

JURA

Skatteministeriet taber sag om byggegrund ved EU-Domstolen

Det er i strid med EU's momsregler at betragte overdragelse af en grund med bygning som en momspligtig »levering af en byggegrund«, blot fordi hensigten er at rive bygningen ned. Skatteministeriets praksis er blevet underkendt af EU-Domstolen.



HANS SØNDERBY CHRISTENSEN
advokat,
specialiseret i EU-ret
finans@finans.dk



PATRICK GOERGEN
advokat,
specialiseret i EU-ret
finans@finans.dk

I foråret 2013 besluttede KPC Herning (herefter KPC), der er en dansk projektudviklings- og entreprenørvirksomhed, sammen med Boligforeningen Kristiansdal at udvikle et projekt om opførelse af ungdomsboliger på Odense Havn. Til formålet erhvervede KPC i efteråret 2013 »Finlandkaj 12» med det på ejendommen eksisterende pakhús. Købet var bl.a. betinget af, at KPC indgik aftale med en almen boligforening om opførelse af et ungdomsboligprojekt på grunden.

Ved udgangen af 2013 videresolgte KPC grunden med det eksisterende pakhús til Boligforeningen Kristiansdal. Salget var bl.a. betinget af, at KPC skulle forestå projektering og ombygning af ejendommen til ungdomsboliger, som skulle leveres i fuldstændig og færdiggjort stand. Boligforeningen skulle selv forestå nedrivning af det eksisterende pakhús, med undtagelse af en del af gavlen, der skulle bevares.

I forbindelse med disse salgstransaktioner anmodede KPC Skatterådet om bindende svar på, om købet og videresalget af ejendommen var momsfrit. I sit bindende svar i sommeren 2014 afgjorde Skatterådet, at der ifølge fast praksis skulle betales moms af salget af en bebygget grund, hvor bygningerne efterfølgende skal nedrives.

KPC indbragte det bindende svar for Landsskatteretten, som traf afgørelse ved udgangen af 2015. Landsskatteretten ændrede afgø-

relsen. Den fandt ikke grundlag for at karakterisere transaktionerne som »levering af en byggegrund«, der skal pålægges moms. Den lagde vægt på, at der både ved købet og ved videresalget var opført en bygning på ejendommen. Desuden på, at den efterfølgende nedrivning af pakhúset skete uden deltagelse af KPC.

I foråret 2016 indbragte Skatteministeriet Landsskatterettens afgørelse for Retten i Herning. På grund af sagens principielle karakter, blev den henvist til Vestre Landsret, hvor den nu verserer. Vestre Landsret har ønsket nærmere oplysning om den rette fortolkning af visse bestemmelser i EU's momsregler. Herunder bl.a. med hensyn til forståelsen af »levering af en byggegrund«. På den baggrund besluttede den at udsætte sagen og stille et præjudicielt spørgsmål til EU-Domstolen. Spørgsmålet til EU-Domstolen var, om det er foreneligt med EU's momsregler at betragte levering af en ejendom, hvorpå der er opført en bygning, som en momspligtig »levering af en byggegrund«, når det er parternes hensigt, at bygningen skal nedrives.

Levering af byggegrund

Skatteministeriet var af den opfattelse, at både transaktionen i forbindelse med salget til KPC og transaktionen vedrørende videresalget til boligforeningen skulle kvalificeres som »levering af en byggegrund«. KPC mente, at transaktionerne vedrørende ejendommen skulle kvalifi-

ceres som »levering af en gammel bygning«.

Kommissionen lagde sig midt imellem og mente, at salget til KPC vedrørte »levering af en gammel bygning«, mens videresalget til boligforeningen skulle kvalificeres som »levering af en bygning med tilhørende jord«, eftersom det indebar opførelsen af en ny bygning. Herved opstod et spørgsmål om, hvorvidt transaktionerne skulle betragtes som flere særskilte transaktioner eller som én enkelt transaktion bestående af flere forbundne ydelser. Denne kvalificering har væsentlig betydning for vurderingen i momsmæssig henseende.

