



Skatteministeriet

5. februar 2024

J.nr. 2024 - 633

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 213 af 9. januar 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF).

Jeppe Bruus

/ Jeanette Rose Hansen



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for forskellene i reglerne for momsfritagelse for salg og opførelse af henholdsvis 1) nye ejerboliger og 2) nye udlejningsejendomme? Herunder vurdere, hvorvidt nye udlejningsejendomme har en skattemæssig fordel i forhold til nye ejerboliger?

Svar

Til brug for besvarelsen har jeg indhentet bidrag fra Skattestyrelsen, som jeg kan henholde mig til:

”Salg af byggegrunde og nye bygninger er momspligtigt, mens andre former for levering af fast ejendom, herunder udlejning til boligformål, er momsfritaget. Momsreglerne omfatter kun økonomisk virksomhed og derfor ikke privatpersoners salg af deres ejendom. De danske momsregler for salg af fast ejendom er i fastsat i overensstemmelse med EU’s momsregler.

En bygning anses som ny inden første indflytning, men den anses også som ny ved første levering efter indflytning, hvis leveringen sker mindre end 5 år efter bygningens færdiggørelse. Endvidere anses en bygning, hvor der i væsentligt omfang er udført til- og/eller ombygningsarbejde også som ny. Byggegrunde er defineret som ubebyggede arealer, som efter planloven er udlagt til formål, som muliggør opførelsen af bygninger.

Det betyder, at sælgere af byggegrunde og nye bygninger skal opkræve moms af køberen og derefter angive og indbetale momsen til skatteforvaltningen. Sælgerne vil til gengæld have fradragsret for købsmoms på fx indkøb af byggematerialer i byggefasen.

Omvendt er køb og salg af gamle bygninger og boligudlejning momsfritaget. Desuden kan salg af nye bygninger være momsfritaget, hvis bygningen af sælger er opført til og udelukkende anvendt som led i momsfritaget udlejningsaktivitet. Det vil sige, at ejeren ikke skal opkræve moms af køberen eller lejeren, men ejeren har til gengæld heller ikke fradrag for købsmoms.

Generelt antages det, at momsfritagelser er begunstigende set i forhold til en situation med momspligt, men det afhænger af momsforholdene i den konkrete situation. Hvis virksomheden fx har store indkøb og derfor meget købsmoms, der kan fradrages, eller har momspligtige virksomheder som kunder, der kan fratække momsen, kan det være en fordel at være momspligtig.

Hvorvidt nye udlejningsejendomme på grund af momsfritagelsen har en skattemæssig fordel ift. momspligten for nye ejerboliger, afhænger både af omfanget af momspålagte omkostninger og forskellene på de to forretningsformer. Det vurderes dog, at der kan være en økonomisk fordel ved at udleje en nyopført ejendom, da ejendommen herefter vil kunne sælges momsfrat.



Skatteministeriet

5. februar 2024
J.nr. 2024 - 633

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 214 af 9. januar 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF).

Jeppe Bruus

/ Jeanette Rose Hansen

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvorvidt en eventuel sidestilling af momsreglerne mellem ejerboliger og udlejningsejendomme er i overensstemmelse med EU's momsdirektiv?

Svar

Jeg skal indledningsvis henviser til min besvarelse af SAU alm. del - spørgsmål 213, som indeholder en beskrivelse af momsreglerne for henholdsvis salg af ejerboliger og udlejningsejendomme.

De danske momsregler implementerer fælles EU-momsregler og følger derfor de generelle principper for moms. Det vil sige, at hvis man har momspligtige aktiviteter, skal man betale moms af sit salg og har fradragsret for moms på sine indkøb. Hvis man omvendt har momsfri aktiviteter, skal man ikke betale moms af sit salg og har ikke fradragsret for moms på sine indkøb.

Momspligten for salg af nye bygninger og byggegrunde følger EU's momsregler. Det er ikke muligt nationalt at momsfritage salg af byggegrunde eller nye bygninger grundet de EU-retlige bindinger.

For så vidt angår udlejning af fast ejendom er hovedreglen i EU's momssystemdirektiv, at udlejningen er momsfritaget. Der er dog i direktivet anført visse specifikke undtagelser fra denne momsfrihed, herunder udlejning inden for hotelsektoren eller sektorer med tilsvarende opgaver, således som dette er defineret i medlemsstaternes lovgivning. Desuden er det anført i direktivet, at medlemsstaterne kan fastsætte yderligere undtagelser i relation til udlejning af fast ejendom. Hvorvidt denne mulighed for at fastsætte yderligere undtagelser fra momsfritagelsen kan fortolkes således, at udlejning til boligformål gøres momspligtigt, er ikke undersøgt.