

Udskriftsdato: 2. januar 2026

AFG nr 10350 af 15/11/2016 (Gældende)

Moms - Fast Ejendom - Momsfrit salg af udlejningsejendom

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 16-0690002

Moms - Fast Ejendom - Momsfrit salg af udlejningsejendom

Skatterådet kan bekræfte, at et samlet salg af en udlejningsejendom, der udelukkende er udlejet uden moms, jf. momslovens § 13, stk.1, nr. 8, kan ske momsfrit ifølge momslovens § 13, stk. 2.

Afgørelsen er truffet efter en konkret vurdering af de faktuelle forhold, herunder at salget vedrører et samlet salg af 2 bygninger opført i 3 etaper på samme matrikel, at opførelsen er sket med henblik på momsfri udlejning, at der er ikke taget fradrag for moms, at ejendommen er ikke opdelt i ejerlejligheder, at alle lejlighederne/boligerne er udlejet på tidsubegrænsede standardlejekontrakter samt at køber vil videredrive ejendommen som udlejningsejendom

Skatterådsmøde 15. november 2016 - SKM2016. 555. SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 1, er momsfritaget?
1. Kan Skatterådet bekræfte, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 2, er momsfritaget?
1. Kan Skatterådet bekræfte, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 3, er momsfritaget?

Svar

1. Ja
1. Ja
1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

Et selskab, Spørger, køber i 2006 en gammel ejendom.

I 2008 beslutter Spørger, at nedrive ejendommen og opføre en boligudlejningsejendom.

Ved beslutningen har Spørger udelukkende en hensigt om momsfritaget boligudlejning.

Ejendommen består af 3 etaper:

1. Etape 1 er påbegyndt bygget i efteråret 2010. Første udlejning skete 1. september 2011.
2. Etape 2 er påbegyndt bygget i juni 2012. Første udlejning skete 1. april 2013.
3. Etape 3 er påbegyndt bygget i januar 2015. Første udlejning skete 1. december 2015.

Ejendommen består af 2 bygninger på én matrikel.

Etape 1 og 2 udgør én bygning, og etape 3 er en selvstændig bygning.

Etape 1 og 2 indeholder i alt 24 lejemål, og etape 3 indeholder 16 lejemål.

Selskabet har indgået sædvanlige tidsubegrænsede standardlejekontrakter med samtlige lejere.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Etaperne er opført i takt med, at selskabet har skaffet finansiering til byggeriet.

Spørger er nu blevet kontaktet af en investor med købstilbud af hele ejendommen, og selskabet ønsker derfor et bindende svar fra SKAT om den momsmæssige behandling.

Hvis Skatterådet mod forventning vurderer, at salget er momspligtig, vil aftalen om salg ikke blive indgået, da fortsat udlejning af ejendommen, giver et mere rentabelt resultat for Selskabet, end et momspligtig salg af ejendommen. I denne kalkulation er der taget højde for momsfradrag for opførelsesudgifterne.

Entreprisekontrakt for etape 1 er underskrevet i 30. november 2010, med en byggetid på 8 måneder fra underskrift. Fundamentet er påbegyndt støbt i 2010.

--

Af selskabets hjemmeside fremgår, at der er tale om et helt almindeligt boligudlejningsselskab. Kopi af hjemmesiden har været forelagt SKAT.

Videre har følgende materiale været forelagt SKAT:

- Lokalplan for området, vedtaget af byrådet i juni 2008
- Årsrapport, vedrørende Selskab H, der ejer det spørgende Selskab, år 2013/14, 2010/11, 2009/10, 2008/09 og 2008/07
- Eksempler på annoncer, hvor de enkelte lejligheder annonceres som udlejningslejligheder
- Kopi af en standardlejekontrakt
- Oversigt over de 40 lejemål med indgåede kontrakter
- Salgsprospekt omfattende hele ejendommen - præsentation af en allerede udlejet udlejningsejendom som investeringsobjekt
- Tilbud af september 2016 fra et boligadministrationsfirma, idet det har været overvejet, at placere ejendomsadministrationen eksternt

