

Lovforslag nr. L 198. Fremsat den 16. maj 1991 af skatteministeren (Fogh Rasmussen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om stempelafgift

(Lempelse af skødestempel ved salg af ejerboliger)

§ 1

I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 1. december 1986, som senest ændret ved lov nr. 138 af 13. marts 1991, foretags følgende ændringer:

1. § 34, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. Dokumenter om overdragelse af ejerboliger her i landet stemples med 0,6 pct. Dokumenter om overdragelse af anden fast ejendom her i landet stemples med 1,2 pct. Ved ejerboliger forstås ejendomme til helårsbeboelse, der indtil overdragelsen var eller ved overdragelsen bliver bestemt til brug for ejeren. Stempelbeløbet beregnes af købesummen, dog mindst af den senest før dokumentets oprettelse ansatte ejendomsværdi, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven).«.

2. I § 34 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. For ejendomme, hvor vurderingsmyndighederne har foretaget en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på resten af ejendommen efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, stemples som ejerbolig den del af ejendommens værdi, som forholdsmæssigt kan henføres til ejerens bolig. Den resterende del af ejendommens værdi stemples som anden fast ejendom. Såfremt vurderingsmyndighederne på tidspunktet for dokumentets oprettelse end-

nu ikke har foretaget nævnte fordeling, skal parterne i dokumentet angive fordelingen af ejendommens værdi efter bedste skøn. I tilfælde af tvangsauktion angives skønnet af erhververen.«.

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

3. Efter § 34, stk. 7, der bliver stk. 8, indsættes som et nyt stykke:

»Stk. 9. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning af dokumenter om overdragelse af ejerboliger som betingelse for stempeling efter stk. 1, 1. pkt.«.

4. § 34 A ophæves.

5. § 57 B ophæves.

6. I § 73, stk. 3, indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3. ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge pantebrev, der er udstedt til sikkerhed for lån omfattet af § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån.«.

Nr. 3 og 4 bliver herefter nr. 4 og 5.

§ 2

Stk. 1. Lovens § 1, nr. 1-3, træder i kraft den 1. juli 1991.

Stk. 2. Lovens § 1, stk. 4 og 5, træder i kraft den 1. august 1991.

Stk. 3. Lovens § 1, nr. 6, træder i kraft dagen efter lovens bekendtgørelse i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I forbindelse med behandlingen af regeringens forslag om forlængelse af boligpakken i december 1990 opfordrede et flertal i Boligudvalget i betænkningen, som blev afgivet den 28. december 1990, regeringen til »hurtigst muligt at fremsætte lovforslag i Folketinget om langsigtede initiativer til begrænsning af antallet af tvangsauktioner og følgevirkningerne af disse«. Tidsmæssigt skulle lovforslagene fremsættes således, at de kunne bringes til 3. behandling inden udløbet af stempelafgiftsfrigatelsesperioden, dvs. inden den 1. juli 1991.

Lovforslaget skal på denne baggrund ses som et led i regeringens boligpolitiske handlingsplan, der med en række foranstaltninger sigter imod at skabe ro og stabilitet for alle boligtagere og at tilvejebringe størst mulig mobilitet på boligmarkedet.

Det er som led i disse aftaler, at regeringen ved dette forslag foreslår at nedsætte stempelafgiften for dokumenter om overdragelse af ejerboliger fra 1,2 pct. til 0,6 pct. fra den 1. juli 1991, efter at der siden den 16. maj 1990 midlertidigt har været stempelfritagelse for såvel skøder som pantebrev ved ejerboligomsætning.

Samtidig udløber den midlertidige stempelfritagelse for omsætning af ejerboliger, der var et led i boligpakken, jf. lov nr. 367 af 8. juni 1990. Det indebærer, at pantebrevsstemplet for de pantebrev, der var omfattet af den midlertidige ordning, tilbageføres til 1,5 pct.

Endvidere stilles der forslag om generel stempelfritagelse for realkreditlignende lån i forbindelse med debitorskifte ved overdragelse af fast ejendom. Hermed ligestilles realkreditlignende lån ydet af bl.a. banker og forsikringsselskaber stempelæssigt med lån ydet af realkreditinstitutter og sparekasser.

