

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt pr. e-mail til lovgivningoekonomi@skm.dk, mst@skm.dk, jje@skm.dk og ds@skm.dk



**FINANS
DANMARK**

Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og forskellige andre love og om ophævelse af lov om afgift af antibiotika og vækstfremmere anvendt i foderstoffer (Afgiftssaneringspakke m.v.)

Høringsvar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

Skatteministeriet har 14. september 2018 sendt forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og forskellige andre love og om ophævelse af lov om afgift af antibiotika og vækstfremmere anvendt i foderstoffer (Afgiftssaneringspakke m.v.) i høring. Finans Danmark kommenterer udelukkende på de foreslåede ændringer af tinglysningsafgiftsloven.

Finans Danmark støtter formålet om at opnå et mere ensrettet og enkelt regelsæt, der samtidig medfører en administrativ lettelse for borgerne, erhvervslivet og skattemyndighederne, når det drejer sig om tinglysning af pant i fast ejendom og en andel i en andelsboligforening.

Vi støtter desuden forslaget om at nedsætte transaktionsomkostningerne ved bolighandler ved at nedsætte den faste såvel som den variable tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom og en andel i en andelsboligforening.

Endvidere bakker vi op om en generelt mere enkel regulering, som skaber større retssikkerhed og transparens for borgerne, og som samtidig gør den digitale tinglysning mere ensartet og smidig at anvende.

Lovforslaget giver dog anledning til en række konkrete bemærkninger i form af konsekvensrettelser samt forslag til præciseringer, som er særskilt beskrevet nedenfor.

Bemærkninger til udkastet til lovforslag

Finans Danmark har udelukkende bemærkninger til de foreslåede ændringer af tinglysningsafgiftsloven.

Generelle bemærkninger

Flere steder i udkastet til lovforslag er ordene "pant" henholdsvis "pantebrev" anvendt, uden at der synes at være tale om en konsekvent anvendelse af terminologien. Finans Danmark skal på den baggrund opfordre til, at terminologien i forslaget generelt gennemgås. I den forbindelse bør det overvejes, hvordan det kommer til at fremgå klart, at afgiftspantebrev også er omfattet af reglerne, selvom disse principielt ikke betragtes som "pant" i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening.

Udkastet opererer også med udtrykkene "tilsvarende pant" henholdsvis "tilsvarende pantebrev". Også her skal vi opfordre til, at der sker en gennemgang og ensretning af begreberne i lovforslaget i sin helhed.

I dag sker nedlysning af et underpant i et ejerpantebrev ved, at det eksisterende underpant aflyses, og samtidig tinglyses et nyt mindre underpant. Dette er i dag afgiftsfrit. Denne fremgangsmåde vil ifølge udkastet til lovforslag medføre betaling af en fast afgift, jf. § 5 b, for det nye underpant. Da dette næppe er hensigten, skal vi opfordre til, at der etableres en ny ekspeditionstype særligt til nedlysning af underpant, der ikke udløser afgift.

Det fremgår ikke klart af udkastet, mellem hvilke ekspeditionstyper det er muligt at overføre afgift. Finans Danmark skal på den baggrund opfordre til, at det enten af de specielle bemærkninger til lovforslaget, en bekendtgørelse eller eventuelt i en vejledning eksplicit anføres, mellem hvilke ekspeditionstyper, det er muligt at overføre afgift. Det er Finans Danmarks opfattelse, at der, for så vidt angår de nuværende ekspeditionstyper, er tale om følgende:

- Pantebrev
- Ejerpantebrev
- SDO pantebrev
- SDRO pantebrev
- Realkreditpantebrev
- Indeksantebrev
- Afgiftspantebrev
- Anden hæftelse

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



§ 5, stk. 1, vil med udkastet til lovforslag fremover kun vedrøre bilbogen og personbogen. Der er derfor behov for en konsekvensrettelse af denne bestemmelse.

Endelig har vi noteret os, at det med den foreslåede fjernelse af afgiftsfriheden på rykningspåtegninger ved omlægning efter hovedstolsprincippet kan blive dyrere at omlægge lån.

