

Skatteministeriet
December 2010
Udkast

J. nr. 2009-511-0040

Forslag til

Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven

(Tilpasning til det digitale tinglysningsystem m.v., forenklede regler for beregning og overførsel af afgift, godtgørelse af afgift i forbindelse med nedsat ejendomsværdi og fritagelse for afgift for registrering af fly i forbindelse med udlejning)

§ 1

I lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. (tinglysningsafgiftsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 577 af 6. juni 2007 og § 94 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 2 ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 2. Er det beløb, der skal betales afgift af, angivet i fremmed valuta, herunder euro, skal der ved omregning til danske kroner enten anvendes en dagskurs på valutaen indenfor de sidste 14 dage forud for anmeldelsestidspunktet eller den toldkurs, der er gældende for den periode, hvor anmeldelsen finder sted. Ved tinglysning af pant i fast ejendom, som er helt eller delvist fritaget for afgift efter lovens § 5, stk. 2, eller § 5 a, kan dog anvendes den dagskurs på valutaen, som er lagt til grund på det tidspunkt, hvor lånet udmåles. Dokumentation for den anvendte dagskurs skal kunne fremlægges på told- og skatteforvaltningens anmodning.”

2. I § 3, stk. 1, 1. pkt., udgår ”nominelle”.

3. I § 3, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter ”henregnes kontante beløb og”: ”kontantværdien af”.

4. I § 3, stk. 1, sidste pkt., ændres ”nominelle” til: ”kontante”.

5. I § 5, stk. 2, 1. pkt., ændres ”med tilsvarende pant” til: ”sikret ved tilsvarende pant eller ved ejerpantebrev”.

6. I § 5, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter ”pant i samme ejendom”: ”, når ændringer i den pantsatte ejendom sker ved pantebrevspåtegning i forbindelse med udstykning”

7. I § 5, stk. 2, indsættes efter 6. pkt.:

”Det er endvidere en betingelse for anvendelsen af reglen i 1. pkt., at det eksisterende pantebrev er tinglyst før den 1. juli 2007.”

8. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Såfremt et tinglyst ejerpantebrev afløses ved tinglysning af et nyt lån i

realkreditinstitutter eller et nyt lån i pengeinstitutter med en oprindelig løbetid på mindst 10 år og højst 30 år, der ikke er ejerpantebrev eller skadesløsbrev, medregnes den del af det nye lån, som anvendes til afløsning af ejerpantebrevet, ikke til afgiftsgrundlaget. Kravet om en oprindelig løbetid på mindst 10 år og højst 30 år gælder dog ikke pantebrev til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. Ved en sådan afløsning af et ejerpantebrev skal der tillige betales afgift efter § 7.

Stk. 3-8 bliver herefter stk. 4-9.

9. I § 5 a, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter ”tilsvarende pantebrev”: ”eller et ejerpantebrev”.

10. I § 5 a indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Er det tidligere pant et ejerpantebrev, udløser anvendelsen af stk. 1 en yderligere afgift på 1.400 kr.”

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

11. I § 5 a, stk. 3, 3. pkt., der bliver stk. 4, 3. pkt., indsættes efter ”som det gamle pantebrev”: ”, når ændringer i den pantsatte ejendom sker ved pantebrevspåtegning i forbindelse med udstykning”

12. § 5 a, stk. 5, der bliver stk. 6, affattes således:

”Stk. 6. Såfremt det pantsikrede beløb på det nye pantebrev eller de nye pantebrev, jf. stk. 1, er mindre end den tinglyste hovedstol på det tidligere pant, kan differencen anvendes som grundlag for afgiftsfritagelse ved en senere tinglysning af et tilsvarende pantebrev med pant i samme ejendom. Det er en betingelse, at det tidligere pant er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere. Det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag skal fremgå af et særligt afgiftspantebrev, hvor hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag. Afgiftspantebrevet kan oprettes som nyt pantebrev eller ved indfriet tinglyst pantebrev. Afgiftspantebrevet er ikke et pantebrev og kan ikke omdannes til et sådant. Afgiftspantebrevet skal være påført en erklæring om, at det alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Tinglysning af påtegning på et afgiftspantebrev er afgiftsfri. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler for benyttelse af et afgiftspantebrev.”

13. I § 8, stk. 1, indsættes som nr. 10 og 11:

”10) Påtegning med henblik på rådighedsbegrænsning over pantebrev tilhørende umyndige.

11) En hidtidig respektpåtegning på et pantebrev tinglyst før den 8. september 2009, når denne påtegning er bortfaldet ved digitaliseringen af pantebrevet.”

14. I § 8, stk. 2, indsættes efter ”nr. 3,”: ”10 og 11,”

15. Efter § 8 indsættes i kapitel 2:

”§ 9. Ved tinglysninger på flere ejendomme, der sker samtidig, som led i en samlet pantsætning, et samlet ejerskifte eller en samlet servitut, og som bygger på et retsforhold mellem samme parter, betales ud over den variable afgift i § 4, stk. 1, eller § 5, stk. 1, alene én afgift på 1.400 kr.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for, at betingelsen for afgiftsfrihed i stk. 1 er opfyldt”

16. I § 13 indsættes som stk. 2:

”Stk. 2. Er der betalt afgift efter stk. 1, og slettes et luftfartøj herefter fra Nationalitetsregisteret som følge af udlejning til tredjemand, er genregistrering efter lejeforholdets ophør afgiftsfri, når denne sker senest 9 måneder efter sletningen og på samme vilkår som den oprindelige registrering.”

17. Efter § 21 indsættes i kapitel 5:

”§ 22. Afgift ved tinglysning eller registrering efter denne lov som er indbetalt ved en fejl, fordi samme dokument fejlagtigt er anmeldt flere gange, tilbagebetales efter anmodning. § 23, stk. 2 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

18. I § 23 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Er der ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom betalt afgift af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, jf. § 4, stk. 2, og er denne ejendomsværdi senere nedsat som følge af klage, godtgøres den for meget betalte afgift. Det er en betingelse for godtgørelse, at ejendomsværdien er påklaget inden tinglysningen.”

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets formål og baggrund

3. Lovforslagets enkelte elementer

3.1. Tilpasning til det digitale tinglysningssystem

3.1.1. Gældende ret

3.1.2. Forslagets baggrund

3.1.3. Forslagets indhold

3.2. Tilbagebetaling af afgift ved fejlrettelse

3.2.1. Gældende ret

3.2.2. Forslagets baggrund

3.2.3. Forslagets indhold

3.3. Afgiftsfritagelse for visse typer af tinglysninger, der var afgiftsfri før den 8. september 2009

3.3.1. Gældende ret

3.3.2. Forslagets baggrund

3.3.3. Forslagets indhold

3.4. Forenklet beregningsmetode ved overførsel af afgift

3.4.1. Gældende ret

3.4.2. Forslagets baggrund

3.4.3. Forslagets indhold

3.5. Overførsel af afgift fra ejerpantebreve til realkreditpantebreve og pengeinstitutpantebreve.

3.5.1. Gældende ret

3.5.2. Forslagets baggrund

3.5.3. Forslagets indhold

3.6. Fjernelse af 1-årskravet for overførsel af afgift ved matrikulære ændringer i form af arealoverførsel eller sammenlægning af fast ejendom

3.6.1. Gældende ret

3.6.2. Forslagets baggrund

3.6.3. Forslagets indhold

3.7. Godtgørelse af tinglysningsafgift i forbindelse med nedsat ejendomsværdi

3.7.1. Gældende ret

3.7.2. Forslagets baggrund

3.7.3. Forslagets indhold

3.8. Fritagelse for afgift for registrering af fly i forbindelse med udlejning

3.8.1. Gældende ret

3.8.2. Forslagets baggrund

3.8.3. Forslagets indhold

4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

5. Administrative konsekvenser for det offentlige

6. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

7. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

8. Administrative konsekvenser for borgerne

9. Miljømæssige konsekvenser

10. Forholdet til EU-retten

11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

12. Sammenfattende skema

1. Indledning

Med dette lovforslag foreslås en række tilpasninger af tinglysningsafgiftsloven som følge af indførelsen af digital tinglysning. I samme forbindelse foreslås der mulighed for at tilbagebetale afgift eller fritage for afgift, hvis et dokument tinglyses ved en fejl, eller i visse tilfælde, hvor ekspeditionen var afgiftsfri, inden den digitale tinglysning blev iværksat.

