



Skatteministeriet

25. november 2021
J.nr. 2021 - 8699

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 52 af 2. november 2020 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Andreas Steenberg (RV).

Morten Bødskov

/ Jacob Vastrup



Spørgsmål

Vil ministeren vurdere, hvorvidt det, i de tilfælde hvor man vælger afdragsfrie lån, vil være muligt at indføre en højere sats for den variable tinglysningsafgift, således at den variable del af tinglysningsafgiften forbliver uændret på 0,6 pct. af tinglysningssummen ved lån med afdrag, men at satsen forhøjes til henholdsvis 0,9 pct. eller 1,2 pct., hvis man vælger et afdragsfrit lån? Ministeren bedes oplyse provenuvirkningen efter tilbageløb og adfærd og arbejdsudbudsvirkning.

Svar

For tinglysning af pant, bortset fra restpant, i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening består afgiften af en fast afgift på 1.730 kr. og en variabel afgift på 1,45 pct. af det pantsikrede beløb. For tinglysning af pant i løsøre og immaterielle aktiver består afgiften af en fast afgift på 1.750 kr. og en variabel afgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Det pantsikrede beløb er pantebrevets nominelle hovedstol. Med et pantebrev stiller ejeren et aktiv som sikkerhed over for en långiver, og der er ikke i sig selv en pligt i forhold til at afdrage på lånet. Tinglysningsafgiften er således knyttet til selve tinglysningen af et pant og ikke optagelsen af et lån.

En indførelse af højere tinglysningsafgift for pant, som stilles til sikkerhed for afdragsfrie lån, bryder med tinglysningsafgiftslovens princip om, at afgiften alene er knyttet til, hvilket aktiv pantet tinglyses i, og ikke typen af lån der optages. Den foreslåede differentiering af afgiften vil være forbundet med væsentlige praktiske og administrative udfordringer.

Det vil bl.a. være vanskeligt at foretage en afgrænsning af hvilke låntyper, der vil være omfattet af højere tinglysningsafgift på pant. Fx vil der skulle tages stilling til, om en højere afgift ligeledes omfatter pant benyttet til fx kassekreditter eller lignende, hvor der heller ikke sker løbende nedbringelse af lånets størrelse. Det bemærkes desuden, at der kan gives lån uden sikkerhed i pant.

Det er muligt at overføre den variable afgift fra et eksisterende pantebrev til et nyt pantebrev. Overførslen sker ud fra hovedstolsprincippet, således at der ikke skal betales afgift af den del af det nye pant, som ikke overstiger hovedstolen på det eksisterende pant. Hvis der for tinglysningsafgiften sker en opdeling, som afhænger af låntype, vil der skulle tages stilling til, hvornår afgift kan overføres fra et pant til et andet, og om der i den forbindelse skal ske en form for justering af afgiftsbetalingen. Dette vil blive vanskeligt at administrere. Samtidig bemærkes, at hvis det forudsættes, at afgift på pant ikke kan overføres mellem afdragsfrie lån og lån med afdrag, kan det give anledning til potentielt betydelige meromkostninger at skifte mellem låntyper, herunder potentielt også ift. at benytte midlertidig finansiering.

Afslutningsvis bemærkes, at hvis fx en boligejer vælger et realkreditlån med afdragsfrihed, er selve lånet alt andet lige allerede dyrere end et tilsvarende lån med afdrag. Det hænger sammen med, at de samlede rente- og bidragsomkostninger generelt set er højere. Det er således allerede forbundet med højere omkostninger at optage et lån med afdragsfrihed end et tilsvarende lån uden afdragsfrihed.