



25. august 2023
J.nr. 2023-6102

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 291 af 30. juni 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Kristian Bøgsted (DD).

Jeppe Bruus

/ Matilde Roi Fischer

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad det vil koste at fjerne tinglysningsafgiftens variable 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 erhvervsejendomme. 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 variable 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 og byggegrunde mv.

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 til en 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 for tinglysningsafgiftens variable del kun omfatter tinglysning af ejerskifte (og ikke pant), samt at fritagelsen kun omfatter ejerboliger og ikke erhvervsejendomme.

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., og at disse boliger handles til en gennemsnitlig pris på 0,6 mio. kr. På den baggrund vurderes fritagelsen at medføre et umiddelbart mindreprovenu på 90 mio. kr. og et mindreprovenu efter tilbage-løb og adfærd på 70 mio. kr. (2023-niveau), jf. tabel 1.

Tabel 1. Provenumæssig konsekvens af fritagelse for variabel tinglysningsafgift ved ejerskifter af boliger med salgspris under 1 mio. kr.

Mio. kr. (2023-niveau)	
Umiddelbart mindreprovenu	90
Mindreprovenu efter tilbageløb	70
Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd	70

Anm.: Der er afrundet til nærmeste 5 mio. kr. Beregningen tager udgangspunkt i faktiske ejendomssalg. Der er forudsat en tilbageløbssats på 21 pct. Der er i beregningen ikke taget højde for, at fritagelse for tinglysningsafgiften kan påvirke antallet af ejendomshandler. 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 selvfinansierungsgrad 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 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.