

Om skat

Kursgevinst på realkredit-kontantlån

Kursgevinst på kontantlån er som udgangspunkt skattepligtig, hvis du indfrier lånet uden at det er i forbindelse med et køb eller salg af en ejendom.

Skattestyrelsen får oplysninger om, at du har indfriet lånet, men du skal selv beregne kursgevinsten og indberette den på din årsopgørelse i rubrik 39 via SKAT TastSelv, hvis gevinsten er skattepligtig.

I dette faktaark kan du se, hvornår en kursgevinst er skattepligtig, og hvordan du beregner en eventuel kursgevinst. De beskrevne reglerne gælder kun for privatpersoner.

Hvis du indfrier et Jyske Rentetilpasning F2-F6 eller et Jyske F3 eller F5 kan du med fordel læse fakatarket "Kursgevinst på Jyske Rentetilpasning og Jyske F3 og F5" i stedet for.

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 samlever (under visse betingelser) i forbindelse med dødsfald.
- kræves indfriet af kreditor

Sådan beregner du kursgevinsten

Når du optager et kontantlån, har du to typer restgæld: Den ene er lånerestgæld (også kaldet for kontantrestgæld, pantebrevsrestgæld eller blot restgæld), som er den gæld, du betaler tilbage på. Den anden er obligationsrestgæld.

Det er kursværdien af obligationsrestgælden, der skal indbetales, når du indfrier lånet før tid. Kursgevinst beregnes som forskellen på lånerestgælden og kursværdien af obligationsrestgælden.

På den indfrielseskvittering du får fra dit realkreditinstitut eller fra din bank, kan du se, hvor stor lånerestgælden er, og til hvilken kurs obligationsrestgælden er indfriet. I nogle tilfælde er der beregnet et obligationsafdrag. Obligationsafdraget skal fratrækkes eller tillægges den beregnede kursgevinst afhængig af, om der er tale om en udgift eller indtægt.

I nogle tilfælde er der beregnet en kursgevinst på indfrielseskvitteringen. Vær opmærksom på, at låneomkostninger ikke er fratrukket heri.

Låneomkostninger

Du skal huske at fratække låneomkostninger i den beregnede gevinst. Du kan se låneomkostninger på pantebrevet og på indfrielsesnotaen (anført som stiftelses- og indfrielsesomkostninger). Du kan dog kun få fradrag for den del af stiftelsesomkostningerne, der vedrører den indfrieede del af lånet.

Kursgevinst efter fradrag for låneomkostninger selvangives i rubrik 39 via SKAT TastSelv.

Udregning af kursgevinst

Indfrielse af kontantlån:

Kursgevinst =
lånerestgæld – kursværdi af obligationsrestgæld +/- obligationsafdrag – låneomk.

Delvis indfrielse af kontantlån:

Kursgevinst =
lånerestgæld * (indfrielsesbeløb/kursværdi af oblig.restgæld) – indfrielsesbeløb – andel af låneomk.

Det er en god ide at gemme låneafregning, indfrielseskvittering m.v. til dokumentation af kursgevinstberegningen og de låneomkostninger, du har fratrukket.

Eksempel – hel indfrielse

Der er optaget et kontantlån på	2.400.000
Lånerestgæld	2.212.000
Obligationsrestgæld	2.176.372
Kurs	100
Kursværdi af obligationsrestgæld	2.176.372
Obligationsafdrag (udgift)	30.737
Låneomkostninger ved optagelse og indfrielse	2.000

Beregning af skattepligtig kursgevinst:

Kursgevinst = 4.891 (udregning: 2.212.000 – 2.176.375 – 30.737)

Låneomkostninger = 2.000

Skattepligtig kursgevinst = 2.891 (udregning: 4.891 – 2.000)

Eksempel – delvis indfrielse

Der er optaget et kontantlån på	2.400.000
Lånerestgæld	2.212.000
Obligationsrestgæld	2.176.372
Kurs	100
Kursværdi af obligationsrestgæld	2.176.372
Lånet nedbringes med	240.000
Låneomkostninger ved optagelse (andel) og indfrielse	1.000

Beregning af skattepligtig kursgevinst:

Kursgevinst = 3.929 (udregning: 2.212.000 x (240.000/2.176.372)) – 240.000)

Låneomkostninger = 1.000

Skattepligtig kursgevinst = 2.929 (udregning: 3.929 – 1.000)

Renter og bidrag

Vær opmærksom på, at de renter og bidrag, der fremgår af indfrielseskvitteringen, ikke skal medregnes ved beregning af kursgevinsten. Renter og bidrag er fradragsberettiget og bliver automatisk indberettet til Skattestyrelsen og påtrykt din årsopgørelse.

Kurstab er ikke fradragsberettiget

Vær opmærksom på, at du ikke kan trække et eventuelt kurstab fra i skat – også selvom kursgevinsten bliver negativ efter fradrag for låneomkostninger.

Er du i tvivl om, hvordan du skal beregne og selvangive kursgevinsten?

Hvis du fortsat er i tvivl om, hvorvidt du er skattepligtig af kursgevinsten, eller om, hvordan du beregner eller selvangiver kursgevinsten, kan du kontakte Skattestyrelsen. For at Skattestyrelsen kan hjælpe dig, skal de bruge låneafregning og indfrielseskvittering.

Vær opmærksom på

Hvis du har overtaget gælden ved ejerskifte, gælder der særlige regler for beregning af kursgevinsten, og du kan i det tilfælde ikke bruge denne vejledning.

Dette faktaark beskriver generelle regler og er ikke konkret skattemæssig rådgivning om dine individuelle forhold. Jyske Bank garanterer ikke, at informationerne er fyldestgørende, og fraskriver sig erstatningsansvar for de dispositioner, du eventuelt foretager eller ikke foretager på baggrund heraf. Ønsker du rådgivning om dine personlige skatteforhold, så kontakt din egen revisor eller skatterådgiver.