

Slagelse Kommune – momsmæssige forhold ved salg af Caspar Brands Plads

Slagelse Kommune og Korsør Havn er blevet enige om, at ejerskabet af Caspar Brands Plads omfattende matr.nr. 244c, Korsør Bygrunde, skal overgå fra havnen til kommunen. I den forbindelse er jeg blevet bedt om at udtale mig om de momsmæssige forhold i sagen – herunder hvilke forhold, parterne skal være opmærksomme på. Min udtalelse er af vejledende karakter.

Slagelse Kommune og Korsør Havn er selvstændige juridiske personer. Transaktionen mellem de to parter er dermed ikke omfattet af de særlige regler for "leverancer mellem to kommunale institutioner".

Momspligt ved overdragelsen

Salg af fast ejendom er momsfritaget i henhold til momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, idet loven dog undtager

- a) Levering af nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord
- b) Levering af byggegrunde, uanset om den er byggemodnet, og særskilt levering af bebyggede grunde

fra momsfriheden – ie. disse leveringer er momspligtige.

Det fremgår at Caspar Brands Plads primært anvendes som parkeringsplads og den fremstår som et færdiganlagt område, med båse, afmærkninger mv. Herudover anvendes pladsen efter det oplyste som vendeplads for kommunale busser og i et hjørne af pladsen er der etableret en pølsebod, hvor driftsherren betaler leje for jorden.

Efter overdragelsen vil pladsen blive anvendt som hidtil herunder også som adgangsvej til fartøjer, der ligger opankrede ved kajpladsen langs pladsen. Kajpladser og bolværk ligger uden for matriklen og skal forblive i Korsør Havns eje.

Der kan således ikke bygges på arealet.

Efter min vurdering vil overdragelsen være momsfri og jeg anser det for sandsynligt, at Skattestyrelsen vil komme til samme konklusion i et bindende svar. Der er således hverken tale om salg af "nye bygninger" eller om salg af en "byggegrund".

Se i denne forbindelse Landsskatterettens afgørelse i SKM2023.291.LSR, hvor retten udtaler, at en asfalteret parkeringsplads med teknikskur, elinstallationer, lysmaster og afløb er en grundfast konstruktion og at ejendommen dermed anses som "bebygget". Afgørelsen vedlægges som bilag.

Moms af berigtigelsesomkostninger

Når Korsør Havns salg er omfattet af momsfritagelsen i § 13, stk. 1, nr. 9, vil havnen ikke være berettiget til fradrag for momsen af havnens omkostninger forbundet med salget overfor Skattestyrelsen. Dette omfatter fx rådgiveromkostninger, advokat mv.

Slagelse Kommune på sin side er omfattet af den særlige momsrefusionsordning under Indenrigs- og Sundhedsministeriet og vil dermed være berettiget til refusion af momsen af kommunens omkostninger i forbindelse med handelen.

Det er derfor værd at overveje, at det i aftalen forudsættes, at det er Slagelse Kommune som skal bære omkostningerne ved transaktionen.

Bindende svar og aftaletekst

Slagelse Kommune har oplyst, at man påtænker at indhente et bindende svar fra Skattestyrelsen om transaktionens momspligt/-frihed. Jeg forventer ikke at et sådant skal forelægges Skatterådet som principielt og dermed vil sagsbehandlingstiden næppe overstige 6 måneder.

Bemærk i denne forbindelse, at det bindende svar bør indhentes af eller på vegne af Korsør Havn. Det er altid mest praktisk, at spørger er sælger i transaktionen. Slagelse Kommune kan sagtens varetage det rent praktiske – det er blot vigtigt, at det er Korsør Havn (og CVR-nr.), der er afsender af spørgsmålet.

Jeg vil foreslå, at der i aftalen mellem Slagelse Kommune og Korsør Havn indsættes et momsforbehold der eksempelvis kan formuleres således:

Parterne er enige om, at handelen på aftaletidspunktet gennemføres som momsfri i henhold til momslovens § 13, stk. 1, nr. 9. Hvis Skattestyrelsen senere fastslår, at handelen ikke er momsfri, er Slagelse Kommune indforstået med, at momsbeløbet, regnet som 25% af den først aftalte pris, skal efterbetales til Korsør Havn.

Korsør Havn er i denne forbindelse indforstået med, at den eventuelle momsopkrævning skal ske på grundlag af en behørigt udstedt faktura, der opfylder momsbekendtgørelsens formkrav.

Hvis Skattestyrelsen måtte komme til den konklusion, at transaktionen er momspligtig, vil dette ikke have økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune. Den moms, Slagelse Kommune i givet fald måtte skulle betale, vil være omfattet af den tidligere nævnte momsrefusionsordning. Her er alene forudsat, at Slagelse Kommunes udgift til erhvervelsen af Caspar Brands Plads ikke helt eller delvist skal bogføres på funktion 2.32.31 'Busdrift' (udgifter på denne funktion er undtaget fra kommunens ret til momsrefusion).

Gedved den 26. marts 2024

Lars Gosvig