

Udskriftsdato: mandag den 15. juni 2026

AFG nr 9417 af 27/04/2021 (Gældende)

## Tinglysningsafgift - Afgiftsfritagelse - Ejerlejligheder

---

Ministerium: Skatte- og Vækstministeriet

Journalnummer: 20-1259638

## Tinglysningsafgift - Afgiftsfritagelse - Ejerlejligheder

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at 1-årsregel i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3. 3. pkt. løb fra tidspunktet for udstyknings-/opdeling af hovedejendommen i 151 ejerlejligheder, og dermed ikke fra tidspunktet, hvor der i forbindelse med salg af ejerlejlighederne tinglyses nye pantebrev. Der skete ændringer i den pantsatte ejendom, da denne blev opdelt i ejerlejligheder, som var nye ejendomme. De nye pantebrev skulle derfor opfylde 1-årsreglen, som løb fra tidspunktet, hvor de nye pantebrev bliver tinglyst, for at kunne blive afgiftsfritaget for den variable afgift på 1,45 pct.

*Skatterådsmøde 27. april 2021 - SKM2021. 282. SR*

### Spørgsmål

1. Det ønskes bekræftet, at 1-årsregel i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3. 3. pkt. løber fra tidspunktet for udstyknings-/opdeling af hovedejendommen i xxx ejerlejligheder, og ikke fra tidspunktet, hvor der i forbindelse med salg af ejerlejlighederne tinglyses nye pantebrev.

### Svar

1. Nej

### Beskrivelse af de faktiske forhold

Der er den xx. januar 2018 tinglyst et ejerpantebrev på XX. 000.000 kr. med pant i ejendommen matr.nr. xxxx.

Den xx. februar 2019 blev ejendommen opdelt i xxx ejerlejligheder med henblik på videresalg.

I forbindelse med salg af ejerlejlighed A1, A2 og A3 ønsker køber at bruge afgift fra ejerpantebrevet til tinglysning af et nyt pantebrev med pant i de 3 lejligheder.

Ved salg af de resterende ejerlejligheder ønsker spørger også her at overføre afgift fra ejerpantebrevet.

Fx ønsker køber af lejlighed A4 og A5 at gøre brug af afgift svarende til kr. X. X00. 000 af det gamle ejerpantebrev. Ejerpantebrevet nedlyses og de solgte ejerlejligheder relaxeres, således at ejerpantebrevet alene har pant i de resterende ejerlejligheder.

Efterfølgende tinglyses der nye pantebrev med afgiftsoverførsel fra det nedlyste ejerpantebrev til køberne af de resterende lejligheder.

### Spørgers opfattelse og begrundelse

Spørgsmålet bør besvares med et "ja".

Spørgsmålet er, om 1-årsreglen i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3, 3. pkt. gælder fra udstyknings-/opdelingsdatoen, i dette tilfælde d. xx. februar 2019, eller om den gælder fra det tidspunkt der tinglyses et nyt pantebrev, med pant i præcis samme ejendomme som efter udstykningen/opdelingen, hvor der så vil være krav om, at der så skal være tinglyst i 1 år før der kan ske afgiftsoverførsel til flere pantebrev.

1-årsreglen bør gælde fra udstyknings-/opdelingsdatoen, d. xx. februar 2019.

Ved salg af ejerlejlighederne er der gået mere end et år siden ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, og det gamle pantebrev har således allerede haft pant i alle ejerlejlighederne i mere end 1 år inden første afgiftsoverførsel og nedlysning.

Derfor kan der ske afgiftsoverførsel til flere nye pantebrev uden at der er krav om, at disse nye pantebrev i et år skal have pant i samme ejendom som det gamle pantebrev for at kunne opnå afgiftsfritagelse efter § 5 a, stk. 1.

## **Skattestyrelsens indstilling og begrundelse**

### Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at 1-årsregel i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3, 3. pkt. løber fra tidspunktet for udstyknings-/opdeling af hovedejendommen i xxx ejerlejligheder, og ikke fra tidspunktet, hvor der i forbindelse med salg af ejerlejlighederne tinglyses nye pantebrev.

