

Udskriftsdato: 27. december 2025

AFG nr 10276 af 17/12/2019 (Gældende)

Tinglysningsafgift - underpant i tinglyst pant i fast ejendom - fast afgift pr. tinglyst underpantsætning

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 19-0532863

Tinglysningsafgift - underpant i tinglyst pant i fast ejendom - fast afgift pr. tinglyst underpantsætning

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at det betragtes som én samlet pantsætning, der kun udløste en fast afgift på kr. 1.640, at tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter til en ejerforening (anden hæftelse), som var tinglyst på 126 ejerlejligheder. Tinglysningerne af underpant på vedtægterne i de 126 lejligheder udløste en fast afgift på 1.640 kr. pr. tinglyst underpantsætning, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5 b, stk. 2. Tinglysningerne kunne ikke omfattes af fritagelsesbestemmelsen i § 9, da denne bestemmelse vedrørte samlet tinglysning af pantsætninger omfattet af § 5 a.

Skatterådsmøde 17. december 2019 - SKM2020. 8. SR

Offentliggjort i redigeret form.

Spørgsmål

1. Det ønskes bekræftet, at det betragtes som én samlet pantsætning, der kun udløser en fast afgift på kr. 1.640, at tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter til en ejerforening (anden hæftelse) tinglyst på en hovedejendoms ejerlejligheder, såfremt anmeldelsen af alle underpantsætningerne på alle ejerlejlighederne sker samme dag, og der erlægges tinglysningsafgift kr. 1.640 på den første anmeldelse - jf. tinglysningsafgiftslovens § 9, stk. 1?

Svar

1. Nej

Beskrivelse af de faktiske forhold

Tinglysningsafgiftsloven er med virkning fra 1. juli 2019 blevet ændret, hvorved tinglysning af underpant i ejerantebreve samt anden hæftelse nu er forbundet med den faste tinglysningsafgift på 1.640 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 5b.

I den forbindelse ønskes bindende svar for afklaring af spørgsmålet om tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af underpant på pantstiftende vedtægter.

Spørgers repræsentant oplyser, at spørger, som er et selskab, der ejer ejendommen x, er i gang med at opføre en ejerlejlighedsejendom, som skal opdeles i 127 ejerlejligheder. De enkelte ejerlejligheder skal sælges til brug for helårsbeboelse - med undtagelse af ejerlejlighed nr. 127, som skal udgøre parkeringskælder.

I den forbindelse skal der stiftes en ejerforening – H1, og vedtægter for ejerforeningen vil blive tinglyst servitutstiftende - og pantstiftende for henholdsvis kr. 20.000, kr. 25.000 eller kr. 30.000 pr. ejerlejlighed - afhængigt af ejerlejlighedernes størrelse.

De enkelte ejere har gennem ejerforeningen pligt til at være medlem af grundejerforeningen i området – H2, og der vil således på de pantstiftende vedtægter til H1 blive tinglyst underpant til H2 til sikkerhed for eventuelle krav, som grundejerforeningens måtte få overfor ejerforeningen.

Før 1. juli 2019 har det ikke været forbundet med afgift at tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter.

Men som følge af lovændringen vil dette betyde en merudgift stor kr. 206.640 (126 ejerlejligheder x kr. 1.640), idet tinglysning af underpant kun kan ske korrekt, efter at hovedejendommen er blevet opdelt i ejerlejligheder. Der lyses ikke underpant på ejerlejlighed nr. 127.

Spørgers repræsentant oplyser videre, at når man tinglyser pantstiftende vedtægter for en ejerforening (anden hæftelse), kan dette ske på hovedejendommen, inden opdeling i ejerlejligheder har fundet sted. I denne sag vil der blive tinglyst pant for en samlet hovedstol stor kr. 3.105.000. Tinglysningsafgiften i forbindelse med lysning af pantet vil udgøre kr. 46.740. Pantet vil blive tinglyst med tre dato/løbe numre, idet der er tale om forskellige hovedstole. Pantet skal derfor af tekniske årsager tinglyses opdelt i tre anmeldelser.

