

Skærpet praksis for afregning af udtagningsmoms på fast ejendom

Vi orienterede i september 2024 om, at Skattestyrelsen havde varslet en ændring af praksis for, hvornår der skal afregnes udtagningsmoms ved momsfri udlejning af nyopførte bygninger. Nu har Skattestyrelsen udsendt det endelige styresignal om praksisændringen.

Tidligere praksis for afregning af udtagningsmoms

Når en virksomhed opfører eller væsentligt renoverer bygninger med henblik på momspligtigt salg, fratrækker virksomheden den indgående moms af byggeomkostningerne.

Når den færdigopførte bygning i stedet udlejes momsfrit, skulle der efter den tidligere praksis alene ske korrektion af fradraget moms af byggeomkostninger, hvis udlejningen blev påbegyndt i samme regnskabsår, som bygningen blev færdigopført.

Hvis udlejningen først blev påbegyndt i et efterfølgende regnskabsår, skulle der derimod afregnes udtagningsmoms.

Ny praksis for afregning af udtagningsmoms

Efter den nye praksis, som er gældende fra den 28. januar 2025, skal der fremover altid afregnes udtagningsmoms ved momsfri udlejning af nyopførte bygninger, i det omfang momsen af byggeomkostningerne er fradraget i hele eller dele af opførelsesperioden. Dette gælder, uanset om udlejningen påbegyndes i færdiggørelsesåret eller senere.

Udtagningsmomsen skal afregnes af markedsprisen for tilsvarende ejendomme. Hvis der ikke findes en markedspris for tilsvarende ejendomme, skal der afregnes udtagningsmoms af kostprisen på ejendommen.