### *Begrundelse*

D. xx. januar 2018 blev der tinglyst et ejerpantebrev på XX. 000.000 kr. med pant i en fast ejendom. Denne hovedejendom blev d. xx. februar 2019 opdelt i xxx ejerlejligheder. I den forbindelse blev det gamle pantebrev ikke opdelt i nye pantebrev.

Efterfølgende sælges ejerlejlighederne, og pantebrevet opdeles i flere nye pantebrev.

Anmodningen handler om, at i forbindelse med at ejerlejlighederne sælges, ønskes der overført et afgiftsfritagelsesgrundlag fra ejerpantebrevet til nye pantebrev, som tinglyses med pant i de nye ejerlejligheder. Hermed ønskes der afgiftsoverførsel til flere nye pantebrev, det vil sige, at der overføres et afgiftsfritagelsesgrundlag til nye pantebrev, herunder, at 1-årsregelen gælder fra d. xx. februar 2019, hvor ejerlejlighederne blev opdelt. Således bør der ifølge spørger kunne overføres et afgiftsfritagelsesgrundlag til nye pantebrev, uden at der er krav om, at de nye pantebrev i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev.

Begrundelse herfor er ifølge spørger, at der er gået mere end et år siden ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder. Det gamle pantebrev har således allerede haft pant i alle ejerlejlighederne i mere end 1 år inden, der sker afgiftsoverførsel og nedlysning i forbindelse med første ejerlejlighedssalg.

Formålet med afgiftsoverførslen er et ønske om afgiftsfritagelse for den variable afgift på 1,45 pct. i de nye pantebrev.

Udgangspunktet for afgift for tinglysning af pant i fast ejendom er en fast afgift på 1.730 kr. og en variable afgift på 1,45 pct. af det pantsikrede beløb, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1.

Der er mulighed for fritagelse for betaling af den variable afgift. I forbindelse med tinglysning af nyt pant er denne *"fritaget for afgiften på 1,45 pct. af den del af det pantsikrede beløb, som ikke overstiger den tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom"*, jf. § 5 a, stk. 1, 2. pkt. Reglen kan også benyttes, hvis der tinglyses flere nye pantebrev, jf. også bestemmelsens stk. 3, 1. pkt. Reglen har til formål at give mulighed for låneomlægninger - tinglysning til et eller flere nye lån og indfrielse og aflysning af det gamle lån - i en fast ejendom.

Hvis der samtidig sker ændringer i ejendommen i forbindelse med at der tinglyses flere nye pantebrev, kan der også ske overførsel af afgiftsfritagelsesgrundlaget og delvis afgiftsfritagelse for den variable afgift, ifølge tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3, 3. pkt. Her fremgår følgende:

*"Foreligger det nye pant i form af flere pantebreve, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebreve i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening som det gamle pantebrev, når der er sket eller sker ændringer i den pantsatte ejendom eller andel i en andelsboligforening i forbindelse med udstykning eller opdeling.*

Låneomlægning fra ét hidtidigt lån til flere nye lån:

Oprindeligt kunne reglen om låneomlægninger kun benyttes ved tinglysning af ét nyt lån, til afløsning af det gamle lån. Det betød, at der skulle betales fuld afgift af lån nr. 2, hvis der blev tinglyst flere nye lån, selvom begge lån var led i en låneomlægning. I lovbemærkningerne i forbindelse med ændring af tinglysningsafgiftsloven i 2001 fremgår det, at man fandt det uhensigtsmæssigt, at fritagelse for den variable afgift varierede efter, om et eksisterende lån med pant i fast ejendom i forbindelse med låneomlægning blev opdelt i ét eller flere nye lån. Derfor blev afgiftsfritagelsen udvidet til også at omfatte situationer, hvor et pantebrev helt eller delvist blev omlagt til et eller flere pantebreve. Afgiftsfritagelsen blev givet under forudsætning af, at de nævnte pantebreve i 1 år efter tinglysning har pant i samme ejendom. For at begrænse mulighederne for at udnytte afgiftsfritagelsen i forbindelse med opdeling af pantebreve med matrikulære ændringer blev der indsat en værnsregel, der begrænser mulighederne for at udnytte afgiftsfritagelsen ved opdeling af pantebreve med matrikulære ændringer.

