

ÆNDRINGER I TINGLYSNINGSAFGIFTSLOVEN

Indledning

I dag trådte en række ændringer til Tinglysningsafgiftsloven i kraft. De ændrede regler har til formål at afskaffe, lempe og forenkle en række afgifter, herunder tinglysningsafgifter ved tinglysning af blandt andet pant i fast ejendom og andelsboliger med henblik på at sikre byrdelettelser for virksomhed og borgere.

Lovforslaget som vedtaget kan findes [her](#).

De væsentligste ændringer

Lovændringerne medfører blandt andet følgende ændringer:

- 1) Pantebreve i fast ejendom og andelsboliger får nye lavere afgiftssatser
- 2) Reglerne for brug af hovedstolsprincippet ændres, således at restgældsprincippet bortfalder
- 3) Muligheden for afgiftsfrie respektpåtegninger bortfalder
- 4) Der skal betales fast afgift for tinglysning af underpantsætning af ejerpantebreve i fast ejendom og andelsboliger

Desuden ændres fristen, der vedrører afløsningspantebreve i erhvervsaktiver, fordringspant og virksomhedspant.

De nye regler i Tinglysningsafgiftsloven gælder for anmeldelser til tinglysning, der foretages fra og med i dag den 1. juli 2019.

Nedsættelse af tinglysningsafgiften

Den faste tinglysningsafgift nedsættes til kr. 1.640 i stedet for kr. 1.660, ligesom den variable afgift sænkes fra 1,5 % af det pantsikrede beløb til 1,45 %.

Den variable afgift nedsættes yderligere til 1,25 % med virkning fra den 1. januar 2026.

Afgiften for tinglysning af løsøre-pantebreve – herunder også virksomhedspant og fordringspant (i personbogen og i bilbogen) – er stadig kr. 1.660.

Generel anvendelse af hovedstolsprincippet

For pantebreve tinglyst før den 1. juli 2007 gjaldt tidligere det såkaldte restgældsprincip, hvorefter afgiftsfritagelsesgrundlaget skulle beregnes ud fra restgælden på det tinglyste pantebrev. For pantebreve tinglyst efter den 1. juli 2007 gælder hovedstolsprincippet, hvorefter der ved denne beregning af afgiftsfritagelsen skal tages udgangspunkt i pantebrevets tinglyste hovedstol.

Som følge af ændringerne ophæves restgældsprincippet, og det vil derfor i fremtiden kun være muligt at anvende hovedstolsprincippet ved beregning af afgiftsfritagelsen. Dette gælder, uanset hvornår det eksisterende pantebrev er tinglyst.

De hidtidige regler om nedsat afgift for nyt pant ved låneomlægninger mv. kunne kun anvendes for bestemte typer pantebrev og lån. Med lovændringerne kan reglerne nu bruges for alle typer pantebrev – undtagen skadesløsbrev. Reglen om nedsat afgift kan dermed fortsat ikke benyttes for tinglysning af panttypen skadesløsbrev eller på grundlag af et tidligere tinglyst pant ved skadesløsbrev.

Med de nye regler gælder hovedstolsprincippet generelt, hvilket indebærer, at et indfriet pantebrev eller et ejerpantebrev i fast ejendom eller andelsbolig efter de nye regler kan omdannes til et afgiftspantebrev, som så kan bruges til at gemme en uudnyttet mulighed for nedsat afgift. Dette gælder, uanset hvornår pantebrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst. Afgiftspantebrevets størrelse er den hidtil tinglyste hovedstol, som ikke tidligere er blevet brugt til afgiftsnedsættelse ved tinglysning af nyt pant i samme ejendom. Reglerne kan også benyttes for pantebrev i andelsboliger tinglyst i andelsboligbogen.

Afgiftsfrie respektpåtegninger ophører

Med lovændringen kan man ikke længere tinglyse respektpåtegninger afgiftsfrit, da der altid skal betales afgift af tinglysning, der vedrører pant.

Efter de nye regler vil tinglysning af respektpåtegning på pantebrev i tingbogen og i andelsboligbogen derfor altid udløse en grundafgift på kr. 1.640.

Afgift på tinglysning af underpant i ejerpantebrev

Der indføres en afgift på kr. 1.640 for tinglysning af underpant i ejerpantebrev og videreoverdragelse af et allerede tinglyst underpant i et ejerpantebrev til anden panthaver, når ejerpantebrevet tinglyses eller er tinglyst i tingbogen eller i andelsboligbogen.

Ved forhøjelse af underpantensætningen betales også kr. 1.640. Hvis underpantensætningen sker i samme anmeldelse som oprettelsen af ejerpantebrevet, betales grundafgiften dog kun én gang.

For tinglysning af underpant i ejerpantebrev i personbogen og bilbogen er fortsat afgiftsfrie.

Vores vurdering

Med de nye regler må det forventes, at der vil være betydelige besparelser på den variable tinglysningsafgift i forbindelse med optagelse af nye lån i ejendommen. Endvidere må det forventes, at den udvidede adgang til overførsel af tinglysningsafgifter vil have en positiv betydning for transaktionsmarkedet.

Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt. Moalem Weitemeyer Bendtsen har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.

Kontakt



[Thomas Weitemeyer](#), Partner

Tel. +45 33 77 90 90

Mob. +45 30 37 96 90

E-mail twe@mwblaw.dk



[Jep Becher Jensen](#), Advokatfuldmægtig

Tel. +45 33 77 90 25

Mob. +45 30 37 96 25

E-mail bj@mwblaw.dk