



Til

Folketinget - Skatteudvalget

**L 123 - Forslag til lov om Forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven. (Tilpasning til det digitale tinglysningsystem, forenkling af reglerne for beregning og overførsel af afgift, godtgørelse af afgift i forbindelse med nedsættelse af ejendomsværdi m.v.).**

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 1 af 10. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Troels Lund Poulsen

/ Susanne Reinholdt Andersen

**Spørgsmål 1:** Ministeren bedes redegøre for om - og i givet fald på hvilke områder og i hvilket omfang - der siden den digitale tinglysnings indførelse 8. september 2009 og frem til i dag i praksis er blevet opkrævet afgift på et andet grundlag end det grundlag, der følger af gældende lovbestemmelser, eller om man har undladt at give afgiftsfritagelse på områder, hvor det følger af gældende lovbestemmelser, at der gælder afgiftsfritagelse. Det ønskes herunder specifikt oplyst, om myndighederne i denne periode ved ejendomshandler har foretaget afgiftsberegning på grundlag af den nominelle købesum eller på grundlag af den kontante købesum.

**Svar:** Jeg vil starte med at sige, at der ikke er områder, hvor man i administrationen af den gældende tinglysningsafgift generelt har undladt at give afgiftsfritagelser, der følger af gældende lovbestemmelser.

Det, som der lægges op til med lovforslaget, er at skabe yderligere muligheder for afgiftsfritagelser og mulighed for tilbagebetaling af afgift.

Dette foreslås på områder, hvor de praktiske erfaringer med brugen af det digitale tinglysningsystem har vist, at der opstår et andet afgiftsmæssigt resultat, end dengang tinglysning foregik på papir. Det drejer sig om følgende:

- tinglysning af påtegning med henblik på rådighedsbegrænsning over pantebreve mv. tilhørende umyndige, ikke-erhvervsdrivende fonde eller båndlagt arv og gave
- tinglysning af respektpåtegning som følge af digitalisering af pantebreve
- tinglysning af påtegning om ændring af påtaleberettigede
- tinglysning på flere ejendomme i tingbogen

Dispositionerne kunne i de ovennævnte situationer før indførelsen af det digitale tinglysningsystem i et vist omfang gennemføres uden tinglysning – og dermed uden afgift. Med det nye system er der behov for tinglysning. Den afgift, der hermed udløses – i overensstemmelse med loven – foreslås nu i det fremsatte lovforslag afskaffet i de pågældende situationer.

Dernæst vil jeg i forhold til problemstillingen om, hvorvidt afgiftsberegningen er foretaget på grundlag af den nominelle købesum eller på grundlag af den kontante købesum, tilkendegive, at det har vist sig, at lovforslagets bemærkninger på dette punkt ikke er fuldt ud retvisende, hvilket jeg stærkt skal beklage.

Når der tinglyses ejerskifte af fast ejendom, skal tinglysningsafgiften efter gældende regler beregnes af ejerskiftesummen som det samlede *nominelle* vederlag, eller ejendomsvurderingen, hvis den er højere. Med lovforslaget foreslås dette ændret, således at der tages udgangspunkt i den *kontante* købesum.

Med kontant købesum forstås den pris i rede penge, der skal betales ved køb af en fast ejendom. Efter reglerne for ejendomshandler skal der som udgangspunkt altid beregnes og oplyses en kontant købesum.

Langt den overvejende del af ejendomshandler foregår i dag kontant, dvs. sælgeren får et kontant beløb i hånden af køberen, når ejendommen sælges, fx ved at købers pengeinstitut stiller en bankgaranti overfor sælger. Det forekommer dog fortsat i begrænset omfang, at købet sker ved, at køberen overtager sælgerens lån i ejendommen.

Den nominelle købesum er lig med den kontante købesum, når der er tale om kontanthandler. Den nominelle købesum er også lig med den kontante købesum, hvis køberen overtager sælgerens lån, og der er tale om kontantlån. Kun i de tilfælde, hvor køberen overtager et ob-

ligationslån, er den kontante købesum ikke lig med den nominelle købesum. I de tilfælde skal obligationslånet medregnes med det beløb, obligationens restgæld lyder på (pålydende/nominel værdi), for at få den nominelle købesum. Til sammenligning bliver den kontante købesum i samme tilfælde opgjort ved at medregne obligationsrestgældens reelle størrelse (kursværdien).

Eksempel:

En køber overtager et hus ved samtidig at overtage sælgerens restgæld i huset, som er et obligationslån.

Obligationslånets restgæld lyder på 1.000.000 kr. Kursen på obligationslånet er 98 (dvs. den kurs, obligationerne kan indfries til)

Nominel købesum er i eksemplet 1.000.000 kr.

Kontant købesum er i eksemplet 980.000 kr.

I eksemplet ovenfor skal afgiften efter gældende regler altså beregnes af 1.000.000 kr.

Hvis handlen er en kontanthandel, dvs. at der ikke overtages obligationslån, vil den kontante købesum på 980.000 kr. være lig den nominelle købesum, og afgiften beregnes af 980.000 kr. Det samme gælder, hvis det lån der overtages er et kontantlån.

