

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

AFG nr 9720 af 27/08/2024 (Gældende)

Tinglysningsafgift - bygningsblad - fremmed grund - matrikulære ændringer

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 24-0717661

Tinglysningsafgift - bygningsblad - fremmed grund - matrikulære ændringer

Skatterådet kunne bekræfte, at som følge af det oplyste fra Tinglysningsretten, om at der var tale om en påtegning, skete der ikke nogen tinglysning af ændringer til ejerpantebrevet, og derfor ville den matrikulære ændring som beskrevet ikke medføre afgiftspligt efter tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

Ifølge det oplyste var der tale om, at der på et bygningsblad skete en påtegning om nedrivning af en del af bygning og opførsel af en ny bygning.

Skatterådsmøde 27. august 2024 - SKM2024.443.SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at den beskrevne matrikulære ændring vedrørende bygningsbladet på fremmed grund, ikke medfører afgiftspligt vedrørende det på bygningsbladet tinglyste ejerpantebrev, som ønskes bevaret i sin helhed.

Svar

1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

I forbindelse med de nye tinglysningsregler pr. 1.1.2024 på bygning på fremmed grund/underblade i tingbogen, hvor bygningen skal oprettes/opdateres i GST databasen og opdatering/oprettelse af underblad går gennem landinspektøren, søger vi jeres svar på følgende:

Vores kunde har revet hovedhuset ned i sit kolonihavelod, skuret står tilbage. Kunden har nu opført nyt hovedhus og vores samarbejdende landinspektør har ændret/opdateret underbladet med de nye oplysninger på huset, samt opdateret relevante data i Geodatastyrelsens database. Der er vedlagt den dokumentpakke, der er modtaget fra vores landinspektør inkl. de tinglysningssvar der er modtaget, for opdateringen af bygningsbladet.

Vi har tinglyst ejerpantebrev på underbladet d. 19. juli 2022 på kr. 635.000, da den gamle bygning stadig stod anført på underbladet.

Vi er nu i tvivl om vi kan bevare vores ejerpantebrev, når underbladet ikke er sammenlagt med andre underblade i processen, eller om opdateringen af underbladet med den nye kolonihave rammer ind i TAL §5A, og at der af den grund skal betales afgift af hele det pantsikrede beløb.

Oplysninger fra Landinspektør 18.3.24:

Ændring af bygning på fremmed grund - Bygning er nedrevet, og der står alene et udhus/overdækning tilbage fra oprindelig oprettelse d. 15.7.22 - og der er opført ny bygning.

Ifølge påtegning fra Tinglysningsretten, tinglysningsdato 18.3.24:

Dato/løbe nr. 25.7.22 Oplyst at der er tale om nedrivning af del af bygning, samt opførsel af ny bygning, ifølge attest.

Ifølge Tinglysningsretten tinglysningsdato 9.4.24:

Matrikulære ændringer

Ifølge Tingbogsattest af 15.4.24 BFE-nummer: XX

Noteringer

15.7.22 Oplysning om at en bygning er beliggende mat.nr. Z

15.4.24 Stedfæstelse

Adkomster

15.7.22 Anden adkomst Y person

Hæftelser

19.7.22 ejerpantebrev på 636.500 med dato 19.07.2022, Y person som deb/kre, som underpant X bank

Ifølge Geodatastyrelsen 15.4.24

Bygning på fremmed grund før - ingen oplysninger om selve bygning, benævnt BFEnr. XX, registreret ændring: BFEnr. XX - ingen ændring.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det er Spørgers opfattelse, at spørgsmål 1 bør besvares med bekræftende "ja".

Spørger ønsker dette svar, da spørger sidestiller underbladet og det angivne BFE nr. med fast ejendoms matrikel.

Der tilføjes ikke yderligere matrikler eller underblade til pågældende underblad, men alene en opdatering af eksisterende underblad, hvorfor spørger mener, at den, af landinspektøren, anmeldte 'matrikulære ændring' der følger processen for opdatering af et underblad, og som i øvrigt er afgiftsfastsat til 0 kr., ikke er omfattet af tinglysningsafgiftsloven § 5 a stk. 7.

