

Udskriftsdato: 15. december 2025

SKR nr 9370 af 29/06/2009 (Gældende)

Skrivelse om Kursfastsættelse af pantebreve for 3. kvartal 2009 - kontantomregning af overdragelsessummer

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 09-110564

Skrivelse om Kursfastsættelse af pantebreve for 3. kvartal 2009 - kontantomregning af overdragelsessummer

1. Private pantebreve

Private pantebreve og gældsbreve, som ikke står i forbindelse med overdragelse af formuegoder, jf. afsnit 2 og 3 nedenfor, kan ansættes til kursværdi ved opgørelsen af den skatte- og afgiftsmæssige værdi, jf. punkt 19 i Skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

Nyudstedte pantebreve i enfamiliehuse eller ejerlejligheder kan som hovedregel ansættes efter tabel 1, der er baseret på pengeinstitutternes pantebrevsstatistik. Tabellen angiver kurser og dertil svarende effektive renter for 4 prototyper af nyudstedte pantebreve. Den er beregnet ud fra de effektive forrentninger for pari-pantebreve efter de beregningsprincipper, der er beskrevet i vedlagte bilag 1.

Den effektive forrentning for cirkulerende pantebreve kan som hovedregel ansættes efter tabel 2. For cirkulerende pantebreve må man forvente, at kursen vil være stigende i takt med afkortningen af løbetiden og forbedringen af pantesikkerheden. Der er imidlertid ikke for tiden statistisk grundlag for at foretage en sådan graduering med tilstrækkelig sikkerhed, hvilket blandt andet skyldes, at pantebrevene har meget varierende forrentnings- og afdragsvilkår.

2. Overdragelsessummer for fast ejendom

Opgørelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skal ske på grundlag af kontantomregnede anskaffelses- og afhændelsessummer.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger m.v. og genvundne afskrivninger skal ligeledes opgøres på grundlag af kontantomregnede anskaffelses- og afståelsessummer.

Det tidligere Ligningsråd, nu Skatterådet, har den 3. november 1998 fastsat vejledende retningslinier for omregning af de nævnte overdragelsessummer til kontantværdi. Private pantebreve mv. skal efter disse regler kontantomregnes skønsmæssigt under hensyntagen til de konkrete forhold.

SKAT offentliggør kvartalsvis vejledende kurstabeller - jf. tabel 3 Pantesikkerhed indenfor 94 % af handelsværdien og tabel 4 Pantesikkerhed udover 94 % af handelsværdien. Tabel 3 er baseret på den samme effektive forrentning som for cirkulerende pantebreve - jf. afsnit 1 - mens tabel 4 er baseret på en effektiv forrentning, der er 2 procentpoint højere. Dette svarer til det tillæg, der anvendes i SKATs system til kontantomregning af ejendomssalg. Den sikkerhedsmæssige placering bestemmes ved den procentdel, som restgælden på fordringen og de foranstående hæftelser udgør af den samlede handelspris.

Tabellernes kurser varierer i øvrigt med gældsposternes forrentning og restløbetid.

I tilknytning til tabellerne er opstillet eksempler, som illustrerer deres anvendelse. Eksemplet til tabel 3 forudsætter et pantebrev med prioritetsstilling inden for 94 % af handelsværdien. Eksemplet til tabel 4 viser et pantebrev, der starter inden for 94 % af handelsværdien, men hvor pantebrevet slutter uden for denne grænse. Der foretages i dette tilfælde en sammenvejning af kurserne i tabellerne 3 og 4.

Lige som ved kursansættelser efter afsnit 1 gælder, at hvis et pantebrev indeholder særlige vilkår af betydning for kursansættelsen, f.eks. om ændring af forrentnings- eller afdragsvilkårene i løbetiden eller særlige rykningsklausuler, korrigeres kursen for betydningen heraf. Også hvis en debitor inden overdragelsen har misligholdt betalingen af ydelser på et pantebrev, kan tabellens kurser korrigeres for den skønnede indflydelse heraf.

Reglerne i afsnit 2 anvendes også ved skatte- og afgiftsmæssig værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer mv. og ved gaveoverdragelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 1159 af 4. oktober 2007 om afgift af dødsboer og gaver og Skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer mm. og ved gaveafgiftsberegning, punkt 5.

