



## Skatteministeriet

### Notat

1. maj 2018  
J.nr. 2017 – 4101

Kontor:  
Moms, afgifter og told

## Notat til Folketingets Europaudvalg og Folketingets Skatteudvalg om afgivelse af skriftligt indlæg i EU-Domstolens sag C-71/18, KPC Herning

### 1. Indledning

Vestre Landsret har ved kendelse af 24. januar 2018 i retssagen mellem Skatteministeriet og KPC Herning A/S besluttet at forelægge EU-Domstolen et præjudicielt spørgsmål vedrørende fortolkningen af artikel 135, stk. 1, litra j), jf. artikel 12, stk. 1, litra a), og stk. 2, sammenholdt med artikel 135, stk. 1, litra k), jf. artikel 12, stk. 1, litra b), og stk. 3, i Rådets direktiv 2006/112/EF af 28. november 2006 om det fælles merværdiafgiftssystem (herefter ”momssystemdirektivet”).

### 2. Sagens baggrund og det forelagte spørgsmål

Indtil den 1. januar 2011 var levering af fast ejendom uden undtagelse moms fritaget efter den danske momslov. Ved lov nr. 520 af 12. juni 2009 om ændring af lov om merværdiafgift og lov om afgift af lønsum m.v. blev moms fritagelsen imidlertid ophævet for så vidt angår visse leveringer af fast ejendom, herunder leveringer af byggegrunde. Salg af byggegrunde var herefter momspligtige. Levering af ”gamle” bygninger med tilhørende jord blev derimod fritaget for moms.

Sagen vedrører, om et salg af en fast ejendom kan kvalificeres som et momspligtigt salg af en byggegrund, selvom ejendommen på leveringstidspunktet fremtræder som bebygget, når det mellem aftalens parter er forudsat, at bygningen efterfølgende skal rives ned og erstattes af en ny bygning. Endvidere rejser sagen et spørgsmål om, hvad der kan anses for en bygning i momsmæssig forstand.

Baggrunden for sagen er, at KPC Herning A/S (KPC Herning) og Odense Havn i efteråret 2013 indgik en betinget købsaftale vedrørende en ejendom beliggende Finlandkaj 12 i Odense Havn. På ejendommen var opført et pakhuis, der fyldte stort set hele ejendommens grundareal. Købesummen var fastsat på baggrund af en stipuleret byggeret på maksimalt 3.600 m<sup>2</sup>. Købsaftalen var betinget af, at KPC Herning indgik aftale med en almen boligforening om opførelse af et ungdomsboligprojekt på ejendommen, og at Odense Kommune vedtog en endelig lokalplan, der muliggjorde ungdomsboligprojektet.

KPC Herning indgik efterfølgende tre aftaler med boligforeningen Kristiansdal. Det drejede sig om en betinget rammeaftale vedrørende salg af ejendommen med det eksisterende pakhuis og efterfølgende ombygning heraf til almene ungdomsboliger, en betinget købsaf-



tale vedrørende salg af ejendommen Finlandkaj 12 og en totalentreprisekontrakt i forbindelse med ombygningen af Finlandkaj 12. Efter Skatteministeriets opfattelse er det uden realitet, når rammeaftalen benævnes som en aftale om ”ombygning” af pakhuset, idet hele pakhuset – bortset fra den midterste del af den østlige gavl – blev revet ned, for at gøre plads til ungdomsboligerne, jf. herom nedenfor.

Aftalekomplekset indebar blandt andet, at KPC Herning skulle udføre alle arbejdsydelser, der var nødvendige for at aflevere byggeriet i færdiggjort stand, idet Boligforeningen Kristiansdal dog selv skulle forestå nedrivningen af pakhuset.

Pakhuset blev efterfølgende revet ned, så kun den midterste del af bygningens østlige del stod tilbage. Den 15. august 2015 stod 88 ungdomsboliger klar på ejendommen.

KPC Herning anmodede den 10. december 2013 Skatterådet om bindende svar på, om (1) selskabets køb af ejendommen fra Odense Havn var momsfri, og om (2) selskabets videre salg af ejendommen til Boligforeningen Kristiansdal var momsfri.

Skatterådet svarede nej til begge spørgsmål. KPC Herning indbragte herefter sagen for Landsskatte retten, der ved afgørelse af 9. december 2015 ændrede svaret på begge spørgsmål til ”ja”.

Skatteministeriet indbragte ved stævning af 9. marts 2016 sagen for domstolene.

Under sagen har Skatteministeriet gjort gældende, at begge overdragelser af ejendommen på Finlandkaj 12 må anses for momspligtige salg af en byggegrund, idet det ved begge overdragelser var forudsat, at det på grunden værende pakhus skulle rives ned og erstattes med en ny bygning, og at den økonomiske realitet i begge transaktioner derfor er, at der blev overdraget en byggegrund. Det er i den forbindelse uden betydning, at pakhuses østlige gavl ikke blev revet ned, da et stykke af en gavl ikke kan anses for en bygning i moms-systemdirektivets forstand.

Den herved anlagte fortolkning af begrebet byggegrund er efter Skatteministeriets opfattelse ikke i strid med moms-systemdirektivet. Dette skyldes navnlig, at direktivets artikel 12, stk. 3, overlader det til medlemsstaterne at definere begrebet ”byggegrund”, samt at det i øvrigt har støtte i direktivets tilblivelseshistorie, at grunde forsynet med bygninger bestemt til nedrivning kan anses for byggegrunde.

KPC Herning har heroverfor gjort gældende, at ejendommen på Finlandkaj 12 ved begge overdragelser var bebygget med det ovennævnte pakhus, og at der derfor ikke er tale om et momspligtigt salg af en byggegrund, men derimod et momsfrit salg af en gammel bygning med tilhørende jord. Det er endvidere KPC Hernings opfattelse, at der stedse har været en bygning på ejendommen, idet pakhuses østlige gavl ikke blev revet ned, jf. ovenfor, og at det også af denne grund er udelukket at anse transaktionen som et momspligtigt salg af en byggegrund.

Efter KPC Hernings opfattelse er det i strid med momssystemdirektivet at anse et salg af en ejendom, der på overdragelsestidspunktet er bebygget, som et momspligtigt salg af en byggegrund. Efter selskabets opfattelse følger det således af direktivets artikel 135, stk. 1, litra j), at sådanne salg skal fritages for moms.

På den baggrund har Vestre Landsret besluttet at forelægge følgende spørgsmål for EU-Domstolen:

*”Er det foreneligt med momssystemdirektivets artikel 135, stk. 1, litra j), jf. artikel 12, stk. 1, litra a), og stk. 2, sammenholdt med artikel 135, stk. 1, litra k), jf. artikel 12, stk. 1, litra b), og stk. 3, at en medlemsstat under omstændigheder som de i hovedsagen foreliggende betragter en levering af en fast ejendom, hvorpå der på leveringstidspunktet er opført en bygning, som et momspligtigt salg af en byggegrund, når det er parternes hensigt, at bygningen skal rives helt eller delvist ned for at gøre plads til en ny bygning.”*

### **3. Regeringens interesse i sagen**

EU-Domstolens besvarelse af det forelagte spørgsmål har betydning for, om der ved vurderingen af om en transaktion har karakter af et momspligtigt salg af en byggegrund eller et momsfrit salg af en bygning med tilhørende jord, kan lægges vægt på, om det efter en vurdering af parternes fælles hensigter med transaktionen må lægges til grund, at leveringen er sket med henblik på opførelse af en ny bygning.

Regeringen afgiver derfor indlæg i sagen, hvor der i overensstemmelse med det, som Skatteministeriet har gjort gældende under sagen for Vestre Landsret, argumenteres for, at det er foreneligt med momssystemdirektivet, at en transaktion som den af sagen omfattede anses som et momspligtigt salg af en byggegrund.