

RSM plus P/S  
Munkehatten 1 B  
5220 Odense SØ

## Bindende svar

I har som repræsentant for Grundejerforeningen Poppelen anmodet om bindende svar på følgende

### Spørgsmål:

Spørgsmål 1: Kan SKAT bekræfte, at Grundejerforeningen Poppelen ikke bliver momspligtig af sine aktiviteter, selvom vedtægterne ændres således at formålsbestemmelsen kommer til at indeholde en mulighed for at Poppelen kan varetage medlemmernes interesser i forhandlinger med eksterne parter, således som beskrevet efterstående?

Spørgsmål 2: Kan SKAT videre bekræfte, at Grundejerforeningen Poppelen ikke kan anses for at drive selvstændig økonomisk virksomhed, når ændringen af vedtægterne ikke ændrer på, at foreningen afholder og fordeler omkostninger på vegne af ejerne?

Spørgsmål 3: Kan SKAT videre bekræfte, at Grundejerforeningen Poppelen ikke bliver momspligtig af sine aktiviteter, selvom vedtægterne ændres således at formålsbestemmelsen kommer til at indeholde en mulighed for at Poppelen kan varetage medlemmernes interesser i Gruppesøgsmål, således som beskrevet efterstående?

Spørgsmål 4: Kan SKAT bekræfte, at Grundejerforeningen Poppelen er omfattet af momslovens anvendelsesområde for at modtage "masteleje" fra teleudbydere, således som beskrevet efterstående?

Spørgsmål 5: Kan SKAT bekræfte, at en vedtægtsbestemt mulighed for at Grundejerforeningen Poppelen på medlemmernes vegne kan varetage medlemmernes interesser i forhandlinger med eksterne parter, således som beskrevet efterstående, skal anses for at være medlemsaktivitet, således at dette ikke skal anses for skattepligtig erhvervsmæssig aktivitet efter selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6 og stk. 4, men omfattet af skattefrihed efter § 1, stk. 5?

Spørgsmål 6: Kan SKAT videre bekræfte, at det at Grundejerforeningen Poppelen ændrer sine vedtægter, således at formålsbestemmelsen kommer til at indeholde en mulighed for at Poppelen kan varetage medlemmernes interesser i Gruppesøgsmål, således som beskrevet efterstående, ikke anses for erhvervsmæssig og dermed skattepligtig aktivitet, jf. selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6?

Spørgsmål 7: Og kan SKAT bekræfte, at dersom Grundejerforeningen Poppelen modtager masteleje fra teleudbydere, skal overskud fra denne udlejning anses for skattepligtig erhvervsmæssig indkomst, jf. selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6 og stk. 4?

### Svar:

1. Ja.
2. Ja.
3. Ja.
4. Se begrundelse.
5. Ja.
6. Ja.
7. Ja.

Se SKATs begrundelse for svaret nedenfor.

### **Anmodningens dato mv.**

Anmodningen er dateret den 15. december 2015.  
Gebyret er registreret indbetalt den 29. december 2015.

### **Faktiske forhold**

Det fremgår af anmodningen om bindende svar, at:

”Grundejerforeningen Poppelen blev etableret i 2007 i forbindelse med opførelsen af feriehuspar-  
ken i Billund og den samtidige etablering af Lalandia feriecenter (ejet og drevet af Lalandia Billund  
A/S).

Alle feriehusene skal ifølge vedtægterne artikel 4.1 være medlem af Poppelen. Der er pt ca. 850  
opførte og solgte ferieboliger i det område, som Poppelen dækker. Alle ca. 850 feriehusere er  
medlemmer af Poppelen. Der er mulighed for at der kan opføres yderligere ca. 50 feriehus på ube-  
byggede grunde.

Medlemmerne betaler et årligt kontingent til Poppelen.

Det følger af vedtægterne artikel 3 (vedtægterne er vedlagt) at:

- 3.1 Grundejerforeningen har til formål at.
  - 3.1.1 Varetage medlemmernes fælles interesser, iagttage medlemmernes overholdelse af de  
for området gældende ordensregler, jf. bilag 2 samt at repræsentere medlemmerne  
overfor offentligheden, myndighederne ..fl. i sager, som direkte eller indirekte vedrø-  
rer Grundejerforeningen.
  - 3.1.2 Eje fællesarealerne som angivet med blå skravering i bilag 1 med bestående og kom-  
mende parkeringspladser, veje, stier, miljøstationer, fællesantenneanlæg, beplantnin-  
ger, legepladser samt eventuelle bomanlæg.
  - 3.1.3 Drive og vedligeholde fællesarealer samt fælles anlæg og installationer.
  - 3.1.4 Tegne og opretholde på vegne af medlemmerne en forsikring for feriehusene sækken-  
de brand, stormskade, vandskade, svampe- og insektangreb, bygningskasko og an-  
svarsforsikring samt indboforsikring.

Af vedtægternes artikel 6 fremgår, at Poppelen kan antage en administrator til hel eller delvis vare-  
tagelse af Poppelens almindelige og juridiske drift og forvaltning.

Af vedtægternes artikel 8 fremgår nærmere om Poppelens opgaver:

- 8.1 Grundejerforeningens opgaver.
  - 8.1.1 Grundejerforeningen forstår vedligeholdelse af fællesarealer, herunder parkeringspladser, veje, miljøstationer, fællesantenneanlæg, beplantninger, legepladser og eventuelle bomanlæg samt arealer tilhørende de enkelte medlemmer fra sokkelkant/terrassekant til matrikulært skel med fællesarealer mv.
  - 8.1.2 Grundejerforeningen forestår endvidere vedligeholdelse af fællesinstallationer på fællesarealer, herunder men ikke begrænset til miljøstationer, legepladser og fælles antenneanlæg.
  - 8.1.3 Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt omfatter tillige i vinterperioden snerydning og saltning af Områdets færdsels- og trafikkanaler.
  - 8.1.4 Fællesarealerne skal stedse fremtræde i pæn og vedligeholdt stand.
  - 8.1.5 Grundejerforeningen tegner på medlemmernes vegne forsikring mod brand, stormskade, vandskade, svampe- og insektangreb, bygningskasko og ansvarsforsikring. Grundejerforeningen tegner endvidere på medlemmernes vegne forsikring omfattende indbo. Grundejerforeningens bestyrelse er forpligtet til at orientere medlemmerne om omfanget af den tegnede forsikring, herunder beløbet omfattet af indbodækningen, og de herfor gældende vilkår samt efterfølgende ændringerne heri.

Der vedhæftes endvidere en ”rollefordeling”, hvor Grundejerforeningen Poppelens ansvarsområder er nærmere beskrevet og afgrænset i forhold til ejerne og Lalandia.

Kontingentindtægterne fra medlemmerne dækker samtlige udgifter til de skitserede opgaver. Der er pt. ikke andre indtægter i Grundejerforeningen Poppelen, end medlemskontingenter. Se nærmere i vedlagte årsrapport for indkomståret 2014.