I lovbemærkninger fra 2007 fremgår det, at betingelsen, om at de nye pantebreve har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev i mindst 1 år efter tinglysning, skal forhindre omgåelse af bestemmelsen i forbindelse med udstykningssituationer og dermed »vandrende« pantebreve, dvs. pantebreve hvor pantets genstand ændres uden betaling af ny afgift.

I nærværende sag blev hovedejendommen opdelt i xxx ejerlejligheder, uden at det gamle pantebrev blev opdelt i flere nye pantebreve. Dette sker først i forbindelse med, at ejerlejlighederne efterfølgende sælges.

Spørger ønsker, at der kan oprettes flere nye pantebreve med afgiftsfritagelse, uden at disse nye pantebreve i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom, som det gamle pantebrev.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at 1-årsreglen, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3, 3. pkt., ifølge bestemmelsens ordlyd løber fra tidspunktet for tinglysning af nye pantebreve, som ifølge det oplyste sker i forbindelse med salg af ejerlejlighederne.

Til spørgers bemærkning om, at tidspunktet for 1-årsreglen er udstyknings-/opdelingsdatoen bemærkes det, at først i forbindelse med salg af ejerlejlighederne foreligger det nye pant i form af flere pantebreve. Tidspunktet for udstykningen er ikke omtalt i § 5 a, stk. 3, 3. pkt., som beskriver, hvor længe nye pantebreve efter deres tinglysning fortsat skal være tinglyst på samme ejendom. Derfor er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebreve i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev. Der er ikke tinglyst nye pantebreve i forbindelse med opdeling af hovedejendommen i xxx ejerlejligheder, ifølge det oplyste. 1-årsreglen løber derfor efter bestemmelsen ikke fra dette tidspunkt.

### *Indstilling*

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej".

### **Skatterådets afgørelse og begrundelse**

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

### **Lovgrundlag, forarbejder og praksis**

## Spørgsmål 1

### *Lovgrundlag*

#### Tinglysningsafgiftsloven

##### § 5 a

For tinglysning af pant, bortset fra retspant, i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening udgør afgiften 1.730 kr. og 1,45 pct. af det pantsikrede beløb. Dog er tinglysning af pant bortset fra pant ifølge skadesløsbrev fritaget for afgiften på 1,45 pct. af den del af det pantsikrede beløb, som ikke overstiger den tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, jf. dog stk. 5. Fritagelsen i 2. pkt. gælder dog ikke, hvis det hidtidige pant er tinglyst ved et skadesløsbrev eller som retspant. § 5, stk. 1, 2.-8. pkt., finder tilsvarende anvendelse, dog ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter realkreditloven.

Stk. 2. Afgiftsfritagelsen i stk. 1 er betinget af, at

1. anmeldelsen til tinglysning af det nye pant sker inden afløsning af det tidligere pant,
2. det erklæres, at anmeldelsen til tinglysning af det nye pant sker på vilkår om afløsning af det tidligere pant, og
3. det tidligere pant er afløst senest 1 år efter anmeldelsen til tinglysning af det nye pant.

Stk. 3. Afgiftsfritagelsen i stk. 1 kan anvendes, uanset om det nye pant foreligger i form af et eller flere pantebrev, og uanset om det nye pant kun tjener til delvis afløsning af et eksisterende lån. Der skal ved anmeldelse til tinglysning af det nye pantebrev eller de nye pantebrev gives påtegning om, at anmeldelsen er omfattet af stk. 1. Foreligger det nye pant i form af flere pantebrev, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebrev i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening som det gamle pantebrev, når der er sket eller sker ændringer i den pantsatte ejendom eller andel i en andelsboligforening i forbindelse med udstykning eller opdeling. Pantebrevne skal også gives påtegning herom.

### *Forarbejder*

#### Lovforslag nr. 217 af 5. april 2001

"Almindelige bemærkninger

(...)