Endvidere foreslås der en forenklet beregningsmetode, når der overføres afgift fra et tidligere pantebrev til fradrag i beregningsgrundlaget for et nyt realkreditpantebrev m.v. Det foreslås, at der skabes mulighed for at overføre afgift direkte fra et ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev m.v. Og det foreslås, at kravet om, at det gamle og de nye pantebreve skal have pant i samme ejendom i mindst 1 år, ikke skal gælde for matrikulære ændringer ved arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom.

Endelig foreslås reglerne om afgift ved registrering af fly ændret i visse udlejningssituationer, og det foreslås, at der skabes mulighed for godtgørelse af tinglysningsafgift for boligejere, hvis der sker nedsættelse af ejendomsværdien som følge af en klage over ejendomsvurderingen.

2. Lovforslagets formål og baggrund

Fra 8. september 2009 er der indført digital tinglysning (det digitale tinglysningssystem) i Danmark. Det er nu muligt at anmelde rettigheder over fast ejendom m.v. til tinglysning via

digital kommunikation.

Indførelse af digital tinglysning giver på sigt mulighed for et mere effektivt tinglysningssystem, og tinglysningens brugere, herunder pengeinstitutter, realkreditinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og landinspektører, vil i de fleste sager opnå en mere enkel sagsbehandling og registrering af rettigheder. De papirdokumenter, der tidligere er anvendt som grundlag for tinglysning, erstattes af digitale dokumenter. Der er etableret et tinglysningssystem, der er lettere tilgængeligt, og systemet giver således grundlag for, at det på sigt bliver enklere og billigere at købe, sælge og eje fast ejendom, samtidig med at de administrative byrder for erhvervslivet reduceres.

I første omgang var det kun fast ejendom, der kunne tinglyses digitalt. Fra november 2010 er rettigheder i Bilbogen overgået til digitalisering. Senere følger også Person- og Andelsboligbogen samt Skibs- og Luftfartøjsregisteret.

Formålet med dette lovforslag er bl.a. at foretage en række tekniske tilpasninger af tinglysningsafgiftsloven, så lovteksten stemmer overens med de nye principper og funktionaliteter i det digitale tinglysningssystem.

Et andet væsentligt formål med lovforslaget er at gennemføre visse forenklinger af loven. Den finansielle sektor har peget på nogle uhensigtsmæssigheder og områder, hvor der kan gennemføres forenklinger. På den baggrund lægges der i forslaget op til at kunne fritage for afgift i visse situationer og forenkle reglerne for beregning og overførsel af afgift ved låneomlægning.

Det har således vist sig, at visse ekspeditioner, som ikke tidligere udløste afgift eller krævede tinglysning, efter indførelsen af den digitale tinglysning nu udløser afgift. Efter forslaget lægges der op til, at disse ekspeditioner fritages for afgift. Desuden er der i dag ikke hjemmel til at tilbagebetale afgift, hvis et dokument tinglyses ved en fejl. Ifølge forslaget indføres der mulighed for, at told- og skatteforvaltningen efter anmodning kan tilbagebetale den for meget betalte tinglysningsafgift, hvis tinglysning er sket ved en fejl.

Ved tinglysning af et nyt realkreditpantebrev m.v., f.eks. ved konvertering af lån i en fast ejendom, skal der efter tinglysningsafgiftsloven ikke betales fuld afgift, hvis pantebrevet afløser et tidligere pantebrev i samme ejendom. Man kalder det at overføre afgift fra det tidligere pantebrev. Hvis det tidligere pantebrev er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere, er der imidlertid mulighed for at vælge mellem flere beregningsmetoder, når afgiften overføres til det nye pantebrev. Disse regler opleves af den finansielle branche som unødigt komplicerede og er kun af marginal afgiftsmæssig betydning. Efter forslaget lægges der op til, at der fremover kun kan anvendes én metode.

I dag kan man ikke overføre afgift direkte fra et ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev m.v. Ejerpantebrevet skal i så fald først omdannes til et såkaldt pengeinstitutpantebrev, inden afgiften kan overføres til det nye pantebrev. Hvis forslaget gennemføres, bliver det muligt at overføre afgift direkte fra et ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev m.v.

Hvis man ønsker at overføre afgift fra ét pantebrev til flere nye pantebreve i forbindelse med en matrikulær ændring, kræves det, at det gamle og det nye pantebrev har pant i samme ejendom i mindst 1 år. Det har vist sig, at navnlig sammenlægninger og arealoverførsler vedrørende landbrugsejendomme forsinkes unødigt på grund af reglen om, at pantebrevene skal have pant i samme ejendom i 1 år. Derfor foreslås det, at reglen kun skal gælde ved udstykninger.

Forslaget tilretter endvidere reglerne for afgift af registrering af fly, således at det fremover vil være muligt for flyselskaber at udleje deres fly i op til 9 måneder ad gangen, uden at dette medfører fornyet betaling af afgift, når lejeforholdet ophører.

Herudover foreslås reglerne tilpasset, så det fremover vil være muligt for boligejere at opnå godtgørelse af tinglysningsafgift, hvis ejendomsværdien på deres bolig nedsættes som følge af en klage, dog på betingelse af at ejendomsværdien er påklaget inden tinglysningen.

Endelig foreslås en justering af reglerne i loven vedrørende omregning af afgiftspligtige beløb i fremmed valuta.

3. Forslagets enkelte elementer

3.1. Tilpasning til det digitale tinglysningssystem

3.1.1. Gældende ret

Når der tinglyses ejerskifte af fast ejendom, skal tinglysningsafgiften efter gældende regler beregnes af ejerskiftesummen (afgiftsgrundlaget) som det samlede *nominelle* vederlag. Det betyder, at der ikke er adgang til at foretage fradrag i ejerskiftesummen for eventuelle kurstab på lån, når køber overtager tinglyst gæld i ejendommen.

Det følger endvidere af den gældende lov, at et såkaldt ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag kan påføres et pantebrev, hvorefter afgiftsfritagelsesgrundlaget kan udnyttes til at få nedsættelse af afgiften ved senere tinglysninger af pant i samme ejendom. Et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag opstår i situationer, hvor en låntager ikke - eller ikke fuldt ud - har udnyttet det lånebeløb, som efter loven kan give afgiftsfrihed i forbindelse med omlægning af visse lån i ejendommen. Når afgiftsfritagelsesgrundlaget senere udnyttes, skal det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag, der tidligere er påført pantebrevet, tillige nedskrives med det anvendte beløb.

3.1.2. Forslagets baggrund

Ved gennemførelsen af en ejendomshandel vil der normalt af købsaftale/slutseddel fremgå en kontant købesum for den faste ejendom. Den *nominelle* købesum, som efter de gældende bestemmelser skal anvendes ved afgiftsberegningen, nødvendiggør i en række tilfælde, at den kontante købesum, som er beregnet, skal korrigeres for kurstab m.v. Dette forekommer ikke hensigtsmæssigt, da reguleringen fra kontant købesum til nominel købesum i praksis ikke medfører nævneværdige ændringer i det samlede afgiftsgrundlag.

Det digitale tinglysningssystem er af samme årsag også systemteknisk indrettet sådan, at afgiftsberegningen tager udgangspunkt i den *kontante* købesum, som denne fremgår af

slutseddelen/købsaftale.

Før det digitale tinglysningssystem blev sat i drift, kunne man endvidere påføre et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag på et ”papirpantebrev”. Dette er ikke længere muligt efter overgangen til det digitale tinglysningssystem. Der er derfor behov for en lovgivningsmæssig tilpasning, således at det som hidtil er muligt at bevare et afgiftsfritagelsesgrundlag til brug for senere tinglysninger.

3.1.3. Forslagets indhold

Det foreslås derfor at tilrette bestemmelsen om opgørelse af afgiftsgrundlaget således, at der nu tages udgangspunkt i den *kontante* købesum, hvilket stemmer overens med princippet i det digitale tinglysningssystem.

Endvidere foreslås det at introducere det såkaldte *afgiftspantebrev*. Afgiftspantebrevet, der ikke er et egentligt pantebrev, men blot et opbevaringssted for uudnyttet afgift, oprettes enten som et selvstændigt afgiftspantebrev eller ved at ”omdøbe” et allerede indfriet tinglyst pantebrev til afgiftspantebrev. Afgiftspantebrevet skal fremover indeholde det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag, som tidligere fremgik direkte af det papirbaserede pantebrev. Hovedstolen i afgiftspantebrevet kommer altid til at svare til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag. Afgiftspantebrevet skal påtegnes om, at det alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Samtidig markeres pantebrevet i tingbogen som et afgiftspantebrev.