Grundejerforeningen Poppelen har ikke ansat aflønnet personale, dog modtager bestyrelsen honorar for deres arbejde. På sigt kan der blive tale om ansættelser i Grundejerforeningens regi. Indtil videre løses opgaverne af eksterne parter. Blandt andet er der indgået dels en administrationsaftale (jf. muligheden i vedtægternes artikel 6) og dels en serviceaftale med Lalandia Billund A/S.

Der er således til dagligt Lalandia Billund A/S, som varetager Grundejerforeningen Poppelens daglige administrative og servicemæssige opgaver. Jf. aftalerne afregnes Lalandia Billund A/S separat for det udførte arbejde.

### **Nærmere om de påtænkte transaktioner**

For at give feriehusejernes mulighed for at forhandle samlet overfor primært Lalandia Billund A/S, men også overfor andre samarbejdspartere, påtænker bestyrelsen i Poppelen at foreslå en præcisering af vedtægternes formålsbestemmelse.

Det er tanken, at Poppelen opnår en egentlig forhandlingsret på feriehusejernes vegne, således at Poppelen i forhandlinger med blandt andet Lalandia Billund A/S på vegne af samtlige feriehusejere kan aftale bindende vilkår.

Det overvejes at formulere vedtægternes artikel 3.1.1 således:

*”Varetage medlemmernes fælles interesser, iagttage medlemmernes overholdelse af de for området gældende ordensregler, jf. bilag 2 samt at repræsentere medlemmerne overfor offentligheden, myndighederne m.fl. i sager, som direkte eller indirekte vedrører Grundejerforeningen, samt repræsentere medlemmerne i forhandlinger med offentlige myndigheder, Lalandia Billund A/S og andre leverandører, når dette har fælles interesse for medlemmer af Grundejerforeningen.”*

Det er det fremhævede, som er den påtænkte udvidelse af Poppelens beføjelser, og som er omfattet af spørgsmål 1, jf. herom senere.

Videre overvejes det at formulere artikel 3.1.1 således:

*”Varetage medlemmernes fælles interesser, iagttage medlemmernes overholdelse af de for området gældende ordensregler, jf. bilag 2 samt at repræsentere medlemmerne overfor offentligheden, myndighederne m.fl. i sager, som direkte eller indirekte vedrører Grundejerforeningen, repræsentere medlemmerne i forhandlinger med offentlige myndigheder, Lalandia Billund A/S og andre leverandører af varer og ydelser, når dette har fælles interesse for alle medlemmer af Grundejerforeningen, samt på Grundejerforeningens medlemmer vegne at kunne anlægge og forhandle i gruppespørgsmål, når disse har fælles interesse for medlemmerne i Grundejerforeningen.”*

Dette indgår i spørgsmål 3, jf. senere herom.”

## **Jeres opfattelse og begrundelse herfor**

Det er jeres opfattelse, at spørgsmålene skal besvares således:

Spørgsmål 1: ”Ja”

Spørgsmål 2: ”Ja”

Spørgsmål 3: ”Ja”

Spørgsmål 4: ”Ja”

Spørgsmål 5: ”Ja”

Spørgsmål 6: ”Ja”

Spørgsmål 7: ”Ja”

Dette begrundes med følgende:

### **”Nærmere til spørgsmål 1**

Poppelen driver i dag ikke økonomisk virksomhed, jf. momslovens § 3, stk. 1. Poppelen er en ejerforening, som afholder og fordeler omkostninger på vegne af ejerne. Opgaverne løses for en stor dels vedkommende af Lalandia Billund A/S, som udsteder momsbelagte fakturaer til Poppelen vedrørende administrativ bistand og praktisk bistand i form af vedligeholdelse mv.

Der er tale om ydelser, som er helt normale for en ejerforening, hvilket også følger af foreningens vedtægter.

Poppelen leverer pt. ikke ydelser til tredjemand, se nærmere under spørgsmål 4.

Det følger af Tfs 1997, 548TSS, modsætningsvist, at en ejerforening, hvis opgaver består i at afholde og fordele omkostninger på vegne af medlemskredsen, ikke driver økonomisk virksomhed. I

den pågældende afgørelse fik en ejerforening mulighed for at blive momsregistreret, men alene med den begrundelse at momsens neutralitet skulle opretholdes. Dette er ikke relevant for Poppelen, hvor samtlige ejere er privatpersoner/private investorer.

Se også Tfs 1996, 128TSS vedrørende ejerforeningers levering af antenneydelser til ejerne. Når det er forankret i en ejerforening, medfører leveringen af antenneydelser ikke momspligt.

Når der sker ændring af vedtægternes formålsbestemmelse, artikel 3.1.1, se ovenfor, er det for at give Poppelen mulighed for at varetage medlemmernes interesser i forhandlinger med eksterne parter, med henblik på at skabe en mere slagkraftig ejerforening, som i forhold til Lalandia og evt. øvrige eksterne parter kan agere på samtlige ejeres vegne, uden at ejerne først skal give et tilsagn herom.

Ændringer medfører ikke ændringer i kontingentstrukturen, og eventuelle omkostninger til gennemførelse af forhandlinger mv. opkræves fuldt ud via kontingentet.

Ændringen giver ikke Poppelen mulighed for at indgå selvstændige aftaler om levering af varer/ydelser med eksterne parter, og ændrer efter vores opfattelse ikke på Poppelens karakter af en ejerforening, som ikke driver selvstændig virksomhed.

Det er derfor vores opfattelse at spørgsmål 1 kan besvares med ja.

### **Nærmere til spørgsmål 2**

Spørgsmål 2 har nær sammenhæng med spørgsmål 1. Ejerforeninger, som har til opgave at afholde og fordele omkostninger på vegne af medlemskredsen, anses ikke for at drive økonomisk virksomhed, jf. ovenfor under spørgsmål 1.

Grundejerforeningen Poppelen anses for at have status af en ikke erhvervsmæssig forening. På den baggrund er det væsentligt, at få bekræftet, at en ændring af vedtægterne ikke ændrer på denne status. Dette vil efter vores opfattelse være tilfældet, hvis det anerkendes, at præciseringen af vedtægterne ikke fører til, at der drives selvstændig økonomisk virksomhed.

Det er vores opfattelse, at spørgsmål 2 kan besvares med ja.

### **Nærmere til spørgsmål 3**

Spørgsmål 3 skal ses i sammenhæng med at vedtægternes artikel 3.1.1, se ovenfor, for at skabe mulighed for at ejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser i gruppesøgsmål. Denne ændring har til formål at udstyre foreningen med et mandat til at træde ind i gruppesøgsmål, herunder forestå kontakt til advokat, indgå i forligsforhandlinger mv. på vegne af de enkelte ejere. Vedtægtsændringen ændrer ikke på, at Poppelen skal have den enkelte ejers accept herpå, ligesom en eller flere ejere kan vælge at føre deres sager uafhængigt af ejerforeningen.

Ændringer fører efter vores opfattelse ikke til at foreningen driver økonomisk virksomhed. Der er tale om en ændring, som giver foreningen mulighed for at løfte anliggender, som er i ejernes fælles interesse, og hvor Poppelen afholder og fordeler de hermed forbundne omkostninger.

