

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER  
Nummer 1454 af 25/1 2021

## Udtagningsmoms på ejendomme - Nye regler træder i kraft

*Vi orienterede ultimo 2019 om, at Folketinget havde vedtaget nye regler for afregning af udtagningsmoms på ejendomme. Skatteministeriet har nu offentliggjort, at de nye regler træder i kraft d. 1. juli 2021.*

### 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 anvendes til momsfratagne aktiviteter.

### Fast ejendom

Når en virksomhed opfører eller væsentligt renoverer bygninger med henblik på momspligtigt salg, fratrækker 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.

De nye regler finder kun anvendelse ved overgang fra 100 % momspligtig aktivitet til 100 % momsfri aktivitet. Hvis en del af ejendommen udlejes med moms til erhvervsformål under en frivillig momsregistrering, finder de nye regler således ikke anvendelse. Det er dog væsentligt at være opmærksom på, at ved opdeling i ejerlejligheder anses hver enkelt ejerlejlighed for en selvstændig ejendom. I en sådan situation kan virksomheden dermed ikke undgå udtagningsmoms ved udlejning af en enkelt lejlighed med moms.

Reglerne kommer til at finde anvendelse ved overgang til momsfri aktivitet efter den 1. juli 2021. De nye regler kommer således også til at finde anvendelse for ejendomme, som allerede er opført inden den 1. juli 2021, men som overgår til momsfri aktivitet efter den 1. juli 2021.

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