I det digitale tinglysningssystem foregår afgiftsberegning ved tinglysning af ejendomshandler i praksis samtidig med, at man indtaster ejerskiftet (skødet) i tinglysningssystemet. Man skal i den forbindelse indtaste en række oplysninger om ejendomshandelen, bl.a. skal man indtaste et beløb i rubrikken "kontant købesum". På grundlag af dette beløb - eller ejendomsvurderingen, hvis den er højere - udregner systemet et afgiftsbeløb, som vises på skærmen, og samtidig vises det beløb, afgiften er beregnet af. Det fremgår på skærmen, at man kan ændre i det beregnede beløb, og i den forbindelse kan anføre bemærkninger i et særligt tekstfelt. Derefter skal anmelderen godkende afgiftsbeløbet.

Det fremgår endvidere i dette skærmbillede, at man har mulighed for inden godkendelsen at gå til en side, hvor man kan udregne afgiften. På denne side fremgår det, at man skal indtaste ejerskiftesummen (eller ejendomsværdien). Herefter udregner systemet en vejledende afgift på grundlag af det indtastede tal. Samtidig vises et link, hvor man kan finde de gældende regler vedrørende tinglysningsafgift.

Systemet udregner et forslag til afgiften, som anmelderen skal forholde sig til. I de få tilfælde, hvor den nominelle og kontante købesum ikke er ens (hvor køberen overtager obligationslån), vil anmelderen altså selv skulle angive ejerskiftesummen som den nominelle købesum.

Da den overvejende del af ejendomshandler er kontanthandler, vil den kontante købesum være lig den nominelle købesum, og afgiftsberegningen vil basere sig på dette beløb.

Da det er muligt både at indtaste den kontante købesum og den nominelle købesum i det digitale tinglysningssystem er lovforslagets bemærkninger om, at det kun er muligt at angive den kontante købesum ved tinglysning af skøder, ikke korrekte.

Endvidere er det upræcist, når det anføres, at afgiften siden indførelsen af den digitale tingbog i praksis er beregnet på grundlag af kontantværdien. Som det fremgår ovenfor er systemet indrettet således, at afgiftsgrundlaget kan angives korrekt, med henblik på korrekt afgiftsberegning, også i de få tilfælde, hvor der overtages obligationslån.

Tinglysningsretten oplyser, at hvis anmelderen ændrer i den tinglysningsafgift, som systemet automatisk beregner, skal der indtastes en begrundelse herfor. Begrundelsen prøves af Tinglysningsretten. Det følger af tinglysningsafgiftslovens § 19, stk. 1, at hvis afgiftsbelø-

bet efter Tinglysningensrettenes skøn ikke er beregnet korrekt, skal retten sende spørgsmålet om afgiftens beregning og betaling til SKAT, som skal træffe afgørelse vedrørende afgiften. SKAT har oplyst, at der ikke er modtaget sager af denne karakter efter indførelsen af den digitale tinglysning.

SKAT har med virkning fra den 7. september 2009 fejlagtigt ændret sin vejledning vedrørende tinglysningsafgift. Vejledningen har herefter alene beskrevet, at afgiften beregnes af den kontante købesum. Det har ikke samtidig fremgået af vejledningen, at man ved overtagelse af obligationslån skal regulere købesummen i forhold til obligationslånets nominelle størrelse.

SKATs skriftlige vejledning vil blive korrigeret ved at udsende et såkaldt styresignal.

Det er ikke muligt præcist at opgøre, i hvor mange tilfælde der er forskel mellem den kontante og den nominelle købesum. På baggrund af antallet af ejendomshandler i perioden 4. kvartal 2009 – 3. kvartal 2010 (et år) skønnes der at være tale om mellem 600 og 6000 handler. Da obligationskurserne typisk har været under 100, vil den enkelte køber således have fået en lille afgiftsbesparelse, som skønnes gennemsnitlig at ligge i størrelsesordenen 200 kr. Samlet set vurderes statens mindreprovenu at være i størrelsesordenen 0,1 – 1 mio. kr. i perioden. Ovennævnte skøn er dog behæftet med en betydelig usikkerhed.

Som det fremgår, er der ikke uoverensstemmelse mellem tinglysningsafgiftsloven og det digitale tinglysningssystem, og tinglysningsafgiften er således ikke på grund af det digitale tinglysningssystem afregnet i strid med loven – sådan som spørgeren måske har fået opfattelsen af ved læsning af lovforslagets bemærkninger.

Jeg må dog erkende, at der er begået en fejl hos SKAT i 2009 ved ændring af vejledningen, som nu vil blive rettet op, men som jeg selvfølgelig som skatteminister tager ansvaret for og beklager.

Skulle der være enkelte købere, der har betalt for meget i afgift, fordi de som følge af SKATs vejledning har anvendt kontantværdien og ikke den nominelle værdi, samtidig med at kursen har været over 100, vil de kunne anmode SKAT om godtgørelse af afgiften. SKAT har desværre ikke mulighed for selv at udsøge de konkrete sager.