Stempeloven blev senest ændret ved lov nr. 138 af 13. marts 1991, jf. Folketingstidende 1990-91, sp. 174, 1191, 2516, 2791.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er meget vanskeligt at skønne over, hvor stor ejerboligomsætningen bliver fremover, og dermed over, hvilket provenutab der vil være forbundet med permanent at nedsætte skødestemplet for ejerboliger fra 1,2 pct. til 0,6 pct. som foreslået. Skødestemplet fra ejerboligomsætningen i 1989 skønnes at have indbragt et provenu på ca. 550 mio. kr. I 1990 har ejerboligomsætningen været påvirket af den midlertidige stempelfritagelse for handler indgået efter 16. maj 1990. Tages der derfor udgangspunkt i 1989-omsætningen af ejerboliger, kan provenutabet ved halvering af skødestemplet anslås til ca. 275 mio. kr. på helårsbasis. Da nedsættelsen træder i kraft pr. 1. juli 1991, kan provenutabet i finansåret 1991 under hensyntagen til forskydninger i betalingen af stempelafgift anslås til ca. 125 mio. kr.

Det er ikke muligt at skønne over provenutabet som følge af forslaget om generelt at ligestille realkreditlignende lån med realkreditlån i henseende til stempelfritagelse ved debitorskifte, men provenutabet må antages at være af begrænset størrelse og vil først fremkomme i løbet af en årrække, når de pågældende ejendomme omsættes.

I forhold til den hidtidige midlertidige ordning skønnes lovforslaget ikke at medføre nævneværdige administrative konsekvenser.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at dokumenter om overdragelse af ejerboliger fremover kun stemples med 0,6 pct., mens overdragelse af øvrige ejendomme stemples med 1,2 pct. Stempelbeløbet for begge typer ejendomme beregnes efter de hidtidige regler, dvs. af købesummen, dog mindst af den seneste ejendomsvurdering.

Ejerboliger defineres i denne bestemmelse som ejendomme til helårsbeboelse, der indtil overdragelsen var til brug for ejeren, eller der ved overdragelsen bliver til brug for den nye ejer.

Til nr. 2

Det foreslås, at blandet benyttede ejendomme som hidtil stempel­mæssigt behandles som ejerbolig for den del af ejendommen, der kan henføres hertil, og som anden fast ejendom for den resterende del. Således er stempelafgiften for ejerboligdelen 0,6 pct. og 1,2 pct. for den øvrige del. Ligesom ovenfor under nr. 1 beregnes stempelbeløbet efter de hidtidige regler.

Til nr. 3

For at lette administrationen ved son­dringen mellem ejerboliger og anden fast ejendom stilles der – i lighed med den midlertidige ordning – forslag om, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte bestem­melser om påtegning herom på overdragelsesdokumenter.

Bemyndigelsen har under den midlertidige ordning været anvendt til at kræve en erklæring på overdragelsesdokumentet om, at der er tale om en ejerbolig. Det er hensigten at videreføre denne ordning.

Til nr. 4 og 5

Med forslaget ophæves bestemmelserne om midlertidig stempel­fritagelse ved overdragelse af ejerboliger. Den foreslåede bestemmelse er af ordensmæssig karakter, idet § 34 A og § 57 B efter deres indhold ikke finder anvendelse på dokumenter, der oprettes den 1. juli 1991 eller senere. Dokumenter oprettet inden dette tidspunkt skal dog være indleveret til på-

tegning inden den 29. juli 1991 for at opnå stempel­fritagelse.

Til nr. 6

Efter de gældende bestemmelser omfatter stempel­fritagelsen for pantebrev­e ved ejerskifte af fast ejendom efter § 73, stk. 3, nr. 2, kun pantebrev­e udstedt til realkreditinstitutter m.v. og sparekasser.

Efter forslaget gøres det stempel­frit ved ejendoms­overdragelse at overtage den personlige forpligtelse ifølge et pantebrev med pant i fast ejendom, når pantebrevet er udstedt til sikkerhed for et realkreditlig­gende lån, jf. lovbekendtgørelse nr. 535 af 8. septem­ber 1988, som ændret senest ved lov nr. 900 af 28. december 1990.

Til § 2

Efter stk. 1 finder de foreslåede bestemmelser om stempling af dokumenter om overdragelse af ejerboliger anvendelse på dokumenter, der oprettes den 1. juli 1991 eller senere.