Der er ikke noget unaturligt i, at en ejerforening tillægges en bemyndigelse til at agere på ejernes vegne, så længe der er tale om ageren på områder, som falder naturligt ind under de opgaver, som en ejerforening traditionelt forestår.

Det er derfor vores opfattelse at spørgsmål 3 kan besvares med ja.

#### **Nærmere til spørgsmål 4**

Eksterne udbydere af telekommunikation har tilbudt at betale leje for at opsætte en/flere sendere til udbygning af mobiltelefonadgangen i området.

Da der for Poppelen vil blive tale om udlejning af fast ejendom i form af det areal, hvor masterne skal placeres, vil der som udgangspunkt være tale om en ydelse, som er omfattet af momslovens anvendelsesområde, men momsfrataget efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Der vil antagelig blive anmodet om frivillig momsregistrering efter momslovens § 51, stk. 1, hvis aftalerne med masteudbydere falder på plads.

I forbindelse med etablering af master vil Grundejerforening købe og opsætte egen internetforbindelse. Det er tanken, at gæster mod betaling kan anvende disse forbindelser og at andre tilbydes en mulighed for også mod betaling via denne internetadgang at kunne reklamere over for gæsterne.

Omsætningen fra udlejningen udgør efter vores opfattelse en afgiftspligtig aktivitet. Tilsvarende gør det sig gældende for betaling for leje af internet eller salg af reklamer.

Det er imidlertid vores opfattelse, at en afgiftspligtig aktivitet, som er i naturlig tilknytning til ejerforeningens øvrige virke, og som er direkte afledt af denne, ikke ændrer på ejerforeningens grundlæggende karakter som en forening, der i forhold til medlemskredsen (husejerne) ikke driver økonomisk virksomhed.

Dette synspunkt finder vi bekræftet i TfS1997, 548TSS, som giver ejerforeninger en adgang til at blive momsregistreret. I praksis følger det heraf, at en ejerforening kan vælge at blive momsregistreret for den del af sine aktiviteter, som er vendt mod momsregistrerede ejere, hvorimod den i forhold til ikke registrerede ejere vedbliver ikke at drive økonomisk virksomhed.

Det er derfor vores opfattelse at spørgsmål 4 kan besvares med ja.

#### **Nærmere til spørgsmål 5**

Grundejerforeninger anses sædvanligvis som selvstændige skattesubjekter omfattet af selskabsskatte-loven § 1, stk. 1, nr. 6, se fx JURV afsnit C.D.8.9.2.

Det betyder, at en grundejerforening er skattepligtig af erhvervmæssig indkomst. Omvendt er Poppelen ikke skattepligtig af overskud som indvindes ved leverancer til medlemmer, jf. selskabsskatte-loven § 1, stk. 5, idet sådan aktivitet ikke betragtes som erhvervmæssig indkomst.

Erhvervmæssig indkomst i form af indtægt ved næringsvirksomhed eller anden forretningsvirksomhed, herunder indtægt ved drift, udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, jf. selskabsskatte-loven § 1, stk. 1, nr. 6 og stk. 4, 1. pkt.

Som det fremgår af årsrapporten for indkomståret 2014 (senest aflagte regnskab), se note 1, består omsætningen / indtægterne i Poppelen alene af medlemskontingent. Der er altså ingen indkomst fra aktiviteter med andre end medlemmerne.

Derfor eksisterer der alene ikke-erhvervmæssige aktiviteter, hvorfor der ikke er skattepligtig indkomst for Poppelen pt, jf. selskabsskatte-loven § 1, stk. 5.

Poppelen ønsker som beskrevet at udvide deres forhandlingsmandat på vegne af feriehusejerne / medlemmerne. Formålet med dette er et ønske om styrke feriehusejernes position i forhandlinger, særligt over for Lalandia Billund A/S, men også i øvrigt over for andre samarbejdsparter, leverandører mv. Dette forventes opnået ved, at der i formålsbestemmelsen indgår et yderligere element om denne forhandlingsret, som beskrevet foran, dels under ”Nærmere om de faktiske forhold” og ”Nærmere om spørgsmål 1”.

Vederlag for de udvidede opgaver vil fortsat bestå i medlemskontingent. I visse tilfælde kan der komme på tale at indhente særskilt opkrævning af yderligere medlemskontingent til dækning af nødvendige udgifter til opfyldelse af de nye opgaver, men der vil ikke være tale om, at Poppelen sælger ydelser til fremmede.

Så nok udvides Poppelens beføjelser med den foreslåede ændring, men set fra Poppelens side, vil disse beføjelser alene føre til yderligere aktiviteter på vegne af medlemmerne.

Det er vores opfattelse, at Grundejerforeningen Poppelen ikke skal medregne aktiviteter som følge af denne vedtægtsændring til erhvervsmæssig skattepligtig indkomst, men til leverancer til medlemmer, hvorfor aktiviteten ikke udløser beskatning for Poppelen.

Det er derfor vores opfattelse, at SKAT kan besvare spørgsmål 5 med ”Ja”.

#### **Nærmere til spørgsmål 6**

Se også forhold beskrevet under ”nærmere om spørgsmål 3”.

Udover det i spørgsmål 5 omtalte forslag til vedtægtsændring, ønsker Poppelen også at opnå mandat til på vegne af feriehusejerne / medlemmerne, at anlægge og føre gruppesøgsmål.

Baggrunden herfor er, at Poppelen kan tage sig af de administrative opgaver, som i sager med mange deltagere ellers ville påhvile den enkelte feriehusejer. Det vil efter Poppelens opfattelse styrke sagsbehandlingen af sådanne eventuelle sager. Se supplerende om forholdene i ”Nærmere om spørgsmål 2”.

Uanset disse aktiviteter, vil Poppelen ikke levere erhvervsmæssige ydelser til ikke-medlemmer, da ønsket udelukkende er at kunne styrke eventuelle sager på medlemmernes vegne. Derfor vil disse aktiviteter ikke falde ind under erhvervsmæssig aktivitet som nævnt i selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6, eller under § 1, stk. 4.

Indkomst i form af medlemskontingent, eller direkte betaling fra medlemmer for deltagelse i gruppesøgsmål, vil ikke føre til skattepligtig indkomst for Poppelen.

Dermed kan SKAT efter vores opfattelse besvare spørgsmål 6 med ”Ja”.

#### **Nærmere til spørgsmål 7**

Eksterne udbydere af telekommunikation har tilbudt at betale leje for at opsætte en/flere sendere til udbygning af mobiltelefonadgangen i området.

Da Poppelen modtager vederlag fra andre end medlemmer for denne ydelse / udlejning, vil der antageligt være tale om en aktivitet, der nok er til fordel for medlemmerne, da vederlaget alt andet lige vil nedsætte kontingenter fra medlemmerne, men som skal betragtes som erhvervsmæssig indkomst, der ikke kan omfattes af ordlyden i selskabsskatteloven § 1, stk. 5 om skattefrihed for vederlag der indvindes ved leverancer til medlemmer.

