



Nyhedsbrev #5 - maj 2014

Nye regler på ejendomsvurderingsområdet og beregning af tinglysningsafgift

Folketinget har vedtaget en række nye regler på ejendomsvurderingsområdet. De nye regler tilgodeser ejere af ejerboliger, men ikke ejere af erhvervsjendomme.

HAUGAARD | NIELSEN

I mange år er tinglysningsafgiften ved ejerskifte altid blevet beregnet på baggrund af den højeste af én af de følgende værdier:

- den aftale købesum eller
- den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering

Dette gjaldt både for ejerboliger og erhvervsejendomme. Det var normalt altid den aftalte købesum der var højest, idet den offentlige ejendomsvurdering altid var lidt "bagud".

Med finanskrisens detronisering af ejendomspriserne er det ofte omvendt nu, således at den offentlige ejendomsvurdering er betydeligt højere end den aftalte købesum, og derfor blev tinglysningsafgiften hidtil, indtil lovændringen, beregnet af den højere offentlige ejendomsvurdering.

Før lovændringen havde køber i ovenstående situation dog den mulighed, såfremt dette kunne nås forud for tinglysningstidspunktet, at anmode om at få ejendommen omvurderet, en såkaldt § 4-vurdering, hvorefter SKAT på baggrund af købsaftalens langt lavere købesum nedsatte den offentlige ejendomsvurdering og tinglysningsafgiften nedsattes tilsvarende.

Efter lovændringen er der sket en forbedring for ejere af ejerboligers vedkommende, idet tinglysningsafgiften for ejerboliger nu altid skal beregnes af den aftalte købesum, som efter finanskrisens prisfald på fast ejendom ofte vil være lavere end den offentlige ejendomsvurdering. Der gælder dog en undtagelse hertil for familiehandler, hvor beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften mindst udgør 85 % af ejendomsvurderingen.

Men lovændringen er ikke gældende for beregning af tinglysningsafgiften for erhvervsejendomme og tilmed er muligheden for § 4-vurdering suspenderet. Det betyder at der for erhvervsejendomme, der ofte efter finanskrisen handles til under den offentlige ejendomsvurdering, fortsat skal betales tinglysningsafgift på baggrund af den højere offentlige ejendomsvurdering, og at det ikke længere er muligt at få en § 4-vurdering. Det er uvist, hvor længe suspenderingen af § 4-vurderingerne varer.

Dette medfører først og fremmest en øget tinglysningsafgift for køber/sælger af erhvervsejendomme, da rigtig mange erhvervsejendomme fortsat bliver handlet til værdier under de offentlige ejendomsvurderinger.

De nye regler medfører endvidere, at parterne ikke længere har muligheden for få en fejlagtig ejendomsvurdering omvurderet.

Med hensyn til tinglysningsafgiften er der således tale om en egentlig forringelse for købere/ejere af erhvervsejendommens vedkommende.

Forringelsen er ikke særskilt omtalt i lovforslaget. Derimod fremgår det af lovforslaget, at der ikke er tiltænkt indholdsmæssige ændringer i måden, hvorpå tinglysningsafgiftsgrundlaget beregnes.

Det er væsentligt at tage højde for ovenstående, fx ved at tinglysningsafgiften deles mellem køber og sælger eller købesummen fastsættes i forhold til en eventuel stor tinglysningsafgift, som køber alene skal bære.

For yderligere information kontakt
advokat Rasmus Haugaard (rh@hna.dk)
eller advokat Anders Braad (ab@hna.dk)
eller ring på tlf. 98 77 50 30.

HAUGAARD | NIELSEN

Toldbod Plads 2
9000 Aalborg
T +45 98 77 50 30
F +45 98 77 50 39
www.hna.dk