

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1329 af 22/5 -2018

Nedrivningsomkostninger skal medregnes til værdien af renoveringsarbejde

Nedrivningsomkostninger skal ifølge en ny afgørelse fra Landsskatteretten (SKM2018.237.LSR) medregnes til værdien af ombygnings- og renoveringsarbejde, når det skal vurderes, om værdien af arbejdet er af væsentligt omfang. Såfremt arbejdet er af væsentligt omfang, medfører det som udgangspunkt momspligt ved salg af en renoveret bygning. Dermed ændrer Landsskatteretten ikke SKATs hidtidige praksis.

Momspligt ved salg af væsentligt renoverede bygninger

Salg af nye bygninger er momspligtigt, når salget foretages af en momspligtig virksomhed, der handler i denne egenskab. Som nye bygninger anses udover nyopførte bygninger også bygninger, hvor der er udført renoveringsarbejde af væsentligt omfang, og bygningen sælges inden første indflytning.

Renoveringsarbejde er af væsentligt omfang, når værdien af arbejdet ekskl. moms overstiger 25 % af ejendomsværdien med tillæg af værdien af renoveringsarbejdet ekskl. moms. Hver enkelt lejlighed i et ejerlejlighedsbyggeri samt række- og klyngehuse med fælles fundament anses i denne sammenhæng for selvstændige bygninger, hvorfor værdien af arbejdet skal opgøres pr. lejlighed/rækkehus. Hvis salgsprisen ved salg til en ikke-interesseforbunden køber overstiger ejendomsværdien med tillæg af værdien af udført renoveringsarbejde ekskl. moms, kan sælger vælge at anvende salgssummen som beregningsgrundlag i stedet for ovennævnte beregningsgrundlag.

Det har været den generelle opfattelse blandt rådgivere, at nedrivningsomkostninger ikke skulle medregnes til værdien af renoveringsarbejdet efter 25 procent-reglen. I 2015 udtalte Skatterådet imidlertid i et bindende svar, at nedrivningsomkostninger skulle medregnes til værdien af renoveringsarbejdet.

Landsskatteretten har nu stadfæstet Skatterådets bindende svar. Vi er ikke bekendt med, om afgørelsen fra Landsskatteretten bliver indbragt for domstolene.

Med venlig hilsen

Momsafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801