

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger.

I Lovens formål

Det er lovforslagets formål at sikre et fortsat stabilt og effektivt kapitalmarked for finansiering af fast ejendom indenfor realkreditområdet ved at forlænge den nuværende adgang til at yde kontantlån efter udgangen af 1995.

II Gældende regler

Den gældende skattemæssige behandling af realkreditinstitutternes kontantlån er midlertidig, idet den udløber med udgangen af 1995, bortset fra kontantlån ydet på basis af obligationer med under 11 års løbetid.

De nuværende regler om kontantlån blev indført ved skattereformen i 1993 som et bidrag til effektivisering af realkreditobligationsmarkedet og i forlængelse heraf sikre låntagere en lavere lånerente.

For realkreditinstitutterne betyder den nuværende kontantlånsordning, at realkreditinstituttet er fritaget for ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst at medregne den del af renteindbetalingerne fra låntagere med kontantlån, som medgår til amortisation af det ikke fradragsberettigede kurstab, som realkreditinstituttet har ved salg af de underliggende blåstemplede obligationer. Fritagelsen fra kursgevinstlovens almindelige regler betyder for realkreditinstitutterne, at skattebelastningen af den almindelige tabsbegrænsningsregel i kursgevinstlovens § 5, stk. 4 undgås.

For låntagerne indebærer kontantlånsordningen, at det kurstab, som realkreditinstituttet har haft ved salg af de underliggende obligationer, konverteres til en fradragsberettiget renteudgift.

III Forslaget

Det foreslås for der første at give realkreditinstitutterne adgang til at udstede kontantlån efter udgangen af 1995 uden skattemæssig belastning af instituttet, når den nuværende tidsbegrænsede kontantlånsordning udløber.

Det betyder, at realkreditinstituttet kan holde realkreditinstituttets kursgevinst på det til instituttet ud-

stedte pantebrev, realkreditinstituttets kurstab på de af instituttet udstedte obligationer samt den del af instituttets renteindtægt på pantebrevet, som anvendes til at dække kurstabet på obligationerne, udenfor instituttets indkomstopgørelse.

En permanentgørelse af adgangen for realkreditinstitutterne til at yde kontantlån uden skattemæssig belastning vil indebære en mere smidig og gennemsigtig omsætning og belåning af fast ejendom.

En permanent indførelse af den nuværende kontantlånsordning vil dog samtidig indebære, at kurstab konverteres til en fradragsberettiget renteudgift. Dette er ikke i overensstemmelse med de af kursgevinstlovens regler, der bygger på, at privates kursgevinster og -tab på gæld er indkomstopgørelsen ivedkommende.

For at imødegå spekulation i konverteringsgevinster ved fremtidige rentefald/rentestigninger på grund af denne asymmetri i beskattningen foreslås der indført en regel om, at personlige låntagere er skattepligtige af en eventuel debitorgevinst ved ekstraordinær førtidig indfrielse af kontantlån. Der kan alene forekomme kursgevinster og -tab ved førtidig indfrielse af kontantlån, da de ordinære afdrag på kontantlån pr. definition ikke rummer kursgevinster eller tab.

Beskatningen af gevinst ved førtidig indfrielse af kontantlån skal dog ikke gælde i forbindelse med ejerskifte af ejendommen. For at forhindre omgåelse omfatter fritagelsen for beskattning af gevinst ikke førtidig indfrielse af kontantlån ved indfrielse i forbindelse med ejerskifte ved overdragelse mellem ægtefæller eller fra en person til et selskab, hvori denne person tilsammen med ægtefællen har en bestemmende indflydelse.

Det foreslås for det andet at ophæve den hidtidige tidsbegrænsning for realkreditinstitutternes skattemæssige mulighed for at sidestille aconto udstedte realkreditobligationer ved indgåelse af kurskontrakter med andre realkreditobligationer. Disse regler blev indført i tilslutning til kontantlånsordningen ved lov nr. 440 af 1. juni 1994.

Ordningen blev indført på baggrund af realkreditinstitutternes behov for store mængder af realkredit-