Når hovedejendommen efterfølgende opdeles i ejerlejligheder, vil pantet blive ført med ud på de enkelte ejerlejligheder. I den forbindelse vil Tinglysningsretten efter anmodning fra anmelder tildele hvert pant sit eget dato/løbe nr. pr. ejerlejlighed - jævnfør V. L. K af 19. december 2013, nr. B-2605-13. Her fremgår det, at en sikkerhedsstillelse til en ejerforening i form af en pantstiftende tinglysning af vedtægterne må forstås således, at hver enkelt ejer derved stiller sikkerhed i sin ejerlejlighed for sine forpligtelser over for ejerforeningen. Som følge heraf skal en pantstiftende vedtægt tinglyst på en ejerlejlighed betragtes som et separat pantsætningsforhold mellem den enkelte ejerlejlighedsejer og ejerforeningen og ikke som et samlet pant med sikkerhed i samtlige ejerlejligheder.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det ville være ønskeligt, at tinglysning af underpant til H2 på de pantstiftende vedtægter (anden hæftelse) til H1 vil kunne ske på pantet til ejerforeningen (anden hæftelse) tinglyst på hovedejendommen, inden opdeling i ejerlejligheder har fundet sted - og inden de pantstiftende vedtægter er ført ud på de enkelte ejerlejligheder med hvert sit dato/løbe nr.

Derved vil anmelder kun skulle udarbejde en anmeldelse af underpant på de pantstiftende vedtægter (anden hæftelse) pr. hovedstol, og tinglysningsafgiften vil udgøre grundafgiften kr. 1.640, idet der er tale om samlet tinglysning af underpant, som grundet forskellige hovedstole af tekniske årsager er opdelt i tre anmeldelser.

Tinglysningsretten har dog oplyst, at dette ikke er en farbar vej, idet det systemmæssigt ikke er muligt at individualisere anden hæftelse, når der er tinglyst underpant på denne.

Ligeledes oplyser Tinglysningsretten, at det rent juridisk vil være problematisk, idet man i forbindelse med tinglysning af underpant henviser til et specifikt dato/ løbe nr. på den pantstiftende vedtægt (anden hæftelse), som underpantsættes. Tildeler man efterfølgende den pantstiftende vedtægt (anden hæftelse) et andet dato/løbe nr., er der ikke længere kobling mellem underpantsætning og det oprindelige pant.

Før 1. juli 2019 har vi i lignende sager kunne håndtere lysning af underpant til grundejerforening i pantstiftende vedtægter (anden hæftelse) for ejerforeningen ved at afvente tinglysning af underpant, til opdeling i ejerlejligheder var blevet gennemført. Det medførte udarbejdelse af betydelig flere anmeldelser (en underpantsætning pr. ejerlejlighed/anden hæftelse), men de mange anmeldelser var ikke forbundet med tinglysningsafgift.

Grundet lovændringen bliver spørger nu belastet afgiftsmæssigt som følge af, at det i tingbogen ikke kan håndteres, at der tinglyses underpant på anden hæftelse, inden hovedejendommen opdeles i ejerlejligheder.

Det ville derfor være ønskeligt, såfremt man kunne tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter (anden hæftelse) tinglyst i ejerlejlighederne i en hovedejendom kun ved erlæggelse af tinglysningsafgift på den

første anmeldelse og ved på de efterfølgende anmeldelser at henvise til, at der er tale om én samlet pantsætning, som af tekniske årsager er opdelt i flere anmeldelser jf. tinglysningsafgiftslovens § 9 stk. 1.

Spørger skal derfor anmode om bindende svar fra Skattestyrelsen på spørgsmålet om, hvorvidt det kan betragtes som én samlet pantsætning jf. tinglysningsafgiftslovens § 9 stk. 1, at tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter (anden hæftelse) tinglyst på en hovedejendoms ejerlejligheder, såfremt anmeldelsen af underpantsætningerne sker samme dag, og der erlægges tinglysningsafgift kr. 1.640 på den første anmeldelse.

Spørger har under sagen supplerende oplyst, at i de tilfælde hvor der tinglyses pantstiftende vedtægter på en hovedejendom forud for ejendommens opdeling i ejerlejligheder, anføres det i anmeldelsen til Tinglysningsretten, at der er tale om én samlet anmeldelse, men at pantet skal føres ud på de enkelte ejerlejligheder efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder, hvorfor der afholdes fuld tinglysningsafgift beregnet på baggrund af den samlede hovedstol for samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen efter hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Som følge af denne fremgangsmåde vil det efter tinglysning af de pantstiftende vedtægter fremgå af hovedejendommens blad i tingbogen, at der er tinglyst én hæftelse med den hovedstol, som skal føres ud på de enkelte ejerlejligheder, og således ikke den samlede hovedstol, som der er betalt tinglysningsafgift på baggrund af.

I den foreliggende sag vil den samlede sikkerhedsstillelse til ejerforeningen på vegne af de 127 ejere således udgøre kr. 3.105.000, selvom hovedejendommens blad i tingbogen ikke vil vise denne samlede sikkerhed. Disse sikkerheder vil først fremgå efter hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder og Tinglysningsrettens tildeling af særskilte dato/løbenr. på hver ejerlejlighed.

