

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Jeanette Rose Hansen

26. marts 2009
Jour. nr.: 30-01-003-09
Ref: lrp

Juridisk konsulent
Lars Top Rud-Petersen
Telefon +45 33 76 56 57
lrp@ejendomsforeningen.dk

Hørings svar vedrørende lovforslag om moms

I anledning af det fremsendte udkast til lovforslag om udmøntning af forårspakken i relation til moms og lønsumsafgift skal Ejendomsforeningen Danmark indledningsvist bemærke, at en noget længere høringsfrist havde været ønskværdig de foreslåede ændringer taget i betragtning. Vi tager derfor forbehold for senere hen at komme med supplerende bemærkninger.

Vedrørende den påtænkte ophævelse af moms fritagelsen for nye bygninger skal det bemærkes, at momsbelæggelsen ved efterfølgende salg af væsentligt ombyggede ejendomme er uheldig i flere henseender.

For det første kan dette lægge en dæmper på en afgiftspligtig persons (ejers) lyst til at forny bygningsmassen, herunder at gennemføre væsentlige energibesparende foranstaltninger, hvis ejeren måtte ønske at sælge ejendommen.

For det andet forekommer kriterierne for vurderingen af, hvorvidt en ombygning er væsentlig at være retssikkerhedsmæssigt betænkelige. Dette skyldes, at den afgiftspligtige person (ejeren) på tidspunktet for afholdelsen af udgiften ikke ved, om et eventuelt fremtidigt salg til markedsprisen vil udløse en momspligt. Ejeren kan godt nok regne sig frem til hvilken pris, som han minimalt skal sælge ejendommen til for at undgå momsbelastning. Men markedsprisen har det med at variere, og det burde ikke være en ukendt fremtidig salgssum, som er afgørende for, hvorvidt der foreligger en væsentlig ombygning. Såfremt man ønsker at ligestille væsentligt ombyggede bygninger med nye bygninger, bør der opstilles et objektivi kriterium, som på tidspunktet for afholdelsen af udgiften gør det muligt for udlejer at vurdere, hvorvidt konsekvensen ved et fremtidigt salg vil være momsbelæggelse af salget eller ej. Her kunne man eksempelvis i året for ombygningen sammenholde ombygningsregningen med den senest kendte offentlige ejendomsvurdering. På denne vis

ville ejeren på tidspunktet for afholdelsen af udgiften kende sin momsmæssige rets-
stilling ved et fremtidigt salg af ejendommen.

Med venlig hilsen
Ejendomsforeningen Danmark

Lars Top Rud-Petersen
Juridisk konsulent