

Ishøj d. 11/12-2008

Til Folketingets Skatte- og Afgiftsudvalg
Christiansborg
1240 København K.

Forslag til ændring af tinglysningsberegningsgrundlaget så det tilpasses udviklingen på ejendomsmarkedet

I sommeren 2008 henvendte jeg mig til Skatteministeriet vedr. beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift.

Ministeriet svarede på min henvendelse, men svaret oplyste, at man ikke havde til hensigt at ændre kutyme eller regler, såfremt dette skulle være påkrævet.

Sagen drejer sig om at ændre reglerne (eller blot tinglysningskontorenes fortolkningspraksis af reglerne), med det formål at støtte det betrængte ejendomsmarked og deraf følgende manglende mobilitet i samfundet.

Det er alment bekendt at ejendomsmarkedet er inde i en periode med prisnedgang.

I forhold til den almindelige offentlige ejendomsvurdering i efteråret 2007 er denne nedgang i en del områder af landet ganske betragtelig.

Tingslysningsafgiften på ejendomshandel har imidlertid ikke tilpasset sig markedet, selv om nedgangen i priser ser ud til at holde sig over længere tid.

Således beregnes stempelafgiften stadig af vurderingssummen ved den offentlige vurdering og ikke af den faktiske handelspris.

Dette er med til at hæmme ejendomsmarkedet, som jo i forvejen er trængt af hele den finansielle krise og med alt hvad deraf følger.

Jeg vil appellere til at man fra Folketingets Skatte- og Afgiftsudvalg vil reflektere over denne omsætningshæmmende afgiftsberegningspraksis, og at man i lovgivningen vil arbejde på at ændre beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift således at denne tilpasses markedsudviklingen på ejendomsområdet.

Mit vedlagte eksempel giver en anskuelse i den efter min vurdering urimelige og omsætningshæmmende beregningspraksis.

Med venlig hilsen



Arne Jakobsen
Torslundevej 131
2635 Ishøj

Bilag: Kopi af henvendelse til Skatteministeren august 2008

Skatteminister Kristian Jensen
Skatteministeriet
Nicolai Eigtvedsgade 28
1402 København K

Klage over tinglysningsafgiftsbestemmelserne eller retskredsens fortolkning af samme:

Denne klage er foranlediget af at det nu er blevet mere typisk end det er atypisk med ejendomshandler til langt under den offentligt fastsatte vurdering.

Reglerne siger at tinglysningsafgiften skal beregnes af det højeste af de to beløb:

1. Den konkrete handelsværdi eller
2. Den sidst fastsatte offentlige vurdering.

Undertegnede har købt en ejendom d. 20/6-08 som er vurderet til kr. 1.050.000 højere end den er købt/solgt til. Ejendommen har været til salg igennem mere end 1 år og har ikke kunnet sælges til en pris højere end den, vi har givet.

Der er naturligvis i juni 2008 indsendt en klage over vurderingen, men klagesagen er endnu ikke behandlet.

Derfor beregner tinglysningskontoret stempelafgift af den ejendomsvurdering, der er alt for højt fastsat – uden at den mellemliggende klage – med forventet nedsættelse – får nogen betydning! Dette betyder for den pågældende handel en tinglysningsafgift, der er kr. 6.300 ”for høj” i forhold til ejendommens aktuelle markedsværdi!!

I bekendtgørelsens § 4 stk. 2 er ellers anført følgende om afgiftsberegningen:

”... eller hvis der i tiden mellem den seneste offentliggjorte vurdering og anmeldelsen (til tinglysning) er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn, og afgiften skal da mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi.
...”

I tiden efter sidste offentlige vurdering er der sket et skred på ejendomsmarkedet + at ejendommen også pr. vurderingsdatoen formodentlig har været for højt fastsat. (Den var efter hvad vi har hørt til salg også før vurderingen pr. 1/10-07).

I det aktuelle tilfælde har der ikke været en privat ejer, der har haft et incitament til at klage over vurderingen, idet ejendommen efter en tvangsauktion har været ejet af en bank.

Jeg finder det urimeligt at fastsætte skatten (tinglysningsafgiften) efter de gældende regler.

Hvis man i et åbent og frit marked får tinglysningsafgiften af den aktuelle pris ville det være mere rimeligt!!

Alternativt kunne ministeren retlede tinglysningskontorerne til at benytte de formuleringer der findes i § 4 stk. 2 (og som ovenfor er gengivet).

Har ministeren planer om ændring af bestemmelserne – og herunder at yde kompensation, til de, der pt er blevet afkrævet en urimelig høj tinglysningsafgift?

Vurderer skatteministeren, som jo ellers går ind for en ”markedsstyret mobilitet” ikke at denne regel om fastsættelse af tinglysningsafgift medvirker til at svække et i forvejen belastet ejendomsmarked?

Jeg ser frem til at modtage ministerens vurdering af ovenstående!

Med venlig hilsen

Arne Jakobsen
Tschemnings Allé 15
2500 Valby