Bemærkninger til de enkelte elementer i lovforslaget

Ad lovforslagets § 19, nr. 1

Det fremgår af udkastet til § 2, stk. 2, at såfremt det beløb, der skal betales afgift af, er angivet i fremmed valuta, skal der ved omregning af beløbet til danske kroner anvendes en dagskurs på valutaen inden for de sidste 14 dage forud for anmeldelsestidspunktet.

Det er Finans Danmarks opfattelse, at denne beregning passer meget dårligt i en digitaliseret proces og vil betyde, at institutterne manuelt skal beregne afgiften i samtlige relevante sager. Finans Danmark har tidligere foreslået, at der kun findes én metode for beregning af pant i tingbogen og andelsbogen, nemlig at det afgiftspligtige beløb fastsættes på tilbudstidspunktet, ligesom det sker i dag, hvis der sker afgiftsoverførsel.

På denne baggrund foreslår Finans Danmark, at § 2, stk. 2, ændres, således at det bliver muligt at anvende den dagskurs på valutaen, som er gældende på tilbudstidspunktet.

Ad lovforslagets § 19, nr. 7

Det fremgår af udkastet til § 5, stk. 4, 1. pkt., at "*For tinglysning af en forhøjelse af det pantsikrede beløb beregnes en afgift efter stk. 1 af forskellen mellem resthæftelsen og den nye pant hæftelse.*"

Da restgældsprincippet ifølge udkastet ikke skal gælde fremadrettet, er der behov for en konsekvensrettelse, således at lovforslagets § 5, stk. 4, 1. pkt., udgår.

Ordlyden af § 5, stk. 4, bør således være følgende: "*For tinglysning af andre ændringer end de i stk. 2 nævnte vedrørende pantehæftelsen, herunder pantsætterskifte, beregnes afgiften efter § 7, jf. dog § 8, stk. 1, nr. 7.*"

Ad lovforslagets § 19, nr. 9

Begreberne "pant" og "pantebrev" anvendes i forskellige sammenhænge i udkastet til lovforslag, jf. vores indledende bemærkninger. Der er således behov for

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



en ensretning af begreberne for at undgå forvirring hos såvel forbrugerne som dem, der håndterer de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

Det er desuden Finans Danmarks opfattelse, at der er behov for en præcisering af begrebet "pant", da det ikke dækker alle former for pantebreve, herunder afgiftspantebrev med pant i en fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening. Finans Danmark forstår i øvrigt bestemmelsen således, at nye skadesløsbreve ikke kan opnå afgiftsreduktion, og at der heller ikke kan opnås afgiftsreduktion på et nyt pantebrev, der afløser et skadesløsbrev. Formuleringen kan dog med fordel præciseres.

Vi finder det endvidere uhensigtsmæssigt, at der i udkastet anvendes begrebet "tilsvarende pantebrev" med pant i samme faste ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, da hensigten med lovændringerne er, at der åbnes mulighed for at overføre afgift fra alle typer til alle typer (undtagen skadesløsbreve).

Finans Danmark skal på denne baggrund foreslå følgende nye formulering af § 5 a, stk. 1:

"§ 5 a. For tinglysning af pant i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening udgør afgiften 1.640 kr. og 1,45 pct. af hovedstolen. Ved tinglysning af pant, bortset fra nye skadesløsbreve, reduceres afgiften på 1,45 pct. af hovedstolen med hovedstolen på pantebrev(e), der afløses, og som er tinglyst i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, jf. stk. 5. Der kan ikke opnås reduktion fra skadesløsbreve, der afløses."

Ad lovforslagets § 19, nr. 10

Finans Danmark skal foreslå, at vores forslag til ny formulering ovenfor ligeledes indarbejdes i udkastets § 19, stk. 10, med de fornødne tilpasninger af den variable afgiftssats:

"§ 5 a. For tinglysning af pant i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening udgør afgiften 1.640 kr. og 1,25 pct. af hovedstolen. Ved tinglysning af pant, bortset fra nye skadesløsbreve, reduceres afgiften på 1,25 pct. af hovedstolen med hovedstolen på pantebrev(e), der afløses, og som er tinglyst i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, jf. stk. 5. Der kan ikke opnås reduktion fra skadesløsbreve, der afløses."

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Ad lovforslagets § 19, nr. 13

Udkastet til § 5 a, stk. 4, 3. pkt., afsluttes med ordene "... i forbindelse med udstykning opdeling."

