



Skatteministeriet

30. juni 2023
J.nr. 2023-5378

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 274 af 13. juni 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Kristian Bøgsted (DD).

Jeppe Bruus

/ Jacob Vastrup

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad det vil koste at fjerne tinglysningsafgiftens faste del for boliger med en salgspris på under 1 mio. kr.

Svar

Når der tinglyses rettigheder, skal der betales tinglysningsafgift til staten. Det omfatter bl.a. tinglysning af ejerskifte af fast ejendom og tinglysning af pant i fast ejendom. Ved fast ejendom forstås både ejerboliger og erhvervsjendomme. Pant benyttes som sikkerhed for lån, herunder fx boliglån. Afgiften er pålagt selve tinglysningen og er en såkaldt transaktionsbaseret afgift.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom består afgiften af en *fast* afgift på 1.850 kr. og en *variabel* afgift på 0,6 pct., der som udgangspunkt beregnes af ejerskiftesummen. Ved tinglysning af pant i fast ejendom består afgiften af en *fast* afgift på 1.825 kr. og en *variabel* afgift på 1,45 pct. af det pantsikrede beløb.

En fritagelse for tinglysningsafgiftens faste del for boliger med en salgspris på under 1 mio. kr. giver anledning til en række afgrænsningsspørgsmål. Der skal bl.a. tages stilling til, om fritagelsen alene skal omfatte tinglysning af ejerskifte eller også omfatte tinglysning af pant. Herudover skal der tages stilling til, om fritagelsen skal omfatte alle typer af fast ejendom, herunder fx sommerhuse, kolonihaver, byggegrunde eller anden fast ejendom end beboelsesejendom.

Det bemærkes, at en fritagelse for tinglysning af pant i boliger med en salgspris under 1 mio. kr. må antages at medføre øget kompleksitet og administrative udfordringer, da der ikke nødvendigvis er en 1-til-1 sammenhæng mellem salgsprisen og størrelsen af pant, der tinglyses, ligesom der kan tinglyses pant af andre årsager end køb af ejendom.

Det er i besvarelsen lagt til grund, at fritagelsen omfatter tinglysning af ejerskifte (og ikke pant), samt at fritagelsen kun omfatter ejerboliger og ikke erhvervsjendomme mv.

Fritagelse for tinglysningsafgiftens *faste* del ved tinglysning af ejerskifte af boliger med en salgspris under 1 mio. kr. vil således indebære en besparelse på 1.850 kr. ifm. køb af sådanne ejerboliger.

Det er forbundet med stor usikkerhed at skønne over antallet af fremtidige årlige bolig-handler med en salgspris på under 1 mio. kr. Det er beregningsteknisk lagt til grund, at der årligt handles 25.000 boliger med en salgspris under 1 mio. kr. På den baggrund vurderes, at fritagelsen vil medføre et umiddelbart mindreprovenu på 45 mio. kr. og et mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd på 35 mio. kr. (2023-niveau), jf. tabel 1.

Tabel 1. Provenumæssig konsekvens af fritagelse ved ejerskifter med salgspris under 1 mio. kr.

Mio. kr. (2023-niveau)	
Umiddelbart mindreprovenu	45
Mindreprovenu efter tilbageløb	35
Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd	35

Anm.: Der er afrundet til nærmeste 5 mio. kr. Beregningen tager udgangspunkt i Skatteministeriets foreløbige estimerede skøn ejendomsværdien samt et år årligt handelsomfang på knapt 7 pct. af ejerboligerne svarende til omfanget i 2020. Der er forudsat en tilbageløbsats på 21 pct. Der er i beregningen ikke taget højde for, at fritagelse for tinglysningsafgiften kan påvirke antallet af ejendoms-handler. Der er ligeledes ikke taget højde for afledt virkning på løbende ejendomsskatter, som i et begrænset omfang må forventes at blive positivt påvirket af en nedvæltning i ejendomspriser. Der er beregningsteknisk forudsat en virkning på arbejdsudbuddet svarende til en selvfinansieringsgrad på 4 pct. svarende til effekten af en reduktion i AM-bidraget. Det er lagt til grund, at en fritagelse for tinglysningsafgift omfatter ejerboliger, men ikke erhvervsjendomme mv. Det er forudsat, at grænsen på 1 mio. kr. indekseres.

Kilde: Skatteministeriet

Der vurderes ikke at være skatteøkonomisk belæg for skattemæssigt særskilt at favorisere købere af billige boliger fremfor andre boliger.

Baseret på tidligere erfaringer forventes forslaget at medføre administrative omkostninger for Skatteforvaltningen, som fx vil have behov for ressourcer til øget kontrolindsats. Desuden kan forslaget medføre administrative omkostninger for Tinglysningsretten. Hertil kommer administrative omkostninger for erhvervslivet (fx advokater og ejendomsmæglere). Der er ikke skønnet over størrelsen af de administrative omkostninger, men set i forhold til størrelsen af mindreprovenuet kan de administrative omkostninger være relativt store.