

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Næstved kommune
Rådmandshaven 20

Danmark 4700 Næstved

Gitte Gerløv

SP 04 – Bindende svar selskaber

Lyseng Allé 1
8270 Højbjerg

Telefon 72 22 18 18
Skat.dk

Jeres sagsnr.
Vores sagsnr. 22-0568990

Cvr-nr. 29189625

24. januar 2023

Bindende svar

I har den 15. juni 2022 bedt om bindende svar på følgende

Spørgsmål:

1. Vil salg af matr. nr. 229aæ være at betragte som levering af fast ejendom, som er fritaget for afgift?
2. Eller vil det være at betragte som levering af en byggegrund, hvor salget pålægges afgift?
3. Vil det have betydning i forhold til påligning af moms, såfremt det projekt, køber indsender i forbindelse med købstilbuddet forudsætter, at køber opsjer lejer og køber efterfølgende nedriver huset?

Svar:

1. Ja
2. Nej
3. Nej

Se Skattestyrelsens begrundelse for svaret nedenfor.

Faktiske forhold

Af jeres anmodning om bindende svar fremgår følgende:

”I forbindelse med Næstved Kommunes forestående udbud af den af kommunen tilhørende ejendom matrikelnummer 229aæ Næstved Markjorde beliggende Fasanvej 1, 4700 Næstved ønsker Næstved Kommune et bindende svar på, om ejendommen vil blive pålagt moms ved salg.

Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus (Fasanvej 1), der ifølge BBR er opført i 1920 og har et areal på 85 m². Huset er lejet ud til privat helårsbeboelse på sædvanlig standardlejeaftale. Lejemålet forsætter umiddelbart ved ejerskifte. Med henblik på virkeliggørelse af lokalplanen har Byrådet i sit møde den 22. februar 2022 besluttet at udbyde ejendommen til salg for en vejledende pris på 6,6 mio. kr. Ejendommen sættes til salg som den er og forefindes og med alt rette tilliggende og tilhørende, herunder beplantninger og bygninger. Ejendommen sælges til boligformål i henhold til lokalplanen og sælges bedst muligt i en kombination af pris og projekt. Grunden vil således blive udbudt til salg som storparcel med henblik på, at køber kan bygge på parcellen. Købers projekt sendes til kommunen samtidig med købstilbuddet således, at kommunen vælger køber ud fra købstilbud og fremlagt projekt. Ifølge lokalplanen for området (lokalplan 044, Næstved ”Nybyggerne på Skyttemarken”) vil der kunne bygges i to etager på matriklen. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for delområdet i sin helhed. Der vil ved salget blive tinglyst deklARATION om at byggeriet påbegyndes indenfor 2 år i henhold til det indsendte projekt. En køber vil have mulighed for at opsiges lejer og nedrive bebyggelsen, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldte.”

Der er sammen med anmodningen fremsendt et kortrids over matrikelnummer 229aæ.

Jeres opfattelse og begrundelse

Det er jeres opfattelse, at der ikke skal afregnes moms af salget af den faste ejendom. Dette begrundes I med følgende:

”Grunden skal anses for salg af en fast ejendom således, at salget er fritaget for afgift, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, da der på grunden er beliggende en ældre fast ejendom, der er fuld funktionsdygtig og udlejet til tredje mand – og dette uanset hvad købers eventuelle planer for grunden og ejendommen i øvrigt er.”

Skattestyrelsens begrundelse for svaret

Spørgsmål 1:

I ønsker svar på hvorvidt der skal beregnes moms ved salg af matrikel nr. 229aæ, Næstved Markjorder beliggende fasanvej 1, 4700 Næstved.

Det er vores opfattelse, at der ikke skal beregnes moms ved salget af matrikel nr. 229aæ, Næstved Markjorder beliggende fasanvej 1, 4700 Næstved, da overdragelsen er fritaget efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Begrundelse:

Ifølge momslovens § 4, jf. § 3, skal der betales moms af varer og ydelser, der mod vederlag leveres af en afgiftspligtig person her i landet.