Efter stk. 2 ophæves de midlertidige bestemmelser i stempelafgiftslovens § 34 A og § 57 B den 1. august 1991.

Efter stk. 3 træder den foreslåede stempel­mæssige ligestilling af realkreditlignende lån udstedt af bl.a. henholdsvis banker og sparekasser i kraft dagen efter det vedtagne lovforslags kundgørelse i Lovtidende.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 1. december 1986, som senest ændret ved lov nr. 138 af 13. marts 1991, foretags følgende ændringer:

1. § 34, stk. 1, affattes således:

»*Stk. 1.* Dokumenter om overdragelse af ejerboliger her i landet stemples med 0,6 pct. Dokumenter om overdragelse af anden fast ejendom her i landet stemples med 1,2 pct. Ved ejerboliger forstås ejendomme til helårsbeboelse, der indtil overdragelsen var eller ved overdragelsen bliver bestemt til brug for ejeren. Stempelbeløbet beregnes af købesummen, dog mindst af den senest før dokumentets oprettelse ansatte ejendomsværdi, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven).«.

2. I § 34 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* For ejendomme, hvor vurderingsmyndighederne har foretaget en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på resten af ejendommen efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, stemples som ejerbolig den del af ejendommens værdi, som forholdsmæssigt kan henføres til ejerens bolig. Den resterende del af ejendommens værdi stemples som anden fast ejendom. Såfremt vurderingsmyndighederne på tidspunktet for dokumentets oprettelse endnu ikke har foretaget nævnte fordeling, skal parterne i dokumentet angive fordelingen af ejendommens værdi efter bedste skøn. I tilfælde af tvangsauktion angives skønnet af erhververen.«.

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

3. Efter § 34, stk. 7, der bliver stk. 8, indsættes som et nyt stykke:

»*Stk. 9.* Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning af dokumenter om overdragelse af ejerboliger som betingelse for stempeling efter stk. 1, 1. pkt.«.

§ 34. Dokumenter om overdragelse af fast ejendom her i landet stemples med 1,2 pct. af købesummen, dog mindst 1,2 pct. af den senest før dokumentets oprettelse ansatte ejendomsværdi, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven).

Stk. 2. Såfremt den overtagne ejendom ikke er selvstændigt vurderet på tidspunktet for dokumentets oprettelse, eller såfremt der i tiden mellem den sidste vurdering og dokumentets oprettelse er sket forandringer med hensyn til ejendommen af den i vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 1-9 eller 11, omhandlede art, skal parterne, i tilfælde af tvangsauktion erhververen, i dokumentet angive ejendommens værdi efter bedste skøn, og stemplet skal da mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi. Med hensyn til værdiangivelsen finder reglerne i § 16, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Stempelmyndigheden kan dog bestemme, at den ejendomsværdi, som ansættes første gang efter dokumentets oprettelse, anvendes i stedet for den i § 16, stk. 2, nævnte vurdering.

Stk. 3. Begæres der i forbindelse med dokumentets oprettelse vurdering efter vurderingslovens § 4 eller § 2, stk. 2, nr. 10, træder ejendomsværdien efter denne vurdering i stedet for den i stk. 1 nævnte ejendomsværdi eller den i stk. 2 nævnte værdiangivelse.

Stk. 4. Ved salg af fast ejendom på auktion indtræder stempelpligten ved auktionens slutning. Har en pant- eller udlægshaver i ejendommen, herunder en håndpanthaver i et

pantebrev i ejendommen, erhvervet denne ved tvangsauktion, uden at den pant- eller udlægssikrede fordring er blevet dækket ved budsummen, indtræder stempelpligten dog først ved udstedelsen af auktionsskødet. Dokument om overdragelse af retten til at få skøde udstedt stemples i så fald som dokument om overdragelse af ejendommen.

Stk. 5. Udskrift af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finanstilsynet, et handelsregister eller andet offentligt register, der tinglyses som adkomst på fast ejendom, stemples som dokument om overdragelse af ejendommen. Stempelpligten indtræder ved tinglysningen.

Stk. 6. Dokumenter om overdragelse af fast ejendom i udlandet stemples med 1 promille af vederlaget.

