



Skatteministeriet

25. oktober 2024
J.nr. 2024 - 7123

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 722 af 27. september 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Andersen (LA).

Rasmus Stoklund

/ Matilde Roi Fischer

Spørgsmål

Vil ministeren estimere provenueffekten (før og efter tilbageløb og adfærd) af i højere grad at sikre, at salg af alle grunde beregnet til nybyggeri momspålægges i modsætning til i dag, hvor en stor del af grundene anses for at være "bebygget" og dermed for at være momsfrit salg af "en gammel bygning med tilhørende jord"? Intentionen er at sikre en mere ensartet afgiftsbelastning ved byggeri af ejer- og lejeboliger, hvilket bl.a. foreslås i "Rapport om ejerboliger i de større byer" fra juni 2024.

Svar

De danske momsregler baserer sig på fælles EU-momsregler, som findes i EU's momsdirektiv. Som udgangspunkt er levering af fast ejendom momsfritaget efter EU's momsdirektiv. Dette gælder imidlertid ikke en række nærmere specificerede typer af fast ejendom, herunder fx byggegrunde og levering af bygninger med tilhørende jord før første indflytning. Reglerne betyder grundlæggende, at salg af ubebyggede byggegrunde og nye bygninger er momspligtige, mens andre former for levering af fast ejendom som hovedregel er momsfritaget, herunder salg af gamle bygninger med tilhørende jord.

I praksis kan der være udfordringer, når det skal fastslås, om der er tale om en momspligtig byggegrund, fx hvis der står en gammel bygningskonstruktion på grunden. Den danske praksis har tidligere lagt vægt på købers hensigt med transaktionen – fx om grunden er købt med henblik på at nedrive den eksisterende bygning og opføre en ny bygning, eller fx ombygge den eksisterende bygning. EU-Domstolen har imidlertid delvist underkendt denne praksis, idet hensigten i højere grad skal være understøttet af objektive kriterier. Det betyder, at færre grunde end hidtil sælges som momspligtige byggegrunde, men i stedet sælges momsfrit som en gammel bygning med tilhørende jord.

Tages der udgangspunkt i det gennemsnitlige årlige nybyggeri til helårsbeboelse¹ i perioden fra 2006 til 2023 opgjort på baggrund af Danmarks Statistiks opgørelse af byggeaktivitet, samt Finans Danmarks statistik over realiserede handelspriser i 2024, kan det potentielle årlige provenu fra byggegrunde, der anvendes til momsfri udlejning, opgøres til ca. 4 mia. kr.²

Årsagen til, at byggeri bygget med henblik på momsfri udlejning anvendes som grundlag for beregningen, er, at momsfri erhverv ikke har mulighed for at fradrage moms. Virksomheder, der leverer momsfri udlejning, har dermed en fordel ved at indkøbe byggegrunde uden moms. Omvendt vil virksomheder, der indkøber byggegrunde til momspligtige formål, som fx salg af nye ejerlejligheder, kunne fradrage momsen, og de vil derfor ikke blive belastet af momsen.

¹ I beregningen indgår parcelhuse, etageboliger og række-, kæde-, dobbelthuse. Effekten af momsfri virksomheders anskaffelse af momsfri byggegrunde indgår ikke, men forventes ikke at påvirke skønnet i væsentligt omfang.

² Andelen, der går til udlejning, er beregnet på baggrund af Danmarks Statistiks boligstatistik, og grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi er beregnet på baggrund af de foreløbige ejendoms- og grundvurderinger for ejerboliger for 2022.

Det forventes, at der allerede i dag afregnes en andel af momsbeløbet på 4 mia. kr., da der vil være tilfælde, hvor det ikke er muligt at anskaffe byggegrunden uden moms. Hvis det beregningsteknisk antages, at der i dag ikke betales moms ved leveringen af 75 pct. af byggegrundene, skønnes det at medføre et potentielt umiddelbart merprovenu på ca. 3 mia. kr. at sikre, at salg af alle byggegrunde beregnet til nybyggeri fremover momspålægges.

Tabel 1. Forventet årlig provenuvirkning ved ensartet momsmæssig behandling af byggegrunde

Mia. kr. (2024-niveau)	
Umiddelbart merprovenu	3,0
Provenu efter tilbageløb	2,0
Provenu efter tilbageløb og adfærd	1,8

Anm.: Provenuet er afrundet til nærmeste 0,1 mia. kr. Effekten på momsprovenuet af at afgiften nedvæltes i priserne, er indregnet i tilbageløbsvirkningen, svarende 20 pct. af den umiddelbare virkning. Der er herudover anvendt en tilbageløbs-sats på 15 pct. og en adfærdsvirkning på 10 pct. svarende til standardforudsætningen for ændringer i selskabsskatten eksklusive overskudsflytning.
Kilde: Skatteministeriet.

Det er forudsat, at momsen på byggegrunde vil blive nedvæltet i grundpriserne. På denne baggrund skønnes provenuet efter tilbageløb at udgøre ca. 2 mia. kr. og ca. 1,8 mia. kr. efter tilbageløb og adfærd, *jf. tabel 1*. Der er ved opgørelse af tilbageløb og adfærdsvirkninger taget udgangspunkt i standardforudsætninger for ændringer i selskabsskatten eksklusive overskudsflytning.

De endelige adfærdseffekter vil afhænge af, hvordan der i praksis sikres en ensartet afgiftsbelastning af grunde beregnet til nybyggeri. Samtidig vil ændringen gøre det dyrere at bygge lejeboliger, hvilket kan mindske incitamentet til at bygge disse. En eventuel reduktion i mængden af nybyggeri kan føre til højere husleje, hvilket kan have afledte adfærdsvirkninger, som ikke er indregnet i ovenstående.