Følgende fremgår af regnskab 2013/2014 fra Selskab H:

"I boligprojektet [X], er der i året opnået finansieringstilsagn til 3. og sidste etape på 16 lejligheder, som ligeledes er færdigprojekteret. Efter regnskabsårets udløb er der indgået aftale med en hovedentreprenør om opførelsen, der forventes påbegyndt i januar 2015, med henblik på at byggeriet er afsluttet omkring 1. december 2015. Det er herefter hensigten, at det samlede ejendomskompleks, bestående af 40 nyopførte lejligheder i centrum af [By], skal afhændes."

Spørgers opfattelse og begrundelse

Af SKATs vejledning "Moms på salg af nye bygninger og byggegrunde" kapitel 5 fremgår:

"Udlejningsejendomme

En udlejer, som sælger en ny bygning med eventuel tilhørende grundareal, som udlejes eller forsøges udlejet, anses også for at handle i egenskab af momspligtig person, og er dermed som udgangspunkt omfattet af momspligten.

I det omfang ejendommen udelukkende har været anvendt/tiltænkt anvendt til (vores understregning) momsfrataget udlejning, der ikke har givet fradragsret for moms af udgifter til anskaffelse og drift af ejendommen, skal der ikke betales moms af salget af ejendommen."

SKM2010. 735. SR

Skatterådet bekræfter i det bindende svar, at byggeri hvor der er "påbegyndelse af støbning af fundament" før 1. januar 2011 er afgørende element for, at byggeriet skal anvende det momsregelsæt der var gældende på dette tidspunkt.

Skatterådet bekræfter endvidere, at et fælles fundament, skal forstås som ét fysisk sammenhængende fundament, og at bygninger, der opføres på det fælles fundament momsmæssigt skal behandles ens.

SKM 2010.842. SR

Skatterådet bekræfter, at spørger ved salg af udlejede sommerhusgrunde, ikke er momspligtig af disse salg. Uanset at spørger kan betegnes som en afgiftspligtig person i henhold til momsloven, skal salg af grundene ikke pålægges moms, da grundene udelukkende har været anvendt i forbindelse med momsfritaget udlejningsvirksomhed - jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

SKM 2012.264. SR

Skatterådet bekræfter, at spørger kan sælge enkelte lejligheder momsfrit efter momslovens § 13, stk. 2, såfremt lejlighederne er erhvervet til - og har været anvendt til - udlejning til beboelse og således har været undtaget fra retten til momsfradrag. Skatterådet bekræfter, at dette også gælder selv om der indsættes en køboption i lejeaftalerne, som giver lejren en forkøbsret til lejligheden.

SKM 2014.408. SR

Skatterådet kan ikke bekræfte, at spørgers salg af grunde vil være fritaget for moms, såfremt grundene forinden salget har været udlejet momsfrit med køberet, og salget sker til de lejere, som udnytter deres køberet.

Skatterådet kan ikke bekræfte, at spørgers salg af grunde vil være fritaget for moms, såfremt grundene forinden salget har været udlejet momsfrit med køberet, men lejerne har opsagt lejemålet, og grundene herefter sælges til andre end de tidligere lejere.

Skatterådet begrundet svarerne med, at en samlet vurdering af transaktionens omstændigheder, herunder tildelingen af en køberet, tilsiger at det er spørgers overordnede hensigt at sælge grundene.

SKM 2016.105. SR

Skatterådet kan ikke bekræfte, at spørgers salg af ejerlejligheder, som har været udlejet til boligformål uden moms, kan ske uden moms.

Skatterådet begrundet svaret med, at spørger ikke kunne godtgøre, at erhvervelsen af ejendommen udelukkende var sket med henblik på momsfri udlejning.

