

Moms på byggegrunde

Siden den 1. januar 2011 har salg af byggegrunde været momspligtigt, når salget er sket som led i selvstændig erhvervsvirksomhed. Som udgangspunkt er privatpersoners salg af byggegrunde dermed ikke omfattet af momspligten. Ifølge SKAT kan privatpersoner dog blive momspligtige ved udstykning og salg af flere end 3 byggegrunde.

En ny afgørelse fra EU-domstolen ændrer imidlertid på SKATs fortolkning af, hvornår privatpersoner bliver momspligtige ved salg af byggegrunde. Endvidere skaber en skrivefejl i SKATs vejledning på området usikkerhed om reglerne.

Definition af byggegrunde

Ved en byggegrund forstås et ubebygget areal, som efter lov om planlægning (planloven) eller forskrifter udstedt i medfør heraf, er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger.

Det er uden betydning for momspligten, om der er sket byggemodning, og/eller senere vedtagne forskrifter for udnyttelsen af arealerne, sætter begrænsninger på udnyttelsen heraf, herunder fastsætter specifikke formål med udnyttelsen af arealerne til byggeri.

Privatpersoners salg af byggegrunde

Ifølge SKATs vejledning om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde er privatpersoners salg af byggegrunde som udgangspunkt ikke omfattet af momspligten.

Ifølge vejledningen er en persons frasalg ved udstykning af et areal, der har udgjort en del af det grundareal, som hører til den pågældendes private bolig, herefter som udgangspunkt ikke omfattet af momspligten som salg af en byggegrund. Det samme gælder udstykning af et areal, der har været en del af et grundareal, hvorpå der er opført et sommerhus til privat formål.

Salg af et areal, der har udgjort en del af det grundareal, som hører til den pågældendes private bolig henholdsvis private sommerhus, er derimod som udgangspunkt omfattet af momspligten, hvis sælger foretager udstykning og salg af **flere** end 3 byggegrunde, der hver har et areal på **mere** end 1.400 m².

Antallet af og omfanget af udstykkede og solgte byggegrunde

I efteråret 2011 afgjorde EU-domstolen, at antallet af og omfanget af salg ikke i sig selv er afgørende for, om privatpersoner bliver omfattet af momspligten ved salg af byggegrunde. Ligeledes er hverken antallet af byggegrunde, tidsrummet, hvori transaktionerne finder sted, eller størrelsen af indtægterne afgørende for, om salget er momspligtigt.

Ifølge EU-domstolen bliver privatpersoners salg af byggegrunde først omfattet af momspligten, hvis de tager aktive skridt mod en økonomisk udnyttelse af grundene. Dette kan f.eks. ske ved gennemførelse af bygge- og anlægsarbejde på grundene eller ved markedsføring af grundene.

EU-domstolen tilsidesætter således på dette punkt SKATs vejledning om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde.

Arealet af udstykkede og solgte byggegrunde

Ifølge SKATs vejledning om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde bliver privatpersoner kun omfattet af momspligten ved salg af udstykkede byggegrunde, såfremt grundene hver har et areal på mere end 1.400 m².

Det fremgår imidlertid af et ikke offentliggjort bindende svar fra SKAT, at dette er en skrivefejl. Der skulle ifølge SKAT have stået op til 1.400 m² i vejledningen, hvilket ifølge SKAT er gældende praksis. SKAT henholder sig til, at en pressemeddelelse fra Skatteministeren samt et spørgsmål/svar-katalog fra SKAT indeholder den korrekte formulering.

Afsluttende bemærkninger

Det må forventes, at SKATs vejledning om moms på salg af nye bygninger og byggegrunde snarest bliver ajourført i overensstemmelse med ovenstående.

Indtil videre er det imidlertid usikkert, hvilken praksis SKAT vil anlægge med hensyn til antallet af og omfanget af salg. Derimod ligger det formentlig fast, at der ifølge SKAT skal være tale om byggegrunde med et areal på op til 1.400 m².

20. januar 2012