

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER  
Nummer 1402 af 18/12 2019

## Nye regler for udtagningsmoms – stor betydning for fast ejendom

*Folketinget har vedtaget nogle forskellige ændringer af reglerne for afregning af udtagningsmoms. De nye regler får bl.a. stor betydning i relation til nyopførte eller væsentligt renoverede bygninger.*

### Udtagningsmoms

Når en virksomhed sælger varer eller tjenesteydelser, skal der som hovedregel afregnes udgående moms af den modtagne betaling. Hvis en virksomhed har taget momsfradrag ved indkøb eller fremstilling af en vare eller tjenesteydelse, skal der betales udtagningsmoms, hvis varen/tjenesteydelsen anvendes til formål, som ikke vedrører den momspligtige aktivitet, f.eks. anvendes privat eller foræres væk.

### Hvilket beløb skal der afregnes udtagningsmoms af?

Indtil nu har grundlaget for afregning af udtagningsmoms været indkøbs- eller fremstillingsprisen (kostprisen).

Det har bl.a. haft den konsekvens, at f.eks. detailhandelsbutikker har været pligtige til at afregne udtagningsmoms af indkøbsprisen, når de har foræret varer tæt på udløbsdato eller ukurante varer væk til f.eks. hjemløse.

Med de nye regler ændres grundlaget for afregning af udtagningsmoms til at være residualværdien, i det omfang varen ikke længere har den samme værdi som ved indkøb/fremstilling. Dermed vil grundlaget være væsentligt lavere, når f.eks. detailhandelsbutikker forærer varer tæt på udløbsdato væk.

## Fast ejendom

Når en virksomhed opfører eller væsentligt renoverer bygninger med henblik på momspligtigt salg, fratækker virksomheden den indgående moms af byggeomkostningerne. Hvis virksomheden efter færdiggørelse ændrer hensigt og i stedet udlejer bygningerne momsfrit, har virksomheden hidtil alene været pligtig til at tilbagebetale den fratrukne moms af byggeomkostninger over 10 år efter reglerne om momsreguleringsforpligtelse. En såkaldt "momskredit".

De nye regler for udtagningsmoms medfører en væsentlig ændring af dette. I stedet for tilbagebetaling af indgående moms skal virksomheden afregne udtagningsmoms af markedsværdien på det tidspunkt, hvor ejendommen overgår til momsfri udlejning, hvis dette sker inden for de første 5 år efter færdiggørelsen. Dette kan medføre en væsentlig større "momsregning" end tilbagebetalingen af indgående moms over 10 år.

## Virkningstidspunkt

Det er op til Skatteministeren at fastsætte ikrafttrædelsestidspunktet for de nye regler, men det forventes tidligst at blive den 1. juli 2020.

Momsafdelingen kan naturligvis assistere med den nødvendige rådgivning i konkrete sager.

Med venlig hilsen

Momsafdelingen  
**REVITAX A/S**

Ewaldsgade 5  
2200 København N  
Telefon 3391 2201  
Telefax 3391 3801