Det lader til, at der mangler noget tekst i denne sætning – eller eventuelt blot en skråstreg.

Ad lovforslagets § 19, nr. 15

Det fremgår af udkastet til § 5 a, stk. 5, 1. pkt., at "Såfremt hovedstolen på det nye pantebrev eller de nye pantebrev, jf. stk. 1, er mindre end den tinglyste hovedstol på det tidligere pant, kan differencen anvendes som grundlag for afgiftsfritagelse ved en senere tinglysning af et tilsvarende pantebrev med pant i samme ejendom eller andel i en andelsboligforening." (vores understregning)

Det er vores opfattelse, at ordet "tilsvarende" er overflødig, da der fremover vil kunne overføres afgift fra alle typer til alle typer (undtagen skadesløsbreve).

Endvidere fremgår det af udkastet til § 5 a, stk. 5, 3. pkt., at "Afgiftspantebrevet kan oprettes som nyt pantebrev eller ved omdannelse af et indfriet tinglyst pantebrev." (vores understregning)

Det er Finans Danmarks opfattelse, at det ikke har været hensigten med bestemmelsen, at bl.a. ejerpantebrev skal være undtaget fra bestemmelsen. Det bør på den baggrund præciseres, at reglen også muliggør, at ejerpantebrev kan omdannes til afgiftspantebrev. Dette er afgørende for Finans Danmark, hvorfor vi foreslår, at formuleringen "indfriet tinglyst pantebrev" ændres til "et tinglyst pantebrev".

Ad lovforslagets § 19, nr. 19

Det bør klart fremgå – enten af § 5 b, stk. 1, eller af bemærkningerne til bestemmelsen - at bestemmelsen omfatter al underpant og ikke kun underpant i ejerpantebrev.

Det bemærkes, at bestemmelsen kan forstås således, at samtidig tinglysning af pantebrev med underpant udløser to gange fast afgift. Da der reelt kun er tale om én anmeldelse, finder vi det mest rimeligt, at en sådan samtidig tinglysning alene pålægges én fast afgift. I modsat fald vil der være tale om en væsentlig fordyrelse i forhold til i dag. Dette har næppe været hensigten med udkastet, og vi ser det derfor gerne præciseret, at en sådan tinglysning af pant og underpant i én anmeldelse alene udløser én gang afgift.

Høringsvar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Behov for generel dispensationsbestemmelse

Selvom det ikke har været en del af Saneringsudvalgets kommissorium og overvejelser, finder vi anledning til at bringe en problemstilling frem, hvor de eksisterende regler fører til resultater, der efter vores opfattelse hverken er hensigtsmæssige eller rimelige.

Det forekommer fra tid til anden, at der fra fx institutternes side begås mindre fejl i forbindelse med en tinglysningsekspedition, hvor de afgiftsmæssige konsekvenser ikke står mål med fejlen. En lille fejl kan således medføre tab af afgift på flere hundrede tusinde kroner, fx fordi man fejlagtigt aflyser et indfriet pantebrev, før det nye pantebrev anmeldes til tinglysning, uanset at fejlen opdages efter endog meget kort tid.

Af hensyn til sådanne og lignende sager skal Finans Danmark foreslå, at Skatteministeriet overvejer en bestemmelse, der på den ene side giver nogle dispensations- eller redresseringsmuligheder i relativt få men betydelige fejlsituationer og på den anden side sikrer, at afgiftsmyndighederne ikke løbende skal tage stilling til et stort antal fejlsager, som involverer relativt små afgiftsbeløb. Man kunne fx forestille sig en bestemmelse, som opstiller kriterier for fejlens karakter, en frist inden for hvilken fejlen skal være opdaget, samt det involverede afgiftsbeløb.

Finans Danmark deltager gerne i drøftelser om en sådan bestemmelse.

Ad lovforslagets § 25

Det er Finans Danmarks vurdering, at der ikke bør indføres en decideret overgangsbestemmelse, men at de nye regler bør træde i kraft 1. juli 2019.

Overgangsbestemmelsen som foreslået i udkastet til lovforslag er kompleks og vanskelig at forstå samt giver anledning til flere fortolkningsmuligheder på en række områder. Bemærkningerne nedenfor om den i udkastet foreslåede frist er ligeledes et argument, der taler for, at lovforslaget gennemføres uden overgangsbestemmelse.