Set fra en kolonihaveejers perspektiv, vil et 'nej' til ovenstående betyde, en markant stigning i udgifter for at belåne en kolonihave, der i forvejen i mange tilfælde har en maksimalpris - fx under kolonihaveforbundets reglementer.

Derudover er fakturaen til landinspektøren i mange tilfælde tredoblet pga. den ekstra tid denne bruger på at få indhentet BFE nr. hos kommunerne, hvis bygningen ikke allerede har et BFE nr., herefter skal der udarbejdes dokumenter til brug for registreringen hos Geodatastyrelsen, der nu også tager et gebyr for registreringen, og slutteligt skal denne behandle de tinglysningssvar, der måtte fremkomme efter anmeldelse af sagen til Tinglysningssretten.

Hvis kolonihaveejeren samtidig skal betale fuld tinglysningssafgift, uden at kunne overføre stempelafgift fra tidligere ejerpantebreve på underbladet (ved opdateringer af blade), vil omkostningerne til belåningen blive så høje, at det for mange kunder ikke vil være en mulighed at gennemføre handlen/byggeriet. Det vil sætte gevaldig prop i markedet for kolonihaver.

Samtidig ønsker spørger, at der med dette svar, kommer nogle generelle retningslinjer på området, sådan at der ikke opstår tvivl om afgiftsbetaling i disse sager.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at den beskrevne matrikulære ændring vedrørende bygningsbladet på fremmed grund, ikke medfører afgiftspligt vedrørende det på bygningsbladet tinglyste ejerpantebrev, som ønskes bevaret i sin helhed.

Begrundelse

Anmodningen handler om bygningsblade på fremmed grund og tinglysningsafgift, i forbindelse med, at der pr. 1. januar 2024 er sket ændringer i tinglysningsloven og tingbogen, hvor en bygning/bygningsblade skal oprettes, opdateres og nedlægges via notering og stedfæstelse hos Geodatastyrelsen.

Spørger har oplyst, at hovedhuset er nedrevet, hvorefter alene et skur har stået tilbage. Herefter er der opført et nyt hovedhus. I den forbindelse har spørgers landinspektør opdateret bygningsbladet med de nye oplysninger, samt opdateret relevante data i Geodatastyrelsens database.

Spørger har vedlagt den dokumentpakke, der er modtaget fra landinspektøren. Her fremgår følgende oplysninger ifølge dokumenter fra Tinglysningsretten, i forbindelse med opdateringen af bygningsbladet:

Spørgsmålet angår en ændring af en bygning på fremmed grund, hvor landinspektøren d. 18. marts 2024 har anmeldt til tinglysningsretten at:

- Bygning er nedrevet, og der står alene et udhus/overdækning tilbage fra oprindelig oprettelse d. 15. juli 2022 - og der er opført ny bygning.

Ifølge Tinglysningsretten, med en tinglysningsdato 18.marts 2024, er der sket følgende påtegning på adkomsten i bygningsbladet:

- Dato/løbe nr. 25.7.22 Oplyst at der er tale om nedrivning af del af bygning, samt opførsel af ny bygning, ifølge attest.

Ifølge Tinglysningsretten, med en tinglysningsdato 9. april 2024, er der sket "Matrikulære ændringer", ifølge Tingbogsattest af 15.4.24 BFE-nummer: XX. Her fremgår følgende:

- "Noteringer" om en bygning og stedfæstelse.
- "Adkomster" dateret d. 15. juli 2022, anden adkomst Y person
- "Hæftelser" dateret d. 19. juli 2022 om "ejerpantebrev på 636.500 med dato 19.07.2022, Y person som deb/kre, som underpant X bank"
- "Ifølge Geodatastyrelsen", dateret d. 15. april 2024, "Bygning på fremmed grund før - ingen oplysninger om selve bygning, benævnt BFE nr. XX, registreret ændring: BFE nr. XX - ingen ændring."

Underpant 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.

