

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Vestre Ringgade 28

Danmark 8000 Aarhus C

Jonas Matzen og Camilla Heuer Wimmelmann

SP 04 – Bindende svar selskaber

Lyseng Allé 1
8270 Højbjerg

Telefon 72 22 18 18
sktst.dk

Jeres sagsnr. JOMAT/CAWIM
Vores sagsnr. 24-0389931

Cvr-nr. 66137112

22. oktober 2024

Bindende svar

I har den 1. marts 2024 som repræsentant for Albertslund Kommune bedt om bindende svar på følgende

Spørgsmål:

1. Kan Skattestyrelsen bekræfte, at et salg af matr.nr. 6av, uden det areal der skal anvendes til offentligt byggeri, kan ske momsfrit efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9?
2. Kan Skattestyrelsen bekræfte, at salget af matr.nr. 8f eksklusive Hyldagerhallen og tilkørsel hertil, kan ske momsfrit efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Svar:

1. Ja
2. Ja

Se Skattestyrelsens begrundelse for svaret nedenfor.

Faktiske forhold

I har i jeres anmodning om bindende svar oplyst følgende om de faktiske forhold:

”Kommunen ejer Hyldagergrunden (matr.nr. 6av + 8f).

Arealet har tidligere været anvendt til kommunal skole, men den daværende skole blev nedlagt i 2011 og er efterfølgende nedrevet.

Tilbage på ejendommen står i dag et rekreativt grønt område, en kommunal idrætshal samt øvrig bebyggelse i form af stisystem og et parkeringsareal. Sti- og parkeringsarealet er beliggende over skel mellem de to matrikler.

Arealet har ifølge kommunen ikke i den mellemliggende periode frem til i dag været anvendt til andet end kommunale formål.

Der henvises i det hele taget til **bilag 1**, som hyldagergrunden i sin helhed og de matrikulære forhold til ejendommen.

Plangrundlag

Der foreligger ikke et byggeretsgivende plangrundlag for ejendommen, men som **bilag 2** vedlægges rammelokalplan nr. 12.7 for grunden, der er vedtaget i november 2019.

Rammelokalplanen har til formål at fastlægge, at området udlægges til byudvikling med henblik på, at der på et senere tidspunkt kan etableres boligbebyggelse.

Den vedtagne rammelokalplan er ikke byggeretsgivende, hvorfor der efter et eventuelt salg skal tages konkret stilling til en vedtagelse af en ny lokalplan ud fra en eventuel investors ønske om at anvende grunden, dog således at den eksisterende bebyggelse bevares.

Nuværende matrikulære forhold og bygningsmæssige forhold

Matr.nr. 6av og 8f, er på nuværende tidspunkt selvstændigt registrerede ejendomme, der er samnoteret med andre matrikler, som alle ejes af kommunen.

Matr.nr. 6av udgør et areal på 18.820 m².

Matr.nr. 8f udgør et areal på 68.600 m²

Særligt for de bygningsmæssige forhold

Som **bilag 3** fremlægges Excel ark over omfanget af bebyggelse på de enkelte matrikler og nedenfor er der tilføjet bemærkninger for de specifikke bygningsmæssige forhold for de enkelte matrikler.

Fælles for de nuværende bygningsmæssige forhold er, at de tjener kommunale formål.

Matr.nr. 8f

På denne matrikel, er der opført et større parkeringsareal, tilkørselsvej samt Hyldagerhallen.

Hyldagerhallen benyttes af skoler, foreninger og borgere i kommunen.

I forbindelse med et eventuelt grundsalg vil det være en betingelse, at Hyldagerhallen bevares og istandsættes som en integreret del af områdets byfornyelse.

