



NOTAT

Bilag 2: U hensigtsmæssigheder ved den gældende tinglysningsafgiftslov i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningsen samt forslag til løsning af disse

16. august 2006

Kontakt Thomas Nørby Dahl
Direkte 3370 1082
tnd@finansraadet.dk

Journalnr. 722/05

Nr.	Emne	§§	Problembeskrivelse	Løsningsforslag
1	Krav om samtidighed ved overførsel af afgift	5, stk. 2	(Jf. bilag 3) For at man kan få lov at afgiftsoverføre fra et pantebrev til et andet, er der i dag strenge krav til samtidighed. Reglen i Tinglysningsafgiftslovens §5, stk. 2 fortolkes således af SKAT, at det nye pantebrev skal være undersøret, inden det gamle lån indfries. Det sker ofte i ejerskiftesager, at denne samtidighed ikke kan overholdes, da der er flere parter involveret i en sag, hvilket medfører, at køber mister retten til afgiftsoverførsel. Krav til indfrielsestidspunkt og underskriftstidspunkt gør det endvidere vanskeligt at beregne afgiften automatisk i forbindelse med omlægning/aflysning af lån.	(Jf. bilag 3) Det ønskes løst ved, at § 5, stk. 2 fortolkes således, at så længe det gamle pantebrev ikke er aflyst i tingbogen, så kan man afgiftsoverføre - uanset at det gamle lån allerede er indfriet, hvis blot det nye pantebrev tinglyses senest 1 år efter aflysningen af det gamle lån. Det skal tilføjes, at med indførelsen af elektronisk tinglysning vil næsten alle relevante oplysninger være tilgængelige i e-TL. Jf. løsningsforslaget for fuldautomatiseret afgiftsberegning (bilag 3), hvoraf fremgår, at det eneste der skal tilføjes i e-TL, er det faktuelle indfrielsesbeløb. I rene konverteringer vil det næppe skabe problemer, men i ejerskiftesager vil der ofte ikke være samtidighed, da det er forskellige parter, der ekspederer sagen. Købers PI skal tinglyse det nye pantebrev, mens det er sælgers PI der foretager indfrielsen.

Dok. nr. 149059-v3

2	Omdannelse af ejerpantebrev Afgiftsoverførelse af direkte privat pantebrev/ejerpantebrev til realkreditpantebrev (og omvendt)	§ 5, stk. 2	<p>Iht. afgiftslovens § 5 stk. 2 kan afgift ikke overføres fra private pantebrev og ejerpantebrev til realkreditpantebrev.</p> <p>Det betyder, at vi i dag først omdanner private pantebrev og ejerpantebrev til pengeinstitutpantebrev, der overholder alle vilkår, blot for at der efterfølgende kan ske afgiftsoverførelse. Når denne påtegning er tinglyst for 1.400 kr., overføres den fulde afgift til fx et realkreditpantebrev.</p> <p>For at kunne afgiftsoverføre fra et ejerpantebrev i forbindelse med nybelåning af ejendomme, foretager banker og realkreditinstitutter i dag 2 tinglysningssekspeditioner á 1400 kr. Dette er en meget omstændig og ressourcekrævende arbejdsdag.</p>	<p>Udover vedlagte løsningsforslag foreslås det, at det bliver muligt at konvertere ejerpantebrev direkte, således at der udgås den mellemiggende ekspedition, hvor et ejerpantebrev indfries med et direkte pantebrev, der derefter omdannes til et realkreditpantebrev.</p> <p>Det gælder også den omvendte situation, hvor et ejerpantebrev skal omdannes til et pantebrev inden der kan overføres afgift til realkreditpantebrev. Fremover kan kreditor ses i tingbogen, og derfor er der vel ikke længere grund til at skelne mellem ejerpantebrev og pantebrev i afgiftsmæssig henseende?</p> <p>Endvidere gælder § 5, stk. 2 ikke skadesløsbrev. Dette finder Finansrådet heller ikke bør skal opretholdes.</p> <p>I stedet for, at der fremover skal to tinglysningssekspeditioner til, vil det være mere hensigtsmæssigt, at der kan ske direkte overførelse af afgift til/fra private pantebrev og ejerpantebrev til/fra realkreditpantebrev for 1.400 kr. (Alternativt at overførelse af afgift til/fra private pantebrev og ejerpantebrev i stedet belægges med en afgift på 2.800 kr.).</p> <p>Det vil på den baggrund være ønskeligt, at man fremover kan nøjes med den ene tinglysningssekspedition. Det er ingen hindring, hvis denne ene tinglysningssekspedition skal koste 2800 kr. så forslaget kan gennemføres omkostningsneutralt.</p>
---	--	-------------	--	--