Da afgiftspantebrevet er en nyskabelse, som erstatter en disposition, som tidligere var afgiftsfri, foreslås det, at tinglysning af påtegning på afgiftspantebrevet gøres afgiftsfri. Efter de almindelige bestemmelser udløser tinglysning af en påtegning 1.400 kr. i afgift.

3.2. Tilbagebetaling af afgift ved fejlrettelse

3.2.1. Gældende ret

Der findes ikke i dag mulighed i loven for at tilbagebetale afgift, hvis et dokument tinglyses ved en fejl. Loven indeholdt tidligere en bestemmelse, der gav mulighed for at få godtgjort afgiften, hvis en anmodning om tinglysning blev trukket tilbage, dog påløb der i nogle tilfælde en udgift på 1.400 kr. (den faste afgift), som ikke kunne tilbagebetales. Der findes i loven mulighed for i en række situationer at få godtgørelse af afgiften, bortset fra den faste afgift på 1.400 kr., f.eks. hvis et betinget skøde aflyses. I praksis har man ved fejlagtig tinglysning af pantebreve anvendt en regel om godtgørelse af afgift ved aflysning af ubenyttede pantebreve. Denne mulighed gælder dog ikke ejerpantebreve. Endvidere medfører reglen, at man ikke kan få godtgjort den faste afgift på 1.400 kr., men kun den variable afgift (som for pantebreve udgør 1,5 procent af det pantsikrede beløb).

Landsskatteretten har i en kendelse af 26. august 2010, journal nr. 10-01073, taget stilling til et konkret tilfælde, hvor et pengeinstitut havde foretaget elektronisk tinglysning, og hvor der havde været systemnedbrud. Derved var der fejlagtigt foretaget to identiske tinglysninger af samme pantebrev, umiddelbart efter hinanden. Der var således sket en dobbelt oprettelse af samme pantebrev i det digitale tinglysningssystem. Landsskatteretten fandt, at der ikke skulle betales nogen afgift af den sidste af de to tinglysninger. Dette blev af Landsskatteretten

begrundet med de faktiske forhold, herunder at der var tale om en åbenbar teknisk fejl, at tinglysningen savnede retlig mening, da den første tinglysning havde givet den ønskede retsvirkning, og at den næste tinglysning derfor ikke var ønsket af anmelderen. Der blev videre lagt vægt på, at der var sket aflysning kort tid efter.

3.2.2. Forslagets baggrund

Med det digitale tinglysningssystem har det vist sig i praksis, at der på grund af anvendelsen af elektroniske systemer er en øget risiko for, at tinglysninger oprettes dobbelt, f.eks. ved teknisk systemnedbrud. Som følge af den nævnte kendelse fra Landsskatteretten ses der at være behov for en objektiv lovbestemmelse, der giver mulighed for godtgørelse af afgift i situationer, hvor dokumenter ved en fejl oprettes flere gange i det digitale tinglysningssystem, og fejlen herefter rettes ved, at det fejlagtigt tinglyste aflyses.

3.2.3. Forslagets indhold

Forslaget giver SKAT mulighed for at tilbagebetale afgift, når der fejlagtigt er sket tinglysning af identiske forhold to eller flere gange efter hinanden. Fejlen skal være rettet ved at det tinglyste aflyses. Den, der har betalt for meget i tinglysningsafgift, har efter bestemmelsen krav på at få tilbagebetalt den tinglysningsafgift, der er betalt for meget. Da SKAT ikke gennemgår alle tinglysninger, kan beløbet imidlertid ikke tilbagebetales automatisk, men det vil være nødvendigt at anmode om tilbagebetaling. Det foreslås, at anmodningen om tilbagebetaling skal indsendes gennem Tinglysningsretten, som bl.a. anfører størrelsen af det modtagne afgiftsbeløb og attesterer, at tinglysningen er aflyst. SKAT skal som udgangspunkt tilbagebetale beløbet senest 14 dage herefter.

3.3. Afgiftsfritagelse for visse typer af tinglysninger, der var afgiftsfri før den 8. september 2009

3.3.1 Gældende ret

Anvendelsen af det digitale tinglysningssystem blev påbegyndt den 8. september 2009. I praksis har det efterfølgende vist sig, at der i visse situationer opstår pligt til at betale tinglysningsafgift alene som følge af de ændrede fremgangsmåder ved tinglysning med anvendelsen af det digitale tinglysningssystem. Der er tale om forskelligartede tilfælde:

Tinglysning af påtegning med henblik på rådighedsbegrænsning over pantebreve tilhørende umyndige

Formuer, som tilhører umyndige, båndlagt arv og formuer, der tilhører ikke-erhvervsdrivende fonde, skal som udgangspunkt placeres i en særligt godkendt forvaltningsafdeling, som er tilknyttet et pengeinstitut. Før indførelsen af det digitale tinglysningssystem blev pantebreve, der tilhører de ovennævnte, placeret i et depot i forvaltningsafdelingen. Herved sikredes, at den umyndige m.v. ikke kunne råde over pantebrevene. Efter indførelsen af det digitale tinglysningssystem er det nødvendigt at tinglyse en påtegning på pantebrevet for at opnå samme rådighedsberøvelse. Denne tinglysning udløser i dag en tinglysningsafgift på 1.400 kr.

Tinglysning af respektpåtegning som følge af digitalisering af pantebreve

I en række tilfælde er en respektpåtegning på et pantebrev indeholdt i selve pantebrevsteksten. I forbindelse med pantebrevets digitalisering ”undertrykkes” denne respektpåtegning i en række tilfælde, og for at respektpåtegningen også kommer til at fremgå af den digitale

tingbog, er det nødvendigt at tinglyse en ny respektpåtegning. Denne påtegning udløser i dag en tinglysningsafgift på 1.400 kr.

Tinglysning på flere ejendomme i tingbogen

Ved den papirbaserede tinglysning (før den 8. september 2009) var det muligt at fremsende ét dokument til tinglysning, som skulle tinglyses på flere ejendomme i tingbogen. F.eks. hvis der var tale om et skøde vedrørende overdragelse af flere faste ejendomme, et pantebrev med pant i flere ejendomme, eller en servitut der vedrørte flere ejendomme. Før indførelsen af digital tinglysning skulle der i disse situationer kun betales fast afgift én gang, idet der kun forelå anmeldelse af ét dokument til tinglysning. Med det digitale tinglysningssystem vil en tinglysning på flere ejendomme ofte kræve, at der foretages en særskilt tinglysning i systemet for hver ejendom. F.eks. vil der ved tinglysning af ejerskifte skulle oprettes og tinglyses et særskilt adkomstdokument på hver ejendom, som overdrages. Dette udløser den faste afgift på 1.400 kr. for hver ejendom, som tinglysningen vedrører.

3.3.2. Forslagets baggrund

Det har ikke været hensigten, at indførelsen af det digitale tinglysningssystem skulle medføre tinglysningsafgift i større omfang end hidtil. Det har således været forudsat ved ændringerne i tinglysningssystemet, at disse skulle være afgiftsmæssigt neutrale. Det har efterfølgende vist sig, at der er opstået situationer, hvor ændringerne har medført opkrævning af tinglysningsafgift i videre omfang end hidtil. Forslaget har til formål at fritage de pågældende situationer, således at der ikke opkræves afgift i videre omfang end hidtil.

3.3.3. Forslagets indhold

Med forslaget fritages de tilfælde, der er nævnt under punkt 3.3.1, for afgift.

Det foreslås endvidere, at skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af dokumentation for, at der foreligger en situation, der er afgiftsfritagelse for. Den afgiftspligtige vil i praksis kunne afgive denne dokumentation elektronisk via faciliteterne i det digitale tinglysningssystem.

3.4. Forenklet beregningsmetode ved overførsel af afgift

3.4.1. Gældende ret

Når et pantebrev tinglyses i en fast ejendom, skal der betales tinglysningsafgift. Afgiften udgør et fast grundbeløb på 1.400 kr. plus en variabel afgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Er pantebrevets hovedstol f.eks. på 1 mio. kr., skal der betales en tinglysningsafgift på 1.400 kr. plus 15.000 kr., i alt 16.400 kr.

Ved tinglysning af et nyt realkreditpantebrev til sikkerhed for lån i et realkreditinstitut eller lån i et pengeinstitut skal der ikke betales fuld tinglysningsafgift, når pantebrevet afløser et tidligere pantebrev med lån i samme ejendom. Man kalder det også at overføre afgift fra det gamle til det nye pantebrev. Situationen opstår typisk, når en ejer af en ejerlejlighed eller et parcelhus omlægger sine lån.