#### 2. Baggrund

(...)

#### Opdeling af pantebrev

Det var muligt efter Stempeloven at opdele et pantebrev i flere pantebrev afgiftsfrit. Det kostede dog 1.200 kr. i retsafgift per pantebrev. Det betød i praksis, at det var afgiftsfrit i forbindelse med en konvertering af et eksisterende lån til to nye lån at opdele det eksisterende pantebrev i flere nye pantebrev.

Med den nye tinglysningsafgiftslov er hovedreglen, at tinglysning af pant koster 1.400 kr. plus 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Loven giver dog mulighed for i visse tilfælde at afløse et eksisterende lån med et nyt lån i samme ejendom uden, at der skal betales afgift af det pantsikrede beløb. I praksis betyder det for lån

omfattet af § 5 stk. 2 i tinglysningsafgiftsloven, at man kan omlægge et eksisterende lån til et nyt lån med tilsvarende pant uden at betale procentafgiften på 1,5 pct. Man skal dog fortsat betale 1.400. kr.

Fritagelsen for procentafgiften på 1,5 pct. gælder til gengæld ikke ved opdeling af et eksisterende pantebrev i flere pantebrev i forbindelse med hel eller delvis afløsning af et eksisterende lån med flere nye lån. Det betyder, at boligejere, som ønsker at omlægge et eksisterende lån til flere nye lån, skal betale 1.400 kr. for første lån og 1.400 kr. plus 1,5 pct. af det pantsikrede beløb for lån udover det første lån.

Det er uhensigtsmæssigt, at afgiften varierer efter, om et eksisterende lån med pant i fast ejendom bliver opdelt i ét eller flere nye lån.

Det foreslås derfor, at procentafgiften på 1,5 pct. bortfalder ved opdeling af pantebrev i forbindelse med omlægning af realkreditlån mv. Lovforslaget betyder således, at mulighederne for afgiftsfrit at omlægge et pantebrev til et andet pantebrev med samme beløb udvides til også at omfatte situationer, hvor et pantebrev helt eller delvist omlægges til et eller flere pantebrev under forudsætning af, at de nævnte pantebrev i 1 år efter tinglysning har pant i samme ejendom. Det bemærkes, at der fortsat skal betales den faste afgift på 1.400 kr. for hvert nyt pantebrev.

(...)

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås at udvide den gældende afgiftsfritagelse i § 5, stk. 2, til også at omfatte opdeling af pantebrev i forbindelse med konverteringer, uden at udvidelsen af afgiftsfritagelsen også omfatter opdeling af pantebrev med matrikulære ændringer.

§ 5, stk. 2, foreslås således som nyt 2. pkt. indsat en regel, der udvider fritagelsen for procentafgiften efter 1. pkt. til at omfatte opdeling af eksisterende pantebrev i et eller flere pantebrev, uanset om det nye pant kun tjener til delvis afløsning af pant for et eksisterende lån. Ændring af bestemmelsen er ikke til hindre for, at de nævnte pantebrev indenfor 1 års fristen indfries og aflyses eller omlægges helt eller delvis. Det har heller ikke afgiftsmæssige konsekvenser, at der sker en relaxsation af en del af ejendommen, blot ingen af pantebrevene overføres sammen med det relaxerede areal.

For at begrænse mulighederne for at udnytte afgiftsfritagelsen i forbindelse med opdeling af pantebrev med matrikulære ændringer foreslås der som et nyt 3. pkt. indsat en værnsregel, der begrænser mulighederne for at udnytte afgiftsfritagelsen ved opdeling af pantebrev med matrikulære ændringer. 1 års fristen svarer til fristen i § 5, stk. 2, sidste pkt."

Lovforslag 1. samling, nr. 199 af 28. marts 2007.

"(...)

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

(...)