Overskud fra denne aktivitet må derfor anses som værende omfattet af skattepligt efter selskabsskatteloven § 1, stk. 4.

Det er derfor vores opfattelse, at SKAT kan besvare spørgsmål 7 med ”Ja”.

## **SKATs begrundelse for svaret**

### **Spørgsmål 1-3**

Afgiftspligtige personer er juridiske eller fysiske personer, der driver selvstændig økonomisk virksomhed.

Økonomisk virksomhed omfatter alle former for virksomhed som producent, handlende eller leverandør af ydelser samt virksomhed inden for liberale erhverv og dermed sidestillede erhverv, uanset formålet med eller resultatet af virksomheden. Formålet vil dog oftest være at opnå økonomisk gevinst.

Ifølge Den juridiske vejledning afsnit 3.1.4.4 er foreninger momspligtige, hvis de kan siges at drive økonomisk virksomhed, jf. momslovens § 3, stk. 1.

Om foreningen driver økonomisk virksomhed, afgøres ud fra en konkret vurdering af foreningens formål, vedtægter, service, aktiviteterne art og omfang, regler for kontingentbetaling mv. Det skal bl.a. vurderes, om der leveres konkrete ydelser til medlemmerne, og det kan tillægges vægt, om andre end foreningen kunne have leveret tilsvarende ydelser.

Af Den juridiske vejledning, afsnit D.A.4.1.2 fremgår bl.a.:

*Levering af ydelser mod vederlag forudsætter, at der er en direkte sammenhæng mellem ydelsen og vederlaget. Ydelser er derfor kun momspligtige, hvis der mellem tjenesteyderen og aftageren er et retsforhold, der vedrører en gensidig udveksling af ydelser, idet vederlaget til tjenesteyderen udgør momsgrundlaget for ydelsen til aftageren.*

I henhold til vedtægterne skal grundejerforeningen vedligeholde alle fællesarealer mv. Det er således grundejerforeningens egne arealer der skal vedligeholdes, og derfor er det SKATs vurdering, at der ikke er leveret en konkret modydelse til medlemmerne af grundejerforeningen.

Det fremgår af momsnavnsafgørelse 60/67, at en grundejerforening ikke skal svare afgift af følgende bidrag, som opkræves hos foreningens medlemmer:

1. Bidrag til dækning af foreningens udgifter til typiske modningsopgaver, fx anlæggelse og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.
2. Modningsbidrag til finansiering af foreningens anlægsprogram
3. Bidrag til afvikling og forrentning af lån til finansiering af modningsarbejder.
4. Bidrag til dækning af foreningens administrationsudgifter vedrørende punkterne 1-3.



I øvrigt kan der henvises til SKM2008.663.SR hvori momsnavnsafgørelsen fastholdes.

Det følger dermed af praksis, at en grundejerforening ikke skal opkræve moms af ydelser leveret til foreningens medlemmer.

Grundejerforeningen Poppelen skal dermed ikke opkræve moms af indbetalingerne fra medlemmerne.

SKAT har lagt vægt på, at der ikke skal ske særskilt betaling fra medlemmerne for ydelser med varetagelse af medlemmernes interesse ved forhandling med eksterne parter, men at det derimod er oplyst, at der sker betaling efter en fordelingsnøgle.

Der er endvidere lagt afgørende vægt på, at der er tale om sager om fællesanliggende for alle huskere.

På den baggrund anser vi ikke Grundejerforeningen Poppelen, for at foretage levering mod vederlag til medlemmerne i momslovens forstand, uanset at vedtægtsændringen giver en mulighed for, at Grundejerforeningen Poppelen kan varetage medlemmernes interesser ved forhandling med eksterne parter.

Det er derfor SKATs vurdering, at Grundejerforeningen Poppelen ikke foretager levering mod vederlag i form af konkrete ydelser til medlemmerne.

Det er samtidig oplyst, at Grundejerforeningen Poppelen ikke leverer ydelser til tredjemand.

Det er på den baggrund SKATs vurdering, at grundejerforeningens aktiviteter falder udenfor momslovens anvendelsesområde.

Svaret på spørgsmålene 1, 2 og 3 er dermed "ja".

#### **Spørgsmål 4**

Det fremgår af Den juridiske vejledning afsnit D.A.3.1.4.1 "Hvad er økonomisk virksomhed?", (uddrag):

*Ved økonomisk virksomhed forstås alle former for virksomhed som producent, handlende eller tjenesteyder, herunder minedrift og landbrug, samt virksomhed inden for liberale og dermed sidestillede erhverv. Ved økonomisk virksomhed forstås især udnyttelse af materielle eller immaterielle goder med henblik på opnåelse af indtægter af en vis varig karakter. Se momssystemdirektivet, artikel 9, stk. 1, 2. afsnit.*

*Økonomisk virksomhed omfatter ikke alene varig virksomhedsudøvelse, men også mere lejlighedsvis økonomiske transaktioner. Se forarbejderne (Lovforslag 124, folketingsåret 1993-94) til ML § 3. Der skal dog som nævnt være tale om indtægter af en vis varig karakter. Se omtalen af dommen i sag C-230/94, Renate Enkler, i afsnit D.A.3.1.4.2.2.*

*Momssystemdirektivets artikel 9, stk. 1, andet afsnit, skal forstås således, at begrebet "økonomisk virksomhed" i bestemmelsen tillige omfatter en form for virksomhed, der, selv om den kun udøves lejlighedsvis, falder ind under den generelle definition af begrebet i bestemmelsens første punktum, og som udøves af en afgiftspligtig person, som desuden på en varig måde udøver en anden form for økonomisk virksomhed. Se dommen i sag C-62/12, Galin Kostov.*

*For at en levering af varer eller ydelser er momspligtig, er det en betingelse, at leveringen foretages mod vederlag af en afgiftspligtig person, der handler i denne egenskab. Se momssystemdirektivets artikel 2, stk. 1, litra a) og c).*

*Handler leverandøren derimod i egenskab af privatperson er leveringen derfor ikke momspligtig.*

Udlejning er levering af ydelser mod vederlag iht. momslovens § 4. Udlejning af fast ejendom er moms fritaget iht. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

I har henvist til TfS1996,128 og TfS1997,548. SKAT bemærker, at af TfS1996,128TSS fremgår, at levering af antenneydelser i udlejningsejendomme bliver anset for omfattet af fritagelsesbestemmelsen, når leveringen sker i forbindelse med udlejningen af den faste ejendom.

Allerede fordi Grundejerforeningen Poppelen ikke udlejer fast ejendom og i den forbindelse leverer antenneydelser, kan leveringen ikke fritages i lighed med udlejningsejendomme. Ydelsen kan dermed ikke fritages efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Udlejning af antennepositioner og arealer, hvor teleselskaberne skal opføre teknikkabiner og – skabe til placering af teknisk udstyr er dog momspligtig jf. SKM2012.493.SR.