Størrelsen af den tinglysningsafgift, der kan overføres, afhænger af, hvornår det tidligere pantebrev er tinglyst.

Hvis det tidligere pantebrev er tinglyst før den 1. juli 2007, skal der ikke betales tinglysningsafgift af den restgæld, der indfries ved optagelse af det nye lån.

Eksempel: Har det nye pantebrev en hovedstol på 1 mio. kr., og restgælden på det pantebrev, der indfries, er på 600.000 kr., skal der kun betales tinglysningsafgift af forskelsbeløbet, dvs. 400.000 kr.

Med andre ord overføres den afgift, der allerede er betalt af restgælden, til det nye pantebrev. Dermed betales der reelt kun afgift af den nye gæld, som stiftes. Reglerne - det såkaldte restgældsprincip - fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2.

Er det tidligere pantebrev derimod tinglyst den 1. juli 2007 eller senere, har man mulighed for at fratække hovedstolen ifølge et pantebrev, der allerede er tinglyst i ejendommen, når pantebrevet indfries, og tinglysningsafgiften for det nye realkreditpantebrev beregnes.

Eksempel: Hvis hovedstolen på det nye realkreditpantebrev er på 1 mio. kr., og hovedstolen på pantebrevet, som indfries i forbindelse med en omprioritering, er på 800.000 kr., skal der kun betales tinglysningsafgift af forskellen, dvs. af 200.000 kr.

Med andre ord giver både restgælden og afdragene på det tidligere pantebrev i denne situation fradrag i beregningsgrundlaget for den afgift, der skal betales af det nye pantebrev. Reglerne - det såkaldte hovedstolsprincip - fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1.

Ved pantebreve tinglyst den 1. juli 2007 og senere er der flere muligheder for at udnytte afgiftsfritagelsen efter hovedstolsprincippet. F.eks. er det muligt at beholde det tidligere pantebrev og overføre forskelsbeløbet mellem hovedstolen og restgælden til fradrag i beregningsgrundlaget for et nyt pantebrev. Men så skal det tidligere pantebrev nedlyses med forskelsbeløbet. Det er ligeledes muligt at gemme et uudnyttet fradrag til senere brug ved optagelse af nye lån i fremtiden.

Uanset hvornår det tidligere pantebrev er tinglyst, er det en betingelse for at anvende reglerne om overførsel af afgift, at lånet ifølge dette har en løbetid på mindst 10 år og højst 30 år, medmindre lånet er finansieret ved særligt dækkede obligationer.

3.4.2. Forslagets baggrund

Selvom det tidligere pantebrev er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere, har man mulighed for at vælge at bruge reglen i § 5, stk. 2 (restgældsprincippet), dvs. hvor kun restgælden giver fradrag i beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften. Det kan umiddelbart lyde som en dårlig idé rent økonomisk, men det kan være en fordel i de tilfælde, hvor restgælden er den samme eller nogenlunde den samme som hovedstolen, f.eks. hvis det tidligere pantebrev vedrører et afdragsfrit lån, eller hvis der ikke er afdraget ret meget på lånet. Der er en række forhold, som har indflydelse på, om det bedst kan betale sig at vælge den ene beregningsmetode frem for den anden, f.eks. renteniveau, afdragsfrihed og løbetid. Disse forhold influerer på opgørelsen af pantebrevets restgæld. Desuden kan man efter restgældsprincippet også medregne visse finansieringsomkostninger i det beløb, som fratækkes i beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften for det nye pantebrev. I valget

mellem de to metoder indgår også, at der ved brug af hovedstolsprincippet ikke skal betales nogen fast afgift (1.400 kr.), hvis hovedstolen på det nye lån ikke overstiger hovedstolen på det hidtidige lån.

Reglerne og de mange parametre gør valget af beregningsmetode meget kompliceret. Muligheden for at anvende to forskellige beregningsprincipper ved overførsel af tinglysningsafgift betyder således, at den finansielle sektor i de fleste tilfælde skal udarbejde en række forholdsvis komplicerede beregninger til låntageren om, hvilken beregningsmetode der er mest fordelagtig i den givne situation. Eksempler fra den finansielle sektor viser imidlertid, at fordelene for låntageren ved at benytte den ene beregningsmetode frem for den anden er marginal.

3.4.3 Forslagets indhold

Det foreslås derfor at forenkle beregningsreglerne, når der overføres afgift.

Forslaget går nærmere ud på, at hvis det tidligere pantebrev er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere, vil det alene være muligt at bruge hovedstolsprincippet, når der overføres afgift.

Hvis man kun kan anvende hovedstolsprincippet, kan afgiften udregnes på baggrund af oplysningerne fra den digitale tingbog, hvilket letter udregningen betydeligt og gør det mere gennemsigtigt for låntagerne, hvordan afgiften beregnes.

Det indebærer imidlertid, at visse låntagere får et lavere fradrag i beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften og dermed kommer til at betale lidt mere i afgift, når der kun kan overføres afgift efter én metode. Men som nævnt viser praktiske eksempler på afgiftsberegninger, at den fordel, visse låntagere går glip af, er marginal.

3.5. Overførsel af afgift fra ejerpantebreve til realkreditpantebreve og pengeinstitutpantebreve.

3.5.1 Gældende ret

Reglerne om overførsel af tinglysningsafgift gælder kun realkredit- eller realkreditlignende pantebreve. Ejerpantebreve er direkte undtaget fra reglerne.

Det er dog muligt ved en særlig fremgangsmåde at overføre tinglysningsafgift, der er betalt vedrørende et ejerpantebrev, til fradrag i beregningsgrundlaget for et nyt realkreditpantebrev eller pengeinstitutpantebrev. Et pengeinstitutpantebrev er et realkreditlignende pantebrev, men med den forskel, at det er et pengeinstitut - og ikke et realkreditinstitut - der er kreditor.

Det sker ved at omdanne ejerpantebrevet til et pengeinstitutpantebrev, idet man tinglyser en vilkårsændring på ejerpantebrevet, der ændrer kreditor fra at være ejeren af den faste ejendom, hvori ejerpantebrevet har pant, til at være et pengeinstitut. Når ejerpantebrevet er omdannet til et pengeinstitutpantebrev, opfylder det betingelserne for at overføre afgift i henhold til reglerne i § 5, stk. 2 (restgældsprincippet), og § 5 a, stk. 1 (hovedstolsprincippet).

Tinglysningen af den vilkårsændring, der omdanner ejerpantebrevet til et pengeinstitutpantebrev, udløser en tinglysningsafgift på 1.400 kr.

Om de gældende regler for overførsel af afgift se afsnit 3.4.1.

3.5.2. Forslagets baggrund

Ekspeditionsopgaven, som er forbundet med at omdanne et ejerpantebrev til et pengeinstitutpantebrev, er relativt ressourcekrævende.

For tiden anslås der at være ca. 3.000 sådanne ekspeditioner om måneden, så der er samlet set tale om en ikke ubetydelig administrativ byrde hos både den finansielle sektor og hos Tinglysningssretten. Den finansielle sektor skønner, at ressourceforbruget til disse ekspeditioner pr. transaktion udgør henholdsvis ca. 1 time for omprioriteringssager og ca. 1 time og 30 minutter for ejerskiftesager.

Hertil skal tilføjes, at tinglysningen af vilkårsændringen på ejerpantebrevet udelukkende sker af afgiftsmæssige årsager. Efter at det nye realkreditpantebrev m.v. er tinglyst, aflyses pengeinstitutpantebrevet fra tingbogen.

3.5.3. Forslagets indhold

Med forslaget skabes der mulighed for at overføre afgift direkte fra et ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev eller pengeinstitutpantebrev, uden at man først skal gennem proceduren med omdannelse af ejerpantebrevet til et pengeinstitutpantebrev.

Efter forslaget er det ikke muligt at overføre afgift fra et ejerpantebrev til et andet ejerpantebrev.

Ved den hidtidige fremgangsmåde betales der i alle tilfælde 1.400 kr. i fast tinglysningsafgift, når ejerpantebrevet omdannes til et pengeinstitutpantebrev. Hvis afgiften herefter overføres efter restgældsprincippet, skal der herudover altid betales en fast afgift på 1.400 kr., når det nye pantebrev tinglyses.

Overføres afgiften efter hovedstolsprincippet, betales der derimod ikke nogen fast afgift på 1.400 kr. ved tinglysning af det nye pantebrev, hvis det pantsikrede beløb ikke overstiger hovedstolen på det oprindelige pantebrev.