Matr.nr. 6av

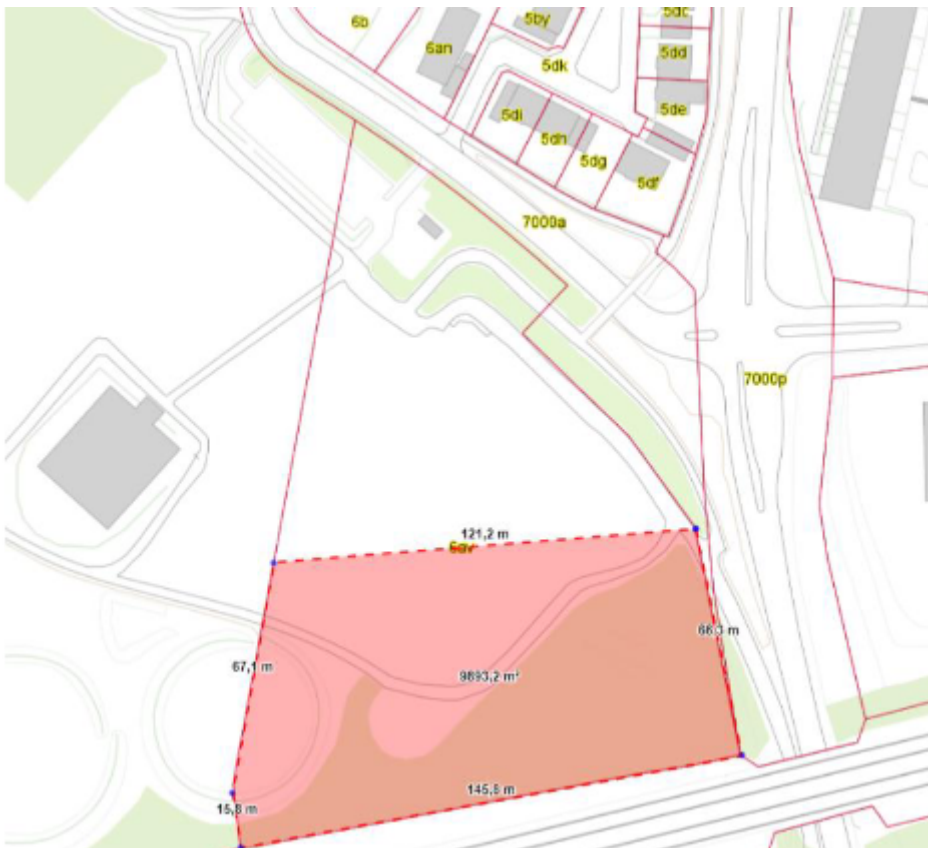
Denne matrikel bliver i dag anvendt delvist som et kommunalt parkeringsareal ud mod Vridsløsestrædet. På matriklen er der desuden opført et vejareal samt asfalteret og belyst sti, der fører under jernbanen mod syd.

Matriklen indeholder desuden en transformatorstation ca. 8x3,5 m samt fundament overfor på ca. 12x4m.

[...]"

Vi har bedt jer om at sende en oversigt over arealerne der påtænkes solgt i form af korttrids eller lignende. Vi har desuden bedt jer oplyse, hvorvidt arealerne på tidspunktet for overdragelsen vil være sammatrikulerede.

I har sendt følgende rids:





I har hertil supplerende oplyst følgende:

”Matr.nr. 6av

Kommunen beholder det med rødt markerede areal på cirka 10.000 m² af matr.nr. 6av. Det resterende areal sælges.

Den nøjagtige placering af det areal, som beholdes, afhænger af den kommende lokalplan for området samt støjmålinger, der ikke er foretaget på nuværende tidspunkt.

Matr.nr. 8f

Kommunen sokkeludstykker Hyldagerhallen, svarende til cirka. 809 m² af matr.nr. 8f.

Det areal som derfor sælges, er det tilbageværende areal rundt om selve Hyldagerhallen.”

I har derudover at de to matrikler ikke vil blive sammatrikuleret i forbindelse med det forestående salg.

Vi har efterfølgende bedt jer om at redegøre for, hvad Albertslund Kommune har anvendt arealerne til i perioden efter nedrivning og om arealerne har været anvendt i forbindelse med Toftegårdens arrangementer, hvor der opkræves entré.

Vi har desuden bedt jer redegøre for, på hvilket tidspunkt bygningerne på arealerne er opført.

Endeligt har vi bedt jer om at bekræfte, at transformatorstationen, beliggende på matrikel 6av, vil blive overdraget i forbindelse med salget af ejendommen.

Vi har i denne forbindelse modtaget følgende fra jer:

”Anvendelse af Ejendommen til Toftegårdens arrangementer

Kommunen oplyser, at matr.nr 8f og 6av ikke anvendes til brug for Toftegårdens arrangementer. I den forbindelse skal det bemærkes, at Toftegården er et kommunalt tilbud til kommunens børn, og gården drives af kommunen.

Adgangen til Toftegården kan ske af flere veje, herunder fra sydsiden via den på matr.nr. 8f asfalterede sti.