Skatterådet fandt, at det forhold at spørger har en forpligtelse til løbende at optimere pensionsopsparernes afkast ved at sælge ejendommen, også måtte være tilstede ved tidspunktet for erhvervelsen.

Lejlighederne blev leveret af entreprenøren i 2014, og spørger havde udlejet lejlighederne i 1-1 ½ år før salg.

EU dom C-543/11, Woningstichting Maasdriel og C-326/11, J. J. Komen

EU-Domstolen har i de to domme i henholdsvis præmis 32 og præmis 33 udtalt, at parternes erklærede hensigter vedrørende pligten til at betale moms af en transaktion skal tages i betragtning i forbindelse med en samlet vurdering af sådanne transaktioners omstændigheder, under forudsætning af, at de understøttes ved objektive bevisemønstre.

Det er i denne sag utvivlsomt spørgers hensigt, at anvende ejendommens lejligheder til momsfri boligudlejning. Selskabet har derfor været afskåret fra momsfradrag for opførelsesudgifter til bygningerne.

Repræsentantens vurdering

Den omhandlede ejendom kan sælges uden moms, jf. momslovens § 13, stk. 2.

Det afgørende er, at ejendommen er påbegyndt opført før 1. januar 2011, og udelukkende er opført med henblik på momsfri udlejning.

Ved denne opfattelse har vi særligt henset til:

1. Støbning af fundament til ejendommen er påbegyndt inden 1. januar 2011
2. Opførelsen af bygningerne er alene sket med henblik på momsfri udlejning
3. Momsen er ikke fratrukket af opførelsesudgifterne
4. Alle lejlighederne er annonceret til udlejning
5. Alle lejlighederne i ejendommen er udlejet
6. Administration af ejendommen sker via koncernens eget administrationsselskab.
7. Ejendommen/lejlighederne er ikke annonceret til salg
8. Der er indgået sædvanlige tidsubegrænsede standardlejekontrakter
9. Lejerne har ingen købsret eller forkøbsret på lejlighederne

Ejendommen er ikke inddelt i ejerlejligheder, der er tale om én ejendom på ét matrikelnummer

I SKM 2010.735. SR finder Skatterådet, at et byggeri hvor der er "påbegyndelse af støbning af fundament" før 1. januar 2011 er omfattet af de momsregler der er gældende på dette tidspunkt.

Skatterådet finder videre, at en bygning der har fælles fundament momsmæssigt skal behandles ens. Dette er fx tilfældet ved ejerlejlighedsbyggeri, rækkehuse og dobbelthuse, hvor de forskellige bygninger (ejendomme) deler det samme fysiske fundament.

I SKM 2014.408. SR finder skatterådet, at der skal betales moms af nogle byggegrunde, til trods for at grundene for inden har været udlejet momsfrit. Begrundelsen herfor er, at det var spørgerens overordnede hensigt at sælge grundene.

Modsætningsvis kan der i nærværende sag sluttes, at ejendommen kan sælges momsfrit, da det hele tiden har været spørgers reelle hensigt udelukkende at udleje lejlighederne momsfrit.

Skatterådet bindende svar i SKM 2014.408. SR bekræfter, at det er hensigten med aktiviteten der er helt afgørende for, hvorvidt der skal betales moms af et givent byggeri.

Et salg er således momsfritaget efter momslovens § 13, stk. 2, hvis hensigten på opførelsestidspunktet åbenlyst har været udlejning.

Denne hensigt kommer dels til udtryk ved, at der ikke er taget momsfradrag for opførelsesudgifterne, samt at selskabet påbegyndte momsfritaget udlejning af ejendommen allerede i 2011, og dermed påbegyndte momsfritaget udlejning af ejendommen for mere end 4 år siden.

Det forhold, at etaperne er bygget successivt ændrer ikke på det faktum, at hensigten med hele ejendommen hele tiden har været momsfritaget boligudlejning.

Det understøtte videre ved, at ejendommen ikke er opdelt i ejerlejligheder, samt at alle lejemål i ejendommen er udlejet.

