
Dommen er faldet i KPC-sagen: En bygning med grund er ikke en "byggegrund"

5.9.2019

EU-Domstolen har nu afsagt dom i KPC-sagen om moms og byggegrunde. Dommen fastslår, at der ikke EU-retligt er tale om en byggegrund, når en ejendom med en eksisterende og funktionsdygtig bygning overdrages – selvom der sidenhen skal ske delvis nedrivning af bygningen – i hvert fald ikke i den pågældende situation, for dommen har nuancer.

Er det i overensstemmelse med EU-retten at betragte en overdragelse af en grund med en eksisterende bygning som en momspligtig overdragelse af en byggegrund, hvis parterne i overdragelsesaftalen – eller en efterfølgende erhverver – planlægger at rive bygningen ned?

Det er det spørgsmål EU-Domstolen nu reelt har svaret nej til i sagen Skatteministeriet mod KPC Herning A/S (C-71/18).

Intakt og funktionsdygtig bygning

I sagen havde ejendomsudviklingselskabet KPC indgået en aftale om at erhverve en ejendom af Odense Havn bestående af et areal med et eksisterende og funktionsdygtigt pakhús. KPC indgik også en aftale med en boligforening om en efterfølgende overdragelse af ejendommen (pakhús med areal) til en boligforening.

En del af aftalekomplekset imellem KPC og boligforeningen var en efterfølgende totalentreprise for opførelse af boliger. Ifølge denne aftale var boligforeningen, som ejendommens ejer, byggherre, mens KPC var entreprenør.

Pakhuset blev – med undtagelse af en gavl – revet ned, før boligerne blev opført. Selve nedrivningen blev forestået af en tredjepart på vegne af boligselskabet.

Flere transaktioner

I dommen ser EU-Domstolen som det første på, om der er tale om én eller flere transaktioner. Altså, om man kan se hele komplekset fra og med overdragelsen af grunden med bygning til KPC, til og med nedrivning og til sidst opførelsen af den nye bygning som én samlet transaktion.

For at bestemme dette foretager domstolen en vurdering af de samlede omstændigheder vedrørende transaktionen eller transaktionerne, herunder parternes hensigt understøttet af "objektive elementer".

I tidligere EU-retlig praksis har "objektive elementer" ført til, at man anså det overdragene for at være én transaktion med en byggegrund. Disse "objektive elementer" har f.eks. været at sælger forestod en nedrivning af en eksisterende bygning, at denne nedrivning var påbegyndt før overdragelsen, og at køber bar omkostningerne ved nedrivningen. Denne praksis er vel at mærke fortsat gældende –

Kontakt

Arne Møllin Ottosen
Partner

Direkte: +45 38 77 44 66
Mobil: +45 20 19 74 62
ao@kromannreumert.com

Michael Nørremark
Partner

Direkte: +45 38 77 44 61
Mobil: +45 24 86 00 53
mno@kromannreumert.com

Christopher Erik Oldenburg
Advokat

Direkte: +45 38 77 42 27
Mobil: +45 24 86 00 70
cob@kromannreumert.com

KROMANN REUMERT

også efter EU-domstolens dom i KPC-sagen.

De objektive elementer, som EU-domstolen tager i betragtning i KPC-sagen, er, i relation til det første salg, at bygningen var fuldt funktionsdygtig ved overdragelsen, og at hverken Odense Havn eller KPC påtog sig nedrivningen, der først skete efter, at KPC havde videreoverdraget ejendommen.

I relation til det andet salg bemærker EU-Domstolen igen, at bygningen fortsat var funktionsdygtig, samt at KPC som sælger ikke var involveret i nedrivningen af bygningen, idet nedrivningen var en uafhængig transaktion mellem boligforeningen som køber og tredjemand.

EU-Domstolen vurderer derfor, at der er tale om to adskilte salgstransaktioner og en nedrivning. Det ændres efter domstolens opfattelse ikke af, at det første salg til KPC var betinget af videresalg og opførelse af boliger, mens den eksisterende bygning kun delvist skulle bevares.

Og hvad er så en byggegrund?

EU-domstolen tager først herefter stilling til om disse to salg af en grund med eksisterende bygning kunne udgøre en levering af en byggegrund. Det spørgsmål besvares ud fra en betragtning om merværdi.

Nye bygninger er momspligtige til og med første levering til forbrugeren, idet der i de forudgående fremstillingsled er tilført en merværdi til bygningen. Herefter tilføres ikke en merværdi, der er genstand for moms, og derfor er senere salg af en gammel bygning momsfrataget. EU-Domstolen bemærker på denne baggrund, at de to transaktioner i sagen ikke tilfører en momspligtig merværdi til ejendommen.

Det vil derfor være i strid med EU-retten at betragte en gammel bygning med grund som en byggegrund alene på baggrund af aftaleparternes hensigt, da man derved risikerer at udhule momsfratagelsen.

I sine afsluttende præmisser slår domstolen fast, at en funktionsdygtig bygning med grund, handlet mellem økonomisk uafhængige parter, ikke er en byggegrund – medmindre objektive momenter understøtter, at der er tale om én transaktion.

Hvor står vi nu?

Vestre Landsret skal nu på baggrund af EU-Domstolens dom sætte det endelige punktum i sagen.

Det står dog klart efter EU-Domstolens dom, at en bygning med grund ikke kan blive til en byggegrund baseret på parternes hensigt alene. Der skal nu noget mere til.

Det er på den baggrund sandsynligt, at Skattestyrelsen må ændre praksis på området og derved give mulighed for genoptagelse og tilbagebetaling af momstilsvaret i sager, der er afgjort i strid med EU-retten.

Vi følger naturligvis denne udvikling tæt og er til rådighed for sparring og rådgivning om de muligheder og udfordringer, som KPC-sagen giver.

Læs også vores [nyhed](#) fra foråret om generaladvokatens udtalelse i sagen.