



18. november 2024
J.nr. 2024 - 7772

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 40 af 25. oktober 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Andersen (LA).

Rasmus Stoklund

/ Matilde Roi Fischer

Spørgsmål

Vil ministeren oplyse provenueffekten ved rentefrit at fastfryse den variable del af tinglysningsafgiften ved køb af fast ejendom og betale den ved salg?

Svar

Tinglysningsafgift betales bl.a. ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom og pant i fast ejendom mv. I de fleste tilfælde består afgiften af et fast og en variabel afgift. Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom er den faste afgift 1.850 kr., mens den variable afgift er 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Ved tinglysning af pant i fast ejendom udgør den faste afgift 1.825 kr. og den variable afgift 1,45 pct. af det pantsikrede beløb.

Det er i den følgende beregning lagt til grund, at den foreslåede fastfrysning alene omfatter den variable afgift af tinglysning af ejerskifte. Der vil dermed stadig skulle betales fast afgift på 1.850 kr. ved ejerskifte, ligesom tinglysningsafgiften ved tinglysning af pant i fast ejendom ikke påvirkes.

Afgrænsningen skyldes, at der også tinglyses pant (og dermed betales tinglysningsafgift), hver gang yderligere gæld i en ejendoms friværdi optages, eller et lån omlægges. Det er ikke umiddelbart muligt at opgøre fordelingen af tinglyste pantebreve, der vedrører henholdsvis anskaffelse af ejendom og låneomlægning i allerede erhvervet ejendom mv.

Det er lagt til grund, at initiativet kun vil omfatte privates køb af ejerbolig, herunder ejerlejligheder, enfamiliehuse og sommerhus. Der er stor usikkerhed forbundet med at skønne over antallet af årlige bolighandler. På baggrund af Danmarks Statistiks Ejendomsstatistik er det lagt til grund, at der handles ca. 69.000 boliger om året. På baggrund af dette, samt prisdata fra Finans Danmark, skønnes indtægten fra den variable del af tinglysningsafgiften fra disse private ejerskifter at udgøre knap 1,2 mia. kr. årligt.

Hvis der indføres en rentefri fastfrysning af den variable del af afgiften i forbindelse med tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, vil der derfor i ikrafttrædelsesåret opstå et tilsvarende umiddelbart mindreprovenu, hvis det beregningsteknisk antages, at ingen af de købte boliger sælges igen samme år. Dette mindreprovenu vil gradvist aftage over tid, i takt med at de handlede boliger sælges igen, og betalingen af tinglysningsafgiften forfalder. Tiltaget vil være fuldt indfaset, når alle udskudte betalinger fra ikrafttrædelsesåret er realiseret. Der vil dog fortsat være et mindreprovenu som følger af, at afgiften beregnes på baggrund af prisen ved købstidspunktet og udskydes rentefrit til salgstidspunktet.

På baggrund af Ejendomsskattemodellen anvender Skatteministeriet en beregningsteknisk antagelse om, at ca. 3,65 pct. af alle boliger sælges årligt. Hermed skønnes det, at ca. 2.500 af de 69.000 boliger, der blev solgt i ikrafttrædelsesåret, årligt bliver solgt igen i de efterfølgende år.

Under disse forudsætninger skønnes det med betydelig usikkerhed, at initiativet i 2026 vil medføre et mindreprovenu på ca. 1.175 mio. kr. (2025-niveau), og ca. 1.000 mio. kr. efter

tilbageløb og adfærd, *jf. tabel 1*. Mindreprovenu vil aftage over tid, med et varigt mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd på ca. 375 mio. kr.

Tabel 1. Provenueeffekt ved fastfrysning af den variable del af tinglysningsafgiften ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom

Mio. kr. (2025 niveau)	2026	2027	2028	2029	Varigt
Umiddelbart provenu	-1.175	-1.125	-1.125	-1.100	-450
Provenu efter tilbageløb ¹	-1.025	-1.000	-975	-975	-400
Provenu efter tilbageløb og adfærd	-1.000	-950	-950	-925	-375

Anm: Afrundet til nærmeste 25 mio. kr.

1) Der er anvendt en vægtet tilbageløbssats på ca. 12 pct. baseret på fordelingen af realkreditlån til hhv. husholdninger og ikke-finansielle virksomheder ifølge Nationalbanken.

2) Der er ikke taget højde for, at fastfrysningen af tinglysningsafgiften kan påvirke antallet af ejendomshandler. Der er ligeledes ikke taget højde for eventuelt afledt virkning på løbende ejendomsskatter. Arbejdsudbuddet forudsættes at udgøre 4 pct., svarende til selvfinansieringsgraden ved en lempelse af AM-bidraget. Det er beregningsteknisk lagt til grund, at initiativet træder i kraft januar 2026. Den mulige implementering vil dog skulle konsolideres nærmere.

Kilde: Danmarks Statistik, Finans Danmark og Skatteministeriet

Initiativet forventes at være forbundet med administrative omkostninger for både Skatteforvaltningen og Tinglysningsretten.