Levering af fast ejendom er momsfrataget efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9. Levering af byggegrunde er dog momspligtigt i henhold til momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra b.

Ved vurderingen af om salget af den faste ejendom kan ske momsfrit, er det således afgørende, om der er tale om en byggegrund.

Af jeres oplysninger fremgår, at der på grunden er et fritliggende enfamiliehus (Fasanvej 1), der ifølge BBR er opført i 1920 og har et areal på 85 m². Huset er lejet ud til privat helårsbeboelse på sædvanlig standardlejeaftale.

Dertil oplyser I, at grunden vil blive udbudt til salg som storparcel med henblik på, at køber kan bygge på parcellen. Købers projekt sendes til kommunen samtidig med købstilbuddet således, at kommunen kan vælge køber ud fra købstilbud og det fremlagte projekt. Ifølge lokalplanen for området (lokalplan 044, Næstved "Nybyggerne på Skyttemarken") vil der kunne bygges i to etager på matriklen. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for delområdet i sin helhed. Der vil ved salget blive tinglyst deklaration om at byggeriet påbegyndes indenfor 2 år i henhold til det indsendte projekt. En køber vil have mulighed for at opsigte lejer og nedrive bebyggelsen.

Af den juridiske vejlednings afsnit D.A.5.9.5 fremgår følgende vedr. "Grunde med bygninger bestemt til nedrivning":

"Levering af en grund, hvorpå der er opført en bygning på leveringstidspunktet, vil som udgangspunkt være omfattet af momsfritagelsen for fast ejendom og skal ikke anses som en momspligtig levering af en byggegrund. Se ML § 13, stk. 1, nr. 9, og C-71/18, KPC Herning.

Momshåndteringen skal foretages på baggrund af objektive kriterier og ikke parternes hensigt. Derfor gælder momsfritagelsen for grunde med bygninger på leveringstidspunktet, uanset at parternes hensigt er, at bygningen på grunden helt eller delvist skal rives ned for at gøre plads til en ny bygning.

Det er dog en forudsætning for momsfrigørelse, at der ikke er tale om en ny bygning. Se ML § 13, stk. 1, nr. 9, litra a. Ligeledes skal bygningen være fuldt funktionsdygtig. Se C-71/18, KPC Herning.

Levering af en grund med bygning til nedrivning kan dog efter omstændighederne anses for momspligtig levering af en byggegrund, hvis leveringen af den faste ejendom er så nært forbundet med sælgers levering af andre ydelser, eksempelvis nedrivning, hvormed de sammensatte leverancer udgør én enkelt transaktion. Se C-461/08, Don Bosco.”

Af samme afsnit i Den juridiske vejledning fremgår følgende under afsnittet ”Funktionsdygtig bygning”:

” Det er en forudsætning for momsfri levering af gamle bygninger, at bygningen på leveringstidspunktet er fuldt funktionsdygtig og reelt kan anvendes som bygning. Se C-71/18, KPC Herning. Der lægges herved vægt på bygningens anvendelse op til leveringstidspunktet og ikke, om køber har planlagt at rive bygningen ned.

Det beror på en konkret vurdering, om bygningen er funktionsdygtig og denne vurdering tager udgangspunkt i, om bygningen rent faktisk kan anvendes som bygning. En bygning kan anses for fuldt funktionsdygtig, selvom den ikke anvendes til det formål, bygningen oprindeligt var bestemt til, så længe den kan anvendes til andre formål.

I SKM2020.171.SR fandt Skatterådet, at en bygning, der blev anvendt helt indtil overdragelsen, og hvor der i forbindelse med overdragelsen meddeltes forsyningsselskaberne sædvanligt ejerskifte med henblik på refusionsopgørelse, skulle anses som en fuldt funktionsdygtig bygning.

[...]