I SKM 2016.105. SR finder Skatterådet, at spørger skal betale moms af boligejerlejligheder, til trods for at ejerlejlighederne har været udlejet momsfrit.

Skatterådet finder således, at spørgers forpligtelse til løbende at optimere pensionsopsparernes afkast ved salg, må antages også at have været eksisterende på tidspunktet for erhvervelsen.

Af afgørelsen fremgår, at Skatterådet vurderede, at spørger ikke kunne godtgøre, at hensigten med erhvervelsen af ejendommen udelukkende var momsfri udlejning.

I det bindende svar blev lejlighederne leveret af entreprenøren i 2014, og spørger havde udlejet lejlighederne i 1-1 ½ år før salg.

Modsætningsvis SKM 2016.105. SR, ønsker spørger i nærværende sag ikke at sælge ejendommen, hvis salget skal pålægges moms, men ønsker at fortsætte den momsfrit udlejning. En investor har budt på ejendommen, og salget er betinget af SKATs besvarelse af det bindende svar.

I nærværende sag er ejendommen modsat SKM 2016.105. SR ikke opdelt i ejerlejligheder, men der er tale om én samlet ejendom, hvor spørger allerede har påbegyndt udlejning af lejlighederne i 2011, altså en længere årrække, og årsagen til at alle etaper ikke er opført i 2010/2011 skyldes, at selskabet har opført etaperne i takt med der er opnået tilfredsstillende finansiering af byggeriet.

Der er ingen tvivl om at Spørgers hensigt med opførelsen af hele ejendommen alene har været momsfritaget udlejning.

Det er derfor vores klare opfattelse, at hele ejendommen kan sælges uden moms.

SKATs indstilling og begrundelse

Lovgrundlag

Momsloven § 3, stk. 1

Afgiftspligtige personer er juridiske eller fysiske personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed.

Momsloven § 4

Der betales afgift af varer og ydelser, der leveres mod vederlag her i landet. Ved levering af en vare forstås overdragelse af retten til som ejer at råde over et materielt gode. Levering af en ydelse omfatter enhver anden levering. (...)

Momsloven § 13, nr. 8, 1. pkt. og nr. 9

Følgende varer og ydelser er fritaget for afgift: (...)

8) Udlejning og bortforpagtning af fast ejendom, herunder levering af gas, vand, elektricitet og varme som led i udlejningen eller bortforpagtningen.

9) Levering af fast ejendom. Fritagelsen omfatter dog ikke:

a) levering af en ny bygning eller en ny bygning med tilhørende jord

b) levering af en byggegrund, uanset om den er byggemodnet, og særskilt

levering af en bebygget grund

Momsloven § 13, stk. 2

Levering af varer, der alene har været anvendt i forbindelse med virksomhed, der er fritaget for afgift efter stk. 1, eller af varer, hvis anskaffelse eller anvendelse har været undtaget fra retten til fradrag efter kapitel 9, er fritaget for afgift.

Momsloven § 13, stk. 3

Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om afgrænsningen af fast ejendom i henhold til stk. 1, nr. 9.

Momssystemdirektivet artikel 136, litra a) og b)

Medlemsstaterne fritager følgende transaktioner:

- levering af varer, der udelukkende har været anvendt i forbindelse med sådanne former for virksomhed, som er fritaget for afgift i medfør af artikel 132, 135, 371, 375, 376 og 377, artikel 378, stk. 2, artikel 379, stk. 2, samt artikel 380-390, såfremt disse varer ikke har givet ret til fradrag
- levering af varer, hvis anskaffelse eller anvendelse har været undtaget fra fradragsretten i medfør af artikel 176.

