



Skatteministeriet

15. juni 2022
J.nr. 2022 - 4710

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 573 af 20. maj 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rasmus Jarlov (K).

Jeppe Bruus

/ Jacob Vastrup

Spørgsmål

Hvad vil det koste i 2030 at afskaffe tinglysningsafgiften for førstegangskøbere?

Svar

Når rettigheder tinglyses, skal der betales tinglysningsafgift til staten. Det inkluderer blandt andet tinglysning af ejerskifte af fast ejendom og tinglysning af pant i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening. Tinglysningsafgift betales af såvel privatpersoner som virksomheder, der tinglyser rettigheder.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom består afgiften af en fast afgift på 1.750 kr. og en variabel afgift på 0,6 pct., der som udgangspunkt beregnes af ejerskiftesummen. Der kan tinglyses ejerskifte af både ejerboliger og erhvervsejendomme.

Ved tinglysning af pant i fast ejendom eller andelsbolig består afgiften af en fast afgift på 1.730 kr. og en variabel afgift på 1,45 pct. af det pantsikrede beløb (pantebrevets nominelle værdi). Pant benyttes som sikkerhed for lån, herunder fx boliglån. Der kan tinglyses pant i både ejerboliger og erhvervsejendomme.

En fritagelse for tinglysningsafgiften for førstegangskøbere vil indebære en række afgrænsningsmæssige problemstillinger og vil herudover umiddelbart være forbundet med betydelige administrative og kontrolmæssige udfordringer. Det er lagt til grund for besvarelsen, at der med spørgsmålet sigtes til privatpersoners køb af fast ejendom. Samtidig bemærkes, at tinglysningsafgiften som hovedregel omfatter alle, der tinglyser rettigheder, og der er umiddelbart ikke skattefaglige hensyn, der taler for at forskelsbehandle en privat førstegangskøber, der tinglyser rettigheder, set i forhold til andre, der tinglyser rettigheder.

En fritagelse for tinglysningsafgiften for førstegangskøbere forudsætter en klar identifikation af, hvornår der er tale om en førstegangskøber. Der skal blandt andet tages stilling til, om fritagelsen skal omfatte alle typer fast ejendom, herunder fx sommerhuse, kolonihaver, byggegrunde eller anden fast ejendom end beboelsesejendom. Hvis disse ejendomstyper medtages i fritagelsen, skal der også tages stilling til, om personer som i forvejen ejer en af de nævnte ejendomstyper omfattes af betegnelsen førstegangskøbere, når de efterfølgende køber et hus eller en ejerlejlighed.

Det vil endvidere være vanskeligt at administrere, når to personer køber et hus sammen, og den ene er førstegangskøber, og den anden tidligere har ejet et hus. Hvis parret skal betale fuld afgift, fordi den ene part ikke er omfattet af fritagelsen som førstegangskøber, ville det være muligt at undgå afgiften ved, at parret tinglyser et skøde, hvor kun førstegangskøberen er angivet, og efterfølgende overdrage 50 pct. af ejendommen til den anden part.

Hvis afgiftsfritagelsen også skal omfatte tinglysning af pant for førstegangskøbere, kan der ske utilsigtet favorisering af boligejeren ved senere tinglysning af pant i ejendommen. Det skyldes, at det ved tinglysning af et pantebrev på en ejendom er muligt at opnå

fritagelse for den del af den variable afgift, som svarer til hovedstolen på et eksisterende pantebrev eller afgiftspantebrev, der er tinglyst på ejendommen. Hvis der gives afgiftsfritagelse ved tinglysning af pant for førstegangskøbere, vil de således på et senere tidspunkt kunne opnå afgiftsfritagelse ved tinglysning af et nyt pantebrev. En efterfølgende ejer vil ligeledes kunne gøre brug af det pantebrev, som førstegangskøbere har tinglyst uden afgift på ejendommen.

Skattestyrelsen oplyser, at det pt. ikke er muligt at foretage et simpelt dataudtræk, der vil kunne definere hvorvidt, at personen/tinglyser kan karakteriseres som førstegangskøber. For at kunne identificere om en person er førstegangskøber vil sagsbehandlere i Skattestyrelsen med de nuværende systemer fx skulle slå personen op CPR-registeret for at finde personens tidligere adresser, og efterfølgende skal disse adresser slås op i det elektroniske tinglysningssystem med henblik på at vurdere, om den afgiftsfritagne tinglysning reelt er et førstegangskøb. På baggrund af Skattestyrelsen vurdering af tidsforbrug på kontrol af førstegangskøberne, vil de årlige administrative omkostninger med de nuværende systemer udgøre et trecifret millionbeløb.

I lyset af bl.a. de afgrænsningsmæssige spørgsmål er der ikke grundlag for at skønne over de provenumæssige konsekvenser af en fritagelse for tinglysningsafgiften for førstegangskøbere. Det bemærkes dog, at statens indtægter fra tinglysningsafgiften årligt udgør ca. 9 mia. kr., og en betydelig del af de disse indtægter vurderes at stamme fra tinglysning af ejerskifte af fast ejendom og tinglysning af pant i fast ejendom.