3	Opgørelse af restgæld	5, stk. 2	<p>(Jf. bilag 3) Når man kan vælge mellem nominal værdi og kursværdi når restgælden skal opgøres i forbindelse med overførsel af afgift, kan det være vanskeligt for tinglysningsmotoren at opgøre afgiften entydigt.</p> <p>Beregningsgrundlag</p> <p>Hvis der skal beregnes afgift med 1,5% af hovedstolen på det nye lån, vil det betyde, at der ikke tages højde for kurs- tab ved udbetalingen af obligationslån, mens et kontantlån ikke har et kurstab. Det vil sige, at kunden ved obligations- lån betaler afgift af et kurstab, der ikke er en del af prove- nuet.</p> <p>I kundens valg af låntype, kan der således komme overve- jelser om forskel i omkostninger ved etablering af lånet, idet der aldrig vil være kurstab på kontant lån og altid vil være det på obligationslån.</p> <p>I dag indgår omkostninger ved optagelse af det nye lån i beregningen. Hvis der ikke tages højde for disse, vil det be- tyde at en sag fordyres med afgiftssatsen af de omkostnin- ger. Finansrådet mener ikke, at det nævnte afrundingsfor- slag vil godtgøre kunderne tilstrækkeligt.</p>	<p>(Jf. bilag 3) Vælg om restgælden skal opgøres nominelt eller som kursværdi, således at der fremover kun er én metode at anvende for at ensrette fremgangsmåden, og gøre det mere overskueligt for parterne.</p> <p>Det er u hensigtsmæssigt at have en beregningsmetode, der kan have betydning for, hvilke låntype kunden vælger. Hvis afgiften beregnes af kursværdien på det nye lån, er pro- blematikken omkring afgift af kurstabet ikke længere relevant.</p>
---	-----------------------	-----------	---	--

4	Relaks og karensperiode	§ 5, stk. 2	<p>Hvis en ejendom, der er belånt med et stort lån, udstykkes, og lånet i den forbindelse ønskes fordelt på de enkelte parceller/ejerlejligheder, er det en betingelse for afgiftsfri lysning af delpantebrevene, at disse har samme pant som oprindelig - altså pant i samtlige parceller/ejerlejligheder, som den oprindelige ejendom er udstykket i - i mindst 1 år. Reglen gælder kun for pantebrevne med mulighed for stempeloverførsel.</p>	<p>Det foreslås, at karensperioden afskaffes, da det giver en meget omstændig sagsgang i både pengeinstitut og realkreditinstitut og dermed blot forlænger ekspeditionstiden.</p> <p>Med e-TL bør man kunne opnå samtidig tinglysning.</p> <p>Forslaget går på en forenkling og administrativ lettelse. Det er provenuneutralt, da pengeinstitutter i dag følger de formalistiske regler og venter den tid, der nu er krav om efter gældende lovgivning.</p>
5	Matrikulære ændringer	§ 5, stk. 3	<p>Der er komplicerede procedurer i forbindelse med arealoverførsler og sammenlægninger, hvor der kan blive tale om at anvende betingede påtegninger og udvidelser af pantet, og hvor ekspeditionerne har betydning for afgiftsbetalingen.</p>	
6	Ejerpantebrevne		<p>Det vil være hensigtsmæssigt, hvis der åbnes for muligheden for, at man kan sammenlægge flere ejerpantebrevne til et større uden omkostninger. Hvis man åbner for dette inden e-TL startes, vil det give færre pantebrevne til den efterfølgende konvertering.</p>	<p>Denne mulighed fandtes i den gamle stempellov § 10, og det har altså tidligere været muligt at sammenlægge ejerpantebrevne.</p>

