af momspligten. Dette betyder, at almindeligt salg af skov- og landbrugsjord ikke er omfattet af momspligten.

Erhvervsmæssigt salg

Den anden betingelse, som skal være opfyldt, for at der skal betales moms ved salg af en byggegrund, er, at der er tale om et erhvervsmæssigt salg. (Økonomisk virksomhed). Ved erhvervsmæssigt salg forstås blandt andet at byggegrunden er erhvervet med henblik på videresalg med fortjeneste for øje – økonomisk virksomhed. Ved denne vurdering tillægges anskaffelsehensigten og hyppigheden af salg en afgørende rolle.

Sælger man som privatperson, som virksomhed eller som selskab en byggegrund eller flere byggegrunde, og salget samtidig sker som led i udøvelsen af selvstændig økonomisk virksomhed, så vil transaktionen være omfattet af den nye momspligt. Momsgrundlaget vil være salgsprisen for byggegrunden.

Momsfrie salg af byggegrunde

Sker et salg af en byggegrund ikke som led i udøvelsen af selvstændig økonomisk virksomhed, vil salget ikke være omfattet af den nye momspligt. Dette vil blandt andet være tilfældet i følgende situationer:

- Privatpersoners frasalg ved udstykning af et areal, der har udgjort en del af den pågældendes private boligs grundareal. Der kan udstykkes op til tre grunde, uden at der skal betales moms ved salgene.
- Privatpersoners salg af byggegrunde, som ikke er erhvervet som led i økonomisk virksomhed med køb og salg af byggegrunde, eller i forbindelse med relateret virksomhed vedrørende byggeydelse.
- Privatpersoners salg af byggegrunde, som er erhvervet ved arv.
- Privatpersoners salg af byggegrunde, som er erhvervet med henblik på passiv investering.
- Virksomheders/selskabers salg af byggegrunde, som er erhvervet med henblik på passiv investering.

17. januar 2011