



Beierholm  
viden og indsigt

## Skat ved låneomlægning

**Stigende renteniveau gør det aktuelt at overveje at omlægge realkreditlån med henblik på derved at reducere restgælden – mod en højere løbende rente.**

I det følgende redegøres der for de skattemæssige konsekvenser af omlægning af realkreditlån alt afhængigt af, om det er et obligationslån eller et kontantlån, der indfries, og om indfrielsen foretages af en person eller et selskab.

Låneomlægningen i den nuværende situation betyder alt andet lige, at der realiseres en kursgevinst på den gæld, der indfries. Denne kursgevinst beskattes efter kursgevinstlovens regler om kursgevinst på gæld.

### Et selskab omlægger realkreditlån

Selskaber beskattes som altovervejende hovedregel af kursgevinster på gæld. Dette gælder ubetinget, når der er tale om realkreditlån, og det gælder uanset, om det indfrieede lån er et obligations- eller et kontantlån. Der er fradrag for kurstab ved låneomlægningen.

### En person omlægger realkreditlån

#### **Det indfrieede lån er et obligationslån**

Personer beskattes som hovedregel ikke af kursgevinster på gæld. Undtagelse gøres alene for visse overkurslån, hvor beskatningen sker ved låneoptagelsen og for visse "trappelån" (pålydende rente varierer i adskilte perioder).

Opnår en person således en kursgevinst ved indfrielse af et "almindeligt" realkreditlån ydet som obligationslån, er gevinsten herpå skattefri.

Bemærk, er lånet i udenlandsk valuta, skal gevinst/tab medregnes i indkomsten, når det sammen med øvrige kursgevinster og -tab ligger udover bagatelgrænsen på DKK 2.000.

#### **Det indfrieede lån er et kontantlån**

Kursgevinst på kontantlån er som udgangspunkt skattepligtig, hvis lånet indfries uden, at det sker i forbindelse med et køb eller salg af en ejendom. Der er ikke fradrag for kurstab.

#### **Hvornår er kursgevinsten skattefri?**

Kursgevinsten er skattefri, hvis kontantlånet:

- Indfries i forbindelse med køb eller salg af ejendom – i perioden fra seks måneder før til seks måneder efter, at købsaftalen er underskrevet
- Indfries ved ejerskifte mellem ægtefæller i forbindelse med skilsmisse, separation eller dødsfald
- Indfries ved ejerskifte mellem samlevende (under visse betingelser) i forbindelse med dødsfald
- Kræves indfriet af kreditor.

Sker låneomlægningen og dermed indfrielsen af kontantlånet, fordi ændring i renteniveauet gør det attraktivt, er kursgevinsten således skattepligtig for låntager.

Der gælder ingen undtagelser for kursgevinster og -tab på gæld i udenlandsk valuta.

## Hvordan opgøres kursgevinsten?

### **Obligationslån**

Gevinst (eller tab) på gæld opgøres som forskellen mellem gældens værdi ved påtagelsen af gælden og værdien ved indfrielsen, eller med andre ord som forskellen mellem obligationskursen ved låneoptagelsen og obligationskursen ved indfrielsen.

Omkostningerne - ved optagelsen - og ved indfrielsen fradrages i gevinsten. Gælder alene omkostninger til bank/kreditforening, ikke omkostninger til revisor.

## Kontantlån

Ved et kontantlån er der principielt to typer restgæld, dels lånerestgæld (også kaldet for kontantrestgæld, pantebrevsrestgæld eller blot restgæld), som er den gæld, der skal tilbagebetales, og dels obligationsrestgæld.

Det er kursværdien af obligationsrestgælden, der skal indbetales ved førtidig indfrielse.

Kursgevinst beregnes som forskellen på lånerestgælden - alternativt den beregnede anskaffelsessum ved overtagelse af lån ved ejendoms køb - og kursværdien af obligationsrestgælden på indfrielsestidspunktet.

Omkostningerne – ved optagelsen – og ved indfrielsen fradrages i gevinsten. Gælder alene omkostninger til bank/kreditforening, ikke omkostninger til revisor.

## Afslutning

Hvis der er nogle spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte [en revisor](#) i Beierholm eller [Beierholms Skatteafdeling](#).

### Karin Hald

Skatterådgiver,  
Beierholm

E-mail: [kha@beierholm.dk](mailto:kha@beierholm.dk)

Tel.: 96 34 78 21