Skatterådet udtaler i SKM2012.493.SR, at lejer af en antenneposition ikke får nogen ret til at råde over et bestemt areal, som om den pågældende var ejer heraf, og til at udelukke andre fra at udnytte denne rettighed. Da der ikke er tale om udlejning af fast ejendom, der er moms fritaget i henhold til momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, er udlejning af antennepositionerne en momspligtig ydelse i medfør af samme lovs § 4, stk. 1.

Hvis eksterne udbydere af telekommunikation betaler leje for at opsætte en/flere sendere til udbygning af mobiltelefonadgangen i området, er det dermed en momspligtig udlejning af antennepositioner, jf. SKM2012.493.SR.

I påtænker, at Grundejerforeningen Poppelen skal købe og opsætte egen internetforbindelse, og dermed, at gæster i husene mod betaling kan anvende disse forbindelser, samt at andre tilbydes en mulighed for også mod betaling via denne internetadgang at kunne reklamere over for gæsterne.

Hvis Grundejerforeningen Poppelen foretager denne levering mod vederlag af internetadgang mv, er foreningen dermed en afgiftspligtig person, jf. momslovens § 3.

Foreninger er ligesom andre juridiske eller fysiske personer kun momspligtige, hvis de foretager leveringer af varer eller ydelser mod vederlag, og hvis de i forbindelse med leveringen handler i egenskab af afgiftspligtig person.

Det følger af SKATs praksis i TfS 1997, 548, som I har henvist til, at ejerforeninger som afholder og fordeler omkostninger overfor foreningens erhvervsjere, kan anses for at drive økonomisk virksomhed.

Det følger endvidere af TfS 1997, 548, at formålet med ejerforeningers momsregistrering for omkostningsfordeling, er at sikre momsens neutralitet ved at give momsregistrerede ejere mulighed for fradragsret for moms på deres momsbelagte udgifter. Dermed kan der ske registrering.

For så vidt angår grundejerforeninger, skal disse ikke registreres og betale moms af leveringen af ydelser, når foreningens funktion i denne forbindelse alene består i at afholde og fordele de faktiske afholdte udgifter.

SKAT er enig i, at der overfor medlemmerne ikke er tale om levering mod vederlag.

Udlejning af antennepositioner ”masteleje” til teleudbydere er momspligtig udlejning, jf. momsloven § 4, stk. 1.

SKAT er enig i, at levering af internet adgang mod betaling overfor gæster i husene er momspligtig levering mod vederlag i medfør af momslovens § 4, stk. 1.

### Spørgsmål 5

Indledningsvist skal der tages stilling til, om Grundejerforeningen Poppelen kan anses for at være omfattet af selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6.

Det fremgår af den juridiske vejledning 2016-1, afsnit C.D.1.1.12, at den subjektive skattepligt efter selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6 er en opsamlingsbestemmelse, der finder anvendelse, når

- foreningen ikke er omfattet af fondsbeskatningsloven § 1
- der ikke er skattepligt efter nr. 1-5c
- der ikke er tale om et transparent selskab

Grundejerforeningen Poppelen er ikke omfattet af fondsbeskatningsloven og ses desuden ikke at kunne omfattes af selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 1-5c.

Herefter er foreningens vedtægter af væsentlig betydning for vurderingen af, om der er tale om en selvstændig virksomhed eller om et transparent selskab.

Af anmodningen samt de vedlagte vedtægter fremgår det, at:

- Medlemmerne hæfter ikke overfor tredjemand men er udelukkende forpligtet overfor Grundejerforeningen efter en fordelingsnøgle jf. vedtægternes § 5.1.
- Der er mange deltagere.
- Deltagerkredsen skifter ved til- og fraflytning jf. vedtægternes § 4.1.
- Grundejerforeningen styres ved en generalforsamling og af valgte bestyrelsesmedlemmer jf. vedtægternes § 12.1 og 16.
- Optagelse af nye medlemmer sker efter objektive kriterier, da medlemskab følger af ejendomsret til et feriehus i området jf. vedtægternes § 4.1.
- Et medlems udtræden har ingen retlig betydning for de øvrige medlemmer.

Grundejerforeningen Poppelen ses således ikke af kunne karakteriseres som et transparent selskab hvorved de vil blive omfattet af opsamlingsbestemmelsen i selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6.

Når Grundejerforeningen Poppelen er omfattet af selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6, er det kun de erhvervsmæssige indtægter, der er skattepligtige.

Af selskabsskatteloven § 1, stk. 5 følger det desuden, at leverancer til medlemmerne/deltagerne ikke skal betragtes som skattepligtig erhvervsmæssig virksomhed.

Herefter er spørgsmålet, hvad der kan indeholdes i begrebet medlemsaktivitet, og hvad der skal betragtes som en erhvervsmæssig aktivitet.

Formålet med Grundejerforeningen Poppelen er jf. de nuværende vedtægter § 3.1.1 blandt andet at varetage medlemmernes fælles interesser.

De påtænkte ændringer/tilføjelser:

- ...repræsentere medlemmerne i forhandlinger ... når dette har fælles interesse for medlemmerne i Grundejerforeningen.

ligger begrebsmæssigt indenfor, hvad der kan indeholdes i en medlemsaktivitet, og vil ikke skulle betragtes som næringsvirksomhed eller anden forretningsvirksomhed i henhold til selskabsskatteloven § 1, stk. 4.

Der vil således være tale om en leverance til medlemmerne, som er skattefritaget i henhold til selskabsskatteloven § 1, stk. 5.

Spørgsmålet besvares bekræftende.

### **Spørgsmål 6**

Den påtænkte vedtægtsændring:

- ... at kunne anlægge og forhandle i gruppesøgsmål, når disse har interesse for medlemmerne i Grundejerforeningen.  
foretages for at stå stærkere/styrke sagerne på medlemmernes vegne.

Der er således tale om en arbejdsopgave, der naturligt falder ind under formålsbestemmelsen om at varetage medlemmernes interesse

Et medlems eventuelle deltagelse i et sådant søgsmål vil blive opkrævet over medlemskontingentet eller ved direkte betaling.

Der vil således være tale om en leverance til medlemmerne, som er skattefritaget efter selskabsskatteloven § 1, stk. 5.

Spørgsmålet besvares bekræftende.

### **Spørgsmål 7**

Det fremgår af anmodningen, at eksterne udbydere har tilbudt at betale leje for at opsætte sendere til udbygning af mobiltelefonadgangen i området.

Denne indtægt vil være en erhvervmæssig indtægt i henhold til selskabsskatteloven § 1, stk. 4.

Med hensyn til om en indtægt kan siges at stamme fra erhvervmæssig virksomhed, så er der ikke noget krav i selskabsskattelovens § 1, stk. 4 om, at en indtægt skal være af en vis størrelse, før der er tale om erhvervmæssig virksomhed.

Det er desuden uden betydning, om der sigtes efter et overskud. Det er selve arten af indtægten, der afgør om en indtægt er skattepligtig.

Spørgsmålet besvares bekræftende.