7	Erhvervs- løsøre	5, stk. 4	Erhvervsløsøre: i både Person- og Bilbog kan der ske udvidelse eller udskiftning af de pantsatte genstande for 2 gange 1.400 kr. Det er dog en forudsætning for denne lempelige afgiftsbetaling, at der ikke siden sidste gang, der skete udvidelse eller udskiftning af pantet, er sket et debitorskift. Hvis der i den mellemliggende periode har været et debitorskift koster det fuld tinglysningsafgift.	Inddragelse af nyt løsøre kan altid ske for 2.800 kr., uanset om debitor tidligere har været en anden. Problemet er stadig aktuelt med e-TL, fordi man skal kontrollere, om der tidligere er sket skift af pantsætter, for at være sikker på, hvad afgiften er. Alle pantebreve oprettet før e-TL med pant i erhvervsløsøre vil derfor skulle udtages til manuel prøvelse, for at finde historikken. Med den løsning Finansrådet skitserer, vil man kunne gå fra en manuel til en fuldstændig automatisk tinglysning i e-TL. Afgiften følger hermed pantebrevet ligesom ved pant i fast ejendom.
8	Åbenlyse fejl	§ 23	Det bør være muligt at få rettet åbenlyse fejl uden at skulle betale ny afgift for den rettende transaktion	Finansrådet ser gerne en ændring af § 5 stk. 4, således at der kan udskiftes erhvervsaktiver efter et debitorskifte. Det afgørende bliver således pantebrevet. En åbenlys fejl kan f. eks være manglende matrikel nr., forkert ejendom og lign. Fejlrettelsen skal ske umiddelbart efter den forkerte transaktion er gennemført.
9	Storkunde- ordning	generelt	I forbindelse med gennemførslen af storkundeordningen hos SKAT, skal det sikres, at SKAT ikke udligner fejl via kundernes NemKonti, men udligner beløbene direkte med den involverede storkunde. Finansrådet antager således, at NemKonto'en, til brug for udligning, der refereres til i SKAT's PowerPoint oplæg til ny storkundeordning præsenteret på mødet den 15. maj 2006, er anmelders eller en NemKonto, anvist af anmelder. Hvis man samtidig får pant i flere ejendomme, der ligger i forskellige retskredse, skal der betales yderligere 1400 kr. for hver ekstra retskreds. Det er vel ikke længere hensigts-	
10	Pant i flere ejendomme	4, stk.1 og 7, stk. 1		(Løsningsforslag jf. Skatteministeriets udkast til lovforslag) Ændring af kriteriet om retskredse. Konsekvensrettelse pga. at

			mæssigt, da man ikke naturligt skal forholde sig til, hvor mange retskredse, der er omfattet, idet pantebrevet kun skal sendes et sted hen.	der fremover ikke er nogen tinglysningsmæssig sammenhæng mellem de nye 25 retskredse og det nye tinglysningssemdede.
--	--	--	---	--

11	Skifteretsattester		I forbindelse med tinglysningsekspeditioner af skifteretsattester har tinglysningsafgiftsreglerne betydning for proceduren. Der skal skelnes mellem om ekspeditionen vedrører en arving, en ikke-arving eller den efterlevende ægtefælle samt tillige om tinglysning af skifteretsattesten sker som led i videresalg eller ikke-videresalg af den faste ejendom i boet.	(Løsningsforslag jf. Skatteministeriets udkast til lovforslag - §8, stk. 1)
12	Afgiftsfrit opslag ved efterfølgende tinglysning	generelt	Et opslag, der efterfølges af en tinglysning, er ikke afgiftsbelagt.	Det fremgår ikke af domstolsstyrelsens kravspecifikation til e-TL, men det må være muligt afgiftsmæssigt at kæde det enkelte opslag sammen med den deraf følgende tinglysning, således at der ikke behøves at være et krav om, at et opslag skal føre til en tinglysning inden en vis frist for at være afgiftsfrataget.
13	Afregning af afgift	generelt	Afgiftsberegningen bør generelt beskrives mere udførligt. Fx i forhold til selve logikken i afgiftsberegningen, modregning, storkundeordning, tolerancegrænse, afrunding mv. Storkundeordningen er ikke beskrevet i Domstolsstyrelsen e-TL kravspecifikationen. Det kan således ikke konstateres, om systemet kan håndtere den ønskede samlede afregning, som anmeldere skulle kunne benytte sig af for tinglysningsafgift samt meddelelsesgebyr. Det samme synes at være tilfældet, såfremt man anvender portalen, hvor en tinglysning synes at forudsætte, at der betales INDEN tinglysningen med kreditkort.	(jf. Skatteministeriets udkast til lovforslag) Det bør præciseres, hvordan systembrugere skal afregne ved brug af portalordningen. Dette vil ikke kunne lade sig gøre med fx Dankort, fordi medarbejdere i fx et pengeinstitut ikke er i besiddelse af et "virksomheds-kreditkort". Et alternativ vil være at integrere portalordningsbetalingen i storkundeordningen.
14	Anmelders og/eller kreditors SagsId	generelt	Den er afgørende, at storkundeordningen kan håndtere sagsID igennem hele processen.	SagsId skal kunne overføres til betaling af afgift under storkundeordningen. Skal anvendes til anmelderskontrol af afgiftbetaling. Jf. krav i forhold til domstolsstyrelsen e-TL kravspecifikation 3. udgave afsnit 6.19, side 88.

15	Automatisk afgiftsafregning	generelt	<p>Jf. Domstolsstyrelsens kravspecifikation 3. udgave - Krav 92 (afsnit 7.2, side 97) - Beregning af afgift: Skal suppleres med et krav om, at afgiftsberegningen skal kunne afgøres entydigt på informationer, som standard er tilgængelige for den elektroniske tinglysning - Ellers vil stort set alle ejerskiftesager og omlægningsager skulle udtages til manuel afgiftsprøvelse</p>	
----	-----------------------------	----------	--	--