

Betinget købsaftale accepteret af Skatterådet mht. momsbetaling

Skatterådet har ved en bindende forhåndsbesked (SKM2007.302.SR) meddelt, at man ikke finder, at der ved en handel med ejerlejligheder er grundlag for at tilsidesætte et vilkår i købsaftalen om, at den først er endelig og juridisk forpligtende for køber og sælger på det tidspunkt, hvor støbning af ejendommens fundament er påbegyndt, selv om aftalen er underskrevet af både køber og sælger inden støbningen er påbegyndt. Sælger kan derfor anvende momsreglerne om byggeri i egen regning.

Spørgeren er en byggevirksomhed, der opfører ejendomme både for egen og for fremmed regning. Virksomheden ønsker at kunne lade en købsaftale underskrive inden det pågældende byggeri er påbegyndt, således at vilkårene for den senere handel mellem parterne vedr. lejligheden er låst fast. Købsaftalen er en standardaftale med enkelte afvigelser. Parterne skriver under på, at de har indgået en købsaftale vedr. den pågældende ejerlejlighed. Efter aftalens §1 overdrager virksomheden til køber den under projektering og opførelse værende ejerlejlighed. Aftalens §§ 2 - 13 indeholder bl.a. bestemmelser om boligen, overtagelsesdag, købesummen, berigtigelse og omkostninger, fortrydelsesret og øvrige betingelser for handlen.

Efter aftalens § 9 berigtiges købesummen ved, at køber senest 6 hverdage efter at købsaftalen er underskrevet af køber og sælger indbetaler et beløb, og at køber for den resterende købesum stiller en bankgaranti. Garantien skal stilles senest 6 hverdage efter at køber har modtaget besked om, at betingelserne i aftalens § 13 er opfyldt. Såfremt handlen ikke gennemføres, tilbagebetales udbetalingen til køberen.

Efter aftalens § 13.1.D betragtes handlen først som endelig og juridisk bindende for køber og sælger på det tidspunkt, hvor støbningen af ejendommens fundament er påbegyndt. Sælger giver meddelelse herom umiddelbart efter, at støbningen er påbegyndt. Køber er forpligtet til senest 6 hverdage efter at have modtaget meddelelse om at støbningen af fundamentet er påbegyndt, at give sælger besked, såfremt køber ikke ønsker at tiltræde handlen.

Selv om der efter SKAT's opfattelse ikke er tvivl om, at aftalens § 13.1.D udelukkende er indsat med det formål at få byggeriet ind under momsreglerne om byggeri for egen regning, finder Skatterådet ikke at der er grundlag for at tilsidesætte det aftalte med hensyn til, hvornår handlen betragtes som endelig og juridisk forpligtende for køber og sælger. Det er derfor Skatterådets opfattelse, at sælger kan anvende momsreglerne om byggeri for egen regning i den pågældende sag.

Afgørelsen er interessant set i lyset af, at Skatterådet i en lignende forespørgsel i 2006 kom til det modsatte resultat (SKM2006.599.SR). Forskellen på den omtalte sag og sagen fra 2006 er imidlertid, at der i 2006 var tale om en købsaftale, som inden byggeriets påbegyndelse var underskrevet af såvel køber som sælger, men som indeholdt en bestemmelse om at sælger, uanset af hvilken grund, kunne annullere aftalen inden støbning af fundamentet var påbegyndt. Det var altså kun sælger, der kunne annullere handlen, hvorimod køberen var bundet af aftalen.

Som følger heraf fandt Skatterådet, at sælger ved sin underskrift havde tiltrådt aftalen, og at der på trods af ovennævnte "fortrydelsesret" var indgået en bindende aftale mellem parterne. Sælger kunne derfor ikke anvende momsreglerne om byggeri i egen regning.

Kilder:

Stikord tilknyttet denne artikel:

Byggemoms, Byggeri i egen regning, Moms, Projektsalg, Projektsalg

Oprettet den 16-08-2007 | Revisionsdato 28-08-2007 | Forfatter JM | Artikel nr. **1825**