Hvis det nye pantebrev er så stort, at den overførte afgift ikke er tilstrækkelig, og der derfor i et vist omfang opstår afgiftspligt for det nye pantebrev, skal der i begge de nævnte situationer yderligere betales henholdsvis variabel afgift (1,5 pct. af det pantsikrede beløb) og i den sidstnævnte situation tillige en fast afgift på 1.400 kr.

For at undgå et provenutab for statskassen foreslås det, at overførsel af afgift fra et ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev altid medfører betaling af 2 x 1.400 kr. (i alt 2.800 kr.), når afgiften overføres efter restgældsprincippet, og 1 x 1.400 kr., når afgiften overføres efter hovedstolsprincippet.

Dermed er den samlede tinglysningsafgift ved overførsel af afgift fra et ejerpantebrev den samme som hidtil.

3.6. Fjernelse af 1-årskravet for overførsel af afgift ved matrikulære ændringer i form af arealoverførsel eller sammenlægning af fast ejendom

3.6.1. Gældende ret

Efter de nugældende bestemmelser kan der overføres afgift fra et pantebrev til flere pantebreve. Sker overførselen af afgift i forbindelse med en matrikulær ændring, er det dog en betingelse, at de nye pantebreve i mindst ét år har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev.

Ved matrikulær ændring forstås normalt udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom. Efter bestemmelsen gælder betingelsen om mindst ét års pant i samme ejendom altså såvel i udstykningssituationer som ved arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom.

Om de gældende regler for overførsel af afgift se afsnit 3.4.1.

3.6.2. Forslagets baggrund

Det fremgår af forarbejderne til den gældende 1-års regel, at den blev indført for at imødegå omgåelse af bestemmelsen om overførsel af afgift i forbindelse med udstykningssituationer og dermed "vandrende" pantebreve. Denne værnsregel har derimod ikke været tiltænkt anvendt i forbindelse med arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom. Den nuværende bestemmelse er derfor for generel i sin formulering i forhold til formålet med bestemmelsen.

De gældende regler medfører i praksis, at navnlig sammenlægninger og arealoverførsler vedrørende landbrugsejendomme forsinkes unødigt, fordi man skal afvente udløbet af 1-årsfristen for at kunne overføre afgift fra eksisterende pantebreve.

3.6.3. Forslagets indhold.

Med forslaget tilpasses lovbestemmelserne, så 1-årskravet indskrænkes til kun at gælde ved matrikulære ændringer i form af udstykning. Dermed er kravet ikke længere gældende for matrikulære ændringer i form af arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom.

Reglen bliver herefter, at hvis man ønsker at overføre afgift efter lovens regler herom fra et pantebrev i en fast ejendom til flere pantebreve i tilfælde af udstykning af den faste ejendom, så skal det gamle pantebrev og de nye pantebreve i mindst ét år efter tinglysning af det nye pant have pant i samme ejendom, dvs. i alle de udstykkede ejendomme.

3.7. Godtgørelse af tinglysningsafgift i forbindelse med nedsat ejendomsværdi

3.7.1. Gældende ret

I det tilfælde, hvor en husejer har klaget over den offentlige ejendomsvurdering inden skødets tinglysning, men hvor vedkommende først efter skødets tinglysning får meddelelse fra vurderingsmyndigheden om den ændrede (nedsatte) vurdering, er reglerne i dag således, at tinglysningsafgiften skal beregnes af den tidligere og højere ejendomsværdi. Der er ikke i tinglysningsafgiftsloven hjemmel til at beregne afgiften af den ændrede (nedsatte) vurdering, som meddeles ejeren, *efter* at skødet er anmeldt til tinglysning. Det betyder også, at nedsættelsen af ejendomsvurderingen ikke giver ret til tilbagebetaling af en del af tinglysningsafgiften.

3.7.2. Forslagets baggrund

Efter nugældende bestemmelse er det ofte vurderingsmyndighedernes sagsbehandlingstid i forbindelse med klage over ejendomsvurderingen, der er afgørende for, om en ændret ejendomsvurdering kan anvendes ved beregning af tinglysningsafgiften. Dette opfattes ofte af borgeren som uretfærdigt og har derfor givet anledning til en lang række klager over opgørelsen af tinglysningsafgiften.

3.7.3. Forslagets indhold

Det foreslås, at der indsættes en mulighed for godtgørelse (tilbagebetaling) af den afgift, der er betalt for meget, i den situation, hvor ejeren *inden* skødets tinglysning har påklaget ejendomsværdien, men først *efter* skødets tinglysning får meddelelse fra vurderingsmyndigheden om den ændrede (nedsatte) vurdering. Godtgørelsen kan fås efter anmodning.

3.8. Fritagelse for afgift for registrering af fly i forbindelse med udlejning

3.8.1. Gældende ret

Efter gældende regler udløses der afgift ved registrering i Nationalitetsregisteret af et ejer- eller brugerforhold vedrørende et luftfartøj.

Enkelte flyselskaber har lejlighedsvis behov for at udleje en del af deres flyflåde til andre flyselskaber, da efterspørgslen på forskellige rejsemål – og derved ligeledes type af fly – ændres i løbet af året.

Når et fly skal udlejes til et andet flyselskab, medfører dette typisk en ændring af registreringen i Nationalitetsregisteret. Dette betyder, at når lejeforholdet ophører, skal der igen ske registrering af flyet, hvilket igen udløser afgift.

3.8.2. Forslagets baggrund

For et flyselskab, der eksempelvis lejer et af sine fly ud den ene halvdel af året, bevirker reglerne derfor, at der skal betales afgift hvert år. Da det aldrig har været hensigten, at der skal betales registreringsafgift for fly på baggrund af en kortere udlejningsperiode begrundet i driftsøkonomiske hensyn, er udformningen af den nuværende bestemmelse ikke hensigtsmæssig.

3.8.3. Forslagets indhold

Det foreslås at ændre reglerne for registrering af fly, så det i forbindelse med udlejning kun er flyselskabets første registrering, der udløser afgift. Efterfølgende registreringer, som opstår som følge af, at flyet har været udlejet i en periode, gøres afgiftsfrie.

Det er en betingelse for afgiftsfriheden, at genregistreringen, dvs. registreringen efter endt udlejningsforhold, sker senest 9 måneder efter sletningen og på samme vilkår som den oprindelige registrering.

4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Samlet skønnes lovforslaget ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for staten, kommunerne eller regionerne.

4.1. Tilpasning til det digitale tinglysningssystem

I det digitale tinglysningssystem, som blev indført den 8. september 2009, er det kun muligt at angive den kontante købesum ved tinglysning af skøder. Det betyder, at overtager køber ved ejerskiftet indestående hæftelser i ejendommen, indgår disse i købesummen til kursværdien, dvs. kontantværdien.

Ifølge lovforslaget skal kontantværdien - i forbindelse med tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf - derfor altid anvendes som afgiftsgrundlag. At afgiften ifølge forslaget ikke længere skal beregnes af det *nominelle* vederlag betyder, at overtager køberen eksempelvis tinglyste obligationslån, skal disse nu indgå i beregningsgrundlaget med et beløb, der svarer til lånets kursværdi. Hvis køber ved ejerskiftet overtager kontantlån, anvendes lånets restgæld som beregningsgrundlag. Restgælden er her et udtryk for kontantværdien. Afgiftsmæssigt er kontantlån og obligationslån dermed ligestillet.

Det tinglyste dokument - f. eks. et skøde - skal ifølge tinglysningsbekendtgørelsen indeholde visse oplysninger, herunder købesummens størrelse og valuta. Der er dog ikke krav om specifikation af lånetyper, lånevilkår m.v., hvorfor disse oplysninger almindeligvis ikke fremgår af skødet, men af selve købsaftalen. Købesummens størrelse og sammensætning er specificeret og opgjort nærmere i købsaftalen. Ifølge gældende retningslinjer skal købsaftalen angive den *kontante* købesum. Når skødet herefter udarbejdes med henblik på tinglysning af ejerskiftet, angives købesummens størrelse i overensstemmelse med den i købsaftalen anførte kontante købesum. Derfor er afgiften siden indførelsen af den digitale tingbog i praksis også beregnet på grundlag af kontantværdien, og dette har generelt også været realiteten ved oprettelse og tinglysning af de papirbaserede skøder før den digitale tinglysning.

