

VÆRD AT VIDE OM

Skat og moms vedrørende erhvervsejendomme



Der opstår ofte spørgsmål af moms- eller skattemæssig art i forhold til erhvervsejendomme. Det gælder såvel udlejningsejendomme som ejendomme, der anvendes i egen virksomhed. Og uanset om der er tale om en beboelsejendom, en forretningsejendom eller en fabrik.

Skat

Ved køb af fast ejendom skal overdragelsessummen fordeles på henholdsvis grund, bygninger, installationer og løsøre. Er bygningerne afskrivningsberettigede skal købesummen endvidere fordeles mellem de enkelte bygninger, hvis der er flere af disse.

Ved nybyggeri - og ved om- og tilbygning af eksisterende bygninger - opstår der også spørgsmål om opgørelse af afskrivningsgrundlaget og ofte også om det skattemæssige ibrugtagningstidspunkt.

Under den løbende drift kan der opstå spørgsmål om finansieringsudgifter, herunder om låneomkostninger og om kursgevinster og kurstab ved låneomlægning.

Afgrænsningen mellem fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter og ikke-fradragsberettigede forbedringsudgifter giver næsten altid anledning til tvivl og er ofte årsag til tvister med skattemyndighederne.

Også udgifter til reparation af skader kan give anledning til tvivl. Ikke alle er opmærksomme på, at sådanne udgifter normalt sidestilles med vedligeholdelse, hvis der er tale om udbedring af skader, der er indtrådt i ejerens besiddelsestid. Dette gælder dog ikke skader som følge af brand.

Den skattemæssige behandling af statstilskud og af udgifter til fx isolering, brandsikring, kystsikring, brøndboring m.v. kan også rumme særlige udfordringer.

Når det gælder udlejningsejendomme kan der opstå spørgsmål om den skattemæssige behandling af nøglepenge og om erstatninger fra eller til lejere.

Ved salg af fast ejendom skal der opgøres ejendomsavance og evt. genvundne afskrivninger. Mulighederne for genplacering af ejendomsavancen skal overvejes. De skattemæssige konsekvenser af særlige vilkår omkring salgssummen skal fastlægges.

Moms

Der skal betales moms ved salg af byggegrunde og nye bygninger. Sidstnævnte omfatter også gamle bygninger som er ombygget i væsentlig grad. En bygning er ny indtil 5 år efter færdiggørelsen.

Der er moms på stort set alle byggeomkostninger og alle driftsomkostninger. Det betyder, at der er momsfradrag for disse omkostninger, når ejendommen anvendes til et momsplig-

VÆRD AT VIDE

Marts 2011



Afgrænsningen mellem vedligeholdelse og forbedring giver næsten altid anledning til tvivl.



Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

tigt formål. Dette gælder uanset om der er tale om en domicilejendom, en ny bygning, der opføres med henblik på salg, eller en udlejningsejendom, hvor udlejer har valgt at lade sig momsregistrere.

Ved salg af en ejendom der kan sælges uden moms, og hvor der har været momsfradrag på byggeomkostninger og på udgifter til reparation og vedligeholdelse indenfor en periode på 5 eller 10 år før overdragelsen, skal der opgøres en reguleringsforpligtelse, som køber kan overtage.

Reguleringsforpligtelsen beregnes på grundlag af den moms, der var på omkostningerne, reduceret med 1/10-del eller 1/5-del for hvert år der er gået siden.

Forpligtelsen får økonomisk betydning, hvis køberen ændrer momsfradrag på ejendommen indenfor reguleringsperioden. Reguleringen betyder, at der skal efterbetales moms, hvis momsfradraget reduceres, men kan også betyde tilbagebetaling af moms, hvis momsfradraget øges.

Reguleringsforpligtelsen kan kun overdrages, hvis køber har samme momsfradrag som sælger. Hvis køber ikke kan eller vil overtage en reguleringsforpligtelse, skal sælger betale den til SKAT.

Blandede udlejningsejendomme - ejendomme der udlejes til såvel beboelse som til erhverv - rummer særlige momsmæssige udfordringer. Det skyldes, at såvel moms af byggeomkostninger som moms af løbende driftsudgifter skal fordeles. Fællesomkostninger fordeles efter kvadratmeter, mens øvrige omkostninger fordeles efter størrelsen af lejeindtægterne fra de 2 grupper af lejere. Hvis omkostningerne kan henføres til bestemte dele af bygningen, vil den momsmæssige behandling afhænge af, om der er tale beboelsedelen eller forretningsdelen.

Endelig gælder der i mange tilfælde særlige regler for fradrag for moms af udgifter vedrørende salg af bygninger.

Oversigt

Herunder har vi i tabelform opregnet forhold, hvor man især skal være opmærksom på de moms- og skattemæssige problemstillinger.

Køb	Nybyggeri	Drift	Salg
Fordeling af købesum	Opgørelse af afskrivningsgrundlag	Nøglepenge	Fordeling af salgssum
Kontantomregning af købesum	Fastlæggelse af ibrugtagningstidspunkt	Vedligeholdelse contra forbedring	Kontantomregning af salgssum
Opgørelse af afskrivningsgrundlag	Moms af byggeudgifter	Erstatninger fra / til lejere	Opgørelse af skattepligtig ejendomsavance
Opgørelse af straksafskrivningsgrundlag	Beregning af byggemoms ved anvendelse af egne medarbejdere	Kursgevinster/kurstab på lån	Opgørelse af genvundne afskrivninger
Særlige vilkår omkring købesummen	Energiafgifter, herunder målerfordeling	Skattemæssig behandling af låneomkostninger	Genplacering af ejendomsavance
Evt. overtagelse af momsreguleringsforpligtelse	Energiafgifter, herunder etablering af evt. procesrum	Beregning af skattemæssige afskrivninger og straksfradrag.	Særlige vilkår omkring salgssummen, herunder huslejegarantier m.v.
Evt. frivillig momsregistrering	Evt. frivillig momsregistrering	Planlægning af ombygninger for optimal udnyttelse af straksfradrag.	Evt. overdragelse af momsreguleringsforpligtelse
Er der moms på købet af ejendommen samt evt. fradrag herfor.	Bygges ejendommen med henblik på salg, eget brug, momsfri eller momspligtig udlejning	Ajourføring af evt. momsreguleringsforpligtelse	Evt. ophør af frivillig momsregistrering
Købes ejendommen med henblik på salg - Er det momsfrit eller momspligtigt		Viderefakturering af energiafgifter til evt. lejere	Momsfradrag af salgskostninger og evt. udgifter til nedrivning
		Byggemoms ved anvendelse af egne medarbejdere til vedligeholdelse	Er salget momspligtigt eller momsfrit? Evt. kompenserende regulering af tidligere fradrag ved momspligtigt salg.



HAR DU SPØRGSMÅL SÅ KONTAKT



Jesper Larsen
Seniorskattekonulent
Tlf. 39 15 53 03
jmu@bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab og BDO Kommunernes Revision, Godkendt revisionsaktieselskab, begge danskejede revisions- og rådgivningsvirksomheder, er medlemmer af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og dele af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger godt 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har næsten 47.000 medarbejdere i 119 lande.

WWW.BDO.DK