

Balanceprincippet medfører, at renter og afdrag, som låntager indbetaler til realkreditinstituttet svarer til renter og afdrag, som realkreditinstituttet betaler til obligationsejerne.

I ydelsen fra låntager til realkreditinstituttet opnår realkreditinstituttet en kursgevinst, idet lånet bliver udbetalt med obligationer med en lavere kursværdi end det beløb, som låntager skal betale tilbage. Denne kursgevinst er efter kursgevinstloven skattepligtig for realkreditinstituttet. Ved ydelsen fra realkreditinstituttet til obligationsejerne lider realkreditinstituttet et kurstab af samme størrelse som den lige omtalte kursgevinst. Dette kurstab er som udgangspunkt fradragsberettiget og vil derfor neutralisere den opnåede kursgevinst. Men i visse tilfælde er kurstabet ikke fradragsberettiget, nemlig i de tilfælde, der er omfattet af kursgevinstlovens § 5, stk. 4. Efter § 5, stk. 4, har en næringskattepligtig (i dette tilfælde realkreditinstituttet) således ikke fradragsret for kurstab på egne udstedte obligationer, når indfrielsen finder sted til en forud fastsat overkurs i forhold til værdien ved forpligtelsens påtagelse, og når den pålydende rente er lig med eller højere end mindsterenten. Denne asymmetri fører til en beskatning af realkreditinstitutterne, som ikke var tilsigtet med kursgevinstloven.

Forslaget går ud på at sikre, at institutterne ikke bliver beskattet på grund af den manglende fradragsret for kurstabet over for obligationsejerne. Teknisk gøres dette ved, at institutterne fritages for at opgøre og medregne kursgevinster på pantebrevssiden og kurstab på obligationssiden. Dette vil være en administrativ lettelse for både kreditinstitutterne og skattemyndighederne. Fritagelsen for at opgøre og medregne kursgevinster og kurstab skal kun gælde for finansieringsinstitutter, som i henhold til krav i lovgivningen skal opfylde det tidligere beskrevne balanceprincip og kun for den del af instituttets vedtægtsmæssige virksomhed, der er omfattet af kravet om balance. Når det er en forudsætning, at balanceprincippet er opfyldt, skyldes det, at balanceprincippet sikrer, at den opnåede kursgevinst på pantebrevssiden er lige så stor som det lidte kurstab på obligationssiden. Balanceprincippet vil således sørge for skattemæssig neutralitet.

For kontantlån gælder balanceprincippet også. På grund af den særlige sammenhæng mellem kontantlånsantebrevet og de dertil svarende cirkulerende obligationer er der dog ikke nogen kursgevinst på pantebrevssiden. Til gengæld er der på pantebrevssiden en større renteindbetaling fra låntager. Denne renteindbetaling går videre til obli-

gationsejerne dels som rente og dels som afdrag. Det betyder, at en del af renteindtægten fra låntager beløbsmæssigt svarer til det kurstab, som instituttet lider over for obligationsejerne. For at opnå skattemæssig neutralitet for institutterne er det derfor foreslået, at den ovenfor nævnte del af renteindtægterne fritages for beskatning hos institutterne.

Ifølge kursgevinstloven skal fordringer og gæld kursfastsættes. Hidtil har institutterne opgjort fordringer og gæld i nominelle værdier. Hvor balanceprincippet sørger for, at der er overensstemmelse mellem den opnåede kursgevinst og det lidte kurstab, vil kurserne på fordringerne svare til kurserne på obligationerne. Det vil derfor være overflødig at lade institutterne opgøre disse kursværdier. Forslaget skal derfor også tilgodese institutternes administration, således at institutterne ikke behøver opgøre kursen på pantebrevstilgodehavender og obligationsgæld, når pantebrevene og obligationerne er omfattet af balanceprincippet. Herved kan institutterne for den del af virksomheden, der er omfattet af balanceprincippet, holde sig til den regnskabspraksis, som institutterne hidtil har benyttet sig af. Skattemyndighedernes kontrolopgaver vil i konsekvens heraf blive forenklet.

Med de foreslåede regler i § 8 A, stk. 1, skal institutterne i de nævnte tilfælde ikke medregne gevinst og tab på fordringer. I tilfælde, hvor en låntager ikke betaler ydelsen til instituttet, og hvor instituttet overtager ejendommen f.eks. på tvangsauktion, vil instituttet selvfølgelig ikke kunne fradrage tab på en sådan fordring. For at ligestille institutterne med pengeinstitutter og lign. er det derfor foreslået i § 8 A, stk. 2, at næringskattereglerne i kursgevinstlovens § 2 skal finde anvendelse i ovennævnte misligholdelsessituationer. Opgørelsen af gevinst og tab finder sted ved engagementets afslutning, således at kun nettoresultatet opgøres og medregnes ved indkomstopgørelsen.

Nogle institutter er efter en ændring af 6. juni 1985 af lov om realkreditinstitutter begyndt at formidle lån i udlandet. Denne form for låneformidling kræver boligministerens godkendelse. For at opnå godkendelse er det bl.a. en betingelse, at långivningen skal være valutamæssigt og rentemæssigt neutral i forhold til Danmark. Det vil sige, at långivningen i en valuta skal refinansieres i samme valuta, og at refinansieringsrenten ikke må overstige udlånsrenten. Videre er det en betingelse, at realkreditlovens princip om balance mellem låntagerens pantebrev og de udstedte obligationer skal overholdes, medmindre særlige forhold gør en mindre fravigelse nødvendig. Under hensyntagen