

*Spørgsmål:*

Vil ministeren oplyse, hvordan de nye regler for tinglysningsafgift skal tolkes i forhold til tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme, er den fortolkning i overensstemmelse med ministerens skriftlige fremsættelse ved sidste lovændring, og hvordan vil ministeren sikre, at myndighederne ikke fejlagtigt bruger sidste lovændring til at opkræve ublu høje afgifter?

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at det er et grundlæggende princip ved fortolkning af tinglysningsafgiftsloven, at afgifterne beregnes efter, hvorledes den tinglysningsmæssige transaktion foregår. Det betyder som hovedregel, at afgifterne betales efter, hvor mange tinglysningstransaktioner der gennemføres.

Det fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 3, at tinglysning af samme type rettigheder på flere faste ejendomme indenfor samme retskreds eller i flere løsøregenstande mv. koster kr. 1400, hvis de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Ejerlejligheder i et ejendomskompleks anses som selvstændige enheder. Et ejendomskompleks med flere lejligheder anses derfor ikke som en og samme part. Det koster derfor kr. 1400 per lejlighed, når der skal tinglyses en rettighed mellem lejlighederne og en anden part. Ejerlejlighederne i et ejendomskompleks, som ønsker at give naboejendommen ret til at færdes igennem en port eller benytte en eller flere parkeringspladser kan derfor som hovedregel ikke få tinglyst denne rettighed til kun kr. 1400 for alle lejlighederne.

Ejerforeningen for de pågældende ejerlejligheder anses til gengæld som en og samme part, og vedtages en rettighed på generalforsamlingen i henhold til ejerforeningens vedtægter kan det i visse tilfælde afstedkomme, at en rettighed for alle lejlighederne kan tinglyses samlet for kr.

1400. Forudsætningen er, at vedtægtsændringen træffes med fornødent flertal, og at der ved vedtægtsændringen ikke sker indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejligheden.

Jeg mener, at ovenstående praksis er i fuld overensstemmelse med intentionerne i den nye tinglysningsafgiftslov. Det fremgår klart af bemærkningerne til tinglysningsafgiftsloven, at det i forbindelse med omlægningen af stempeloven til den nye tinglysningsafgiftslov har været afgørende at ændre afgiften fra en dokumentbaseret til en transaktionsbaseret afgift. Det var også en intention, at alle skulle betale en afgift, når der blev gennemført en tinglysningstransaktion, og at der skulle være så få differentierede satser som muligt. Loven skulle kunne administreres enkelt og sikkert.

Definitionen af partsidentitet i § 7 i tinglysningsafgiftsloven, som danner grundlag for fortolkning af ovenstående problematik med ejerlejligheder, fremgik ikke direkte af lovtæksten, da tinglysningsafgiftsloven blev vedtaget. Det fremgik dog af bemærkningerne. Den daværende skatteminister foreslog derfor i forbindelse med en efterfølgende ændring af tinglysningsafgiftsloven (lovforslag L 25 1999/2000), at bemærkningerne om partsidentitet blev indskrevet i lovtæksten. Denne indskrivning af eksisterende bemærkninger i lovtæksten er forklaringen på, at den daværende skatteminister pointerede, at der ikke var tale om materielle ændringer i forbindelse med ændringen af tinglysningsafgiftsloven.

Endelig kan jeg oplyse, at for at sikre en ensartet administration og fortolkning af § 7, stk. 3, i relation til tinglysning af rettigheder i ejerlejligheder, så har afgiftsmyndigheden på området, Told og Skat i Høje Taastrup den 13. februar 2001 udsendt vedlagte vejledning om, hvordan § 7, stk. 2 og 3 skal fortolkes.