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

Hovedreglen er herefter, at der skal betales både en fast afgift på 1.825 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, stk. 1.

Det er oplyst, at ejerpantebrevet blev tinglyst på bygningsbladet d. 19. juli 2022. På dette bygningsblad er der ifølge påtegning fra Tinglysningsretten, med tinglysningsdato d. 18. marts 2024, sket nedrivning af en del af bygning, samt sket opførsel af en ny bygning.

Skattestyrelsen finder, at som følge af det af spørger oplyste, sker der ikke nogen tinglysning af ændringer til ejerpantebrevet og derfor vil den matrikulære ændring som beskrevet ikke medføre afgiftspligt efter tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

For tinglysning af pant, bortset fra retspant, i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening udgør afgiften 1.825 kr. og 1,45 pct. af det pantsikrede beløb. Dog er tinglysning af pant bortset fra pant ifølge skadesløsbrev fritaget for afgiften på 1,45 pct. af den del af det pantsikrede beløb, som ikke overstiger den tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, jf. dog stk. 5. Fritagelsen i 2. pkt. gælder dog ikke, hvis det hidtidige pant er tinglyst ved et skadesløsbrev eller som retspant. § 5, stk. 1, 2.-8. pkt., finder tilsvarende anvendelse, dog ikke for tinglysning af pant for indeksslån, der ydes efter realkreditloven.

Stk. 2. Afgiftsfritagelsen i stk. 1 er betinget af, at

- 1) anmeldelsen til tinglysning af det nye pant sker inden aflysning af det tidligere pant,
- 2) det erklæres, at anmeldelsen til tinglysning af det nye pant sker på vilkår om aflysning af det tidligere pant, og
- 3) det tidligere pant er afløst senest 1 år efter anmeldelsen til tinglysning af det nye pant.

Stk. 3. Afgiftsfritagelsen i stk. 1 kan anvendes, uanset om det nye pant foreligger i form af et eller flere pantebrev, og uanset om det nye pant kun tjener til delvis afløsning af et eksisterende lån. Der skal ved anmeldelse til tinglysning af det nye pantebrev eller de nye pantebrev gives påtegning om, at anmeldelsen er omfattet af stk. 1. Foreligger det nye pant i form af flere pantebrev, er afgiftsfritagelsen betinget af, at de nye pantebrev i mindst 1 år efter tinglysningen har pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening som det gamle pantebrev, når der er sket eller sker ændringer i den pantsatte ejendom eller andel i en andelsboligforening i forbindelse med udstykning eller opdeling. Pantebrevene skal også gives påtegning herom.

Stk. 4. Afvises det nye pantebrev fra tinglysning, og skal det ikke senere tinglyses, eller aflyses det nye pantebrev som ikke effektueret inden for 1 år efter anmeldelsen til tinglysning, anses afgiftsfritagelsen i stk. 1 og 5 ikke for udnyttet.

Stk. 5. Såfremt hovedstolen på det nye pantebrev eller de nye pantebrev, jf. stk. 1, 2. pkt., 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 eller samme andel i en andelsboligforening. Ligeledes kan hovedstolen på et tinglyst pant, som er indfriet, eller et ejerpantebrev anvendes som grundlag for afgiftsfritagelse. Det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag skal fremgå af et særligt afgiftspantebrev, hvor hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag. Afgiftspantebrevet kan oprettes som nyt pantebrev eller ved omdannelse af et indfriet tinglyst pantebrev eller et ejerpantebrev. Afgiftspantebrevet er ikke et pantebrev og kan ikke omdannes til et

sådan. Afgiftspantebrevet skal være påført en erklæring om, at det alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Tinglysning af et afgiftspantebrev og af påtegning på et afgiftspantebrev er afgiftsfri. Ved benyttelse af et afgiftspantebrev til afgiftsfritagelse ved tinglysning af nyt pant finder stk. 1-4 tilsvarende anvendelse. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler for anvendelse af et afgiftspantebrev.

