



24. juni 2025
J.nr. 2025 - 4205

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 390 af 28. maj 2025 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Andersen (LA).

Rasmus Stoklund

/ Matilde Roi Fischer

Spørgsmål

Vil ministeren i forlængelse af besvarelsen af SAU alm. del – spørgsmål 38 og spørgsmål 39, samt den opfølgning ministeren allerede er blevet bedt om at give i SAU alm. del – spørgsmål 63, oplyse en status på databehandlingen samt oplyse, hvornår ministeren forventer at modtage de efterspurgte oplysninger?

Svar

I besvarelsen af SAU alm. del – spørgsmål 38 og 39 fremgik det, at Skatteministeriet ikke havde adgang til oplysninger, der kunne lægges til grund for besvarelsenerne, men at Skatteministeriet havde anmodet Tinglysningsretten om de relevante oplysninger. I besvarelsen af SAU alm. del – spørgsmål 63 fremgik det, at Skatteministeriet den 22. november 2024 havde modtaget oplysningerne fra Tinglysningsretten, men at der var behov for yderligere databehandling i samarbejde med Tinglysningsretten, idet datasættet fx ikke dækkede efterjusteringer, og derfor indeholdte data, der ikke stemte med de faktiske betalinger.

Det har ikke vist sig muligt at identificere og berigtige alle evt. efterjusteringer og dermed afstemme Tinglysningsrettens data med de faktiske betalinger. Skatteministeriet har dog renset datasættet, så vidt det har været muligt.

I nedenstående er SAU alm. del – spørgsmål 38 og 39 forsøgt uddybet, under hensyntagen til den betydelige usikkerhed forbundet med datasættet.

Uddybende svar på SAU alm. del – spm. 38

I SAU alm. del – spørgsmål 38 efterspørges et estimat over provenuet fra tinglysningsafgiften opdelt på pantebreve og skøder. På baggrund af datasættet fra Tinglysningsretten skønnes det, at pantebreve i fast ejendom og ejerskifte af fast ejendom i perioden 2022-2024 udgjorde hhv. ca. 50 pct. og ca. 35 pct. af det samlede afgiftsprovenu. Dermed kan provenuet fra disse to sagstyper med stor usikkerhed skønnes at have udgjort ca. 2,8 mia. kr. og ca. 1,9 mia. kr. i 2024, *jf. tabel 1*.

Tabel 1. Skønnet tinglysningsafgiftsprovenu fra ejerskifte og pant i fast ejendom

Mio. kr. (årets niveau)	2022	2023	2024
Samlet provenu fra tinglysningsafgiften	7.150	5.450	5.500
– heraf provenu fra pant i fast ejendom (50 pct.)	3.550	2.700	2.750
– heraf provenu fra ejerskifte af fast ejendom (35 pct.)	2.500	1.900	1.900

Anm: Beløb er afrundet til nærmeste 50 mio. kr.

Kilde: Skatteministeriet på baggrund af oplysninger fra Tinglysningsretten.

Uddybende svar på SAU alm. del – spm. 39

I SAU alm. del – spørgsmål 39 efterspørges provenueffekten af at indføre et bundfradrag i tinglysningsafgiftens variable del for i) pantebreve i fast ejendom ii) skøder iii) på 0,125, 0,25, 0,5 samt 1 mio. kr.

Spørgsmålet fortolkes således, at der ønskes en opgørelse af de provenumæssige konsekvenser ved, at der ikke betales variabel tinglysningsafgift for de første 0,125, 0,25, 0,5 og 1 mio. kr. af hhv. det pantsikrede beløb (hovedstolen) og ejerskiftesummen (skødet). Derudover antages det, at fritagelsen skal gælde for alle typer af ejendomme og salg og alle typer af købere/sælgere (private og virksomheder).

Det bemærkes indledningsvist, at forslaget vil øge kompleksiteten af tinglysningsafgiften sammenlignet med alternativer som fx en nedsættelse af den variable afgiftssats. Et bundfradrag for tinglysningsafgiften vil særligt være til gavn for købere af billigere ejendomme.

I relation til pantebreve bemærkes det, at der efter de gældende regler i mange tilfælde vil være mulighed for hel eller delvis afgiftsfritagelse ved tinglysning af pantebreve grundet reglerne om overførsel af afgift fra eksisterende pantebreve.

Der kan herudover være uhensigtsmæssige adfærdsændringer forbundet med at indføre et bundfradrag på tinglysningsafgiftens variable del for tinglysning af pant i fast ejendom, da et bundfradrag på den variable del af afgiften i visse tilfælde vil gøre det muligt at undgå den variable tinglysningsafgift ved at optage flere små lån i stedet for et samlet lån, jf. svar på SAU alm. del – spørgsmål 39.

Dels som følge af ovennævnte adfærdsændringer og dels som følge af det mangelfulde datasæt er det ikke muligt at skønne over de provenumæssige konsekvenser ved at indføre et afgiftsfrit bundfradrag ved tinglysning af pantebreve.

I tabel 2 fremgår de skønnede provenueffekter ved at afgiftsfritage de første hhv. 0,125, 0,25, 0,5 og 1 mio. kr. af ejerskiftesummen ved tinglysning af alle skøder. Fx skønnes et bundfradrag på 0,125 mio. kr., at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 75 mio. kr. (2025-niveau) og ca. 50 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd. Skønnene er behæftet med betydelig usikkerhed givet datasættets karakter.

Tabel 2. Provenueeffekt ved fritagelser for variabel tinglysningsafgift ved tinglysning af ejerskifte

Mio. kr. (2025-niveau)	
Fritagelse for variabel tinglysningsafgift på de første 125.000 kr. af ejerskiftesum	
Umiddelbart provenu	-75
Provenu efter tilbageløb	-50
Provenu efter tilbageløb og adfærd	-50
Fritagelse for variabel tinglysningsafgift på de første 250.000 kr. af ejerskiftesum	
Umiddelbart provenu	-150
Provenu efter tilbageløb	-125
Provenu efter tilbageløb og adfærd	-125
Fritagelse for variabel tinglysningsafgift på de første 500.000 kr. af ejerskiftesum	
Umiddelbart provenu	-300
Provenu efter tilbageløb	-225
Provenu efter tilbageløb og adfærd	-225
Fritagelse for variabel tinglysningsafgift på de første 1 mio. kr. af ejerskiftesum	
Umiddelbart provenu	-550
Provenu efter tilbageløb	-425
Provenu efter tilbageløb og adfærd	-425

Anm: Beløb er afrundet til nærmeste 25 mio. kr. Beregningen tager udgangspunkt i det samlede antal tinglyste skøder i 2022 og 2023, som har udløst en afgiftsbetaling højere end den faste afgift, jf. data fra Tinglysningsretten beskrevet ovenfor. Der er ikke foretaget yderligere justering for fx ejendoms- eller overdragelsestype ved ejerskifte, eller om skødet tinglyses af en virksomhed eller privatperson. Der er forudsat en tilbageløbssats på 21 pct. Der er i beregningen ikke taget højde for evt. påvirkning af antallet af ejendomshandler, eller løbende ejendomsskatter, som i et begrænset omfang må forventes at blive positivt påvirket af en nedvæltning i ejendomspriser. Der er forudsat en virkning på arbejdsudbuddet svarende til en selvfinansierungsgrad på 4 pct. svarende til effekten af en reduktion i AM-bidraget. Det er forudsat, at beløbsgrænserne indekseres.

Kilde: Skatteministeriet på baggrund af tinglysningsoplysninger fra Tinglysningsretten.