Spørger er imidlertid af den opfattelse, at ejerforeningen kan underpantsette hele eller dele af denne samlede hovedstol til en anden forening - i dette tilfælde en grundejerforening - forud for hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder ved at anføre i anmeldelsen over for Tinglysningsretten, at der er tale om én samlet anmeldelse, at der betales én fast registreringsafgift af kr. 1.640, og at dette underpant skal føres ud på de enkelte ejerlejligheder efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder, således at såvel den pantstiftende vedtægt til sikkerhed for ejerforeningen og underpantsætningen til sikkerhed for grundejerforeningen tinglyses forud for hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Tinglysningsretten har i sit svar til Skattestyrelsen oplyst, at de ikke finder, at Tinglysningsretten har hjemmel til at give særskilte dato/løbenr. på den enkelte hæftelse for hver ejerlejlighed, såfremt der er sket underpantsætning inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Svaret forekommer ubegrundet.

Der er hverken i tinglysningsloven eller i tinglysningsbekendtgørelsen noget til hinder for, at spørger tinglyser såvel den pantstiftende vedtægt for ejerforeningen og underpantsætningen til grundejerforeningen forud for hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder. Der er ligeledes ikke noget til hinder for, at spørger efter tinglysning af disse sikkerheder på hovedejendommen og hovedejendommens opdeling i ejerlejligheder anmoder Tinglysningsretten om, at der sker tildeling af særskilte dato/løbenr. for disse hæftelser på hver ejerlejlighed. Dette understreges af Vestre Landsrets kendelse af 19. december 2013 i sag V. L. B-2605-13. Det forhold, at der i denne sag er sket tinglysning af en underpantsætning til en anden forening, kan ikke føre til et andet resultat.

Tinglysningsrettens praksis alene begrundet i systemmæssige (tekniske forhold), hvorfor det forekommer retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at spørger skal pålignes en uretmæssig merudgift på kr. 205.000 i fast registreringsafgift (yderligere 125 x kr. 1.640) som følge af tinglysningssystemets indretning, når

den ovenfor beskrevne fremgangsmåde ikke er i strid med hverken tinglysningsloven eller i tinglysningsbekendtgørelsen.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at det betragtes som én samlet pantsætning, der kun udløser en fast afgift på kr. 1.640, at tinglyse underpant på pantstiftende vedtægter til en ejerforening (anden hæftelse) tinglyst på en hovedejendoms ejerlejligheder, såfremt anmeldelsen af alle underpantsætningerne på alle ejerlejlighederne sker samme dag, og der erlægges tinglysningsafgift kr. 1.640 på den første anmeldelse - jf. tinglysningsafgiftslovens § 9, stk. 1?

Begrundelse

Anmodningen handler om, hvorvidt tinglysning af underpant i 126 lejligheder anses som tinglysning af én samlet underpantpantsætning, der kun udløser én fast afgift, såfremt tinglysningen sker samme dag, og at forholdet derved ikke anses som 126 tinglysninger af underpant i 126 lejligheder, hvor der skal betales en fast afgift af tinglysningen af hver enkelt lejlighed.

Rettigheder i dokumenter vedrørende fast ejendom skal registreres i Tingbogen. Dette fremgår af tinglysningsloven, som administreres af Tinglysningsretten. Pant i ejerpantebreve og øvrige pantedokumenter tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler eller retsforfølgning. Dette sker ved at tinglyse underpant i dokumentet, jf. tinglysningslovens § 1 og § 1a.

Når vedtægter skal tinglyses pantstiftende på lejligheder, det vil sige, at der gives pant i lejlighederne, benævnes dette "anden hæftelse" i forbindelse med tinglysning. Anmeldelse af et pantstiftende dokument på flere særskilte ejendomme skal ved, at tinglysningen opdeles med særskilt dato/løbenr., og tinglyses på hver enkelt ejendom.

Tinglysningsretten udtaler, at der efter de tinglysningsretlige regler ikke er hjemmel til at individualisere underpantsætning fra en hovedejendom og ud på den enkelte lejlighed, uden at der sker tinglysning af hver enkelt underpantsætning, da både ejerforeningen og den enkelte lejlighedsejer skal blive rettighedshaver i underpantet.

Der skal betales afgift ved tinglysning i forbindelse med fast ejendom, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1.