§ 5 a, stk. 3

Forslaget til § 5 a, stk. 3, svarer i store træk til den gældende tinglysningsafgiftslov § 5, stk. 2, 3. og 4. pkt. Bestemmelserne giver mulighed for at benytte afgiftsfritagelsen i § 5 a, stk. 1, uanset om

det tidligere pantebrev afløses af et eller flere nye pantebreve, og uanset om det nye pant kun tjener til delvis afløsning af et eksisterende lån. Hvis det nye pant foreligger i form af flere pantebreve, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebreve i mindst 1 år efter tinglysning af disse har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev. Denne betingelse skal forhindre omgåelse af bestemmelsen i forbindelse med udstykningssituationer og dermed »vandrende« pantebreve, dvs. pantebreve hvor pantets genstand ændres uden betaling af ny afgift.

Det foreslås, at det nye pant skal gives påtegning om, at anmeldelsen er omfattet af afgiftsfritagelsen, og - hvis der er flere nye pantebreve - at disse i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev. Der henvises til bemærkningerne til § 5 a, stk. 7, om den nærmere udformning af påtegningen og anvendelsen af denne i det digitale tinglysningssystem."

### Lovforslag nr. 123 af 26. januar 2011

"(...)

3.6. Fjernelse af 1-årskravet for overførsel af afgift ved matrikulære ændringer i form af arealoverførsel eller sammenlægning af fast ejendom

#### 3.6.1. Gældende ret

Efter de nugældende bestemmelser kan der overføres afgift fra et pantebrev til flere pantebreve. Sker overførselen af afgift i forbindelse med en matrikulær ændring, er det dog en betingelse, at de nye pantebreve i mindst ét år har pant i samme ejendom som det gamle pantebrev.

Ved matrikulær ændring forstås normalt udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom. Efter bestemmelsen gælder betingelsen om mindst ét års pant i samme ejendom altså såvel i udstykningssituationer som ved arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom.

Om de gældende regler for overførsel af afgift se afsnit 3.4.1.

#### 3.6.2. Forslagets baggrund

Det fremgår af forarbejderne til den gældende 1-års regel, at den blev indført for at imødegå omgåelse af bestemmelsen om overførsel af afgift i forbindelse med udstykningssituationer og dermed »vandrende« pantebreve. Denne værnsregel har derimod ikke været tiltænkt anvendt i forbindelse med arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom. Den nuværende bestemmelse er derfor for generel i sin formulering i forhold til formålet med bestemmelsen.

De gældende regler medfører i praksis, at navnlig sammenlægninger og arealoverførsler vedrørende landbrugsejendomme forsinkes unødigt, fordi man skal afvente udløbet af 1-årsfristen for at kunne overføre afgift fra eksisterende pantebreve.

#### 3.6.3. Forslagets indhold

Med forslaget tilpasses lovbestemmelserne, så 1-årskravet indskrænkes til kun at gælde ved matrikulære ændringer i form af udstykning. Dermed er kravet ikke længere gældende for matrikulære ændringer i form af arealoverførsel og sammenlægning af fast ejendom.

Reglen bliver herefter, at hvis man ønsker at overføre afgift efter lovens regler herom fra et pantebrev i en fast ejendom til flere pantebreve i tilfælde af udstykning af den faste ejendom, så skal det gamle pantebrev og de nye pantebreve i mindst ét år efter tinglysning af det nye pant have pant i samme ejendom, dvs. i alle de udstykkede ejendomme."

Lovforslag nr. 103 af 14. november 2018.

"(...)

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

(...)

Til nr. 11

Hovedstolsprincippet fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1, hvorefter der efter denne metode ikke skal betales afgift, hvis hovedstolen på det nye pant ikke overstiger hovedstolen på det tidligere tinglyste pant i samme ejendom.

Efter lovens § 5 a, stk. 4, er afgiftsfritagelsen i stk. 1, bl.a. betinget af, at de nye pant i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom som det gamle pant, når ændringer i den pantsatte ejendom sker ved pantebrevspåtegning i forbindelse med udstykning.

Da det foreslås, at reglen om overførsel af afgift også skal gælde ved tinglysning af pant i andelsboliger, jf. lovforslagets § 20, nr. 7, foreslås det at tilføje dette i lovens § 5 a, stk. 4, 3. pkt. Forslaget medfører en ny affattelse af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 4, 3. pkt.

(...)