Parkeringspladserne på den i sagen omhandlede ejendom drives af kommunen uafhængigt af Toftegården, men parkeringen kan dog naturligvis også benyttes af besøgende til Toftegården i det omfang, at der er ledige parkeringspladser.

Bebyggelse på ejendommen

Skattestyrelsen har præciseret hvilken ejendom, der spørges ind til. Vi har derfor i vores svar forudsat, at det vedrører matrikelnumrene 6av og 8f. Fra luftfotoet nedenfor, som også vedlægges som **bilag 4**, der er taget fra arealinfo, er matrikelnumrene fremhævet: 6av (ejendommen, blå), 8f (ejendommen, lilla) og 8a (Toftegården, gul).



Bygningerne på matrikelnumrene 6av og 8f blev opført i 1974 og blev med undtagelse af ”Hyldagerhallen” nedrevet senest i 2013 og 2014.

Som **bilag 5** og **bilag 6** vedlægges de offentligt tilgængelige BBR-meddelelser for de markerede ejendomme, og nedenfor er der indsat særskilte kommentarer til hver enkelt ejendom og bebyggelsen herpå.

6av (blå)

På ejendommen er opført transformerstationen. Transformerstationen er anført på BBR-meddelelse for matr.nr. 8f, jf. **bilag 5**.

På BBR-meddelelsen er bygningen fejlagtigt anført som bebyggelse på fremmed grund, og beliggende matr.nr. 8a. Dette er ikke korrekt og bygningen er ejet af grundejeren (Albertslund Kommune).

Af deklaration tinglyst den 4. juli 1970, som vedlægges **bilag 7**, fremgår det, at der desuden løber underjordiske kabler for transformerstationen på tværs af matr.nr. 6av og 8f.

8f (lilla)

Bygningen "Hyldagerhallen" er anført som bygning nr. 22 i den fremlagte BB-meddelelse for matr.nr. 8f, jf. **bilag 5**.

Bygningen er den eneste bygning på matr.nr. 8f.

8a (gul)

Bebyggelsen som fremgår med bygningsnumrene 11, 12, 19, 24, 25, 26, 16 på **bilag 5**, og bebyggelsen er beliggende på matr.nr. 8a, og udgør derfor en del af Toftegården.

Ingen dele af bebyggelsen vedrører den i sagen omhandlede ejendom, og bebyggelsen herfor indgår derfor ikke i den påtænkte handel.

Transformerstationen på ejendommen matr.nr. 6av

Transformerstationen vil blive en del af handlen, og overgå til køberen, som dermed overtager ansvaret for om der er tilstrækkeligt med el-kapacitet på ejendommen.

Det bemærkes desuden, at da transformeren alene betjener Hyldagergrunden vil det ligge uden for en kommunal forsyningsopgave at beholde denne.

Ejerskabet af transformerstationen har derfor også nær tilknytning til kommunens aktuelle ejerskab og drift af Hyldagerhallen som en kommunal aktivitet."

Jeres opfattelse og begrundelse

I har i jeres anmodning om bindende svar angivet følgende opfattelse og begrundelse:

"Det følger af momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, at levering af fast ejendom er fritaget for moms. Denne momsfrigivelse gælder imidlertid ikke salg af byggegrunde.

Uanset om der er tale om levering af en ny bygning eller levering af en byggegrund, er det en ufravigelig forudsætning, for en eventuel momspligt, at kommunen handler i egenskab af afgiftspligtig person ved leveringen.

Den pågældende ejendom udgør flere matrikler, som er erhvervet til kommunale formål, fx offentlig skole (tidligere) og kommunalejet idrætshal (i dag). I den for-

bindelse kan det fremhæves, at driften af en kommunal hal udgør en lovlig kommunal opgave, jf. Folkeoplysningsloven.

”Det fremgår af fx af § 21 i Folkeoplysningsloven, at:

”Kommunalbestyrelsen anviser i prioriteret rækkefølge til den frie folkeoplysende virksomhed følgende til formålet egnede ledige lokaler, herunder idrætshaller og andre haller samt udendørsanlæg, som hører til kommunen eller er beliggende i denne:

[...]”

Det er vores opfattelse, at landets kommuner i henhold til Folkeoplysningsloven, er forpligtet til at stille lokaler til rådighed for foreninger, og at dette kan ske vederlagsfrit.

Dermed er kommunens ejerskab af ejendommene og den opførte ”Hyldagerhal”, begrundet i deres varetagelse af en lovlig kommunal opgave, og dette sker i ejerskab af myndighed.