Stk. 7. Dokumenter om overdragelse af bygning til nedrivning uden samtidig overdragelse af grunden stemples efter reglerne i § 41.

4. § 34 A ophæves.

§ 34 A. Dokumenter om overdragelse af ejerboliger til helårsbeboelse er stempelfri, jf. stk. 2 og 3, når der foreligger en bindende skriftlig aftale, hvor stempelpligten indtræder i tidsrummet fra den 16. maj 1990 til og med den 31. december 1990. Stempelfriheden er dog betinget af, at overdragelsesdokumentet eller senere oprettet dokument om overdragelsen er indleveret til påtegning om stempelfrihed senest den 28. januar 1991.

Stk. 2. Ejerboliger efter stk. 1 omfatter ejendomme som nævnt i ligningslovens § 15 B, stk. 1-5, der tjener til bolig for ejeren eller er opført med salg for øje. Dokumenter om overdragelse af fritidshuse, der ikke må anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af stempelfrigørelsen.

Stk. 3. For ejendomme, hvor vurderingsmyndighederne har foretaget en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på resten af ejendommen efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, er der kun stempelfrihed for den del af ejendommens værdi, som forholdsmæssigt kan henføres til ejerens bolig. Såfremt vurderingsmyndighederne på tidspunktet for dokumentets oprettelse endnu ikke har foretaget nævnte fordeling, skal parterne, i tilfælde af tvangsauktion erhververen, i dokumentet angive fordelingen af ejendommens værdi efter bedste skøn.

Stk. 4. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning på dokumenter og anden dokumentation, der skal tilvejebringes som betingelse for stempelfrihed efter stk. 1.

5. § 57 B ophæves.

§ 57 B. Stiftes underpant, eller indtræder køber som debitor i medfør af dokument om overdragelse af ejerbolig til helårsbeboelse som nævnt i § 34 A, er dokumenterne herom stempelfri i samme omfang som overdragelsesdokumentet. Stempelfriheden gælder dog ikke ejerpantebreve, medmindre ejerpantebrevet oprettes til sikkerhed for pengeinstitutlån til finansiering af den i overdragelsesdokumentet omhandlede restkøbesum og pengeinstituttet som håndpanthaver erklærer, at ejerpantebrevet alene vil blive anvendt til dette låneformål, hvorefter det af instituttet vil blive foranlediget afløst. Ejerpantebrevets pålydende må ikke overstige lånebeløbet med mere end 10 pct.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning på dokumenter og anden dokumentation, der skal tilvejebringes som betingelse for stempelfrihed efter stk. 1.

6. I § 73, stk. 3, indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3. ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge pantebreve, der er udstedt til sikkerhed for lån omfattet af § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån,«.

Nr. 3 og 4 bliver herefter nr. 4 og 5.

§ 73. Dokumenter, hvorved en person med den berettigedes samtykke indtræder som forpligtet i et retsforhold i stedet for den tidligere forpligtede, stemples efter reglerne for stiftelse af nyt retsforhold vedrørende den forpligtelse, som den pågældende overtager.

Stk. 2. Et dokument, hvorved en person med kreditors samtykke indtræder som meddebitor i et solidarisk skyldforhold enten ved siden af den eller de tidligere skyldnere eller i stedet for en skyldner, der samtidig udtræder, stemples af en så stor del af skylden, som efter skyldnernes indbyrdes forhold falder på den, der indtræder. Dette forhold skal fremgå af dokumentet. Udtræder en person af et solidarisk skyldforhold, uden at en ny skyldner indtræder i stedet for, svares intet stempel.

Stk. 3. Stempelfri er dokumenter om

F. t. l. vedr. stempelafgift

1. ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge pantebrev i fast ejendom i det omfang, gælden ikke kan forlanges udbetalt i tilfælde af ejerskifte,
2. ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge pantebrev i fast ejendom, når pantebrevet kun giver sikkerhed i fast ejendom med tilbehør og er udstedt til en kredit- eller hypotekforening eller til et realkreditinstitut, der er godkendt i henhold til den lovgivning, der gælder herom, eller til Den Danske Bank af 1871 Aktieselskab, Hypotekafdelingen eller til en sparekasse,
3. ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge et ejerpantebrev,
4. ny ejers indtræden i de i § 46 og § 49 A nævnte retsforhold.