Momsbekendtgørelsen (BEK nr. 808 af 30. juni 2015) § 54, stk. 2

En bygning, jf. stk. 1, er ny, inden første indflytning. En bygning er også ny på dagen for første levering efter indflytning, hvis leveringen sker mindre end 5 år efter dagen for bygningens færdiggørelse. Ved anden og efterfølgende leveringer, der sker inden for 5 år fra bygningens færdiggørelse, er bygningen også ny, hvis leveringen sker inden bygningen har været i brug ved indflytning i en periode på 2 år, og første levering er omfattet af momslovens § 29.

Momsbekendtgørelsen § 134

Bekendtgørelsen træder i kraft den 3. juli 2015.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 814 af 24. juni 2013 om merværdiafgift (momsbekendtgørelsen).

Stk. 3. Momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra a, finder anvendelse på nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord, jf. § 54 i denne bekendtgørelse, hvor byggeriet er påbegyndt den 1. januar 2011 eller senere, jf. stk. 3.

Stk. 4. Tidspunktet for påbegyndelse af byggeriet ved nyopførelse af bygninger og tilbygninger til eksisterende bygninger er tidspunktet for påbegyndelsen af støbning af fundament. (...)

Praksis

EU-Domstolen sag C-543/11, Woningstichting Maasdriel

EU-Domstolen sag C-326/11, J. J. Komen

EU-Domstolen sag C-461/08, Don Bosco

SKM2016. 359. SR

Skatterådet kan ikke bekræfte, at Spørgers salg af en lejlighed kan ske momsfrit jf. momslovens § 13, stk. 2.

SKM2016. 289. SR

Spørger har på sin ejendom ladet opføre et dobbelthus med to ejerlejligheder. Lejlighederne har været lejet ud, men det ene lejemål er nu opsagt, og spørger påtænker et salg af ejendommen.

Skatterådet kan ikke bekræfte, at spørger kan sælge ejendommen uden moms.

SKM2016. 105. SR

Skatterådet kan ikke bekræfte, at Spørgers salg af ejerlejligheder, som har været udlejet til boligformål uden moms efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, skal ske uden moms, jf. momslovens § 13, stk. 2.

SKM2013. 483. SR

Skatterådet bekræfter bl.a., at boliger ved salg kan være momsfritaget ifølge momslovens § 13, stk. 2, når de opføres med henblik på momsfritaget udlejning, når der i forbindelse hermed ikke er taget fradrag for moms, samt når boligerne er udlejet i henhold til lejeloven, og derved er omfattet af tidsubegrænsede lejeaftaler mv. Dette gælder også, hvis lejer ifølge lejeaftalen har en forkøbsret.

SKM2012. 608. SR

Skatterådet bekræfter, at spørgeren kan sælge en ejendom momsfrit efter momslovens § 13, stk. 2, idet spørgerens anskaffelse og anvendelse af ejendommen har været undtaget fra retten til fradrag.

SKM2011. 861. SR

Skatterådet bekræfter, at et kommende salg af en bygning eller dele heraf (ejerlejligheder) ikke vil udløse momspligt, efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9 litra a, når byggeprojektet og støbning af fundament blev påbegyndt i 2007.

Det er i afgørelsen tillagt vægt, at det er det oprindelige byggeprojekt, der genoptages og søges færdiggjort, ligesom det er den oprindelige byggetilladelse, der - uden ændringer - tidsmæssigt er blevet forlænget.

SKM2010. 298. SR

Skatterådet tager i sagen stilling til, hvornår et boligbyggeri anses for at være omfattet af de nugældende bestemmelser i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9 om momsfri levering af fast ejendom, eller om de er omfattet af de nye bestemmelser i Lov nr. 520 om ændring af lov om merværdiafgift mv., § 13, stk. 1, nr. 9, litra a, om momspligt på førstegangssalg af nyopført fast ejendom.

Skatterådet kan ikke bekræfte, at alle boliger i et boligbyggeri med flere boligenheder på samme matrikelnummer kan være omfattet af de nuværende momsregler, når blot støbningen af fundamentet til én af boligerne er påbegyndt før den 1. januar 2011.