Kommunen har i den forbindelse ligeledes ret til at udøve sin almindelige ejendomsret over ejendomme, uden at dette sker som led i en økonomisk udnyttelse med momspligt til følge, jf. fx EU Domstolen i sag C-181/10.

Det fører efter vores opfattelse til, at kommunen som altovervejende udgangspunkt ikke agerer som afgiftspligtig person ved de påtænkte dispositioner i nærværende sag.

Ad spørgsmål 1:

Af Skattestyrelsens Juridiske vejledning 2022-1, afsnit D.A.5.9.5 vedrørende momspligt ved levering af byggegrunde, fremgår det, at en byggegrund defineres som et ubebygget areal, som efter lov om planlægning (planloven) eller andre forskrifter, er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger. Det er i den forbindelse uden betydning for momspligten, om der er sket byggemodning, og/eller senere vedtagne forskrifter for udnyttelsen af arealerne, sætter begrænsninger for udnyttelsen heraf, herunder fastsætter specifikke formål med udnyttelsen af arealerne til byggeri.

Ifølge den gældende momsbekendtgørelses § 56, stk. 1, defineres begrebet ”byggegrund” på følgende måde:

”Ved en byggegrund i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra b, forstås et ubebygget areal som efter lov om planlægning eller forskrifter udstedt i medfør heraf er udlagt til formål, som muliggør opførelse af bygninger, jf. § 54 i denne bekendtgørelse.”

Som det fremgår af oplysninger, vil der på tidspunktet for det påtænkte salg være opført et vejareal, parkeringsareal samt asfalteret og belyst stisystem. Herudover er der ifølge oplysningerne fra kommunen opført en transformatorstation samt et fundament.

Det er vores opfattelse, at den på ejendommen opførte bebyggelse, er af en sådan karakter, at den udgør en fast bygningsmasse i momsmæssig forstand.

Den opførte transformatorstation og parkeringspladsen vil desuden skulle blive bevaret i forbindelse med en eventuel senere udvikling af ejendommen, og den pågældende bebyggelse må anses for funktionsdygtig og reel anvendelig, da begge disse tjener et formål, som de skal fortsætte med.

I den forbindelse bemærkes det, at transformatorstationen indgår i kommunens elforsyningsnet i området.

Det fremgår af praksis fra Skatterådet i SKM 2013.659.SR, at en transformerstation skal anses for at være en bygning, da et salg af et areal med henblik på opførelse af en transformerstation skulle behandles som en byggegrund. Det indebærer modsætningsvis, at en grund med en eksisterende transformatorstation sælges, bør dette salg betragtes som et salg af en eksisterende bygning.

Af denne grund, opfylder matr.nr. 6av betingelserne for at være omfattet af momsfritagelsesbestemmelsen i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9.

Hvis kommunen i forbindelse med et salg af matr.nr. 6av, ønsker at udskille en del af matr.nr. 6av ved en udstykning, og det udstykkede areal påtænkes at skulle anvendes til kommunale formål i form af en kommunal daginstitution, er det vores opfattelse, at en udstykning ikke gør at den øvrige del af matr.nr. 6av i sig selv ændrer karakter, idet en indehavers almindelige udøvelse af sin ejendomsret ikke i sig selv kan betragtes som økonomisk virksomhed eller aktive skridt hertil, jf. fx EU Domstolen i sag C-181/10.

Den del, som frasælges, bør derfor fortsat kunne sælges uden moms.

Der kan således efter vores opfattelse svares ”ja” på spørgsmål 1.

Ad spørgsmål 2:

Som oplyst, er der på matr.nr. 8f opført en større kommunal hal, som efter kommunens ønske fortsat skal anvendes til kommunale formål efter frasalg af matriklen, idet den bl.a. benyttes af de lokale idrætsklubber.

Det er, som tidligere anført, vores opfattelse, at kommunen ikke agerer i egenskab af afgiftspligtig person ved driften af Hyldagerhallen.

Det udløser efter vores opfattelse heller ikke momspligt, hvis kommunen som myndighed udskiller og bibeholder ejerskabet til den kommunale hal i en selvstændig matrikel.

Det tilbageværende grundareal, som skal overdrages, udgør udover det grønne areal også parkerings- og vejarealer.

Særligt for parkeringsarealet skal der henses til, at dette udgjorde en grundfast konstruktion, jf. SKM2021.84.LSR og SKM2023.291.LSR. Se også vores argumentation i forhold til spørgsmål 1.