### **Vilkår og betingelser**

Det bindende svar er bindende for SKAT i 5 år fra modtagelse af dette brev, medmindre andet udtrykkeligt er oplyst, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder for spørgerens moms- og skattemæssige 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 på spørgsmål 1-4 viser sig at være i strid med EU-retten, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

## Klagevejledning

I kan klage til Landsskatteretten over det bindende svar. Skatteankestyrelsen er sekretariat for Landsskatteretten, og af praktiske grunde skal I derfor sende jeres klage til Skatteankestyrelsen.

Klagen skal være skriftlig og begrundet og være vedlagt en kopi af det bindende svar.

Der kan klages både over svarets indhold og bindingsperiodens længde, hvis den er fastsat til mindre end 5 år.

Klagen skal være modtaget hos Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af det bindende svar.

Klagen kan sendes på tre måder:

1. Elektronisk til Skatteankestyrelsens klageportal på [skatteankestyrelsen.dk](http://skatteankestyrelsen.dk).
2. Som digital post via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk).
3. Med post til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 6. sal, 1612 København V.

Det koster 400 kr. at klage. I skal indbetale beløbet til bank, reg.nr. 0216, konto nr. 4069029361. I skal skrive klagers navn og cvr.nr.

Beløbet vil blive betalt tilbage, hvis I får helt eller delvist medhold i klagen ved Landsskatteretten eller ved en efterfølgende domstol.

Hvis I vil have et møde med Skatteankestyrelsens sagsbehandler, skal I skrive det i klagen samt et telefonnummer, hvor Skatteankestyrelsen kan kontakte jer.

Reglerne om klage fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 13 a.

Vi gør opmærksom på muligheden for at søge om godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand i klagesager for fysiske personer. Reglerne fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 19. Læs mere om reglerne på [skat.dk/omkostningsgodtgørelse](http://skat.dk/omkostningsgodtgørelse).

Med venlig hilsen



Birgitte Holm

Direkte telefon 7237 0971

RSM plus P/S  
Munkehatten 1 B  
5220 Odense SØ

## Bindende svar

I har som repræsentant for Jannic Mikkelsen anmodet om bindende svar på følgende

### Spørgsmål:

1. Kan SKAT bekræfte, at udlejning af ejendommen Pilestien 346, Lalandia er fritaget for moms efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8?
2. I bekræftende fald, kan SKAT ligeledes bekræfte at momsfritagelsen er uafhængig af, i hvilket omfang Jannic Mikkelsen anvender sommerhuset?
3. Kan SKAT ligeledes bekræfte at momsfritagelsen for udlejningen er uafhængig af om Jannic Mikkelsen giver fuldmagt til grundejerforeningen til på hans vegne at indgå en formidlingsaftale, jf. bilag 2, med udlejningsbureauet?
4. Kan SKAT bekræfte, at Jannic Mikkelsens indtægt ved udlejning af sommerhuset beskattes som kapitalindkomst jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, herunder at den momsmæssige behandling af indtægterne fra udlejningen jf. spørgsmål 1, 2 og 3 ikke har betydning for den skattemæssige behandling.

### Svar:

1. Ja.
2. Ja.
3. Ja.
4. Ja.

Se SKATs begrundelse for svaret nedenfor.

### Anmodningens dato mv.

Anmodningen er dateret den 15. december 2015.  
Gebyret er registreret indbetalt den 29. december 2015.

### Faktiske forhold

Det fremgår af anmodningen om bindende svar, at:

”Jannic Mikkelsen overtog i 2009 ejendommen Pilestien 346, Lalandia. Der er tale om en feriebolig, som indgår i det samlede Lalandia feriekompleks i Billund, som udover sommerhuse/fritidsboliger består af et ferie- og oplevelsescenter med vandland, lege-/fritidsanlæg, restauranter mm.

Pilestien 346 er registreret som sommerhus, jf. vedlagte udskrift fra SKAT, bilag 1, vedrørende Jannic Mikkelsens personlige skatteoplysninger. Sommerhuset er på 72 kvm., og det tilhørende grundstykke er på 296 kvm. Seneste ejendomsvurdering (2014) er 1.500.000 kr.

Som ejer af sommerhuset er Jannic Mikkelsen obligatorisk medlem af den ejerforening, som er etableret i tilknytning til bebyggelsen. Ejerforeningen (Poppelen) varetager fællesopgaver i relation til sommerhusene, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fælles installationer, belysning og i øvrigt ejernes fælles interesser. Poppelen er ikke involveret i drift mv. af ferie- og oplevelsescentret.

Jannic Mikkelsen har som ejer indgået en udlejningsaftale med Lalandia Billund A/S, vedlagt som bilag 2. Udlejningsaftalen indebærer, at Jannic Mikkelsen stiller sommerhuset til rådighed for Lalandia med henblik på at Lalandia kan udleje dette til tredjemand.

Der er tale om en eksklusiv udlejningsaftale, idet Jannic Mikkelsen ikke kan indgå andre udlejningsaftaler, herunder heller ikke selv forestå udlejning, så længe aftalen med Lalandia er i kraft, jf. aftalens punkt 1.2.

Jannic Mikkelsen har adgang til selv at anvende sommerhuset. De nærmere retningslinjer for hans egen anvendelse fremgår af aftalens afsnit 2. Jannic Mikkelsen har oplyst, at han anvender sommerhuset privat ca. 40 dage årligt.

Jannic Mikkelsen har ikke været forpligtet til at indgå udlejningsaftalen med Lalandia A/S, men kunne have valgt en udlejningsaftale med tredjemand, jf. også aftalens punkt 7.4. At Jannic Mikkelsen har valgt at indgå aftalen med Lalandia er udtryk for hans egen vurdering af, hvordan han kunne sikre den bedst mulige udlejning af sommerhuset.

Det fremgår af udlejningsaftalens kapitel 12 og 13, at aftalen med Lalandia Billund A/S skal fornys årligt. Efter vores kendskab til forholdene, så har langt de fleste ejere indgået denne aftale. Der er dog intet til hinder for, at man anvender et andet udlejningsbureau, udlejer selv eller slet ikke foretager udlejning.

Som en del af udlejningsaftalen har Jannic Mikkelsen erhvervet adgang til det vandland, som er placeret i ferie- og oplevelsescentret, jf. aftalens afsnit 8.

Adgangen til vandlandet sker mod betaling af et årligt vederlag, som er tillagt moms. Adgangen til vandlandet er knyttet til sommerhuset og omfatter det antal personer, som huset er maksimeret til, uanset om sommerhuset er udlejet eller anvendes af Jannic Mikkelsen selv, jf. aftalens punkt 8.4.

Endelig vedlægges kopi af de fastsatte afregningspriser for 2015, se bilag 3.”

**Jeres opfattelse og begrundelse herfor**

Det er jeres opfattelse, at svaret på spørgsmålene er:

Spørgsmål 1: "Ja"

Spørgsmål 2: "Ja"

Spørgsmål 3: "Ja"

Spørgsmål 4: "Ja"

Dette begrundes med følgende:

#### **"Ad. spørgsmål 1**

Med spørgsmålet ønskes bekræftet, at Jannic Mikkelsen ikke driver momspligtig virksomhed, når han udlejer sit sommerhus med tilhørende adgang til vandland.

