

Holst, nyhedsbrev



Nye regler om tinglysningsafgift

Den 1. juli 2019 er en lovændring trådt i kraft, som har betydning for transaktionsmarkedet for ejendomshandler. Lovændringen indeholder regler, der gradvist sænker tinglysningsafgiften, og som giver udvidet adgang til overførsel af afgift fra gamle pantebreve til nye. Det betyder, at det fremover vil være både lettere og billigere at foretage låneomlægning og udskifte pant i fast ejendom.

Loven er et led i et politisk mål om at lette byrderne for erhvervslivet og er en del af den såkaldte "Aftale om sanering af bøvlede og byrdefulde afgifter".

Gældende ret før 1. juli 2019

Før lovændringen trådte i kraft skulle der betales tinglysningsafgift, når et pant i fast ejendom skulle oprettes, forhøjes eller udvides. Man sondrede i denne sammenhæng ikke mellem ejerpantebreve, realkreditpantebreve eller simple pantebreve. Afgiften har hidtil bestået af en fast afgift på 1.660 kr. og en variabel afgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. For sikkerheder i større erhvervsejendomme løb tinglysningsafgiften nemt op i et millionbeløb.

"Overførsel af afgift"

For at sikre, at låntagere altid har mulighed for at skifte pengeinstitut eller lave en låneomlægning, gav de hidtil gældende regler i et vist omfang ejendomssejere mulighed for at "genbruge" en tidligere betalt tinglysningsafgift, således at der ikke skulle betales ny tinglysningsafgift, når den tomme plads efter et gammelt pantebrev udnyttedes.

I praksis er det hidtil foregået sådan, at afgiftsgrundlaget for det nye pant blev nedsat efter enten restgældsprincippet – hvor det alene er restgælden, der fratrækkes i afgifts-

grundlaget – eller hovedstolsprincippet, hvor afgiftsgrundlaget blev nedsat med værdien af det tidligere tinglyste pant. Det har således alene været den del af hovedstolen af det nye pant, der oversteg restgælden henholdsvis den tidligere tinglyste hovedstol, der skulle betales variabel afgift af.

I denne sammenhæng sondres der mellem realkreditpantebreve, ejerpantebreve og simple pantebreve, eftersom reglerne indtil lovændringen pr. 1. juli 2019 alene tillod overførsel af tinglysningsafgift mellem pant til sikkerhed for realkredit- eller realkreditlignende lån og alene når det nye pant var et realkreditpantebrev. Desuden fandt reglerne ikke anvendelse på pant i andelsboliger.

Hvis en ejendomssejer før 1. juli 2019 ønskede at omlægge sit lån med et lån, som ikke var på realkreditlignende vilkår, fx et lån med kort løbetid, eller hvis en ejendomssejer ønskede at erstatte et realkreditpantebrev med et ejerpantebrev eller anden form for hæftelse, skulle der således som udgangspunkt betales både fast og variabel afgift på ny.

Udvidet adgang til "genbrug" af tinglysningsafgift

Med de nye regler udvides adgangen til at "genbruge" allerede betalt afgift, således at tinglysningsafgiften kan genbruges uanset låne- og pantebrevstype og uanset pantebrevets kreditor og tinglysningsdato. Skadesløsbreve vil dog også fremover falde uden for reglerens anvendelsesområde. Desuden afskaffes restgældsmetoden, således at afgiftsgrundlaget fremover altid skal opgøres efter hovedstolsprincippet. Og som noget nyt gælder reglerne fra 1. juli 2019 også for andelsboliger.

Det betyder, at tinglysning af et nyt pant, som afløser et tidligere tinglyst pant, fra den 1. juli 2019 altid vil være fritaget for den variable afgift af den del af det nye pant, der kan rummes inden for rammerne af den hidtil tinglyste hovedstol. Dette gælder uanset, om det underliggende lån måtte være bragt ned.

Hvis et tidligere tinglyst kreditforeningspantebrev med en hovedstol på 10 mio. kr., som er nedbragt til 2 mio. kr. (men ikke nedlyst) erstattes med et almindeligt pantebrev med en hovedstol på 6 mio. kr., vil det nye pantebrev således efter de nye regler være undtaget for den variable tinglysningsafgift, og ejendomsejeren vil derved have "sparet" tinglysningsafgift på 90.000 kr. i forhold til de tidligere regler.