Der er med virkning fra 1. juli 2019 indført en fast afgift ved tinglysning af underpant i pant, som er tinglyst i fast ejendom. Således er der i tinglysningsafgiftslovens § 5 b, stk. 2, indsat en bestemmelse om, at der ved tinglysning af overdragelse til pant af et allerede tinglyst pantebrev med pant i fast ejendom, betales en fast afgift på 1.640 kr. Samtidig blev den hidtidige fritagelse for sådanne tinglysninger ophævet.

Ifølge lovbemærkningerne fremgår det, at der i forbindelse med at underpant i pantebreve i fast ejendom og ved videreoverdragelse af underpant med pant i fast ejendom skal betales en fast afgift på 1.640 kr.

Hovedreglen er herefter, at der skal betales både en fast afgift på 1.640 kr. og en procentafgift på 1,45 procent af pantets værdi, når der bliver tinglyst pant med sikkerhed i fast ejendom, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5 a. Der er en undtagelse hertil i § 5 b om, at der ikke skal betales procentafgift, når der bliver tinglyst underpant i ejerpantebreve og andre pantebreve.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at tinglysning af underpant i 126 lejligheder udløser en fast afgift på 1.640 kr. pr. tinglyst underpantsætning, ifølge tinglysningsafgiftslovens § 5 b, stk. 2.

Til spørgerens bemærkninger om, at forholdet er omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 9 bemærkes det, at denne fritagelsesbestemmelse vedrører samlet tinglysning af pantsætninger omfattet af § 5 a, og dermed ikke tinglysninger omfattet af § 5 b, dvs. underpant i ejerpantebreve (stk. 1) eller underpant i andre pantebreve (stk. 2).

Det ses således at være hensigten med indførelsen af § 5 b, at der skal betales en fast afgift på 1.640 kr. pr. underpantsætning. Det ses ikke at have været hensigten, at § 9 skulle finde anvendelse ved flere tinglysninger af underpant. § 9 rummer ikke mulighed for, at der kun skal betales én fast afgift på 1.640 kr. i den forelagte situation.

Der er tale om en pantsætning vedrørende hver enkelt ejerlejlighed, hvilket udløser én fast afgift på 1.640 kr. pr. underpantsætning.

Det bemærkes, at det fremgår af udtalelse fra Tinglysningsretten, at der ikke er hjemmel til at individualisere underpantsætning fra hovedejendommen og ud på den enkelte lejlighed, uden at der sker tinglysning af hver enkelt underpantsætning, da både ejerforeningen og den enkelte lejlighedsejer skal blive rettighedshaver i underpantet.

Tinglysningsafgiften følger den tinglysningsmæssige behandling, herunder at der skal ske en tinglysning vedrørende hver ejerlejlighed.

Til spørgers bemærkning om den tinglysningsmæssige behandling af disse underpantsætninger skal det anføres, at Skattestyrelsen ikke har kompetence til at afgøre tinglysningsmæssige spørgsmål. Dette har alene Tinglysningsretten.

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

Af tinglysningsafgiftsloven fremgår følgende:

§ 5 b

Ved tinglysning af underpant i et ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, og § 42 j, stk. 3, og videreoverdragelse af et allerede tinglyst underpant i et ejerpantebrev til en anden panthaver, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 4, og § 42 j, stk. 7, udgør afgiften 1.640 kr. Ved forhøjelse af underpantsætninger nævnt i 1. pkt. betales en afgift på 1.640 kr.

Stk. 2. Ved tinglysning af overdragelse til pant af et allerede tinglyst pantebrev med pant i fast ejendom eller andel i en andelsboligforening til en anden panthaver, forudsat at der ikke sker en forhøjelse af det pantsikrede beløb, betales en fast afgift på 1.640 kr.

§ 9, stk. 1

Forarbejder

Følgende fremgår af lovbemærkningerne, de almindelige bemærkninger i forbindelse med at bestemmelsen blev ændret pr. 1. juli 2019:

Der foreslås indført en fast afgift ved tinglysning af underpant i ejerpantebreve m.v. med pant i fast ejendom og andelsboliger. Det vil bidrage til en ensretning af afgiften mellem panttyper, hvilket bidrager til en mere lige konkurrence mellem låneudbydere.

$$(\dots)$$

Efter tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, nr. 6, skal der ikke betales afgift ved ting lysning af underpant i ejerpantebreve og videreoverdragelse af underpant i ejerpan tebreve.

Indtil reglerne om digital tinglysning trådte i kraft, var sikringsakten for ejerpante breve håndpantssætning (rådighedsberøvelse). Sikringsakten for ejerpantebreve blev ændret ved § 8 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, hvor der samtidig blev indsat en undtagelse i tinglysningsafgiftsloven for tinglysning af underpant i ejerpantebreve. Æn dringen medfører, at der kun skal betales afgift ved tinglysning af selve ejerpante brevet, men ikke den efterfølgende underpantssætning.

