

Viden om:

## Skat og moms vedr. 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 beboelsesejendom, 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. Det er derfor vigtigt, at der i overdragelsesaftalen bliver aftalt en fordeling af overdragelsessummen, ellers kan fordelingen blive fastsat af Skattestyrelsen.

Under den løbende drift skal der tages stilling til den skattemæssige behandling af låneomkostninger samt til kursgevinster og -tab ved låneomlægning. Dette behandles forskelligt og afhænger af, om det er en person eller et selskab, der ejer ejendommen, herunder om det er gæld i dansk eller udenlandsk valuta.

Afgrænsningen mellem fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter og ikke-fradrags-berettigede forbedringsudgifter kan give anledning til tvister med Skattestyrelsen, og der skal derfor tages konkret stilling til de afholdte udgifter og om, hvorvidt der er tale om vedligeholdelse eller forbedringsudgifter. I forbindelse med vurdering af dette tages der udgangspunkt i ejendommens stand på anskaffelsestidspunktet. Der gælder særlige regler de første tre år for udlejningsejendomme, hvor det er muligt at fradrage op til 25 % af den årlige beregnede leje, forudsat at man har afholdt udgifter, der svarer til det beregnede beløb.

Reparation af skader kan normalvis 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 mv. kan rumme nogle særlige udfordringer, hvorfor man skal være opmærksom på den skattemæssige behandling af disse udgifter.

Ved salg af fast ejendom skal der opgøres ejendomsavance og eventuelle genvundne afskrivninger. Mulighederne for genplacering af ejendomsavancen skal overvejes.

### 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 fem 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 momspligtigt 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.

*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.*

*BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del 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 mere end 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har mere end 115.000 medarbejdere i 166 lande.*

**Tax Legal**

Januar 2025



Under den løbende drift skal der tages stilling til den skattemæssige behandling af låneomkostninger samt til kursgevinster og tab ved låneomlægning.

**BDO**

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 fem eller ti år før salget, skal der opgøres en reguleringsforpligtelse, som køber eventuelt kan overtage.

Reguleringsforpligtelsen beregnes på grundlag af det oprindelige momsfradrag 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 anvendelsen af 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, i det omfang køber har mindst samme momsfradragsret som sælger. Hvis køber ikke kan eller vil overtage en reguleringsforpligtelse, skal sælger betale den til Skattestyrelsen.

Udlejningsejendomme, der udlejes momspligtigt til erhverv og momsfrit til beboelse, rummer særlige momsmæssige udfordringer. Det skyldes, at såvel moms af byggeomkostninger som moms af løbende driftsudgifter skal fordeles. Byggeomkostninger fordeles efter kvadratmeter, mens øvrige omkostninger fordeles efter størrelsen af lejeindtægterne fra de to grupper af lejere. Hvis omkostningerne kan henføres til bestemte dele af bygningen, vil den momsmæssige behandling afhænge af, om der er tale om beboelses- 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 husleje garantier mv.
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 salgssomkostninger 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
		Korrekt opgørelse af momsfradrag. Fradrag afhænger af omkostningstypen	

Har du spørgsmål?  
Kontakt:



**Jesper Larsen**  
Partner, Skat  
Tlf. 40 30 70 14  
jql@bdo.dk



**Chris Pedersen**  
Partner, Moms  
Tlf. 41 96 18 89  
cpe@bdo.dk

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.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del 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 mere end 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har mere end 115.000 medarbejdere i 166 lande.