På baggrund af ovenstående er vurderingen derfor, at tilpasning til det digitale tinglysningssystem ikke har nævneværdige provenumæssige konsekvenser for staten. Dette skal også ses i lyset af, at obligationslån på grund af de aktuelle renteforhold typisk optages tæt på kurs 100, hvorved forskellen mellem den nominelle værdi og kursværdien (kontantværdien) af lånet er beskeden. Desuden foregår de fleste ejendomsoverdragelser i dag som kontanthandler, hvor købesummen altid er en kontantværdi.

4.2. Tilbagebetaling af afgift ved fejlrettelse

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser.

4.3. Afgiftsfritagelse for tinglysninger der var afgiftsfri før den 8. september 2009

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

4.4. Forenklet beregningsmetode ved overførsel af afgift

Efter forslaget gøres hovedstolsprincippet obligatorisk for pantebreve tinglyst den 1. juli 2007 og senere. Der kan for disse pantebreve dermed ikke længere beregnes afgift med anvendelse af restgældsprincippet, hvilket skønnes at medføre et begrænset merprovenu for statskassen. Det skyldes, at anvendelse af restgældsprincippet i visse situationer giver et større fradrag i afgiftsgrundlaget, når afgiften af det nye pantebrev beregnes. Den fordel, som låntageren går glip af, vurderes dog at være marginal.

4.5. Overførsel af afgift fra ejerpantebreve til realkreditpantebreve og pengeinstitutpantebreve.

Forslaget vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser.

4.6. Fjernelse af 1-årskravet for overførsel af afgift ved matrikulære ændringer i form af arealoverførsel eller sammenlægning af fast ejendom

Forslaget vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser.

4.7. Godtgørelse af tinglysningsafgift i forbindelse med nedsat ejendomsværdi

Forslaget vurderes at medføre et beskedent provenutab. Det skyldes, at det kun forventes at være få tilfælde årligt, hvor ejeren *inden* skødets tinglysning påklager ejendomsværdien, men først *efter* skødets tinglysning får meddelelse fra vurderingsmyndigheden om en nedsat vurdering,

4.8. Fritagelse for afgift for registrering af fly i forbindelse med udlejning

Forslaget forventes at medføre et beskedent provenutab, fordi der er tale om enkeltstående udlejninger af fly.

5. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for det offentlige.

Tilpasningerne til det digitale tinglysningssystem forventes at give et mere smidigt samspil mellem afgiftsreglerne og anvendelsen af det digitale tinglysningssystem, bl.a. undgå sager, hvor afgiftsmyndigheden skal tage stilling til evt. afgiftsfrihed ved fejl pga. f.eks. systemnedbrud. Tinglysningsretten vil endvidere undgå et antal årlige ekspeditioner som følge af, at der ikke længere skal ske omdannelse af ejerpantebreve, inden der kan ske overførsel af afgift fra disse til nye pantebreve.

6. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

Forslagets vurderes samlet set ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

7. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes at have en række positive administrative konsekvenser for de finansielle virksomheder (pengeinstitutter, realkreditinstitutter m.v.). Tilpasningerne til det digitale tinglysningssystem forventes at give et mere smidigt samspil mellem afgiftsreglerne og anvendelsen af det digitale tinglysningssystem til gavn for brugerne. Forenklingen af beregningsmetoden ved overførsel af afgift fra eksisterende pantebreve vil lette de administrative byrder ved de finansielle virksomheders behandling af lånesager. Med forslaget fjernes endvidere en væsentlig administrativ byrde ved de finansielle virksomheders ekspedition af ejerpantebreve, som ikke længere behøver omdannelse, før der kan ske overførsel af afgift til nyt pantebrev. Endelig forventes ændringen af reglen vedrørende matrikulære ændringer at lette og forkorte behandlingen af lånesager vedrørende bl.a. landbrugsejendomme.

Samlet set må de foreslåede forenklinger således generelt forventes at reducere omkostningerne ved låntagning.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervsregulering (CKR) med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

8. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

9. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

10. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Lovforslaget været sendt i høring hos:

Advokatrådet, Dansk Byggeri, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, DI, Dansk Kredit Råd, Dansk Told & Skatteforbund, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Center for Kvalitet i Erhvervsregulering, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Forsikring & Pension, Justitsministeriet, Kommunernes Landsforening, Landsskatteretten, Lokale Pengeinstitutter, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SKAT - Retssikkerhedschefen, SKAT - Sagscenter Erhverv, Skatterevisorforeningen, Skatteborgerforeningen, Tinglysningssretten og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

12. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for det offentlige	Ingen nævneværdige økonomiske konsekvenser	Ingen nævneværdige økonomiske konsekvenser
Administrative konsekvenser for det offentlige	Visse lettelser i den offentlige afgiftsadministration og i administrationen hos Tinglysningssretten	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen nævneværdige økonomiske konsekvenser	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Administrative lettelser for den finansielle sektor ved behandling af sager om konvertering af lån.	Ingen

Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Tinglysningsafgiftslovens § 2, stk. 2, giver skatteministeren bemyndigelse til at udstede regler om, hvilken kurs der skal benyttes ved beregning af tinglysningsafgiften, når beløbet er angivet i euro. Denne beføjelse er udnyttet i § 1 i bekendtgørelse nr. 824 af 25. august 2009 (tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen). Det fremgår heraf, at der ved omregning af euro til danske kroner enten skal anvendes en dagskurs på valutaen inden for de sidste 14 dage forud for anmeldelsestidspunktet eller den toldkurs, der gælder for den periode, hvor anmeldelsen finder sted. Det er anmelderen, der afgør, hvilken beregningsmetode der bruges. I praksis omregnes alle fremmede valutaer efter en af de nævnte beregningsmetoder.

Det foreslås at erstatte den nuværende bestemmelse om valutaomregning i lovens § 2, stk. 2 med omregningsbestemmelsen i bekendtgørelsens § 1, dog således at bestemmelsen kommer til at gælde for al fremmed valuta og ikke kun for euro. Dermed vil det udelukkende fremgå af lovens § 2, stk. 2, hvorledes omregning skal ske og derfor ikke være nødvendigt med en bestemmelse i bekendtgørelsen.

I konsekvens heraf foreslås bemyndigelsen i lovens § 2, stk. 2, hvorefter skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilken kurs der skal benyttes ved beregning af afgiften, når beløbet er angivet i euro, fjernet, da bemyndigelsen vil være overflødig, når det fremgår af loven, hvorledes omregning skal ske. Bestemmelsen om omregning af euro i Tinglysningsafgiftsbekendtgørelsens § 1 vil udgå ved førstkommende lejlighed.

Til nr. 2-4

I tinglysningsafgiftslovens § 3, stk. 1, fremgår det, at ejerskiftesummen (afgiftsgrundlaget) i forbindelse med beregning af tinglysningsafgift udgør det samlede *nominelle* vederlag. Det nominelle vederlag er et vederlag, der ikke er kursreguleret. De kurstab, som eventuelt har været på et lån, vil køber således ikke have mulighed for at fradrage i afgiftsgrundlaget, når der overtages tinglyst gæld i ejendommen.

Som eksempel på ovenstående kan nævnes, at hvis den nominelle værdi af et pantebrev er 50.000 kr., men lånet er optaget til kurs 90, vil den reelle værdi af pantebrevet kun være 45.000 kr. ($50.000 \cdot 90/100$). Ifølge de gældende regler vil det dog stadig være de 50.000 kr., der skal indgå i afgiftsgrundlaget.

Det digitale tinglysningsystem er systemteknisk indrettet således, at afgiftsberegningen tager udgangspunkt i den *kontante* købesum, som denne fremgår af slutseddelen/købsaftalen.

Modsat den nominelle købesum er den kontante købesum kursreguleret, dvs. at det i ovenstående eksempel vil være de 45.000 kr., som indgår i afgiftsgrundlaget.

Det foreslås at tilrette afgiftsgrundlaget i tinglysningsafgiftslovens § 3, så dette stemmer overens med princippet i det digitale tinglysningsystem. Ved tinglysning af et skøde i det digitale tinglysningsystem skal ejerskiftesummen til brug for afgiftsberegningsen således efter forslaget angives som summen af:

- Den kontante købesum
- Arv/gave
- Overtagne restancer
- Servitutter, der kan forlanges afløst af penge
- Anlægsbidrag, der er forfaldne ved overtagelse.