Afgiftsfritagelsen blev indsat, for at det ikke skulle medføre øgede økonomiske konsekvenser at overgå til det digitale tinglysningsystem.

Det foreslås, at ved tinglysning af underpant i ejerpantebreve med pant i fast ejendom og andelsboliger samt videreoverdragelse af underpant i ejerpantebreve med pant i fast ejendom og andelsboliger skal der betales en fast afgift på 1.640 kr. Det foreslås desuden, at ved tinglysning af forhøjelser af de nævnte underpantsætninger skal der betales en fast afgift på 1.640 kr. Formålet hermed er at gøre regelsættet for tinglysningsafgiftsloven mere ensartet og dermed følge et udgangspunkt om, at der altid skal betales fast afgift ved tinglysning af pant i fast ejendom og andelsboliger, jf. afsnit 2.5.2.

Med det foreslåede vil der således kun betales en fast afgift på 1.640 kr., når ting lysning af underpant sker i samme ekspedition som selve ejerpantebrevet (f.eks. ved nytinglysning eller forhøjelse). Underpantsætning og forhøjelse af underpantsætning sker ofte i forbindelse med tinglysning af forhøjelser af ejerpante breve, og ikke ved selvstændige tinglysninger.

Med henblik på afgiftsmæssigt at behandle alle former for underpantsætninger ens foreslås det desuden at indføre en fast afgift på 1.640 kr. ved tinglysning af under pant i andre pantebrevstyper (ud over ejerpantebreve) med pant i fast ejendom og andelsboliger. I praksis sker underpantsætning i andre

pantebrevstyper end ejerpan tebreve dog i begrænset omfang, da de typisk foretages i privat regi, dvs. uden for området for lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter. Forslaget skal desuden være med til at gøre det administrativt lettere for myndighederne således, at der tinglysningsmæssigt ikke differences imellem underpantsætninger. ”

Praksis

Udtalelse fra Tinglysningsretten i mail afd. 3. oktober 2019

Skattestyrelsen har stillet følgende spørgsmål:

”I forbindelse med en konkret sag om bindende svar i Skatterådet om tinglysnings afgift har vi følgende spørgsmål i relation til tinglysningsloven:

Kan der ske tinglysning af underpant i de pantstiftende vedtægter (for en ejerforening) tinglyst på hovedejendommen, inden opdeling af ejerlejligheder har fundet sted, og inden de pantstiftende vedtægter er ført ud på de enkelte lejligheder med hvert sit dato/løbe nr. - med den virkning, at der kun skal tinglyses et samlet under pant på de pantstiftende vedtægter, og ikke et for hver lejlighed, og at der fortsat er en kobling mellem de efterfølgende individualiserede pantstiftende vedtægter og underpantsætningerne.

Det er ikke et spørgsmål om det systemmæssigt er muligt, men om det tinglysnings- retligt kan lade sig gøre. ”

Tinglysningsretten har svaret følgende:

” Jeg kan tilkendegive, at du kan finde sådanne tinglysninger i tingbogen, og at det derfor kan lade sig gøre at få dels de pantstiftende vedtægter og dels ejerforeningens underpantsætning tinglyst, inden der hos Geodatastyrelsen træffes afgørelse om opdelingen i ejerlejligheder.

Hvis der er tale om en samlet sikkerhed stillet individuelt af hver ejerlejlighedsejer, er det Tinglysningsrettens opfattelse, at den rigtige fremgangsmåde er, at begge panthavere bliver rettighedshaver i den tinglyste anden hæftelse – evt. med tekst om det indbyrdes forhold.

Jeg forstår på advokatfirmaet, at det er deres opfattelse, at dette ikke er muligt, og jeg må derfor antage, at det er ejerforeningen der selvstændigt disponere over ejerforeningens pant ved at underpantsætte det.

I den situation finder jeg ikke, at Tinglysningsretten har hjemmel til at individualisere den anden hæftelse tillige med den særskilte samlede underpantsætning af netop et dato-løbenummer.

Vi accepterer, at advokatfirmaet derefter tinglyser nye individuelle anden hæftelser og underpantsætning – og i de tilfælde, hvor underpantet er tinglyst med hjemmel tillige i samme vedtægter - og man efter min opfattelse kunne have tinglyst anden hæftelse med begge foreninger som panthavere, samt anmelder erklærer, at der ikke er tale om nyt pant, men alene effektuerung af vedtægternes bestemmelser. ”