

# Moms og fast ejendom – Hvor lang tid må et funda- ment ligge uberørt?

## Kontakt

Claus Bohn Jespersen

T: 3945 9427

E: [cbh@pwc.dk](mailto:cbh@pwc.dk)

Asger Engvang

T: 8932 5555

E: [ahg@pwc.dk](mailto:ahg@pwc.dk)

## Indhold

Skatterådet trækker af på begrebet "sædvanlig normeret tid" .....	1
SKM2011.838.SR: Køb af grund med fundament .....	1
SKM2011.861.SR: Fundament 5 år undervejs .....	2

## Byggetilladelsen synes afgørende ved vurderingen af spørgsmålet, om et byggeri er omfattet af de nye regler for fast ejendom

Af Asger Hauchrog Engvang, Februar 2012

### Skatterådet trækker af på begrebet "sædvanlig normeret tid"

Skatterådet forholder sig i to nylige bindende svar til spørgsmålet om, hvorvidt et byggeri må anses for videreført og færdiggjort inden for sædvanlig normeret tid.

Spørgsmålet har stor betydning for alle byggerier, der er igangsat inden 1. januar 2011, idet "usædvanlige" liggeperioder kan resultere i, at byggeriet alligevel omfattes af de nye regler for moms på fast ejendom – selvom fundamentet er påbegyndt støbt i 2010 eller tidligere.

### SKM2011.838.SR: Køb af grund med fundament

Afgørelsen omhandler køb af en grund med fundament og efterfølgende opførelse af et parcelhus og salg af dette til den oprindelige sælger.

Denne afgørelse er interessant på flere måder. Først og fremmest fordi det tilsyneladende lykkes spørger at få svar på, om hans køb af en grund med fundament er en momsfriget transaktion; denne type spørgsmål afvises sædvanligvis, fordi de vedrører *sælgers* forhold (spørgsmålet om, hvorvidt sælger skal beregne moms ved salget).



Afgørelsen er videre interessant på den måde, at Skatterådet uden videre synes at lægge til grund, at vi stadig er inden for perioden "sædvanlig normeret tid" på det tidspunkt, hvor sælger og køber indgår aftalen.

Det fremgår ikke af afgørelsen, at sælger er en privatperson, og at han allerede af denne årsag kan sælge uden moms. Hvis sælger var en privatperson, burde Skatterådet have omtalt dette, og i lyset af det tilknyttede bindende svar SKM2012.19.SR synes det rimeligt at lægge til grund, at det ikke var tilfældet.

Skatterådet udtaler i relation til købers senere salg af det færdigopførte parcelhus, at dette kan ske uden moms, såfremt spørger har en reel hensigt om at ville fuldføre byggeriet inden for sædvanlig normeret tid – uden i øvrigt at præcisere, hvad dette måtte være.

Skatterådet lægger endelig vægt på byggetilladelsen og det forhold, at byggeriet færdiggøres i overensstemmelse med de byggetilladelser, der oprindeligt blev givet.

### *PwC: Interessant afgørelse for især parcelhusbyggerier påbegyndt før 1. januar 2011*

Op til årsskiftet 2010/11 blev der opført en lang række fundamenter, herunder i forbindelse med parcelhusbyggerier.

Efter afgørelsen i SKM2010.735.SR stod det klart, at man ikke umiddelbart ville acceptere, at et fundament uden videre kunne henligge uberørt i en længere periode og fortsat være omfattet af de "gamle" regler.

Med SKM2011.838.SR synes Skatterådet at indtage det standpunkt, at såfremt byggeriet færdiggøres på den oprindelige byggetilladelse, vil det også i momsretlig forstand være inden for "sædvanlig normeret tid".

Vi kan kun støtte, at der fastlægges et let identificerbart kriterium for, hvornår betingelsen om "sædvanlig normeret tid" er opfyldt.

Herudover vil vi bemærke, at når lovgiver (og SKAT) på en række andre områder har knyttet begreber i momsretten op på den øvrige lovgivning (f.eks. begreberne "byggegrund" og "fast ejendom"), synes det også naturligt at acceptere et byggeri som videreført og færdiggjort inden for "sædvanlig normeret tid", når rammerne for byggetilladelsen overholdes.

### *SKM2011.861.SR: Fundament 5 år undervejs*

Afgørelsen omhandler et byggeprojekt (ejerlejligheder), hvor fundamentet blev støbt i maj 2007. I perioden maj-august blev der solgt i alt 8 ejerlejligheder. Som en konsekvens af afmatningen på boligmarkedet kunne der ikke sælges flere ejerlejligheder, og den forventede finansiering kunne derfor ikke opnås, hvorfor projektet blev skrinlagt.

Selskabet ønsker nu at genoptage byggeriet, da finansieringen er faldet på plads. I den forbindelse er det relevant at få afklaret, om byggeriet kan anses for videreført og færdiggjort inden for "sædvanlig normeret tid".



---

Byggeriet ønskes færdiggjort i overensstemmelse med den oprindelige byggetilladelse, der – uden ændringer – tidsmæssigt er blevet forlænget.

### *Liggeperioder – Reel hensigt*

Skatterådet har tidligere udtalt, at ”liggeperioder”, der begrundes i udefra kommende omstændigheder, ikke har betydning for vurderingen af, om et byggeri reelt anses for påbegyndt.

Med baggrund i de oplysninger, der foreligger i sagen, må det konstateres, at den eneste (reelle) udefra kommende omstændighed til den lange liggeperiode var det manglende salg og dermed den manglende finansiering af byggeriet.

Skatterådet anerkender til trods herfor, at byggeriet stadig må anses for påbegyndt i 2007, *da spørger i forbindelse med gennemførelsen af byggeprojektet må anses for at have haft en reel hensigt om at ville færdiggøre byggeriet inden for sædvanlig normeret tid for byggeri af den pågældende karakter.*

### *Byggetilladelsen tillægges vægt*

Skatterådet fremhæver til sidst i afgørelsen det forhold, at det er det *oprindelige* byggeprojekt, der genoptages og færdiggøres. Herudover tillægges det vægt, at det er den oprindelige byggetilladelse, der – uden ændringer – tidsmæssigt er blevet forlænget.

### *PwC: Interessant afgørelse for alle påbegyndte byggerier*

Skatterådet giver i deres afgørelse udtryk for især to holdninger, som PwC i vidt omfang støtter.

For det første synes det nu anerkendt, at en udefra kommende omstændighed også kan være det forhold, at finansieringen ikke er på plads som en konsekvens af, at det projekterede byggeri endnu ikke er solgt.

Byggebranchen er underlagt stadig skrappe vilkår for opnåelse af finansiering, og når banken mv. stiller som betingelse for videre finansiering, at byggeriet er (helt eller delvist) solgt, er virksomheden bundet på hænder og fødder.

Hertil kommer, at hvor et finansieringsforbehold tidligere blot var en formalitet indsat af advokaten, fungerer det i dag oftest som et forbehold med reel usikkerhed.

For det andet understreger denne afgørelse i særlig grad, at byggetilladelsen tillægges afgørende vægt. Hvis byggeriet gennemføres i overensstemmelse med den oprindelige byggetilladelse, synes konklusionen nu at være, at byggeriet er gennemført inden for ”sædvanlig normeret tid”.

