

Holst, nyhedsbrev



Ny dom fra EU-domstolen: Ikke moms på salg af nedrivningsejendom

Med virkning fra 1. januar 2011 blev levering af byggegrund samt nye bygninger med tilhørende jord momspligtigt. Der har sidenhen hersket stor tvivl om, hvorvidt overdragelse af 'gamle', eksisterende bygninger, hvor køber har til hensigt at nedrive bygningen, kan karakteriseres som levering af en byggegrund. Den 4. september 2019 har EU-Domstolen afsagt dom om lige netop det spørgsmål.

Sagen (sag C-71/18) angik et præjudicielt spørgsmål fra Vestre Landsret gående på, hvorvidt salget af en eksisterende, 'gammel' bygning kunne karakteriseres som et momspligtigt salg af en byggegrund, når den endelige køber havde til hensigt at nedrive bygningen.

Pakhus-sagen (sag C-71/18)

I den konkrete sag havde en ejendomsudvikler ("Udvikleren") købt et eksisterende og funktionsdygtigt pakhushus med tilhørende jord fra Odense Havn. Købsaftalen var betinget af, at Udvikleren indgik aftale med en almen boligforening om opførelse af ungdomsboliger på ejendommen.

Udvikleren indgik herefter aftaler med en almen boligforening om betinget overdragelse af ejendommen samt efterfølgende opførelse af ungdomsboliger i totalentreprise. Af den indgåede totalentrepriseaftale fremgik det, at boligforeningen selv skulle stå for nedrivningen af det eksisterende pakhushus. Udvikleren deltog således ikke i nedrivningen af pakhuset, men alene i opførelse af den nye bebyggelse som entreprenør.

Der forelå således to overdragelser af ejendommen: 1) Salget fra Odense Havn til Udvikleren og 2) salget fra Udvikleren til boligforeningen.

Skatterådets og Landsskatterettens opfattelse

Udvikleren anmodede Skatterådet om et bindende svar vedrørende overdragelsernes momsfritagelse. Skatterådet afviste, at de to overdragelser var fritaget for momspligt. Begrundelsen herfor var, at Skatterådet ud fra parternes hensigter anså det samlede aftalekompleks som én samlet transaktion, hvorefter der altså var tale om salg af en byggegrund og dermed momspligt. Skatterådet tillagde det her betydning, at begge overdragelser var betingede af opførelsen af ungdomsboliger.

EU-Domstolens dom

I Pakhus-sagen tog EU-Domstolen først og fremmest stilling til, om det i sagen omhandlede aftalekompleks skulle anses som én samlet overdragelse af en byggegrund.

Ved afgørelsen af om et samlet aftalekompleks udgør én samlet momspligtig transaktion af en byggegrund, henviser EU-Domstolen til en række objektive kriterier, som den har opstillet i en dom fra 2009 (sag C-461/08), hvor EU-domstolen kvalificerede et lignende aftalekompleks som levering af en byggegrund. De objektive kriterier var her, at 1) sælger forestod nedrivningen, at 2) køber i hvert fald delvist bar omkostningerne for nedrivningen, samt at 3) nedrivningen allerede var påbegyndt på tidspunktet for overdragelsen.

I Pakhus-sagen henviser EU-Domstolen til de ovenfor beskrevne kriterier og fastslår, at alene objektive kriterier som disse kan medføre, at et samlet aftalekompleks mellem økonomisk uafhængige parter kan anses for én samlet transaktion.

EU-Domstolen bemærkede i forlængelse heraf, at pakhuset var fuldt funktionsdygtigt på tidspunktet for begge overdragelser, og at ingen af sælgerne (Odense Havn og Udvikleren) påtog sig nedrivningsopgaven. Den omstændighed, at aftalen mellem Odense Havn og Udvikleren var betinget af et videresalg, forbandt ifølge EU-Domstolen ikke transaktionerne på en sådan måde, at de kunne anses for én samlet transaktion.

Da der i sagen var tale om to adskilte transaktioner, hvor en allerede opført og funktionsdygtig bygning blev overdraget, kunne transaktionen således ikke kvalificeres som salg af en byggegrund, selvom det er parternes hensigt at nedrive bygningen for at gøre plads til en ny bygning.

Retsstillingen herefter

EU-Domstolen har med dommen endnu engang slået fast, at der skal foreligge objektive kriterier for, at et samlet aftalekompleks vedrørende en gammel bygning med henblik på nedrivning og opførelse af en ny bygning kan anses for en momspligtig overdragelse af en byggegrund. Et objektive kriterium kunne eksempelvis være, at sælger tillige skal forestå nedrivningen af den gamle bygning.

Dommen angiver klart, at parternes hensigt ikke alene kan medføre, at en overdragelse af en bygning med tilhørende grund kvalificeres som overdragelse af en byggegrund.

Dommen vil formentlig betyde, at Skattestyrelsen ændrer sin praksis på området, hvilket vil åbne mulighed for at genoptage sager, hvor der i henhold til Skattestyrelsens praksis er opkrævet moms i strid med direktivet.

Ved indgåelse af aftaler om overdragelse af eksisterende bygninger, som køber har til hensigt at nedrive, anbefales det, at parterne er opmærksomme på de i dommen opstillede retningslinjer. Er parterne ikke opmærksomme på de opstillede rammer og grænser, vil overdragelsen kunne opfattes som levering af en byggegrund og dermed kunne blive pålagt moms – også selvom det måtte være i strid med parternes egentlige intentioner.

Skal vi hjælpe dig?

Vores specialister står klar, hvis du ønsker at vide mere eller har brug for sparring i relation til EU-Domstolens dom eller til ejendomsudvikling i øvrigt.



Claus Hedegaard
E, che@holst-law.com
T, +45 8934 1157
M, +45 3010 2199



Morten Fendinge
E, mfo@holst-law.com
T, +45 8934 1116
M, +45 3010 2116