En overgangsbestemmelse vil i øvrigt indebære, at institutterne skal foretage en række meget betydelige og komplekse it-mæssige ændringer, der vil medføre uforholdsmæssige store administrative byrder. Dette særligt henset til, at overgangsbestemmelsen kun vil gælde i en kort periode og vil vedrøre et mindre antal ekspeditioner med begrænsede afgiftsmæssige konsekvenser. Overgangsbestemmelsen vil endvidere kræve udarbejdelse af en ny særskilt afgiftserklæring.

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Såfremt Skatteministeriet måtte vælge at fastholde overgangsbestemmelsen, har Finans Danmark følgende bemærkninger til forståelsen og udformningen heraf:

Vi forstår den foreslåede overgangsbestemmelse således, at man uændret kan overføre afgift efter § 5, stk. 2, og § 5 a, stk. 1, hvis tinglysning af nyt pantebrev sker senest den 30. juni 2019.

For indfrielse foretaget fra den 1. juli 2018, og hvor afgiften ikke overføres til nyt pantebrev senest den 30. juni 2019, kan der fra den 1. februar 2019 dannes et afgiftspantebrev efter den nye bestemmelse i § 25 (indfriet restgæld).

Alle pantebrev, der anmeldes fra den 1. juli 2019, anmeldes efter nye regler, idet indfrielse foretaget før den 1. juli 2019 alene kan overføres med den indfrieede restgæld, jf. § 25.

Efter udkastet til § 25, stk. 1, kan der på gamle lån, der indfries i perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019, alene overføres afgift efter hovedstolsprincippet, og kun for så vidt angår "den indfrieede restgæld". Det er uklart, hvad der menes med begrebet "restgæld", herunder hvad der forstås ved restgæld i forhold til fx et kontantlån henholdsvis et obligationslån.

Finans Danmark skal på den baggrund foreslå, at pantebrevets nominelle restgæld lægges til grund som beregningsgrundlag i stedet for. Baggrunden herfor er, at institutterne ikke altid har de nødvendige data til at kunne foretage beregninger af den kontante sum, som restgælden på pantebrevet er indfriet med (fx hvis obligationerne er opkøbt af kundens pengeinstitut).

Formuleringen i udkastet rejser endvidere spørgsmålet vedrørende delvise indfrielse. Det er uklart, hvordan disse skal håndteres.

Udkastet indeholder endvidere en frist for tinglysning pr. 1. juli 2019. Det er Finans Danmarks opfattelse, at denne frist ikke er realistisk af følgende årsager:

- 30. juni 2019 er en opsigelsestermin med mange indfrielse.
- Ved indfrielse pr. 30. juni 2019 er det ikke muligt at foretage tinglysning allerede den 1. juli 2019.
- For lån, der indfries ultimo juni, skal institutterne have modtaget termins ydelser fra Betalingsservice (kommer først 4.-5. hverdag i ny måned) og taget stilling til eventuelle fordringer på pantebrevne (personlig fordring)

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



- Institutterne er nødt til at vente med at etablere afgiftspantebreve på alle indfrielse indtil 1. juli 2019, da kunden ellers kan risikere at miste afgift, hvis ny lånoptagelse sker før 1. juli 2019.

På denne baggrund foreslår Finans Danmark, at fristen for tinglysning ændres fra 1. juli til 1. september 2019.

Finans Danmark skal gøre opmærksom på, at udkastet til overgangsbestemmelser sammenholdt med de gældende regler ikke giver hjemmel til at omdanne betingede aflysninger til afgiftspantebreve. Indfrielse foretaget fra 1. juli 2018 og frem til § 25 træder i kraft, kan være betinget aflyst og vil således automatisk blive slettet af tingbogen efter 12 måneder.

Pantebreve indfriet fra 1. juli 2018 og frem til lovens ikrafttræden, hvor der er tinglyst "12 måneders aflysning" -påtegning, bør efter Finans Danmarks opfattelse kunne ændres til et afgiftspantebrev inden for den endelige frist for tinglysning. Denne frist bør ændres til den 1. september 2019, jf. ovenfor.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, såfremt der måtte være behov for en uddybning af ovenstående kommentarer.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Mobil: 40 29 55 74

pj@fida.dk

Hørings svar

12. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