SKM2010. 297. SR

Skatterådet tager i sagen stilling til, hvornår nyopførte bygninger anses for at være omfattet af de nugældende bestemmelser i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9 om momsfri levering af fast ejendom, eller om de er omfattet af de nye bestemmelser i Lov nr. 520 om ændring af lov om merværdiafgift mv., § 13, stk. 1, nr. 9, litra a, om momspligt på førstegangssalg af nyopførte bygninger.

Skatterådet kan ikke bekræfte, at opførelsen af anden del af et byggeprojekt, er omfattet af de nugældende bestemmelser om momsfri levering af fast ejendom, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, når hele projektet opføres på én og samme matrikel og støbning af fundamentet til første del af projektet påbegyndes før den 1. januar 2011, mens støbning af fundamentet til anden del af projektet påbegyndes efter 1. januar 2011.

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 1, er momsfritaget.

Begrundelse

Spørger er et selskab, som driver selvstændig økonomisk virksomhed. Spørger handler ved salget som afgiftspligtig person, jf. momsloven § 3, stk. 1.

Levering af byggegrunde og nye bygninger med tilhørende grund er momspligtig, jf. momsloven § 4, stk. 1 og § 13, stk. 1, nr. 9, litra a og b.

Bestemmelserne om momspligt på levering af nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord, omfatter kun bygninger, hvor byggeriet er påbegyndt den 1. januar 2011 eller senere. Påbegyndelsestidspunktet for nyt byggeri anses for at være tidspunktet for påbegyndelsen af støbning af fundament, jf. momsbekendtgørelsens § 134, stk. 3 og 4.

Det fremgår af Skatterådets praksis, at der for hver bygning skal foretages en selvstændig vurdering, om byggeriet er påbegyndt inden den 1. januar 2011. Der skal også foretages en selvstændig vurdering, når bygninger er opført på den samme matrikel. Hvis bygningsenheder har fælles fundament, eksempelvis lejligheder eller rækkehuse, anses påbegyndelsen af støbning af fundamentet for alle bygningsenhederne for at være det samme tidspunkt. Se SKM2010. 297. SR og SKM2010. 298. SR.

Skatterådet har afgjort, at levering af en bygning eller dele heraf ikke vil udløse momspligt, i et tilfælde hvor byggeprojektet og støbning af fundament blev påbegyndt i 2007, idet det var det oprindelige byggeprojekt, der blev genoptaget og søgt færdiggjort, og det var den oprindelige byggetilladelse, der - uden ændringer - tidsmæssigt blev forlænget. Se SKM2011. 861. SR.

Da fundamentet af etape 1 er påbegyndt støbt i 2010 dvs. før lovens ikrafttræden, er levering af bygningen på den baggrund omfattet af den generelle momsfritagelse for fast ejendom, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 1 besvares med ja.

Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 2, er momsfritaget.

Begrundelse

Levering af byggegrunde og nye bygninger med tilhørende grund er momspligtig, jf. momsloven § 4, stk. 1 og § 13, stk. 1, nr. 9, litra a og b.

Det er oplyst, at bygningen opført som etape 2 er påbegyndt i juni 2012. Videre er det oplyst, at den pågældende bygningen har fælles fundament med bygningen opført som etape 1.

Der er, efter det oplyste, ikke sket ændringer i det oprindelige planlagte byggeprojekt, der omhandlede opførelse af i alt 40 lejligheder i 3 etaper.

Med henvisning til besvarelsen under spørgsmål 1, blev støbning af fundamentet til etape 1 påbegyndt i december 2010.

På baggrund af, at bygningerne opført som henholdsvis etape 1 og 2, har fælles fundament, anses levering bygningen opført som etape 2, også at være omfattet af den generelle momsfritagelse for fast ejendom, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Der henvises i øvrigt til SKATs begrundelse under spørgsmål 1.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 2 besvares med ja.