EU-Domstolen fastslog, at en række ydelser, der formelt set er særskilte og dermed kan leveres enkeltvis, og dermed også danne grundlag for særskilt afgiftspåleggelse eller -fritagelse, under visse omstændigheder alligevel kan anses for at udgøre én enkelt transaktion. Det vil være tilfældet, når to eller flere ydelser, der leveres eller udføres af en afgiftspligtig person, er så nært forbundet, at de objektivt set udgør én enkelt økonomisk transaktion, som det ville forekomme kunstigt at opdele. Med henblik på at afgøre, om to eller flere leverede ydelser er uafhængige transaktioner eller udgør én enkelt transaktion, må man derfor undersøge, hvad der særligt karakteriserer dem.

EU-Domstolen henviste i den forbindelse til sin egen faste retspraksis, hvoraf det fremgår, at de relevante

objektive elementer, der skal tages i betragtning med henblik på kvalificeringen, bl.a. kan være, hvor langt nedrivnings- eller ombygningsarbejdet, som sælger har udført, er fremskredet på leveringstidspunktet. Herudover kan det også være ejendommens anvendelse på leveringstidspunktet. Eller det kan være sælgers forpligtelser til at foretage nedrivning af en eksisterende bygning, som muliggør ny bebyggelse.

Ubestridd benyttelse

For så vidt angår den første salgstransaktion, hvor KPC erhvervede ejendommen, indledte EU-Domstolen med at konstatere, at det mellem parterne i den foreliggende sag var ubestridd, at pakhúsbygningen havde været benyttet inden salget til KPC, og at den var fuldt funktionsdygtig på leveringstidspunktet. Desuden at ingen af parterne i transaktionen havde påtaget sig nedrivningsopgaven vedrørende pakhúset.

Med hensyn til den anden transaktion vedrørende videresalget til boligforeningen, var det ligeledes ubestridd mellem parterne, at pakhúset var fuldt funktionsdygtigt på leveringstidspunktet. Desuden fandt nedrivningen først sted efter videresalget, og KPC var på ingen måde involveret i den delvise nedrivning. Derimod var det boligforeningen, der for egen regning og risiko overdrog nedrivningen til tredjepart. Dermed synes nedrivningen at være en

”

På denne baggrund fandt EU-Domstolen, at de to transaktioner ikke kunne anses for at være en del af en og samme transaktion og derfor skulle betragtes særskilt i momsmæssig henseende.

HANS SØNDERBY CHRISTENSEN
OG PATRICK GOERGEN, ADVOKATER,
SPECIALISEREDE I EU-RET

transaktion, som var uafhængig af videresalget.

På denne baggrund fandt EU-Domstolen, at de to transaktioner ikke kunne anses for at være en del af en og samme transaktion og derfor skulle betragtes særskilt i momsmæssig henseende, dvs. at det skulle vurderes særskilt for transaktionerne, om de kunne kvalificeres som momspligtig »levering af en byggegrund«.

Begrænset margen

Vedrørende denne vurdering henviste EU-Domstolen til, at medlemsstaterne ved fastlæggelsen af »levering af en byggegrund« er forpligtede til at iagttage formålet med EU's momsregler, som udelukkende er at momsfritage leveringer af ubebyggede grunde, der ikke er bestemt til at tjene til opførelse af en ny bygning.

Endvidere at medlemsstaternes skønsmargen er begrænset af rækkevidden af begrebet »bygning«, som EU-lovgiver har defineret bredt. Desuden sondres der mellem, om en bygning er gammel eller ny. Salget af en gammel bygning er nemlig ikke momspligtigt. Det bærende hensyn bag sondringen er, at salget af en gammel bygning, dvs. salg efter den første levering, ikke tilfører en merværdi og derfor ikke skal pålægges moms (merværdiafgift). I den omhandlede situation har ingen af transaktionerne øget værdien af ejendommen »Finlandkaj 12«.

På baggrund heraf konkluderede EU-Domstolen sammenfattende, at det er i strid med EU-retten at betragte overdragelse af en grund med en eksisterende bygning som en momspligtig »levering af en byggegrund«, selv om det er hensigten, at bygningen skal nedrives. Salget til KPC og videresalget til boligforeningen kunne derfor ikke kvalificeres som »levering af en byggegrund«, der er momspligtig.

KPC har stået for opførelsen af ungdomsboliger på Finlandkaj i Odense for Boligforeningen Kristiansdal. I en strid om momsbetaling på byggegrunden er Skatteministeriet blevet underkendt af EU-Domstolen.
Foto: KPC