Vi finder, ud fra en konkret vurdering, at salget af matrikel nr. 229aæ, Næstved Markjorder beliggende fasanvej 1, 4700 Næstved, er en momsfritaget levering af fast ejendom efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at der i nærværende sag er tale om levering af en grund hvor der på leveringstidspunktet er opført en gammel bygning som må anses for at være funktionsdygtig, da den anvendes frem til overdragelsen. Vi har desuden lagt vægt på, at sælger, ud fra det oplyste, ikke er involveret i levering af ydelser som er medvirkende til en nedrivning eller lignende, af den pågældende bygning.

Det forhold, at ejendommen på et senere tidspunkt påtænkes at blive nedrevet af køber for, at gøre plads til ny bebyggelse, ændrer ikke på, at det sælger leverer er, en grund med gamle bygninger, jf. C-71/18 KPC Herning.

Svaret på spørgsmålet er derfor ”Ja”.

Spørgsmål 2:

I ønsker svar på hvorvidt salget af matrikel nr. 229aæ, Næstved Markjorder beliggende fasanvej 1, 4700 Næstved, vil være at betragte som levering af en byggegrund hvor salget skal pålægges moms.

Vi henviser til begrundelsen under spørgsmål 1.

Svaret på spørgsmålet er ”Nej”

Spørgsmål 3:

I ønsker svar på hvorvidt det vil have momsmæssig betydning, såfremt det projekt, køber indsender i forbindelse med købstilbuddet forudsætter, at køber opsiger lejer og at køber efterfølgende nedriver huset.

Vi henviser til begrundelsen under spørgsmål 1.

Svaret på Spørgsmålet er ”Nej”

Vilkår og betingelser

Det bindende svar er bindende for Skattestyrelsen i 5 år regnet fra starten af den afgiftsperiode, hvori I modtager dette brev. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder kun for jeres momsmæssige forhold.

Svaret er ikke bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger eller regler, der ligger til grund for svaret, eller hvis svaret er givet på grundlag af oplysninger, der ikke er rigtige. Det samme gælder i det omfang svaret viser sig at være i strid med EU-retten. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

Hvis I vil klage

Så kan I enten klage over afgørelsen til Skatteankestyrelsen eller indbringe afgørelsen for domstolene.

Hvis I vil klage til Skatteankestyrelsen

Så skal I skrive til Skatteankestyrelsen, som skal have modtaget klagen senest tre måneder efter den dag, hvor I har fået denne afgørelse. Skatteankestyrelsen er sekretariat for Landskatteretten og ankenævnene.

Skriv alle de punkter, I vil klage over, og begrund for hvert punkt, hvorfor I mener, afgørelsen er forkert. Vedlæg afgørelsen. Hvis I har dokumenter, som støtter og underbygger jeres klage, beder vi jer også sende dem med. Ønsker I et møde med en sagsbehandler i Skatteankestyrelsen, skal I skrive jeres telefonnummer i klagen.

Det koster 1.100 kr. at klage. Hvis I får helt eller delvist ret i jeres klage, får I pengene tilbage.

Sådan sender I klagen og betaler

I skal sende klagen elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på skatteankestyrelsen.dk, hvor I samtidig skal betale med betalingskort eller MobilePay.

Hvis I vil indbringe afgørelsen for domstolene

I kan også vælge at indbringe afgørelsen for domstolene senest tre måneder efter afgørelsens dato. I skal sende stævningen til den byret, som selskabets adresse (hjemting) hører under. Byrettens adresse fremgår af domstolenes hjemmeside domstol.dk. Har selskabet ikke adresse (hjemting) her i landet, skal I sende stævningen til Københavns Byret.

Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K. I kan finde mere vejledning om sagsanlæg på domstol.dk.

I kan søge om at få betalt jeres rådgiver

Hvis I får en rådgiver til at hjælpe med klagesagen/ retssagen, kan I søge om at få rådgivningen betalt helt eller delvist. I kan læse mere om denne mulighed på skat.dk/omkostningsgodtgørelse.

Venlig hilsen

Louise Persson

Direkte telefon 72 37 38 38