Spørgsmål 3

Det ønskes bekræftet, at spørgers eventuelle salg af ejendommen, etape 3, er momsfritaget.

Begrundelse

Levering af byggegrunde og nye bygninger med tilhørende grund er momspligtig, jf. momsloven § 4, stk. 1 og § 13, stk. 1, nr. 9, litra a og b.

Levering af en ny bygning, der alene har været anvendt i forbindelse med momsfritaget udlejning, jf. momsloven § 13, stk. 1, nr. 8, eller hvis anskaffelse eller anvendelse har været undtaget fra retten til fradrag efter kapitel 9, er ikke momspligtig, jf. momsloven § 13, stk. 2.

Momsloven § 13, stk. 2, er en undtagelse til hovedreglen om momspligtig levering i momsloven § 4. EU-domstolen har i flere tilfælde udtalt, at undtagelser fra momspligten skal fortolkes indskrænkende, jf. eksempelvis sag C-461/08, Don Bosco, præmis 25. Dette er i overensstemmelse med dansk retspraksis.

EU-domstolen har ligeledes i sagerne C-543/11, Maasdriel, præmis 32, og C-326/11, J. J. Komen, præmis 33, udtalt, at parternes erklærede hensigt vedrørende pligten til at betale moms af en transaktion skal tages i betragtning i forbindelse med en samlet vurdering af transaktionens omstændigheder under forudsætning af, at de understøttes af objektive beviselementer.

En afgiftspligtig person, som handler i denne egenskab, må, hvis han påberåber sig undtagelsesreglen i momsloven § 13, stk. 2, kunne forelægge sådanne objektive beviselementer, at det kan anses for godtgjort, at salget er omfattet af undtagelsesreglen.

Skatterådets praksis i relation til momsloven § 13, stk. 2.

Skatterådet har i de bindende svar SKM2012. 608. SR og SKM2013. 483. SR bekræftet momsrit salg af nye bygninger. Det fremgår af begrundelserne, at det forudsættes, at bygningerne opføres med henblik på udlejning. Det er således i disse sager indlagt som forudsætning for svaret, at bygningerne alene har været anvendt til udlejning.

I SKM2016. 105. SR kunne Skatterådet ikke bekræfte, at salg af ejerlejligheder, som havde været udlejet til boligformål i ca. 1 år, var momsfritaget.

Det er oplyst, at bygningen opført som etape 3, er påbegyndt i januar 2015, samt at etape 3 ikke har fælles fundament med etape 1 og 2.

Af årsrapporten fra 2013/2014 fra Selskab H fremgår det, at det er hensigten at det samlede ejendoms-kompleks, bestående af 40 nyopførte lejligheder skal afhændes.

Uagtet den ovennævnte passus fra regnskabet fra 2013/2014 fra Selskab H, finder SKAT efter omstændighederne og under henvisning til det af spørger oplyste om, at:

1. opførelsen af bygningerne er alene sket med henblik på momsfri udlejning
2. momsen er ikke fratrasket af opførelsesudgifterne
3. alle lejlighederne er annonceret til udlejning
4. alle lejlighederne i ejendommen er udlejet
5. administration af ejendommen sker via koncernens eget administrationsselskab.
6. ejendommen/lejlighederne er ikke annonceret til salg
7. der er indgået sædvanlige tidsubegrænsede standardlejekontrakter
8. lejerne har ingen købsret eller forkøbsret på lejlighederne
9. ejendommen er ikke opdelt i ejerlejligheder, der er tale om én ejendom på ét matrikelnummer,

at der er tale om en udlejningsejendom, der udelukkende har været anvendt til momsfri udlejning efter momslovens § 13 stk. 1 nr. 8, hvorfor ejendommen vil kunne sælges momsfrit efter § 13, stk. 2.

Det er således SKATs opfattelse, at Spørgers hensigt i denne anmodning om bindende svar, kan anses for at være understøttet af objektive beviselementer.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 3 besvares med ja.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling.