



Udlejning af erhvervsejendomme

Ny Indsigt



Udlejning af erhvervsejendomme

Ri beskriver de momsmæssige forhold vedrørende udlejning af erhvervslejemål, herunder afgiftspligtens indtræden samt fradragsmulighederne for moms på indkøb af varer og ydelser, som kan henføres til udlejningsaktiviteten, samt nyopførelse eller om- og tilbygning af udlejningsejendommen.

Udlejning

I kan blive frivilligt registreret for udlejning af fast ejendom, hvis I:

- Vil udleje eksisterende fast ejendom uden bestående lejemål
- Vil udleje eksisterende fast ejendom med bestående lejemål
- Køber fast ejendom for at udleje uden indgået lejeaftale på købstidspunktet
- Vil udleje eksisterende bygninger, som opbygges eller repareres, hvorfor der endnu ikke er aftale om udleje
- Vil udleje endnu ikke opført fast ejendom.

Udlejning og bortforpagtning af fast ejendom er som udgangspunkt moms fritaget. Moms fritagelsen omfatter beboelsesejendomme, sommerhuse, erhvervsejendomme samt kursus-, selskabs- og mødelokaler, såfremt der ikke serverer heri.

Det er dog muligt at blive frivilligt momsregistreret for erhvervmæssig udlejning af fast ejendom. Den frivillige momsregistrering kan ikke omfatte udlejning af fast ejendom til boligformål.

Det er ikke et krav, at hele ejendommen frivilligt momsregistreres. De enkelte lejemål kan frivilligt registreres. Det er ikke et krav, at lejemålet anvendes til momspligtige aktiviteter.

Det kan være en fordel for lejer og udlejer, at lejemålet bliver frivilligt momsregistreret for erhvervmæssig udlejning af fast ejendom. Fordelen består i, at udlejer får mulighed for at få fradrag for købsmomsen på indkøb af varer og ydelser, som kan henføres til udlejningsaktiviteten, nyopførelse eller om- og tilbygning af udlejningsejendommen.

Den frivillige momsregistrering anvendes bl.a. i forbindelse med udlejning til lejere, der driver momspligtige aktiviteter. Momsbelastningen, der sker i forbindelse med pålægning af salgsmoms i forbindelse med udlejning, bliver elimineret, da lejeren kan fradrage købsmomsen.

Udlejer kan fradrage købsmomsen vedrørende bygge- og vedligeholdelsesomkostninger samt andre driftsudgifter.

Tidligere var det en betingelse - for at allerede eksisterende erhvervslejemål kunne blive omfattet af den frivillige momsregistrering - at lejeren var indforstået hermed. Dette er ikke længere tilfældet. Det bør dog undersøges, hvorvidt der er begrænsninger herfor i selve lejekontrakten.

Den frivillige momsregistrering er hæftet på ejeren og ikke ejendommen. Sker der ejerskifte af ejendommen skal den tidligere ejer afmelde momsregistreringen, mens køberen selv skal ansøge om frivillig momsregistrering, såfremt køber ønsker at være frivillig momsregistreret.

Hvis et lejemål frivilligt momsregistreres er dette bindende for en periode på mindst to kalenderår.



Anmodning om frivillig momsregistrering indgives til SKAT

SKATs godkendelse

Anmodning om frivillig momsregistrering indgives til SKAT. Dette gøres ved tilmelding via www.virk.dk. Der skal også anmodes om frivillig registrering af lejemålet, selvom udlejer i forvejen er momsregistreret.

Ændringer i udlejningsarealet, omfattet af den frivillige registrering, skal anmeldes til SKAT.

Det er muligt - inden udlejningsaktiviteten er startet - at blive frivillig momsregistreret.

SKAT skal godkende en erklæring fra udlejeren eller byggherren om, i hvilket omfang ejendommens lejemål forventes omfattet af den frivillige momsregistrering. Erklæringen skal afgives inden byggeaktiviteterne er gået i gang, ellers kan fradragsretten ikke anvendes under opførslen mv.

Senest 6 måneder efter at byggeriet er færdigt og klar til udlejning, skal byggherren redegøre for byggeriets anvendelse, dvs. i hvilket omfang byggeriet fortsætter under den frivillige momsregistrering.

Vil du vide mere

John er partner i skatte- og momsafdelingen i Ri. Vil du vide mere, så kontakt gerne John og hør, hvad Ri kan gøre for dig.



John Linnemann
partner, skatte- & momschef
Mobil: 3038 2144
E-mail: jl@ri.dk



Daniel Strandbech
Cand.merc.jur.
Mobil: 3138 2146
E-mail: ds@ri.dk