Udlejning af et selvstændigt matrikuleret sommerhus er som udgangspunkt fritaget for moms efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, jf. herved de retningslinjer som Momsnævnet fastsatte i MNA1982, 794, og omtalen heraf i Den Juridiske Vejledning, afsnit D.A.5.8.5.

I praksis lægges der vægt på, at ejeren af et sommerhus, som er beliggende i tilknytning til et feriecenter, ikke via udlejningsaftalen er afskåret fra at anvende sommerhuset selv, jf. SKM2013.359.SR, modsætningsvist.

Videre lægges der vægt på at ejeren ikke på nogen måde er involveret i drift mv. af feriecentret, se SKM2009.656.SR og SKM 2009.657.SR.

Endelig lægges der vægt på at et sommerhus anvendes til boligformål, se nærmere herom i SKM2007.446.SR, hvoraf fremgår at udlejning af en ferielejlighed ikke kan omfattes af en frivillig momsregistrering efter momsloven § 51, når ferielejligheden for det første anvendes til boligformål og eftersom for det andet ejeren har en privatbenyttelsesret som i dette tilfælde, kan udlejningen ikke karakteriseres som erhvervsmæssig udlejning, hvormed der ikke kan opnås tilladelse til momsregistrering for udlejningen.

Jannic Mikkelsens feriebolig har sommerhusstatus, og Jannic har en faktisk råderet over sommerhuset, som sikrer at han kan anvende det selv, med de begrænsninger, som følger af udlejningsaftalen med Lalandia A/S.

Jannic Mikkelsen er ikke på nogen måde involveret i drift mv. af ferie- og oplevelsescentret, hverken direkte eller indirekte via ejerforeningen. Driften af ferie- og oplevelsescentret forestås af Lalandia A/S på fuldt kommercielle vilkår.

Adgangen til badeland er ikke knyttet til ejerskabet til sommerhuset, men er tilkøbt som et led i den indgåede udlejningsaftale. Dette fratager efter vores opfattelse ikke Jannic Mikkelsens udlejning dets karakter af momsfritaget sommerhusudlejning.

Hermed mener vi at spørgsmål 1 skal besvares med "ja"

#### **Ad. spørgsmål 2**



Jannic Mikkelsens private anvendelse af sommerhuset kan variere fra år til år. Med spørgsmålet ønsker vi at få belyst, om der gælder et krav om en faktisk privat anvendelse for at opretholde momsfritagelsen for udlejning, eller om det er tilstrækkeligt, at udlejningsaftalen sikrer, at Jannic Mikkelsen har et krav på at anvende sommerhuset privat i udvalgte perioder, jf. udlejningsaftalens afsnit 2.

I de til spørgsmål 1 refererede tolkningsbidrag lægges der alene vægt på, at ejeren har en privatbenyttelsesret, jf. SKM2007.446.SR og SKM2013.359.SR, modsætningsvist.

Dermed er det reelt uden betydning, om og i hvilket omfang Jannic Mikkelsen anvender denne privatbenyttelsesret.

Dermed bør spørgsmål 2 besvares med ”ja”

### **Ad. spørgsmål 3**

Jannic Mikkelsens ønsker at få bekræftet, at han via fuldmagt kan overlade forhandling og indgåelse af aftale med udlejningsbureauet om priser, vilkår og betingelser for udlejningen af sommerhuset til Grundejerforeningen Poppelen eller andre. Det kan forudsættes, at elve udlejningen baseres på en sædvanlig formidlingsaftale jf. fx bilag 2.

Sommerhusområdet Lalandia består af ca. 850 sommerhuse, hvoraf størstedelen udlejes. Sommerhusene har en vis ensartethed og det kan derfor være hensigtsmæssigt, at udlejning sker på standardiserede vilkår. Derfor ønsker Jannic Mikkelsen at kunne give fuldmagt til Grundejerforeningen Poppelen eller andre til at forhandle formidlingsaftale for udlejning jf. bilag 2.

Det forhold at Jannic Mikkelsen giver fuldmagt til trediemand til på sine vegne at indgå aftaler kan ikke ændre på det forhold, at selve udlejningen af sommerhuset momsmæssigt ændrer status og denne udlejning vil derfor være momsfrataget jf. spørgsmål 1 og 2.

Dermed bør spørgsmål 3 besvares med ”ja”

### **Ad. spørgsmål 4**

Jannic Mikkelsens ønsker at få bekræftet, at hans udlejning af sommerhuset er skattepligtigt efter bestemmelserne i personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, dvs. som kapitalindkomst, jf. i øvrigt reglerne i Ligningslovens § 150 om principperne for opgørelse af den skattepligtige indkomst, herunder at den momsmæssige behandling af indtægterne fra udlejningen jf. spørgsmål 1, 2 og 3 ikke har betydning for den skattemæssige behandling.

Spørgsmålet skal ses i sammenhæng med svar på spørgsmål 1, 2 og 3, hvor vi har lagt til grund, at ejeren ikke har fraskrevet sig egen benyttelse af sommerhuset.

Ved SKATs besvarelse kan det lægges til grund, at sommerhusloven forbyder erhvervmæssig udlejning uden særlig tilladelse og at denne tilladelse hverken er søgt eller givet. Det kan endvidere lægges til grund, at

- ejeren ikke har **fraskrevet** sig egen benyttelse af sommerhuset
- sommerhuset er **benyttet privat**

Der henvises i øvrigt til den Juridiske Vejledning afsnit C.H.3.4.2.1 om Udlejning af fritidsbolig en del af året.

Dermed bør spørgsmål 4 besvares med ”ja”

## **SKATs begrundelse for svaret**

### **Spørgsmål 1-2**

Spørgsmålene vedrører om Jannic Mikkelsens udlejning af ejendommen Pilestien 346, Lalandia, kan betragtes som udlejning af sommerhus, og om dette er uafhængig af, i hvilket omfang Jannic Mikkelsen selv anvender ejendommen.

Spørger er en afgiftspligtig person, jf. momslovens § 3. Den økonomiske virksomhed består således i udlejning af feriehuset.

Udlejning af sommerhuse er momsfrataget virksomhed jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Det fremgår af Den juridiske vejledning afsnit D.A.5.8.5:

*Udlejning af sommerhus er fritaget fra momspligten, som udlejning af fast ejendom.*

*Det fremgår af Skatteministerens svar 20. februar 2009 vedrørende konkurrenceforvridning med hensyn til momsreglerne for hotelvirksomhed og momsreglerne for udlejning af sommerhuse, at sommerhuse her i landet er anset som et supplement til ejerens privat-/helårsbolig. Dvs. et sted, hvor ejeren opholder sig i fritiden og i ferier. Derfor er udlejning af sommerhuse ikke en kommerciel aktivitet i Danmark.*

*Som fast ejendom (sommerhuse) betragtes:*

*1) Selvstændigt matrikulerede ejendomme med beboelsesmulighed for en familie (normalt op til 8 personer) og med tilhørende grundareal, eller*

*2) 2 bygninger beliggende på samme matrikel, og som er indrettet som selvstændige boliger, fx 2 sommerhuse eller 1 sommerhus og 1 parcelhus.*

*Den udvidede definition af fast ejendom (sommerhuse) er gældende for ejendomme, beliggende såvel i egentlige sommerhusområder som i land- og byzoneområder.*

Skatterådet har i SKM2007.402.SR taget stilling til den momsmæssige behandling af privatpersoners udlejning af ferielejligheder eller hotelejerlejligheder.

