



Forslag til ophævelse af moms fritagelse for levering af fast ejendom

Regeringen og Dansk Folkeparti ("Parterne") har den 1. marts 2009 indgået en aftale om forårspakke 2.0. I den forbindelse er der fremstillet lovforslag om ændring af merværdiafgiftsloven og lov om afgift af lønsum m.v.

Baggrunden for denne lovændring er ifølge parterne, at der i dag eksisterer en række særregler på momsområdet. Forskellige former for erhvervsaktivitet, som er fritaget fra moms, medfører en konkurrencemæssig begunstiging i forhold til beslægtede aktiviteter.

Parterne er på denne baggrund blevet enige om, at ophæve moms fritagelsen for levering af fast ejendom, rejsebureauer m.v. og ejendomsadministration pr. 1. januar 2011.

Endvidere er parterne blevet enige om at øge lønsumsafgiften for selskaber i den finansielle sektor. Lovændringen træder i kraft 1. januar 2013.

Gældende ret for levering af fast ejendom

Ifølge momsloven § 13. stk. 1, nr. 9 er levering af fast ejendom moms fritaget. Dette er helt undtagelsesfrit og betyder derfor, at der i ingen tilfælde betales moms ved salg af fast ejendom.

I modsætning til moms fritagelse ved levering af fast ejendom gælder der almindelig momspligt for salg af byggeydelse vedrørende fast ejendom. Moms fritagelsen gælder således ikke for byggearbejde, herunder projekteringsarbejde og lignende samt de anvendte materialer.

Ydermere gælder der særlige regler for den virksomhed, som bygger for egen regning med henblik på at foretage leverance af f.eks. en fast ejendom. I denne situation skal virksomheden betale såkaldt pålægsmoms, som er en særlig moms, da den ikke beregnes af virksomhedens omsætning. Pålægsmomsen beregnes som 25 % af et momsgrundlag, som udgøres af byggeydelsens normale værdi, inklusive avance.

Forslagets indhold

I lovforslaget foreslås ophævelse af moms fritagelsen for levering af nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde, herunder særskilt levering af bebyggede grunde. Omformuleret betyder dette, at det foreslås, at der indføres moms på erhvervs mæssig salg af fast ejendom i form af nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde. Andre former for levering, såsom salg af fast ejendom med allerede opført bygning, vil fortsat være undtaget fra momspligt.

Ophævelsen af moms fritagelsen har til formål, at den værdiskabelse, som realiseres i forbindelse med salget af nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde, i alle tilfælde pålægges moms. Dette skal efter hensigten medføre en mere effektiv allokering af ressourcerne i ejendoms- og byggebranchen.



Som konsekvens heraf betyder dette, at leverandørerne får ret til at fradrage moms af udgifter til fremmede byggeydelse, som kan henføres til leveringen.

Endvidere vil en leverandør af grunde, som har haft udgifter til byggemodning, advokat, revisor m.v. i relation til grunden inden lovens ikrafttrædelse, som først sælges efter lovens ikrafttrædelse, i en periode på 5 år efter lovens ikrafttrædelse kunne få godtgjort moms på udgifter, som ikke allerede er fradraget. Denne overgangsregel er foreslået for at undgå, at sælger belastes af købsmoms.

Lovforslaget indeholder ikke en overgangsordning for nye ejendomme, idet loven kun har virkning for nye ejendomme, hvor byggeriet påbegyndes efter lovens ikrafttrædelse.

Konsekvenser ved ændringen

De nuværende regler om momsfrigivelse for levering af fast ejendom er mere vidtgående end momsfrigivelsen for levering af fast ejendom efter Rådets direktiv 2006/112/EF af 28. november 2006 om det fælles merværdiafgiftssystem (momssystemdirektivet).

Danmark har med hjemmel i overgangsreglerne i momssystemdirektivet kunnet opretholde momsfrigivelsen, som ellers ville have været omfattet ifølge direktivet. Såfremt levering af fast ejendom bliver omfattet af momspligten, vil det nationalt ikke være muligt at genindføre momsfrigivelsen på et senere tidspunkt.

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere information om forårspakke 2.0, er du velkommen til at kontakte advokat Dan Moalem (dmo@mwblaw.dk), advokat Lasse Dehn-Baltzer (ldb@mwblaw.dk) eller advokat Henning Hedegaard Thomsen (hht@mwblaw.dk).

Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen Advokatpartnerselskab indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt. Moalem Weitemeyer Bendtsen Advokatpartnerselskab har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.