Det skal i den forbindelse nævnes, at det fortsat er et krav, at det nye pantebrev anmeldes, inden det tidligere pantebrev aflyses, og at pantebrevene har pant i samme ejendom eller andelsbolig. I øvrigt skal det tidligere pantebrev – eller afgiftspantebrev – nedlyses eller aflyses senest et år efter anmeldelsen af det nye pantebrev.

Som en konsekvens af afskaffelsen af restgældsprincippet giver de nye regler i øvrigt mulighed for at "gemme" tidligere betalt afgift i alle tilfælde, hvor en transaktion medfører, at afgiftsfritagelsen fra det gamle pant ikke bliver udnyttet fuldt ud (fx ved tinglysning af en låneomlægning). Det vil udvide området for anvendelse af afgiftspantebrev, men hvor afgiften tidligere kun kunne gemmes ved oprettelse af afgiftspantebrev, vil det fremover tillige være muligt afgiftsfrit at oprette ejerpantebrev til "opsamling" af den overskydende del af hovedstolen på omlagte lån, ligesom flere ejerpantebrev fremover vil kunne sammenlægges til ét.

I eksemplet ovenfor vil der således kunne tinglyses et ejerpantebrev på 4 mio. kr. uden betaling af variabel afgift, som kan "gемmes" til et senere pantebrev på op til 4 mio. kr. eller underpantsettes til sikkerhed for fremtidig lån.

Ikke fuldstændig afgiftsfrihed ved overførsel

Selvom de nye regler overordnet set vil gøre låneomlægning og pengeinstitutskifte mere fleksibelt og mindre omkostningsfuldt, vil der heller ikke fremover være fuldstændig afgiftsfrihed ved overførsel af afgift fra ét pant til et andet.

Ved overførsel af afgift og transport af pantebrev skal der som noget nyt betales en grundafgift for tinglysning af

pantebrev. Det er dermed alene den variable afgift, der kan "genbruges" efter de nye regler.

Gradvis sænkning af tinglysningsafgiften

Med de nye regler nedsættes tillige den både variable og faste tinglysningsafgift. Den faste afgift som før var 1.660 kr. vil fremover udgøre 1.640 kr., mens den variable fra den 1. juli 2019 nedsættes fra 1,5 pct. til 1,45 pct. og yderligere til 1,25 pct. fra den 1. januar 2026. Fra år 2026 vil der således opnås en "besparelse" på 2,5 mio. kr. ved tinglysning af et pantebrev på 100 mio. kr.

Indførsel af "nye" afgifter for underpantsetning og rykningspåtegninger

Hidtil har det været afgiftsfrit at underpantsette og videreoverdrage underpant i ejerpantebrev. Når ejeren af et ejerpantebrev havde betalt tinglysningsafgiften, kunne han således underpantsette dette uden at skulle betale særskilt tinglysningsafgift ved underpantsetningen.

Med loven indføres en fast afgift på 1.640 kr. ved underpantsetning og videreoverdragelse af ejerpantebrev, hvorved den tidligere ordning ophæves. Desuden afskaffes den hidtidige afgiftsfrihed for de såkaldte respekt- og rykningspåtegninger for efterstående pant, således at der for disse fremover altid skal betales grundafgift på kr. 1.640.

Henset til afgiftens begrænsede størrelse, forventer vi ikke, at disse ændringerne får betydning for låne- og pantsætningsmønstret på ejendomsmarkedet

Afgiften på andre ekspeditioner er uændret

Loven indfører ikke ændringer på andre ekspeditioner vedrørende fast ejendom, herunder adkomst og servitutter over fast ejendom. Afgiften for sådanne ekspeditioner vil derfor også fremover udgøre 1.660 kr.

Spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte Holst, Advokaters team for fast ejendom, såfremt du har spørgsmål til ovenstående.



Morten Fendinge
E, mfo@holst-law.com
T, +45 8934 1116
M, +45 3010 2216



Louise L. Grønnet
E, llg@holst-law.com
T, +45 8934 1196
M, +45 3010 2196