

mende ændring til momsbekendtgørelsen vil tage udgangspunkt i nedenstående retningslinier.

Ved en bygning forstås enhver grundfast konstruktion. Udtrykket »bygninger« omfatter en hel bygning eller dele af en bygning.

En bygning er ny inden første indflytning, dvs. før bygningen tages i brug. En bygning er også ny på dagen for første levering af bygningen, når leveringen sker mindre end fem år efter dagen for bygningens færdiggørelse, som senest er dagen for første indflytning. En bygning, hvorpå der i væsentligt omfang er udført til- og ombygningsarbejde, anses også for at være en ny bygning, hvis der i væsentligt omfang er udført til- og ombygningsarbejde på bygningen, når den til-/ombyggede bygning leveres inden første indflytning. Endvidere anses bygningen for ny på dagen for første levering af bygningen, når leveringen sker mindre end fem år efter dagen for til-/ombygningens færdiggørelse.

Som udgangspunkt er der i væsentligt omfang udført til- og ombygningsarbejde på en bygning, når værdien heraf overstiger 50 pct. eller 25 pct. af salgssummen ved den efterfølgende første levering af bygningen som henholdsvis ny bygning og ny bygning med tilhørende jord. Værdien af til-/ombygningsarbejdet opgøres som summen af normalværdien af virksomhedens egne byggeydelse, inklusive avance, og værdien af det håndværksarbejde m.v., som virksomheden har fået leveret af fremmede underleverandører. Denne normalværdi opgøres efter de gældende regler herom i momslovens § 28, stk. 3. Ved opgørelsen reduceres normalværdien af virksomhedens eget arbejde m.v. med en tiendedel for hvert påbegyndt efterfølgende regnskabsår, hvis bygningen har været i brug indtil påbegyndelsen af året. Endvidere reduceres ved opgørelsen værdien af det håndværksarbejde m.v., som virksomheden har fået leveret af andre leverandører, med en tiendedel for hvert påbegyndt efterfølgende regnskabsår, hvis bygningen har været i brug indtil påbegyndelsen af året.

Ved en byggegrund forstås som hovedregel et ubebygget areal, som efter lov om planlægning (planloven) eller forskrifter udstedt i medfør heraf er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger.

Det er muligt at levere en ny bygning uden at den tilhørende jord indgår i leveringen af bygningen. At den tilhørende jord ikke indgår i leveringen kan f.eks. skyldes, at sælger af bygningen ejer jorden, men agter at levere den selvstændigt (adskilt fra leveringen af bygningen) på et andet tidspunkt, eller at køber allerede ejer denne jord. Det bemærkes, at særskilt salg af bebyggede grunde altid er momspligtigt.

Ved levering af en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller en byggegrund forstås overdragelse af retten til som ejer at råde over den nye bygning med eventuel tilhørende jord eller byggegrunden.

Overdragelse af tinglige rettigheder, som giver indehaveren heraf brugsret til henholdsvis en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller en byggegrund, anses også for at være levering af en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller en byggegrund. 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 en byggegrund, anses også for at være levering af en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller en byggegrund.

Hvis en virksomhed er momsregistreret for momspligtig levering af en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller en byggegrund, og virksomheden f.eks. ikke kan sælge denne faste ejendom og opgiver at forsøge her på, og den faste ejendom overgår til ikke momspligtig anvendelse, finder momsreguleringsreglerne i momslovens § 43 og § 44 anvendelse.

I afsnit 2.1.2 i de almindelige bemærkninger er der givet taleksempler, der belyser konsekvenserne af de nye momsregler. Nedenfor gives yderligere eksempler.

Eksempel A

En virksomhed påbegynder opførelsen af 40 ejerlejligheder til boligformål i år 1. Under opførelsen forsøger virksomheden at få fat i købere til ejerlejlighederne.

Salget af lejlighederne vil som udgangspunkt være omfattet af momspligt. Virksomheden skal være momsregistreret for aktiviteten. Virksomheden skal betale (beregne) pålægsmoms af egne byggeydelse, men kan fradrage denne pålægsmoms samt momsen af udgifter vedrørende opførelsen m.v.

Lejlighederne er færdigopført i år 3, hvor de 37 lejligheder sælges for første gang. Salget pålægges moms (lejlighederne er solgt inden første indflytning eller solgt første gang inden 5 år efter færdigopførelsen).

I år 4 opgiver virksomheden at forsøge at sælge de resterende 3 lejligheder, og samme år udlejes de som boliger. Hermed anvendes lejlighederne til momsfrataget formål, da udlejning af boliger er momsfrataget.

Hver enkelt lejlighed er som fast ejendom et investeringsgode og omfattes af momslovens regler om regulering af fradragsberettiget moms, hvis der sker ændret anvendelse af investeringsgoder, jf. momslovens § 43 og § 44. I dette tilfælde overgår hver af de tre lej-