Stk. 6. For tinglysning af en forhøjelse af det pantsikrede beløb på pantebreve som nævnt i stk. 1 skal der beregnes afgift efter stk. 1, 1. pkt., af forskellen mellem den nye hovedstol og den tidligere tinglyste hovedstol. For tinglysning af andre ændringer end de i 1. pkt. og i stk. 7 nævnte vedrørende panthæftelsen, herunder pantsætterskifte, betales en afgift på 1.825 kr., jf. dog § 8, stk. 1, nr. 7.

Stk. 7. For tinglysning af ændringer, hvorved der inddrages anden eller yderligere fast ejendom eller andel i en andelsboligforening under pantet, beregnes afgift af hele det pantsikrede beløb efter stk. 1. Ved tinglysning af pantebrevspåtegninger som en del af en samlet matrikulær ændring udgør afgiften 1.825 kr. Ved tinglysning af en matrikulær ændring udgør afgiften 1.825 kr.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for, at betingelserne i denne paragraf er opfyldt.

Praksis

Den juridiske vejledning 2024-1, E. B. 4.1.2.2 Matrikulære ændringer

Ved tinglysning af påtegninger (ændringer) på pantebreve, der bliver tinglyst som en del af en samlet matrikulær ændring, skal der imidlertid kun betales en afgift på 1.825 kr. Se TAL § 5 a, stk. 7, 2. pkt.

► Bemærk

I forbindelse med en ændring i tinglysningsloven, Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning, Lov nr. 1556 af 12-12-2023, hvorefter bygninger på fremmed grund, som tilhører den samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad, og at reglerne for matrikulære ændringer finder anvendelse på oprettelse, nedlæggelse og sammenlægning af bygningsblade efter tinglysningsloven, har Skatteministeriet oplyst, at reglen i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 7, 2. pkt., finder anvendelse for matrikulære ændringer i bygningsblade. ◀

Erklæring

Det er en betingelse for afgiftsnedsættelse, at der ved tinglysning af påtegningen afgives følgende erklæring, jf. TALbek § 21:

"Tinglysning af pantudvidelsen sker som en del af den samlede matrikulære ændring."

Betingelser

At pantudvidelsen skal være en del af en samlet matrikulær ændring betyder, at:

- De ejendomme, som pantudvidelsen omfatter, skal indgå direkte i den matrikulære ændring, og
- Tinglysningen af pantudvidelsen er en nødvendig forudsætning for, at den matrikulære ændring kan gennemføres.

Det er ikke en betingelse for afgiftsnedsættelse, at den matrikulære ændring er gennemført på det tidspunkt, hvor pantudvidelsen anmeldes til tinglysning.

Skatteforvaltningen tager udgangspunkt i matrikelmyndighedernes og Tinglysningsrettens behandling af sagen, når det afgøres, hvad der anses som en matrikulær ændring, samt om pantudvidelsen er en

nødvendig forudsætning for at gennemføre ændringen. Hvis Tinglysningsretten har fundet, at pantudvidelsen er nødvendig for tinglysningsmæssigt at gennemføre den matrikulære ændring, er betingelserne for afgiftsnedsættelse herefter opfyldt.

Vejledning fra Tinglysningsrettens hjemmeside, Bygning på fremmed grund

Oprettelse, ændring og nedlæggelse af bygningsblade skal pr. 1. januar 2024 ske via notering og stedfæstelse hos Geodatastyrelsen, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, sidste punktum. Der henvises til kapitel 3 i bekendtgørelse nr. 1601 af 12. december 2023.

Når Geodatastyrelsen anmoder om at få oprettet et bygningsblad, undersøger Tinglysningsretten ikke, om betingelserne for oprettelse af bygningsblad er opfyldt. Bygningsbladet oprettes derfor uden nogen rettigheder.

Oprettelse af bygningsblad i tilknytning til en ejendoms blad i tingbogen, vil ejendommen skifte tingbogs-mæssig kategori til "grund". Dette er alene en tingbogsmæssig betegnelse og ikke udtryk for, at der ikke hører bygninger til ejendommen.