11. § 5 a, stk. 4, 3. pkt., der bliver stk. 3, 3. pkt., affattes således:

»Foreligger det nye pant i form af flere pantebreve, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebreve i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening som det gamle pantebrev, når der er sket

eller sker ændringer i den pantsatte ejendom eller andel i en andelsboligforening i forbindelse med udstykning eller opdeling.«

*Praksis*

SKM2018. 75

"Skatterådet kunne ikke bekræfte, at spørger kunne udnytte de afgiftspantebreve, der var tinglyst på hovedejendommen, efter at der var sket opdeling i ejerlejligheder.

(...)

I relation til ejerlejligheder og "almindelig" udstykning er der den forskel, at hovedejendommen i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder ikke længere er en selvstændig fast ejendom. "Hovedejendommen" tilhører alle ejerlejlighederne i fællesskab. Når der derimod er tale om "almindelig" udstykning, så vil den hovedejendom, der er udstykket fra, bestå efter opdelingen. På denne ejendom kan afgiftspantebrevet efterfølgende udnyttes. For opdelte ejerlejligheder vil afgiftspantebrevet imidlertid ikke blive videreført på nogen af de nye faste ejendomme.

(...)

Afgiftspantebreve på den oprindelige ejendom vil ikke kunne benyttes for udstykkede eller opdelte ejendomme, hvis det ikke sker i forbindelse med selve udstykningen eller opdelingen. I den forelagte situation vil det ikke længere være muligt at have nyt pant tinglyst i "samme ejendom", og en overholdelse af 1-årskravet vil heller ikke være mulig."

#### E. B. 4.2.2.6 Betingelser for afgiftsnedsættelse ved oprettelse af flere nye pantebreve ved udstykning eller opdeling

##### Indhold

Dette afsnit handler om de særlige krav, der stilles ved nedsættelse af afgiften efter TAL § 5 a, stk. 1, 2. pkt., når et eksisterende pantebrev med pant i en ejendom der udstykkes, benyttes til afgiftsfritagelse af flere nye pantebreve, der har pant i de udstykkede eller opdelte ejendomme.

(...)

##### Regel

TAL § 5 a, stk. 3, 3. pkt., indeholder en regel, der anvendes, når ét pantebrev afløses af flere nye pantebreve i forbindelse med udstykning eller opdeling af en fast ejendom eller andel i en andelsboligforening. Når det nye pant består af flere nye pantebreve med pant i det udstykkede eller opdelte, er det en betingelse for afgiftsnedsættelsen ved tinglysning af de nye pantebreve, at de har pant i samtlige de udstykkede eller opdelte ejendomme eller andelsboliger i mindst et år efter tinglysning af pantebrevene.

Bestemmelsen gælder eksempelvis ved opdeling af fast ejendom i ejerlejligheder, da der er tale om matrikulære ændringer, se SKM2020. 112. SR. I sagen fandt Skatterådet, at et afgiftsfritagelsesgrundlag kun kunne overføres til nye pantebreve, såfremt de nye pantebreve havde pant i de opdelte ejendomme i mindst et år efter tinglysning af pantebrevene.

Som nævnt under afsnit E. B. 4.2.2.5 forudsætter brug af TAL § 5 a, stk. 1, 2. pkt., at det nye pantebrev og hidtidige pantebrev har pant i samme ejendom, ved tinglysningen af det nye pantebrev. Det nye pant skal således vedrøre en fast ejendom eller andelsbolig, som er omfattet af det hidtidige pant.

##### Bemærk

1-årsreglen i TAL § 5 a, stk. 3, 3. pkt. anvendes ikke i de situationer, hvor der ét eksisterende pantebrev, der giver pant i flere selvstændige ejendomme eller andelsboliger, afløses af flere nye pantebreve, med pant i hver sin ejendom eller andelsbolig. Se nærmere eksempel 1 nedenfor.

##### Eksempler

###### Eksempel 1 hvor 1-årsreglen ikke skal anvendes

A ejer tre selvstændige ejendomme: Ejendom 1, ejendom 2 og ejendom 3, som alle er pantsat samlet, ved ét pantebrev med en hovedstol på 3.000.000 kr.

