

Udskriftsdato: lørdag den 6. juni 2026

SKR nr 10246 af 10/09/2009 (Historisk)

Tinglysningsafgift - skadesløsbreve med pant i fast ejendom - genoptagelse – styresignal

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
SKAT. J.nr. 09-142332

Senere ændringer til forskriften

SKR nr 10177 af 25/10/2021

Skrivelse om Tinglysningsafgift - skadesløsbreve med pant i fast ejendom - genoptagelse – styresignal

Baggrund

Østre Landsret har i kendelse af 3. marts 2009 (Ø 233/09, 6. afd.) tilkendegivet, at en påtegning på et skadesløsbrev med pant i fast ejendom om ændring af det låneforhold, som skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for, ikke er en ny pantsætning, men alene er udvidelse af det underliggende skyldforhold, som kan tinglyses ved påtegning på det eksisterende skadesløsbrev.

Tinglysningsretten har på den baggrund meddelt SKAT, at tinglysning af påtegning på skadesløsbrev om ændring af det skyldforhold, som skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for, ikke længere er tinglysning af en ny panterettighed, jf. tinglysningslovens § 1, men anses fremover som tinglysning af en vilkårsændring til det eksisterende skadesløsbrev.

Konsekvenser af dommen - ændring af praksis vedrørende tinglysningsafgift

Tinglysningsafgiften beregnes på grundlag af den tinglysningsmæssige ekspedition som skadesløsbrevet har modtaget. Da tinglysning af en påtegning på et skadesløsbrev om ændring i det underliggende skyldforhold nu anses som tinglysning af en vilkårsændring, udløser tinglysningen heraf afgift i henhold til tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, dvs. 1.400 kr.

SKAT har tidligere opkrævet afgift efter tinglysningsafgiftslovens § 5, stk.1, - dvs. 1,5 % af skadesløsbrevets pålydende samt 1.400 kr. i fast afgift - ved tinglysning af påtegning om ændring af det underliggende skyldforhold.

Denne praksis er på baggrund af kendelsen fra Østre Landsret samt Tinglysningsrettens tilkendegivelse nu ændret således, at der fremover opkræves 1.400 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, ved tinglysning af disse påtegninger.

Genoptagelse

Virksomheder/borgere eller anmeldere, der efter den hidtidige praksis har betalt fuld tinglysningsafgift, jf. lovens § 5, stk. 1, - dvs. 1,5 % af skadesløsbrevets pålydende samt 1.400 kr. i fast afgift - for tinglysning af de nævnte påtegninger, kan anmode om genoptagelse af beregningen af tinglysningsafgiften i overensstemmelse med tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, 2. pkt. jf. § 7.

Frister for genoptagelse

I henhold til skatteforvaltningslovens § 31, stk. 2, kan der ske ordinær genoptagelse af afgiftsberegningen, hvis anmodningen herom fremsættes til SKAT senest 3 år efter den dag, dokumentet er blevet tinglyst i tingbogen.

Hvis fristen for ordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 31, stk. 2 er udløbet, kan der i henhold til skatteforvaltningslovens § 32, stk. 1, nr. 1, efter anmodning til SKAT, ske ekstraordinær genoptagelse af afgiftsberegningen fra og med den dato for tinglysningen, der var til prøvelse i den første sag, der resulterede i underkendelse af praksis, eller den afgiftsperiode, der var påbegyndt men endnu ikke udløbet, 3 år forud for underkendelse af praksis.

Den allonge til skadesløsbrevet med pant i fast ejendom, der var til prøvelse i Ø 233/09, 6. afd., var anmeldt til tinglysning d. 5. december 2008.

For virksomheder, der er registreret som storkunder efter tinglysningsafgiftslovens § 17, kan der derfor ske ekstraordinær genoptagelse fra og med den afgiftsperiode, der begyndte d. 1. december 2005.

For andre end førnævnte storkunder, kan der ske ekstraordinær genoptagelse for tinglysninger foretaget fra og med d. 5. december 2005.

Anmodning om ekstraordinær genoptagelse skal fremsættes i henhold til skatteforvaltningsloven § 32, stk. 2. Det vil sige, at anmodningen om genoptagelse skal fremsættes senest 6 måneder efter, at man er kommet til kundskab om det forhold, der begrundet afvigelsen af den ordinære genoptagelsesfrist i skatteforvaltningsloven, § 31, stk. 2.

Hvis man ønsker at gøre brug af den ekstraordinære genoptagelsesfrist, skal man således indsende en anmodning til SKAT senest 6 måneder efter offentliggørelsen af denne meddelelse på SKATs hjemmeside.

Anmodning om genoptagelse og dokumentationskrav

Anmodning om genoptagelse skal indgives til SKAT, og skal indeholde oplysninger om virksomhedens eller personens navn, adresse og CVR-nr./CPR-nr.. Det originale skadesløsbrev med allonge(r), hvor rettens påstempling af betaling (eller betalingsmetode "storkunde") fremgår, skal fremsendes sammen med anmodningen.

Bemærk, at der kun kan ske udbetaling via NemKonto til en hæftende part. Hvis en repræsentant fremsender godtgørelsesanmodningen, og ønsker beløbet udbetalt direkte, skal der tillige fremsendes en transporterklæring underskrevet af en hæftende part.

Såfremt man er registreret som storkunde efter tinglysningsafgiftslovens § 17, skal der tillige fremsendes dokumentation for den pågældende afgifts bogføring og afregning til SKAT.

SKM2009.535.SKAT