Det er desuden vores opfattelse, at et salg af dette grundareal, uden den på grunden opførte hal, ikke medfører, at arealet ændrer momsmæssig karakter, fordi det er kommunale hensyn som ligger til grund for udskillelsen, hvormed det ikke er et aktivt skridt mod en økonomisk udnyttelse.

I den forbindelse kan der henvises til Folkeoplysningslovens § 21, der tillige er inciteret længere oppe, hvor det fremgår, at det er en kommunal opgave at stille lokaler til rådighed for folkeoplysende foreninger.

Det betyder, at det resterende grundareal dels er bebygget med vej- og parkeringsareal, men desuden er omfattet af Momslovens § 13, stk. 2, idet det resterende grundareal fortsat må anses for at indgå i den kommunale myndighedsudøvelse.

Det kan således efter vores opfattelse svares ”ja” på spørgsmål 2.”

Skattestyrelsens begrundelse for svaret

Spørgsmål 1

Det fremgår af momslovens § 3, stk. 1, at juridiske eller fysiske personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed, er afgiftspligtige personer i momslovens forstand.

I forlængelse heraf fremgår det af momslovens § 4, stk. 1, at der skal betales moms af varer og ydelser, der leveres mod vederlag.

Det skal således indledningsvist vurderes, hvorvidt Albertslund Kommune ved overdragelsen af matr.nr. 6av, Vridsløselille By, Herstedvester handler i egenskab af afgiftspligtig person.

En kommune kan erhverve fast ejendom uden at dette sker som led i økonomisk virksomhed. Hvis en kommune f.eks. erhverver en ejendom med henblik på egen anvendelse, vil denne ejendom ikke indgå i den økonomiske virksomhed. Se SKM2013.659.SR, spørgsmål 6a og 6d.

Anderledes forholder det dog sig, såfremt kommunen i forbindelse med salget tager aktive skridt mod en økonomisk udnyttelse af ejendommen, ved for eksempel byg-

gemodning m.v. I så fald vil salget anses for at være sket i egenskab af afgiftspligtig person. Se de forenede sager C-180/10 og C-181/10, Slaby og Kuc

I har oplyst, at ejendommen blev erhvervet til kommunale formål i form af skole og kommunalejet idrætshal og at ejendommen alene har været anvendt til kommunale formål.

Vi har herefter lagt til grund, at Albertslund Kommune ikke har anvendt ejendommen i forbindelse med økonomisk virksomhed, ligesom vi har lagt til grund, at Albertslund Kommune som forberedelse til salget alene foretager udstykning.

Det er på baggrund af en konkret vurdering af ovenstående vores opfattelse, at Albertslund ved overdragelsen af ejendommen ikke vil handle i egenskab af afgiftspligtig person. Overdragelsen vil derfor ikke være momspligtig

Svaret på spørgsmål er herefter ”Ja”.

Spørgsmål 2

Se begrundelsen under spørgsmål 1.

Svaret på spørgsmål 2 er herefter ”Ja”.

Det juridiske grundlag

Lovregler

Momsloven ([LBK nr 209 af 27/02/2024](#)) § 3 og § 4

Praksis

[SKM2013.659.SR](#)

En kommune havde erhvervet en ejendom til et offentligt formål, og afståelsen heraf kunne derfor ikke anses for at være en del af kommunens økonomiske virksomhed. Da kommunen ikke handlede i egenskab af afgiftspligtig person, var leveringen ikke momspligtig.

Forenede sager C-180/10 og C-181/10, Slaby & Kuc

En fysisk person, der har udøvet landbrugsvirksomhed på et bestemt areal, som senere – som følge af en ændring af lokalplanen, der ikke er udtryk for personens vilje – er blevet omdannet til grundstykker beregnet til bebyggelse, skal, når vedkommende påbegynder slag af jordarealet, ikke anses for afgiftspligtig i den forstand, hvori udtrykket er anvendt i artikel 9, stk. 1, og artikel 12, stk. 1, i Momssystemdirektivet, såfremt salget indgår som led i forvaltningen af personens personlige formue.

Hvis personen derimod med henblik på gennemførelse af salget aktivt tager skridt mod en økonomisk udnyttelse af grunde gennem mobilisering af midler, der svarer til dem, der anvendes af en producent, handlende eller tjenesteyder – som omhandlet i artikel 9, stk. 1, andet afsnit, i Momssystemdirektivet – skal personen betragtes

som udøvende ”økonomisk virksomhed” i den nævnte artikels forstand, og skal følgende anses som en afgiftspligtig person.