Når Tinglysningsretten har oprettet bygningen, anmeldes dokumenttypen "Anden Adkomst", hvor det bliver undersøgt, om betingelserne for at oprette et bygningsblad er opfyldt.

[...]

Anmeld "Anden Adkomst"

Bygnings-/beskrivelseskravet

Der kan oprettes et bygningsblad, når der er tale om en fast og varig bygning eller en teknisk indretning, som fx skur, garage, mast, silo eller lign., der er egnet til pantsætning og særskilt overdragelse ved skøde. For at sikre, at bygningen ikke allerede har et blad i Tingbogen, skal anmeldelsen indeholde

- tilstrækkelig dokumentation, der kan identificere bygningen
- BBR-meddelelse, der indeholder bygningens BFE-nr.
- erklæring fra ejer og landinspektør om, at der ikke allerede er oprettet et bygningsblad i Tingbogen.

Geodatastyrelsen har oplyst, at flere bygningsblade vil kunne have samme BFE-nr. Derfor er BFE-nr. alene ikke en sikkerhed for, at der ikke oprettes flere bygninger med samme BFE-nr.

Bygningsbeskrivelsen skal indeholde bygningens

- m²
- etager
- placering.

Desuden skal

- kolonihaver og sommerhuse angives med havelod/havenr. /andelsnr.
- erhvervsbygninger på ejendomme med flere bygninger på fremmed grund (fx havnearealer) være angivet med nummer på lejekontrakten

vindmøller angives med møllens identifikationsnummer.

Bygningens beliggenhed

Til dokumentation for at anmeldelsen vedrører en bygning, der er fremmed for ejendommen, skal der være vedhæftet BBR-meddelelse med bygningens BFE-nr. Det skal fremgå, hvilket år bygningen er opført.

Ejerskabet til bygningen skal kunne følges tilbage fra bygningens opførelse.

Erhververen (ejer) og landinspektøren skal erklære, at bygningen på intet tidspunkt har været ejet af ejer af grunden. Erklæring T174:

Det erklæres, at den angivne ejer er ejer af den bygning på lejet grund, der ønskes oprettet i tingbogen, at vedkommende berettiget har bygningen beliggende på grunden, og at bygningen på intet tidspunkt har været ejet af ejer af grunden, hvorpå den er beliggende. Det erklæres videre, at der ikke tidligere er oprettet bygningsblad for netop denne bygning i tingbogen.

Ejer af bygningen Det skal dokumenteres, at den indsatte bygningsejer (erhverver) er berettiget til at have sin bygning placeret på den ejendom, der anmeldes på.

Det kan fx være vedhæftet underskrevet

- købsaftale

eller

- entreprisekontrakt vedrørende bygningens opførelse.

Der kan også henvises til en allerede tinglyst lejekontrakt, eller ejer af grunden kan underskrive anmeldelsen i rollen "Anmoder". Der gøres opmærksom på udstykningslovens § 16 vedrørende det maksimale tidsrum for brugsret over et areal.

[...]

Første stedfæstelse af et allerede eksisterende bygningsblad

Anmelder Geodatastyrelsen en stedfæstelse for et allerede eksisterende bygningsblad, vil Tinglysningsretten foretage en prøvelse af, om det stedfæstede svarer til det bygningsbladet repræsenterer.

Svarer stedfæstelsen til beskrivelsen af den allerede eksisterende bygning, godkender Tinglysningsretten stedfæstelsen.

Svarer stedfæstelsen ikke til beskrivelsen af den allerede eksisterende bygning, kræver godkendelse at:

- det vurderes, at der er tale om samme bygning, og at der blot er sket tilbygning til- eller delvis nedrivning eller erstatning af bygningen

og

- bygningsbladets adkomsthaver(e) har beskrevet og dokumenteret, hvad der er ændret ved bygningen efter tidspunktet for bygningsbladets oprettelse. Dokumenttypen "Forevis Dokumentation" skal anmeldes på adkomsten. Dokumentation kan bl.a. bestå af bygge- eller nedrivningstilladelse og BBR-ejermeddelelse.