

Udskriftsdato: 10. januar 2026

KEN nr 9369 af 08/01/2010 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. beregning af tinglysningsafgift

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 08-01424

Landsskatteretskendelse vedr. beregning af tinglysningsafgift

Resumé

Tinglysningsafgift skulle alene beregnes af vederlaget for grunden i forbindelse med køb af grund og opførelse af et nybyggeri for købers regning.

Klagen skyldes, at tinglysningsafgift er beregnet i forhold til det samlede vederlag for et nybyggeri, da byggeriet på anmeldelsestidspunktet til tinglysning er anset for færdiggjort.

Landsskatterettens afgørelse

SKAT, Afgiftsmyndighedens, afgørelse ændres, således at tinglysningsafgift alene pålægges med 25.400 kr. som betalt ved anmeldelsen af det omhandlede skøde til tinglysning.

Sagens oplysninger

Skøde og entreprisekontrakt vedrørende den sælger, G1 A/S, tilhørende ejendom matrikel Y1 og Y2 blev oprettet den 9. august 2006. Det fremgår, at køber, G2 A/S, skulle erhverve denne grund for 4.000.000 kr. Den 16. august 2007 blev der oprettet et tillæg til skøde og entreprisekontrakt, hvor det af pkt. 3.E. 1 fremgår, at det samlede entreprisevederlag udgjorde 15.080.000 kr. Af denne købesum vedrørte 11.080.000 kr. opførelse af en bygning for købers regning. Det fremgår således af skødets pkt. 3, at entreprenøren for bygherrens regning og i totalentreprise skulle opføre en detailforretning med ubegrænset food og non food varesortiment inkl. tilberedning af fødevarer på 850 m². inkl. 50 m². isoleret, overdækket varegård med tilhørende 50 parkeringspladser og 1 stk. kundevognhus i overensstemmelse med et skitseforslag af 5. maj 2006. Afleveringsdagen var den 15. september 2007.

Ejendommen (grunden) var på anmeldelsestidspunktet ikke selvstændigt vurderet, hvorfor det fremgår af tillægget til skødet, at værdien på anmeldelsestidspunktet skønnes at udgøre 4.000.000 kr. Skødet blev anmeldt til tinglysning første gang den 6. september 2007 og blev afgiftsberigtiget med 25.400 kr. Skødet blev herved afvist og efterfølgende tinglyst som endeligt den 12. september 2007.

Det forelå under sagens behandling for SKAT oplyst fra kommunen, at projektet var fuldført den 8. august 2007, d.v.s. før anmeldelsestidspunktet, og at der blev udstedt ibrugtagningstilladelse den 19. september 2007 - 13 dage efter anmeldelsestidspunktet.

Skattecentret har ved den påklagede afgørelse fastsat tinglysningsafgiften til i alt 91.900 kr., heraf 1.400 kr. i fast afgift.

Skattecentrets afgørelse

Ved afgørelsen har skattecentret bl.a. henvist til, at det fremgår af tinglysningsafgiftsvejledningens pkt. C.1.4, at såfremt en entreprise er færdiggjort ved skødets anmeldelse til tinglysning, skal afgiften beregnes af det samlede vederlag. I den konkrete sag er ejendommen overtaget af køberne den 15. september 2007. Da byggeriet på anmeldelsestidspunktet – henset bl.a. til oplysningerne fra kommunen – må anses som færdiggjort, skal afgiften beregnes af hele ejerskiftesummen på ejendommene.

Klagerens påstand og argumenter

Klageren har over for Landsskatteretten nedlagt påstand om, at der alene skal betales tinglysningsafgift svarende til de betalte 25.400 kr. Der er endvidere nedlagt påstand om betaling af procesrente fra den 27. februar 2008.

Til støtte for påstanden har klageren bl.a. gjort gældende, at der i skøde og entreprisekontrakten indgås aftale om overdragelse af en grund for en købesum på 4.000.000 kr. og opførelse af en bygning i totalentreprise for 11.080.000 kr. – sidstnævnte i henhold til tillæg af 21. august 2007.

Tinglysning af overdragelsen måtte afvente udstykning m.m. af det overdragne grundareal. Som følge heraf var bygningen færdigopført på tidspunktet, hvor tinglysning sker.

I tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, er angivet: »Afgiften beregnes af ejerskiftesummen.«

Spørgsmålet bliver dermed, hvad skal der forstås ved ejerskiftesummen.

Blandt andet af informationsbrev nr. 8 fra SKAT fremgår nederst side 1:

»Ved ejerskiftesummen skal forstås vederlaget for det ejerskiftede på anmeldelsestidspunktet.«

Det er klagerens opfattelse, at der på anmeldelsestidspunktet alene blev ejerskiftet det overdragne grundareal og ikke den på grundarealet i totalentreprise opførte bygning, opført af grundsælgeren i egenskab af totalentreprenør for køberen.

Det er endvidere klagerens opfattelse, at på anmeldelsestidspunktet ejedes den opførte bygning ikke af entreprenøren/grundsælgeren, og at den som følge heraf ej heller kan anses som ejerskiftet på nogen måde.

Den mellem parterne indgåede totalentreprisekontrakt reguleres af bygherrens fællesbetingelser fra oktober 2004. I disse betingelser er angivet samme bestemmelse som i AB 92/ABT 93:

»§ 10, stk. 3. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.«

Det er således klart, at de af entreprenøren leverede ydelser - såvel arbejde som materialer - tilhørte bygherren/køberen før skødet blev anmeldt til tinglysning.

I overensstemmelse hermed er der da også i det anmeldte dokument, side 14, angivet øverst: »Værdien andrager på anmeldelsestidspunktet kr. 4.000.000, 00«

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Følgende fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, og stk. 2:

»For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.400 kr. og 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget efter stk. 2. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget.

Stk. 2. Afgiften beregnes af ejerskiftesummen, dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom den forholdsmæssige andel heraf, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved anmeldelse til tinglysning af ejerskifte af fast ejendom skal ejendomsværdien være oplyst. Hvis ejendommen ikke er selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, eller hvis der i tiden mellem den seneste offentliggjorte vurdering og anmeldelsen er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn, og afgiften skal da mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for oplysningerne.«

Det lægges efter det oplyste til grund, at den omhandlede bygning på sælgers grund opførtes for købers regning og tilhørte køber fra byggeriets påbegyndelse. Bygningen, der må anses som tilstrækkeligt identificerbar, udgjorde herefter i sig selv en særskilt fast ejendom tilhørende køber, som af samme grund ikke skulle overdrages fra sælger. Bygningen indgik derfor ikke i det ejerskifte, der tinglystes den 12. september 2007, og afgiftsgrundlaget udgør herefter alene 4.000.000 kr. Det bemærkes, at dette beløb ikke er bestridt af SKAT, Afgiftsmyndigheden, som udtryk for grundens værdi.

Der er på denne baggrund ikke grundlag for pålæg af tinglysningsafgift udover de betalte 25.400 kr.

Den påklagede afgørelse ændres i overensstemmelse hermed, idet det samtidig bemærkes, at Landsskatteretten ikke har hjemmel til i denne forbindelse at tilkende klageren procesrente.