I kan finde de nyeste versioner af de love og regler, vi henviser til, på skat.dk/skat-telove. Danske afgørelser, domme, kendelser og SKM-meddelelser finder I på skat.dk/afgoeaelser. EU-afgørelser finder I på curia.europa.eu ved at vælge *Da* → *Retspraksis* → *Søgning i retspraksis*. Den juridiske vejledning finder I på skat.dk/juridiskvejledning. I kan finde bekendtgørelser på retsinformation.dk. Søg på nummer og årstal for at finde den rigtige bekendtgørelse.

Vær opmærksom på

Det bindende svar er bindende for Skattestyrelsen i 5 år regnet fra starten af den afgiftsperiode, hvori I modtager dette brev. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder kun for spørgerens momsmæssige forhold.

Svaret er ikke bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger eller regler, der ligger til grund for svaret, eller hvis svaret er givet på grundlag af ukorrekte oplysninger. Det samme gælder i det omfang svaret viser sig at være i strid med EU-retten. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

I kan klage over afgørelsen

Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I klage til Skatteankestyrelsen. Det koster 1.200 kr., og fristen er tre måneder efter den dag, hvor I har fået afgørelsen. Alternativt kan I vælge at anlægge sag ved domstolene. Her er fristen tre måneder efter afgørelsens dato. Læs mere om, hvordan I klager, i vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Jeppe Mikkelsen

Fuldmægtig
Direkte telefon 72 37 98 05

Klagevejledning

Er I uenige i afgørelsen?

Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I klage til Skatteankestyrelsen, som er sekretariat for Landsskatteretten og ankenævnene. Fristen er tre måneder efter den dag, hvor I har fået afgørelsen.

Alternativt kan I vælge at anlægge sag ved domstolene. Her er fristen tre måneder efter afgørelsens dato.

Hvis I vil klage til Skatteankestyrelsen

Skatteankestyrelsen skal have modtaget jeres klage senest tre måneder efter den dag, hvor I har fået afgørelsen.

I skal skrive, hvorfor I mener, at afgørelsen er forkert, og angive de punkter, I klager over.

Til klagen skal I vedlægge en kopi af:

- afgørelsen, som I klager over
- alle eventuelle dokumenter, der støtter og underbygger jeres klage.

Hvis I ønsker et møde med en sagsbehandler i Skatteankestyrelsen, skal I oplyse dette ved klagen. Skriv også gerne jeres telefonnummer.

I skal betale klagegebyret, når I klager

Det koster 1.200 kr. at klage, og I skal betale gebyret samtidig med, at I indsender klagen. Hvis I ikke gør det, vil jeres klage bortfalde, og sagen vil blive afsluttet uden en afgørelse.

I får pengene tilbage, hvis I får helt eller delvist ret i jeres klage.

Sådan sender I klagen og betaler klagegebyret

I skal sende klagen elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på skatteankestyrelsen.dk. I skal samtidig betale gebyret med betalingskort eller MobilePay.

Kun hvis I er fritaget for Digital Post, kan I sende klagen som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V. I skal samtidig betale gebyret ved at overføre beløbet til kontoen med registreringsnummer 0216 og kon-tonummer 4069029361 og skrive jeres navne og cpr-numre i meddelelsesfeltet. Hvis I klager som virksomhed, skal I skrive virksomhedens navn og cvr-nummer.

Hvis I vil anlægge sag ved domstolene

I kan i stedet vælge at indbringe afgørelsen for domstolene senest tre måneder efter afgørelsens dato. Stævningen skal rettes mod Skatteministeriet og sendes til den byret, som spørgers adresse hører under. Hvis spørger har adresse i udlandet, skal I sende stævningen til Københavns Byret. I kan finde vejledning om, hvordan I sender en stævning, på domstol.dk.

I kan søge om at få betalt jeres rådgiver

Hvis I får en rådgiver til at hjælpe med klagen eller retssagen, kan I søge om at få rådgivningen betalt helt eller delvist. I kan læse mere om denne mulighed på skat.dk/omkostningsgodtgørelse.

Hvis I er fritaget for digital post, kan I søge om at få rådgivningen betalt helt eller delvist ved at benytte blanket 02.008. I finder blanketten på skat.dk/blanket02.008. I kan også få blanketten tilsendt ved at ringe til Skattestyrelsen på 72 22 18 18.