

af et eksisterende lån. Hvis det nye pant foreligger i form af flere pantebrev, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebrev 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« pantebrev, dvs. pantebrev 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 pantebrev – 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 tinglysningsssystem.

§ 5 a, stk. 4

Forslaget til § 5 a, stk. 4, svarer til den gældende bestemmelse i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., om, at afgiftsbegünstigelsen ikke anses for udnyttet, hvis det nye pantebrev bliver afvist og ikke senere skal tinglyses, eller hvis det aflyses som ikke effektueret inden for 1 år efter anmeldelsen til tinglysning. Reglen gælder tinglysning efter § 5 a, stk. 1 og 5.

Formålet med bestemmelsen er at undgå, at låntager mister tinglysningsafgiften på et pantebrev, hvis låntager fortryder sit ønske om låneomlægning. Uden reglen ville der efter gældende retspraksis ikke være hjemmel til at tilbageføre tinglysningsafgiften, hvis den allerede er blevet anvendt til afgiftsfrihed ved anmeldelse til tinglysning af et nyt pantebrev. Bestemmelsen sikrer, at låntager inden for et år har mulighed for at fortryde låneomlægningen uden at miste afgiften, selv om det nye pantebrev er anmeldt til tinglysning, hvis blot det tidligere pantebrev ikke er blevet aflyst.

§ 5 a, stk. 5

Forslaget vedrører en situation, hvor den tinglyste nominelle hovedstol på det tidligere pantebrev er større end den nominelle hovedstol på det nye pantebrev. Efter forslaget til § 5 a, stk. 1, kan det nye pantebrev tinglyses afgiftsfrit. Pantebrevet kunne imidlertid også have været tinglyst afgiftsfrit, selv om hovedstolen havde været højere, blot den ikke havde overstegt den tinglyste nominelle hovedstol på det tidligere pantebrev. Der er således et ubenyttet grundlag for afgiftsfritagelse. Det er muligt, at låntager senere vil ønske at optage et nyt lån.

Det foreslås derfor, at hvis det pantsikrede beløb på det nye pantebrev eller de nye pantebrev, er mindre end den tinglyste hovedstol på det tidligere pant, kan differencen anvendes som grundlag for afgiftsfritagelse ved en senere tinglysning af et pantebrev med pant i samme ejendom. Det er en betingelse, at både det pantebrev, der medfører, at der opstår et grundlag for afgiftsfritagelse, og det pantebrev, der benytter afgiftsfritagelsen, opfylder betingelserne i § 5 a, stk. 1. Reglerne gælder således ikke for pant ifølge ejerpantebrev og skadesløsbrev, men for pantebrev til sikkerhed for lån i realkreditinstitutter, Dansk Landbrugs Realkreditfond eller for lån i pengeinstitutter med en oprindelig løbetid på mindst 10 år og højst 30 år. Kravet om løbetid gælder dog ikke pant til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Det er endvidere en betingelse, at det tidligere pantebrev er tinglyst den 1. juli 2007 eller senere.

Når låntager vil anvende den ubenyttede afgiftsfritagelse, skal et beløb svarende til den ubenyttede afgiftsfritagelse fratrækkes det pantsikrede beløb på det nye pantebrev ved beregningen af variabel afgift. Hvis den nominelle hovedstol på det pantebrev, der udstedes til anvendelse af den ubenyttede afgiftsfritagelse, ikke overstiger denne, betales der heller ikke fast afgift ved tinglysning af dette pantebrev. Forslaget indebærer, at disse pantebrev afgiftsmæssigt lige-stilles med ejerpantebrev i denne situation. Det skal understreges, at beløbet svarende til den ubenyttede afgiftsfritagelse kun kan anvendes i afgiftsmæssig sammenhæng.

Et eksempel kan være et pantebrev, der er tinglyst for 2 mio. kr. og nedbragt til 1,8 mio. kr. Hvis låntager ønsker et nyt lån på samlet 2 mio. kr., anvendes den tinglyste hovedstol på 2 mio. kr. som grundlag for afgiftsfritagelse på det nye pantebrev med det samme. Det sker efter reglerne i § 5 a, stk. 1.

De foreslåede regler i § 5 a, stk. 5, kan anvendes, hvis det nye lån derimod kun skal være på 1,8 mio. kr. I så fald kan låntager »gemme« de resterende 200.000 kr. Hvis låntager senere ønsker at udstede et nyt pantebrev på 500.000 kr., kan de 200.000 kr. fra det tidligere pantebrev anvendes ved opgørelsen af det pantsikrede beløb i relation til afgiftsberegningen. Dvs. at låntager kun skal betale afgift af 300.000 kr. samt fast afgift. Hvis låntager kun ønsker et nyt lån på 200.000 kr., skal der slet ikke betales afgift ved tinglysning af dette pantebrev.

Hvis der udstedes flere nye pantebrev, opstår der en ubenyttet afgiftsfritagelse, hvis den tinglyste nominelle hovedstol på det tidligere pantebrev er større end