

## Momsfri formidling ved salg af aktier mv. i ejendomsselskaber

*Skatterådet har i et nyt bindende svar afgjort, at ejendomsmægler- og rådgivningshonorarer opkrævet ved formidling af salg af aktier, anparter mv. i ejendomsselskaber efter en konkret vurdering kan være fritaget for moms. Dette har væsentlig betydning for sælgere af ejendomsselskaber, idet salg af aktier mv. ikke berettiger til momsfradrag.*

### Salg af ejendomsselskaber

Salg af aktier mv. er som udgangspunkt fritaget for moms. Såfremt det overdragne selskab ejer en fast ejendom, anses salget imidlertid momsmæssigt for at være salg af den faste ejendom, når besiddelsen heraf retligt eller faktisk sikrer rettigheder som ejer eller bruger over den faste ejendom. Et salg af et ejendomsselskab kan således være momspligtigt, når selskabet ejer en byggegrund eller en ny bygning (nyopført eller væsentligt til-/ombygget bygning).

De tilfælde af salg af aktier mv., som udgør salg af fast ejendom, omfatter dog kun salg af aktier mv., der giver besidderen af aktien mv. en eksklusiv brugsret til en bestemt fast ejendom eller en del heraf.

Salg af ejendomsselskaber vil som altovervejende hovedregel ikke medføre momspligt, uanset at salget medfører rettigheder over en ny bygning eller en byggegrund. Det vil således ikke være køberen af selskabet, som opnår en eksklusiv brugsret til bygning eller grund, da det er selskabet, som har den eksklusive brugsret. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor køberen opnår en eksklusiv brugsret i form af særlige rettigheder til bygning eller grund.

Momsfritagelsen ved salg af ejendomsselskaber har omvendt den konsekvens, at sælgere af ejendomsselskaber ikke har fradragsret for moms af omkostninger i relation til salget, herunder ejendomsmægler- og rådgivningshonorarer.

## Momsfritagne ejendomsmægler- og rådgivningshonorarer

Af momslovens fritagelsesbestemmelser fremgår det, at transaktioner, herunder forhandlinger, vedrørende værdipapirer er momsfrataget. Udtrykket tager sigte på den virksomhed, som udøves af en mellemand, der ikke selv er part i en kontrakt om et finansielt produkt. Formidlingsvirksomhed har således til formål at træffe de nødvendige foranstaltninger for, at de to parter indgår en kontrakt, uden at formidleren har en selvstændig interesse i kontraktens indhold. Dette medfører, at ejendomsmægler- og rådgivningshonorarer opkrævet ved formidling af salg af aktier mv. i ejendomsselskaber efter en konkret vurdering kan være frataget for moms.

I den konkrete sag, som var forelagt Skatterådet, bistod et ejendomsmægler- og rådgivningsfirma med salg af flere ejendomsselskaber, herunder afdækning af markedet og potentielle køberemner, samt formidle kontakten til købere af selskaberne, hvis eneste aktiv var fast ejendom. Den leverede ydelse havde til formål at bevirke, at parterne (sælgere og købere) indgik deres respektive kontrakter, uden at firmaet havde en selvstændig interesse i kontraktens indhold.

Ejendomsmægler- og rådgivningsfirmaet foretog bl.a. vurdering af ejendomme, der indgik i handlen, udarbejdede prospekter, fremviste ejendommene, bistod med afdækning af markedet og af potentielle køberemner, forelagde oplysninger om ejendommene, området, infrastruktur mv. for køber, var med i forhandlingerne mellem køber og sælger og deltog i dagslange møder med parterne og deres repræsentanter, bistod i forbindelse med drøftelser om salgsaftalen og forestod dialogen med pengeinstitutter i forbindelse med salget.

Skatterådet fandt på baggrund af en konkret vurdering af samtlige omstændigheder, at ejendomsmægler- og rådgivningsydelse var momsfrataget. Dermed blev sælgeren af ejendomsselskaberne ikke belastet med omkostninger til moms af ejendomsmægler- og rådgivningshonorarer.

For ejendomsmægler- og rådgivningsfirmaer betyder den manglende momspligt imidlertid en mulig begrænsning af momsfradragsretten samt eventuelt pligt til afregning af lønsumsafgift.

Med afgørelsen fra Skatterådet er det nu blevet muligt at undgå at betale moms ved formidling af aktier, anparter mv. i ejendomsselskaber, hvilket har nogle klare fordele men også nogle ulemper.