

## Skattestyrelsen definerer begrebet byggegrund, bygningsbegrebet og anvendelighed heraf, indtræden i en forsikringssum for en nedbrændt ejendom mv.

Kort inden Skattestyrelsen gik på juleferie, meddelte styrelsen i styresignalet SKM2023.637, at der er præciseringer og praksisændringer, vedrørende hvornår der er tale om salg af en byggegrund, hvorpå der stadig er dele af en fast ejendom, hvornår en konstruktion kan siges at være en bygning i relation til momslovens regler om salg af fast ejendom mv.

Styresignalet, som blev udsendt den 22. december 2023, rummer ganske mange interessante aspekter og vinkler til den praksis, som er opstået de sidste par år, hvor blandt andet Landsskatteretten i et vist omfang har forholdt sig til selve teksten i loven og bekendtgørelsen, og hvor dette har resulteret i, at Skattestyrelsens afgørelser er blevet underkendt. Desuden fremkommer Skattestyrelsen med rettelser til eksempler, der fremgår af den juridiske vejledning.

Kort fortalt. I starten af 2022 udtalte Landsskatteretten modsat Skattestyrelsen og Skatterådet, at salg af grunde med ældre og nedrivningsmodne bygninger og nedrevne bygninger med delvist anvendeligt parkeringsanlæg kunne sælges momsfrit. Netop fordi grundene var bebygget/delvist bebygget mv., var der ikke tale om salg af en byggegrund.

Af styresignalet fremgår således:

Om en grund kan anses for bebygget, afhænger af, om der på grunden er en grundfast konstruktion, der kan kvalificeres som en "bygning". Vurderingen

af, om grunden skal anses for bebygget, skal foretages ud fra forholdene på leveringstidspunktet. Vurderingen giver selvsagt ingen anledning til tvivl, hvis situationen er den, at den 'gamle' bygning er jævnet med jorden på leveringstidspunktet.

Er bygningen på leveringstidspunktet delvist nedrevet, og har sælgeren påtaget sig at rive resten af bygningen ned efter leveringstidspunktet, må transaktionen anses for en sammensat levering, der går ud på levering af en byggegrund.

Er der ikke tale om en sammensat levering, hvor sælgeren har påtaget sig at nedrive resten af bygningen efter leveringstidspunktet, skal det vurderes, om den/de på leveringstidspunktet tilbageværende bygningsdel(e) kan anses for en "bygning" i momsmæssig henseende med den følge, at leveringen er momsfritaget, eller om bygningen er nedrevet i et sådant omfang, at den ikke (længere) kan anses for en bygning i momsmæssig henseende med den følge, at leveringen kan anses for en levering af en byggegrund.

I tilknytning til de to afgørelser fra Landsskatteretten udtaler Skattestyrelsen nu, at det ikke er Skattestyrelsens forståelse af afgørelserne, at Landsskatteretten har anlagt den retsopfattelse, at det skulle følge af momssystemdirektivet, at en hvilken som helst (tilbageværende) bygningsdel, der er fastgjort til eller i jorden, skal anses som en "bygning" i direktivets forstand, og at en grund med en delvis bebyggelse altid kan sælges uden moms.

Videre udtaler Skattestyrelsen i styresignalet, hvorvidt en bygning eller en bygningsdel er fuld funktionsdygtig.

Det udslagsgivende kriterium er efter Skattestyrelsens opfattelse, om den faste ejendom, som er genstanden for leveringen, på leveringstidspunktet fremtræder som en 'gammel' bygning med tilhørende jord, og at bygningen er funktionsdygtig, i den forstand, at den fortsat er reelt anvendelig. En bygning kan anses for funktionsdygtig, selv om den på tidspunktet for overdragelsen ikke anvendes til det formål, som bygningen oprindeligt var bestemt til, så længe den kan anvendes til andre formål.

I tilfælde, hvor bygningen på leveringstidspunktet er delvist nedrevet, beror vurderingen af, om der er tale om levering af en 'gammel' bygning med tilhørende jord eller af en byggegrund, på, hvorvidt de tilbageværende bygningsdele reelt er anvendelige til det formål, som bygningen er bestemt til, eller eventuelt til andre formål. Er bygningen på leveringstidspunktet nedrevet i et sådant omfang, at bygningen reelt er grundlæggende uanvendelig, må den eller de tilbageværende bygningsdel(e) sidestilles med en ufærdig konstruktion med den følge, at den/de ikke længere i momsmæssig forstand kan anses for at udgøre en bygning.

Den omstændighed, at den eller de tilbageværende dele af en bygning midlertidigt - f.eks. som følge af igangværende nedrivnings- og ombygningsarbejder - måtte være uanvendelige, så længe arbejderne står på, er efter Skattestyrelsens opfattelse ikke i sig selv ensbetydende med, at de tilbageværende bygningsdele ikke kan anses for en bygning i momsmæssig henseende.

Videre fremgår det af styresignalet, at den hidtidige praksis om, at køber kan lade en nyopført bygning succedere i den oprindelige bygnings status, hvis køber indtræder i retten til en forsikringssum for en nedbrændt ejendom, ikke kan opretholdes.

Med præciseringerne og beskrivelserne i styresignalet er der åbnet op for en mere præcis bedømmelse af, hvornår et salg af en grund, hvorpå der er en grundfast konstruktion i form af en bygning, kan ske uden momsoprævning.