

Udskriftsdato: 14. december 2025

AFG nr 9382 af 17/06/2008 (Gældende)

Opførsel af byggeri, der skal anvendes til hotellignende formål, berettiger ikke til momsfradrag

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-089579

Opførsel af byggeri, der skal anvendes til hotellignende formål, berettiger ikke til momsfradrag

Spørgsmål

Har spørger fradragsret for den moms, der kan henføres til opførelse m.v. af nærmere specificeret byggeri til brug for udlejning på hotellignende vilkår?

Svar

Ja.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger har påtænkt at opføre et ungdomshotel på A, matr. nr. B. Bygningen skal bestå på ca. 10.000 m² og vil indeholde ca. 400 sengepladser.

Området er i lokalplanen fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller m.m. Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder bl.a. skoler og andre undervisningsformål.

Hotelværelserne/lejlighederne vil blive lejet ud til:

studerende i København i deres studietid,

udenlandske gæsteforelæsere ved læreanstalterne,

udenlandske trainees i virksomheder,

danske undervisningsprogrammer for udlændinge,

udenlandske kandidatstipendiater på kortere eller længere studieophold ved danske læreanstalter m.m. og

medarbejdere i multinationale virksomheder i Danmark, som fra tid til anden eller permanent har brug for en bolig til en medarbejder (evt. med familie) For næsten alle disse grupper er der tale om folk, som ikke skal have dansk folkeregisteradresse.

Disse grupper har vanskeligt ved at finde bolig på det danske boligmarked, ligesom de typisk vil have brug for en række servicefunktioner, så som møblerede værelser/boliger, sengetøj, rengøring, forplejning m.v. Såfremt der i ferieperioder, sommer el. lign. er tomme værelser, kan der ske udlejning af hotelværelser til turister.

Der vil være ca. 5 ansatte på hotellet til at drive bygningen, receptionen, morgencaféen, m.m. Alle gæster/beboere har adgang til køkkenfaciliteter til fx fælles madlavning for at fremme fællesskabet, og til fuld internetadgang og satellit-tv. Der vil blive mulighed for at købe morgenmad og daglig rengøring af værelser i betalingen, ligesom hotellet også vil levere sengetøj og skift af linned. Morgenmad kan være inklusiv eller eksklusiv.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Ingen.

SKATs indstilling og begrundelse

Ifølge momslovens § 37, stk. 1, kan registrerede virksomheder ved opgørelsen af afgiftstilsvaret fradrage momsen af virksomhedens indkøb mv. af varer og ydelser, der udelukkende anvendes til brug for virksomhedens leverancer, som ikke er fritaget for moms efter § 13, herunder leverancer udført i udlandet.

Hvis indkøb også anvendes til andre formål, f.eks. til brug for ikke registreringspligtig virksomhed, er der kun delvis fradragsret efter reglerne i §§ 38-41.

Efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, er udlejning og bortforpagtning af fast ejendom fritaget for moms. Bestemmelsen svarer til Momssystemdirektivets artikel 135, stk. 1, litra l).

Momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, har følgende ordlyd:

§ 13. Følgende varer og ydelser er fritaget for afgift:

...

8) Administration, udlejning og bortforpagtning af fast ejendom, herunder levering af gas, vand, elektricitet og varme som led i udlejningen eller bortforpagtningen. Fritagelsen omfatter dog ikke udlejning af værelser i hoteller og lign., udlejning af værelser i virksomheder, der udlejer for kortere tidsrum end 1 måned, udlejning af camping-, parkerings- og reklameplads, samt udlejning af opbevaringsbokse.

...

Omfattet af momspligten er herefter udlejning af værelser i hoteller, gæstgiverier, vandrerrhjem, moteller og lign, jf. bestemmelsens 2. pkt. Det gælder uanset udlejningens varighed.

Efter bestemmelsen omfatter fritagelsen heller ikke udlejning af værelser i virksomheder, der udlejer for kortere tidsrum end 1 måned.

Afgrænsningen af momsfri og momspligtig udlejning af værelser skal sikre, at der betales moms af al udlejning af værelser i hoteller og lign. Derudover, at der betales moms af anden udlejning af værelser mv. til personer, der tager midlertidigt ophold uden af skifte bopæl, fx ophold under ferie mv., medens der så vidt muligt ikke skal betales moms af udlejning af værelser og lejligheder, der bruges som fast bolig for lejeren.

I SKM2007.723.SR har Skatterådet afgivet bindende svar om moms i forbindelse med salg af 50-100 ferielejligheder således, at en erhvervsdrivendes udlejning heraf er anset for momspligtig, når udlejningen sker på hotellignende vilkår, og uanset, om ferielejlighederne er tildelt selvstændigt ejerlejlighedsnr.

Det fremgår af forudsætningerne for Skatterådets svar om udlejningen af ferielejlighederne på hotellignende vilkår, at det er lagt til grund, at der ved "hotel-konceptet" er tale om: udleje dag til dag, lejer skal ikke medbringe håndklæder og sengelinned, sengene er redt ved ankomst, der er ikke særskilt betaling for el og vand, det er muligt at købe morgenmad, og der skal ikke betales særskilt for rengøring.

I SKM2008.304.SR fandt Skatterådet, at der var tale om ydelse af midlertidigt logi på kommerciel basis, der var af hotellignende karakter. Skatterådet henså til, at driften, at lejlighederne med tilhørende servicefaciliteter udgjorde et alternativ til indlogering på hotel, og at driften af lejlighederne og driften af servicefaciliteterne udgjorde en enhed.

Det fremgår af MV 2008-2, at hoteller, der udlejer nogle af værelserne på langtidskontrakt (egentlig bolig for lejeren), ikke kan fritages for at betale moms af denne udlejning, når virksomheden i øvrigt - evt. kun i en del af året - driver almindelig hotelvirksomhed.

Det er SKATs opfattelse, at udlejningen af de her omhandlede lejligheder under de af spørger oplyste omstændigheder er omfattet af momspligten, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, 2. pkt.

SKAT lægger vægt på, at der er tale om ydelse af midlertidigt logi på kommerciel basis, der er af hotellignende karakter. Der er herved henset til det oplyste om konceptet for driften, at lejlighederne med tilhørende servicefaciliteter udgør et alternativ til indlogering på hotel, og at driften udgør en samlet enhed.

Da udlejningen således er momspligtig, vil spørger kunne fradrage den betalte moms af udgifterne til opførelse af ejendommen, jf. momslovens § 37, stk. 1.

Det indstilles på den baggrund at spørgsmålet besvares med "ja".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet træffer på mødet den 17. juni 2008 afgørelse i overensstemmelse med SKAT indstilling og begrundelse.