Til nr. 5, 8, 9 og 10

Det foreslås, at det gøres muligt at overføre tinglysningsafgift, som tidligere er betalt vedrørende et ejerpantebrev i en fast ejendom, direkte til et nyt realkreditpantebrev eller et nyt pengeinstitutpantebrev i ejendommen, uden at det er nødvendigt først at omdanne ejerpantebrevet til et såkaldt pengeinstitutpantebrev. Et pengeinstitutpantebrev er et realkreditlignende pantebrev, men med den forskel, at det er en pengeinstitut – og ikke et realkreditinstitut – der står som kreditor. Hermed sker der en ligestilling af ejerpantebreve med realkreditpantebreve og pengeinstitutpantebreve, hvorfra der allerede i dag kan overføres tinglysningsafgift.

Med forslaget lægges der samtidig op til at indføre en dobbelt fast afgift på 2 x 1.400 kr., når der overføres afgift efter restgældsprincippet fra et tidligere ejerpantebrev til et nyt realkreditpantebrev eller et nyt pengeinstitutpantebrev. Der er ikke herved tale om nogen forhøjelse af den samlede tinglysningsafgift, der skal betales. Hidtil er der også betalt 2 x 1.400 kr., men i to tempi - dels når det tidligere ejerpantebrev omdannes til et pengeinstitutpantebrev, og dels når det nye realkreditpantebrev eller pengeinstitutpantebrev tinglyses.

Overføres der derimod afgift efter hovedstolsprincippet, bliver konsekvensen af forslaget, at der kun skal betales en fast afgift på 1.400 kr., hvis det pantsikrede beløb på det nye pantebrev ikke overstiger det overførte afgiftsfritagelsesgrundlag (hovedstolen på det tidligere pantebrev). Det svarer til det beløb, der også i dag betales i afgift for at omdanne ejerpantebrevet til et pengeinstitutpantebrev.

Den foreslåede faste afgift på mindst henholdsvis 2 x 1.400 kr. og 1 x 1.400 kr. har således alene til formål at undgå provenutab for statskassen, dvs. opretholde den nuværende afgiftsbelastning af transaktionerne ved overførsel af afgift fra ejerpantebreve.

Forslaget kan gennemføres ved at foretage ændringer i tinglysningsafgiftslovens § 5 og § 5 a.

Til nr. 6 og nr. 11

De foreslåede ændringer vil betyde, at 1-årskravet i § 5, stk. 2, 5, pkt., og § 5 a, stk. 3, 3. pkt., indskrænkes til kun at gælde ved matrikulære ændringer i form af udstykning. Dermed vil kravet ikke længere være gældende for matrikulære ændringer i form af arealoverførsel og

sammenlægning af fast ejendom. Der henvises i øvrigt til afsnit 3.6.3.

Til nr. 7

Med forslaget vil det kun være muligt at overføre afgift efter det såkaldte hovedstolsprincip, når det tidligere pantebrev er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere. Hovedstolsprincippet fremgår af lovens § 5 a., stk. 1.

Herved undgår den finansielle sektor at skulle udarbejde flere forholdsvis komplicerede beregninger for kunden om, hvilken beregningsmetode for overførsel af afgift der er mest fordelagtig i den pågældende situation.

Se i øvrigt afsnit 3.4 om forenklet beregningsmetode ved overførsel af afgift.

Til nr. 12

Ved tinglysning af pantebrev i fast ejendom skal der betales en afgift, der beregnes som 1,5 pct. af pantebrevets hovedstol, tillagt en fast afgift på 1.400 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1. Dog er der i lovens § 5 a, stk. 1, indsat en bestemmelse, hvorefter den afgift, som skal beregnes efter § 5, stk. 1, kan nedsættes eller helt bortfalde.

§ 5 a, stk. 1, giver således mulighed for at overføre en hovedstol fra et allerede tinglyst pantebrev i ejendommen til modregning i hovedstolen (afgiftsgrundlaget) på det nye pantebrev. Ved låneomlægning, hvorved et ældre pantebrev indfries i forbindelse med optagelse af det nye lån, er situationen ofte den, at hovedstolen på det indfrie pantebrev er større end hovedstolen på det nye pantebrev. Der er i denne situation derfor en del af hovedstolen på det gamle pantebrev, som ikke benyttes til at nedsætte afgiften på det nye pantebrev. Den ubenyttede del af hovedstolen - det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag - kan i henhold til § 5 a, stk. 5, gemmes til brug ved afgiftsberegningen ved senere tinglysninger af pantebreve i samme ejendom.

Efter den nuværende ordlyd af § 5 a, stk. 5, skal det ubenyttede afgiftsgrundlag ”parkeres” på det nye pantebrev, ved at pantebrevet gives en påtegning herom.

Inden det digitale tinglysningssystem blev sat i drift, forsynede anmelderen det nyoprettede ”papirpantebrev” med en påtegning om, at der på pantebrevet var ”parkeret” et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag samt størrelsen heraf tillige med angivelse af, fra hvilket nu indfriet pantebrev afgiftsfritagelsesgrundlaget hidrørte.

Ved en senere pantsætning af ejendommen benyttedes det ”parkerede” afgiftsfritagelsesgrundlag til at nedsætte tinglysningsafgiften på et nyt pantebrev efter princippet i § 5 a, stk. 1. Anmelderen skulle i den forbindelse sørge for, at påtegningen om det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag blev nedskrevet tilsvarende, således at dette ikke kunne benyttes to gange.

I forbindelse med overgangen til det digitale tinglysningssystem er det ikke længere teknisk muligt at lave en påtegning om et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag. Anmelderen kan derfor ikke – som på papirpantebrevet – give det digitale pantebrev en påtegning om, at der her er ”parkeret” et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag til brug for nedsættelse af

tinglysningsafgiften ved en senere pantsætning af ejendommen.

Forslagets § 5 a, stk. 6, introducerer derfor afgiftspantebrevet. Afgiftspantebrevet oprettes enten som et selvstændigt afgiftspantebrev eller ved at ”omdøbe” et allerede indfriet tinglyst pantebrev til afgiftspantebrev.

Afgiftspantebrevet vil hovedsageligt blive oprettet i forbindelse med indfrielse af et tidligere pantebrev under en låneomlægning, når anmelderen konstaterer, at hovedstolen fra et indfriet pantebrev ikke fuldt ud kan anvendes til modregning i hovedstolen på det nyoprettede pantebrev i overensstemmelse med princippet i § 5 a, stk. 1. Anmelderen vil herefter gemme den del af hovedstolen, som ikke er brugt til modregning i afgiftsgrundlaget på det nye pantebrev (det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag), på afgiftspantebrevet.

Såfremt anmelderen i forbindelse med oprettelsen af et pantebrev i det digitale tinglysningssystem ønsker at anvende et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag, der er ”parkeret” på et papirpantebrev før det digitale tinglysningssystem blev sat i drift, skal det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag ifølge forslaget overføres til et nyt afgiftspantebrev, forinden det kan anvendes til nedsættelse af afgiftsgrundlaget på et nyoprettet pantebrev. Dette sikrer, at SKAT umiddelbart kan kontrollere anvendelsen af det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

Efter forslaget vil afgiftspantebrevet således fremover indeholde det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag, som tidligere fremgik direkte af det papirbaserede pantebrev. Hovedstolen i afgiftspantebrevet kommer altid til at svare til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag. Afgiftspantebrevet skal påtegnes om, at det alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Samtidigt markeres pantebrevet i tingbogen som et afgiftspantebrev.

Der er hverken knyttet en fordring eller panteret til afgiftspantebrevet, ligesom afgiftspantebrevet ikke senere kan omdannes til et almindeligt pantebrev. Afgiftspantebrevet er således ikke et egentligt pantebrev, men blot et opbevaringssted for uudnyttet afgift.

Da afgiftspantebrevet er en nyskabelse, som erstatter en disposition, som tidligere var afgiftsfri, foreslås det, at tinglysning af påtegning på afgiftspantebrevet gøres afgiftsfri. Efter de almindelige bestemmelser udløser tinglysning af en påtegning 1.400 kr. i afgift. Der er derimod afgiftsfrihed for tinglysning af rykningspåtegning og påtegning om relaxsation (en påtegning på et pantebrev, hvor kreditor accepterer, at pantets omfang formindskes) og kreditor- debitorskifte.

Baggrunden for den foreslåede afgiftsfrihed er blandt andet angivet i bemærkningerne til lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital Tinglysning), afsnit 4.12.5.2. Heraf fremgår, at Skatteministeriet finder, at indførelsen af digital tinglysning bør være neutral i afgiftsmæssig forstand, og at det således skal sikres, at borgerne ikke pålægges en ny tvungen afgift.

