

mindre end fem år efter dagen for til-/ombygningens færdiggørelse.

Med til- og ombygningsarbejde i væsentlig omfang menes, når værdien af til- og ombygningsarbejdet overstiger 50 pct. af salgssummen ved en første levering af en bygning eller 25 pct. af salgssummen ved en første levering af en bygning med tilhørende jord.

I det omfang en nyopført tilbygning sælges separat anses den for at udgøre en ny bygning og salgssummen udgør momsgrundlaget. Sælges tilbygningen derimod sammen med den eksisterende bygning, vurderes om omfanget af tilbygningsarbejdet er væsentligt.

Værdien af til- eller ombygningsarbejdet fastsættes som summen af en normalværdi af virksomhedens eget arbejde og materialerne vedrørende bygningen inklusiv almindelig avance, jf. momslovens § 28, stk. 3, og værdien af det håndværksarbejde m.v., som virksomheden har fået leveret af andre leverandører.

For bygninger, der er ibrugtaget, reduceres værdien af til- og ombygningsarbejdet opgjort på anskaffelses- eller ibrugtagningstidspunktet med 1/10 for hvert påbegyndt efterfølgende regnskabsår indtil det år, hvor ejendommen sælges.

Det betyder, at der kan gives nedslag i værdien i det år, hvor ejendommen sælges, men ikke i anskaffelses- eller ibrugtagningsåret.

Der henvises til eksempel B i de specifikke bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 4.

Ved en byggegrund forstås et ubebygget areal, som efter lov om planlægning (planloven) eller forskrifter udstedt i medfør heraf, er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger, jf. den nye affattelse af § 13, stk. 1, nr. 9, litra a) jf. dette forslags § 1, nr. 2.

Overdragelse af tinglige rettigheder, som giver indehaveren heraf brugsret til en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller til en byggegrund samt overdragelse af andele og aktier, når besiddelsen heraf retligt eller faktisk sikrer rettigheder som ejer eller bruger over en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller over en byggegrund, anses for at være levering af en ny bygning med eventuel tilhørende jord.

Nedenfor gives dels et eksempel på salg af en byggegrund og dels et eksempel på salg af et enfamiliehus ved de nuværende regler og ved de foreslåede nye momsregler.

En virksomhed eller en kommune sælger en byggegrund, som er byggemodnet. Det forudsættes beregningsteknisk, at den øgede momsbelastning på byggegrunden nedvælttes.

Kr.	Nuværende momsregler	Nye momsregler
Byggegrund før byggemodning	231.250	231.250
Udgifter til byggemodning,	175.000	175.000
25 pct. købsmoms herpå	43.750	43.750
Momsfradrag	0	- 43.750
Avance	50.000	- 6.250
Salgspris uden moms	500.000	400.000
25 pct. salgsmoms heraf	0	100.000
Salgspris	500.000	500.000

En virksomhed køber ovennævnte byggegrund og opfører et enfamiliehus på grunden med henblik på

salg. Det forudsættes beregningsteknisk, at momsen på værditilvæksten overvælttes i højere priser.