Ejendom 2 og ejendom 3 skal sælges, og der optages nye lån i ejendom 2 og 3 på 1.000.000 kr. i hver af de to ejendomme. Restgælden på det hidtidige lån på oprindeligt 3.000.000 kr. er nu lige under 2.000.000 kr., og det kan derfor benyttes til afgiftsfritagelse af nyt lån på mindst 1.000.000 kr. efter TAL § 5 a, stk. 1, 2. pkt., ved tinglysning af de to nye pantebreve. I eksemplet vælges det at benytte 500.000 kr. fra det hidtidige pantebrev til afgiftsnedsættelse af hvert nyt pantebrev, hvorefter der kun skal beregnes procentafgift af 500.000 kr. for hvert pantebrev. Herefter nedlyses det hidtidige lån med 1.000.000 kr.

I dette eksempel er 1-årsreglen ikke aktuel, da de to nye pantebreve ikke har pant i fast ejendom, der er udstykket fra den ejendom, hvori det hidtidige pantebrev har pant.

###### Eksempel 2 hvor 1-årsreglen anvendes

A ejer en ejendom, hvori der er tinglyst et pantebrev på 3.000.000 kr. Ejendommen udstykkes nu i ejendom 1, ejendom 2 og ejendom 3. Med henblik på videresalg af ejendom 2 og 3 optages ét nyt lån på 1.000.000 kr. i hver af de to ejendomme, og da restgælden på det hidtidige lån på 3.000.000 kr. er lige under 2.000.000 kr., vil A benytte dette pantebrev til nedsættelse af afgiften for de to nye pantebreve med 500.000 kr. til hver efter TAL § 5 a, stk. 1, 2. pkt.

I dette eksempel tinglyses flere nye pantebreve med pant i de udstykkede ejendomme, hvori det hidtidige pantebrev har pant, og 1-årsreglen i TAL § 5 a, stk. 3, 3. pkt., er derfor aktuel.

Konsekvensen er, at de nye pantebreve skal have pant i samme ejendom som det hidtidige pantebrev på 3.000.000 kr., og pantebrevene i ejendom 2 og 3 skal ved tinglysningen have pant i ejendom 1, ejendom 2 og ejendom 3.

Når der er gået et år efter anmeldelsen til tinglysning af det nye pantebrev i ejendom 2, kan ejendom 1 og ejendom 3 relaxeres - dvs. udgå af panteretten i det nye pantebrev.

For så vidt angår ejendom 3 skal pantebrevet heri også have pant i ejendom 2 og ejendom 1, og først et år efter anmeldelsen til tinglysning af dette pantebrev, kan disse to ejendomme relaxeres fra pantebrevet.

Det hidtidige pantebrev skal også nedlyses med 1.000.000 kr., som er anvendt til delvis afløsning af dette lån, senest et år efter anmeldelsen at de nye pantebreve til tinglysning.

#### Bemærk

I eksempel 2 bliver 1-årsreglen bl.a. aktuel, fordi der tinglyses flere nye pantebreve i de udstykkede ejendomme, med afgiftsnedsættelse efter TAL § 5 a, stk. 1, 2. pkt. Var der kun tinglyst ét nyt pantebrev med pant i én eller flere af de udstykkede ejendomme, var 1-årsreglen ikke aktuel.

Se afsnit E. B. 4.2.2.7 om TAL § 5 a, stk. 5, og afgiftspantebreve ved udstykning eller opdeling.

(...)

SKM2020. 112. SR

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at et afgiftsfritagelsesgrundlag kunne overføres til nye pantebreve uden, at de nye pantebreve havde pant i de opdeltede ejendomme i mindst et år efter tinglysning af pantebrevene. Skatterådet fandt, at der skete en matrikulær ændring i den pantsatte ejendom, da denne blev opdelt i ejerlejligheder, som var nye, faste ejendomme. Bl.a. under henvisning hertil, skulle de nye pantebreve opfylde 1-års værnsreglen, for at kunne blive delvist afgiftsfritaget for den variable afgift på 1,45 pct."