Indførelsen af afgiftspantebrevet gør det endvidere muligt ved et summarisk tingbogsopslag at konstatere, hvorvidt der eksisterer et ubenyttet afgiftsfritagelsesgrundlag, da afgiftsfritagelsesgrundlaget altid svarer til hovedstolen på et afgiftspantebrev. Den foreslåede

ordning medfører derfor færre opslag og en deraf afledt besparelse på opslagsafgift.

I § 16 i tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen er der allerede fastsat nærmere bestemmelser om benyttelse af afgiftspantebrevet, jf. lovens § 5 a, stk. 7. Den nuværende bemyndigelse er alene tiltænkt proceduren med papirbaserede dokumenter. Det er således en naturlig følge af oprettelsen af det digitale tinglysningssystem at ændre bemyndigelsen til at omhandle den elektroniske sagsbehandling.

Til nr. 13

Til stk. 1, nr. 10

Det foreslås, at tinglysning af påtegninger med henblik på rådighedsbegrænsning over pantebreve tilhørende umyndige gøres afgiftsfri. Der er tale om situationer, som før indførelsen af det digitale tinglysningssystem ikke krævede tinglysning af en påtegning. Se nærmere afsnit 3.3.1.

Til stk. 1, nr. 11

Det foreslås at afgiftsfritage tilfælde, hvor særskilt tinglysning af eksisterende respektpåtegning er nødvendig i forbindelse med digitalisering af et pantebrev. Der er tale om tinglysninger, som er nødvendiggjort af digitaliseringen som følge af overgangen til det digitale tinglysningssystem. Se nærmere afsnit 3.3.1.

Til nr. 14

Den foreslåede bestemmelse giver skatteministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, at den afgiftspligtige skal afgive dokumentation for, at betingelsen for afgiftsfritagelse er til stede. Dette vil i praksis kunne ske elektronisk via faciliteterne i det digitale tinglysningssystem.

Til nr. 15

Til stk. 1

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at der ved samlede tinglysninger på flere ejendomme kun skal betales én afgift på 1.400 kr. ud over den variable afgift efter § 4, stk. 1 eller § 5, stk. 1. Det er en betingelse, at tinglysningerne sker som led i en samlet pantsætning, et samlet ejerskifte eller en samlet pålæggelse af en servitut, og som bygger på et retsforhold mellem de samme parter. Det kan f.eks. være tilfældet ved en samlet overdragelse af flere ejendomme mellem samme sælger og køber. Inden den digitale tinglysning blev iværksat, kunne der ske tinglysning heraf ved anmelde af kun ét dokument til tinglysning og dermed betaling af kun én afgift på 1.400 kr. ud over variabel afgift. Efter indførelsen af den digitale tinglysning er det i en del tilfælde nødvendigt at foretage flere tinglysninger og oprette flere særskilte dokumenter til tinglysning.

Bestemmelsen finder anvendelse, når der eksempelvis sker samtidig pantsætning af flere ejendomme til sikkerhed for det samme lån, når en samlet købsaftale omfatter overdragelse af flere ejendomme, hvor adkomsten derfor skal tinglyses samtidig, eller hvor en servitut, der omfatter flere ejendomme, skal tinglyses på disse ejendomme samtidigt. Den bagvedliggende aftale eller retsstiftende forhold, som ligger til grund for den tinglyste rettighed, skal være mellem samme parter, dvs. f.eks. samme køber og sælger, eller en grundejerforening og dens medlemmer.

Til stk. 2

Den foreslåede bestemmelse giver skatteministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, at den afgiftspligtige skal afgive dokumentation for, at betingelsen for afgiftsfritagelse er til stede. Dette vil i praksis kunne ske elektronisk via faciliteterne i det digitale tinglysningssystem.

Til nr. 16

Rettigheder over luftfartøjer skal indføres i Nationalitetsregisteret for at opnå beskyttelse mod aftaler om luftfartøjet og retsforfølgning, jf. Lov om luftfart, lovbekendtgørelse nr. 731 af 21. juni 2007.

Af tinglysningsafgiftslovens § 13 fremgår det, at for registrering af ejer af luftfartøjer eller andele heraf i Nationalitetsregisteret udgør afgiften 1 promille af købesummen eller, når registreringen ikke sker i forbindelse med ejerskifte, værdien af luftfartøjet på registreringstidspunktet. Dette gælder også, hvis registreringen er midlertidig.

Det foreslås at indsætte en fritagelsesbestemmelse i tinglysningsafgiftslovens § 13, stk. 2, hvorefter registrering, som sker på baggrund af, at flyet i en periode har været udlejet, og nu på ny overgår til ejeren, er afgiftsfri. Det er en betingelse for afgiftsfriheden, at genregistreringen sker senest 9 måneder efter, at registreringen af flyet er blevet slettet i registeret (som følge af udlejning til en anden operatør), og at genregistrering sker på samme vilkår som den oprindelige registrering.

Forslaget gør det herefter muligt for flyselskaber at udleje deres fly til en anden operatør i op til 9 måneder, uden at dette bevirker, at der skal betales afgift på ny ved lejeforholdets ophør.

Det bemærkes, at tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 1, nr. 1, indeholder en bestemmelse om, at afgiften kan godtgøres, hvis et registreret ejerforhold vedrørende blandt andet et luftfartøj udslettes senest 9 måneder efter registreringen. Imidlertid gælder denne regel efter retspraksis kun i de tilfælde, hvor et salg af et fly *ophæves* senest 9 måneder efter overdragelsen, typisk på grund af at handlen hæves. Det er her en betingelse for godtgørelse af afgiften, at ejerforholdet til flyet igen er hos sælger. Denne bestemmelse omfatter således ikke den ovenfor beskrevne lejesituation.

Til nr. 17

Den foreslåede bestemmelse giver SKAT mulighed for at tilbagebetale afgift, som er betalt for meget, i tilfælde af, at samme forhold ved en fejl er tinglyst flere gange i det digitale tinglysningssystem. Den, der har betalt for meget i tinglysningsafgift, har krav på at få tilbagebetalt det beløb, som er betalt for meget. Da SKAT ikke gennemgår alle tinglysninger, er det imidlertid ikke muligt at tilbagebetale beløbet automatisk, men det vil være nødvendigt at anmode om tilbagebetaling.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at der for denne type tilbagebetaling af afgift gælder samme procedurer som ved andre anmodninger om tilbagebetaling/godtgørelse.

Anmodningen om tilbagebetaling skal således indsendes gennem Tinglysningsretten, der ved

påtegning på anmodningen skal anføre størrelsen af det modtagne afgiftsbeløb og samtidig attestere, at tinglysningen er aflyst. SKAT skal træffe afgørelse om tilbagebetaling senest 14 dage efter modtagelse af anmodningen herom og tilbagebetale beløbet. Hvis SKAT ikke mener, at man kan træffe afgørelse på grundlag af den foreliggende dokumentation, kan SKAT anmode den, der har anmodet om tilbagebetaling, om at fremkomme med yderligere dokumentation. I dette tilfælde afbrydes afgørelsesfristen, indtil den fornødne dokumentation foreligger. SKAT skal herefter træffe afgørelse senest 14 dage efter modtagelsen af dokumentationen.

Til nr. 18

Af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, fremgår det, at tinglysningsafgiften skal beregnes af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, hvis denne er højere end den ejerskiftesum, der er anført i skødet.

I den situation, hvor ejeren inden skødets tinglysning har påklaget ejendomsværdien, men først efter skødets tinglysning får meddelelse fra vurderingsmyndigheden om den ændrede (nedsatte) vurdering, skal tinglysningsafgiften beregnes af den tidligere og højere ejendomsværdi. Tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, indeholder ikke hjemmel til at beregne afgiften af den ændrede (nedsatte) vurdering, som meddeles ejeren, *efter* at skødet er anmeldt til tinglysning. Det betyder også, at nedsættelsen af ejendomsvurderingen ikke berettiger til tilbagebetaling af en del af tinglysningsafgiften.

Det foreslås, at der i tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, indsættes en bestemmelse om godtgørelse af den for meget betalte afgift i den situation, hvor ejeren *inden* skødets tinglysning har påklaget ejendomsværdien, men først *efter* skødets tinglysning får meddelelse fra vurderingsmyndigheden om den ændrede (nedsatte) vurdering.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i lovtidende.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov [paralleltekster indsættes senere]

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I x-lov om(populærtitel), jf.
lovbekendtgørelse nr., som
ændret ved ...og senest ved,
foretages følgende ændringer:

§ X. ---

1.

2.