I SKM2007.402.SR præciseres det endvidere, at der i den sag var tale om "ren" udlejning af de pågældende ferielejligheder. Ejerforeningen skulle i den sag kun stå for fællesarealerne. Der var dermed tale om, at hverken lejlighedsejerne eller ejerforeningen havde rådighed over badeland, restaurant eller reception.

I SKM2008.363.SR udtalte Skatterådet, at de enkelte ejere af ferielejligheder var momsfrataget af lejeindtægterne efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Skatterådet fandt i SKM2008.363.SR, at udlejningen for ejerne er momsfri uanset om ferielejlighederne er beliggende i et feriecenter med tilhørende faciliteter som reception, badeland, restaurant mv., idet en ejer af en enkelt lejlighed ikke anses for at udleje på hotellignende vilkår.

I SKM2008.777.SR traf Skatterådet afgørelse om, at ejers udlejning af en ferielejlighed i et feriecenter med forskellige faciliteter, herunder pool og restaurant, kunne sidestilles med momsfri sommerhusudlejning. I denne sag nævnes det, at lejlighederne skulle betale 1.000 kr. om måneden for fri adgang til poolen. Fri adgang til poolen var således inkluderet i ejerens udlejning af boligen.

Som en del af udlejningsaftalen har spørger erhvervet adgang til det vandland, som er placeret i ferie- og oplevelsescentret, jf. den vedlagte aftales afsnit 8.

Adgangen til vandlandet sker mod betaling af et årligt vederlag, som er tillagt moms. Adgangen til vandlandet er knyttet til sommerhuset og omfatter det antal personer, som huset er maksimeret til, uanset om sommerhuset er udlejet eller anvendes af Jannic Mikkelsen selv, jf. aftalens punkt 8.4.

Der er opnået adgang til vandland, ved at spørger køber en momspligtig adgang til vandland hos udlejer Lalandia Billund A/S. Der er dermed tale om, at Lalandia Billund A/S leverer en ydelse til spørger.

Spørger leverer udlejning af fast ejendom til Lalandia Billund A/S.

SKAT er enig i, at spørgers udlejning af feriehuset er fritaget for moms efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8.

Som det fremgår af SKATs juridiske vejledning, anses sommerhuse her i landet som et supplement til ejerens privat-/helårsbolig.

At spørger selv kan benytte feriehuset, ændrer dermed ikke på, at spørgers udlejning er fritaget for moms efter reglerne om udlejning af fast ejendom.

På den baggrund er SKAT enig i, at spørger foretager moms fritaget sommerhusudlejning.

Svaret på spørgsmålene 1-2 er dermed ”ja”.

### **Spørgsmål 3**

Det lægges til grund for besvarelsen af spørgsmålet, at udlejningsbureauet i forbindelse med dennes formidling af udleje af feriehuset, har fungeret som formidler omfattet af momslovens § 4, stk. 4.

Udlejningsbureauet formidler dermed udlejning af feriehuset i eget navn og for ejers/spørgers regning.

Momsfritagelsen for udlejningen, jf. besvarelsen af spørgsmål 1 og 2, er uafhængig af om spørger giver fuldmagt til grundejerforeningen til på hans vegne at indgå en formidlingsaftale med udlejningsbureauet. Der er fortsat tale om, at spørger leverer udlejning af et feriehus.

Svaret på spørgsmål 3 er dermed ”ja”.

## Spørgsmål 4

Det lægges til grund for besvarelsen af spørgsmålet, at der ikke er tale om erhvervmæssig udlejning.

Der beregnes i henhold til SKATs oplysninger ejendomsværdiskat på ejendommen, hvorved den er omfattet af bestemmelsen i personskatteloven § 4, stk. 1, nr. 6.

Herefter følger det, at overskud eller underskud af fritidshuse skal medregnes til kapitalindkomsten.

Den momsmæssige behandling har ikke nogen indflydelse på besvarelsen af dette spørgsmål.

Svaret på spørgsmål 4 er dermed ”ja”.

## Vilkår og betingelser

Det bindende svar er bindende for SKAT i 5 år fra modtagelsen af dette brev, medmindre andet udtrykkeligt er oplyst, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder for spørgerens moms og skattemæssige 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, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

Det samme gælder i det omfang svaret på spørgsmål 1-3 viser sig at være i strid med EU-retten, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

## Klagevejledning

I kan klage over spørgsmål 1-3 i det bindende svar til Landsskatteretten.

I kan klage over spørgsmål 4 i det bindende svar til Skatteankestyrelsen, der vurderer klagen og sender den videre til rette klageinstans, som er enten et skatteankenævn eller Landsskatteretten.

Skatteankestyrelsen er sekretariat for de lokale skatteankenævne og Landsskatteretten, og af praktiske grunde skal I derfor sende jeres klage til Skatteankestyrelsen.

Klagen skal være skriftlig og begrundet og være vedlagt en kopi af det bindende svar.

Der kan klages både over svarets indhold og bindingsperiodens længde, hvis den er fastsat til mindre end 5 år.

Klagen skal være modtaget hos Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af det bindende svar.

Klagen kan sendes på tre måder:

1. Elektronisk til Skatteankestyrelsens klageportal på [skatteankestyrelsen.dk](http://skatteankestyrelsen.dk).
2. Som digital post via [borger.dk](mailto:borger.dk) eller [virksomheder.dk](mailto:virksomheder.dk).
3. Med post til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 6. sal, 1612 København V.

Det koster 400 kr. at klage. I skal indbetale beløbet til bank, reg.nr. 0216, konto nr. 4069029361. I skal skrive klagers navn og cpr.nr.

Beløbet vil blive betalt tilbage, hvis I får helt eller delvist medhold i klagen ved Landsskatteretten eller ved en efterfølgende domstol.

Hvis I vil have et møde med Skatteankestyrelsens sagsbehandler, skal I skrive det i klagen samt et telefonnummer, hvor Skatteankestyrelsen kan kontakte jer.

Reglerne om klage fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 13 a.

Vi gør opmærksom på muligheden for at søge om godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand i klagesager for fysiske personer. Reglerne fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 19. Læs mere om reglerne på [skat.dk/omkostningsgodtgørelse](http://skat.dk/omkostningsgodtgørelse).

Vi gør opmærksom på muligheden for at søge om godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand i klagesager. Reglerne fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 19. Læs mere om reglerne på [skat.dk/omkostningsgodtgørelse](http://skat.dk/omkostningsgodtgørelse).

Med venlig hilsen



Birgitte Holm

Direkte telefon 7237 0971