Tabel 1 - Kurstabel**Private pantebreve****3. Kvartal 2009****Nyudstedte ¹⁾**

Årlig ydelse Pct. p.a.	Heraf rente Pct. p.a.	Prioritets- stilling Fra/til pct.	Sælger- kurs	Effektiv rente Pct. p.a.
10,87	8,00	80-94	87,37	10,59
10,00	7,00	80-94	83,67	10,09
9,61	8,00	80-94	83,25	10,81
8,87	7,00	80-94	79,47	10,31

1) Tabellen kan anvendes til kursansættelse af nyudstedte pantebreve på sædvanlige vilkår i enfamiliehuse og ejerlejligheder. Hvis der ikke er pantsikkerhed, eller hvis pantsikkerheden består i andre ejendomme, er den effektive forrentning højere. Det gælder også, hvis der f.eks. ikke skal betales ejerskifteafdrag eller -gebyr, eller hvis pantebrevet er klausuleret, så pantsikkerheden kan forringes. Tabelkurserne gælder for pantebreve med fast ydelse og forudsætter, at der ikke sker ændringer i forrentnings- og afdragsvilkårene i løbetiden. I så fald korrigeres kursen for den skønnede indflydelse heraf. Ved kursansættelse af pantebreve på andre forrentnings- eller ydelsesvilkår end nævnt, kan de anførte effektive forrentninger ikke umiddelbart anvendes. Kilde til kurser og effektive forrentninger: Finansrådet - Pengeinstitutternes pantebrevsstatistik pr. 1.6. 2009 (jf. bilaget Beregningsmetoder vedr. kurser for private pantebreve).

Tabel 2 - Kurstabel**Private pantebreve****3. Kvartal 2009****Cirkulerende ²⁾**

Effektiv rente Pct. p.a. ³⁾
10,40

2) Tabellen kan anvendes til kursansættelse af cirkulerende pantebreve med forrentning 7-9 % i enfamiliehuse og ejerlejligheder. Hvis der ikke er pantsikkerhed, eller hvis pantsikkerheden består i andre ejendomme, er den effektive forrentning højere. Det gælder også, hvis der f.eks. ikke skal betales ejerskifteafdrag eller -gebyr, eller hvis pantebrevet er klausuleret, så pantsikkerheden kan forringes. Tabelkurserne gælder for pantebreve med fast ydelse og forudsætter, at der ikke sker ændringer i forrentnings- og afdragsvilkårene i løbetiden. I så fald korrigeres kursen for den skønnede indflydelse heraf. Ved kursansættelse af pantebreve med højere eller lavere forrentning end de 7-9 %, kan de anførte effektive forrentninger ikke umiddelbart anvendes. 3) Renten svarer til gennemsnittet af de effektive forrentninger for køber af de ovennævnte typer af nyudstedte pantebreve med forrentning 8 %, se tabel 1 ovenfor. Der er afrundet til nærmeste talværdi, der er delelig med 0,05.

Kilde til kurser og effektive forrentninger: Finansrådet - Pengeinstitutternes pantebrevsstatistik pr. 1.6. 2009 (jf. bilaget Beregningsmetoder vedr. kurser for private pantebreve).

Tabel 3 - Kurstabel

Overdragelse af fast ejendom - værdiansættelse af anden gæld

3. Kvartal 2009

Pantesikkerhed inden for 94 % af handelsværdien

Effektiv forrentning i % p.a.: 10,40

Rentefod Pct.p.a.		Restløbetid Antal år										
Fra	Til	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	4,00	95	92	89	86	83	81	79	76	74	72	
4,01	6,00	96	94	92	90	88	86	84	83	81	79	
6,01	8,00	98	96	95	94	93	91	90	89	88	87	
8,01	10,00	99	99	98	98	97	97	96	96	96	95	
10,01	14,00	101	102	103	104	105	105	106	107	107	108	
14,01	18,00	104	107	110	112	115	117	120	122	124	126	
18,01	-	107	112	116	121	125	130	134	138	142	145	
Fra	Til	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	o. 20
	4,00	70	68	67	65	63	62	61	59	58	57	52
4,01	6,00	78	77	75	74	73	72	71	70	69	68	64
6,01	8,00	86	85	85	84	83	82	82	81	80	80	77
8,01	10,00	95	95	94	94	94	93	93	93	93	92	91
10,01	14,00	109	109	110	110	111	111	112	112	113	113	115
14,01	18,00	128	130	132	134	135	137	139	140	141	143	148
18,01	-	149	153	156	159	162	164	167	169	172	174	182

Eksempel 1

Overdragelsesvilkår:

1	Gæld, der overtages	400000
2	Ejerskiftelån	500000
3	Sælgerpantebrev 8+2,87 % (ca. 16 år)	120000
	Belåning inkl. sælgerpant	A 1020000
4	Udbetaling	180000
	Samlet handelsværdi	B 1200000

Pantesikkerhed:

100 x A / B pct. 85 pct.

Kurs på sælgerpantebrev:

Af Tabel-3 fås (6,01-8,00 %, 16 år): 82

Kursværdi af sælgerpantebrev:

120000 x 82 / 100 98400

Tabel 4 - Kurstabel

Overdragelse af fast ejendom - værdiansættelse af anden gæld

3. Kvartal 2009

Pantesikkerhed ud over 94 % af handelsværdien

Effektiv forrentning i % p.a.: 12,40

Rentefod Pct.p.a.		Restløbetid Antal år									
Fra	Til	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	4,00	94	90	86	83	80	77	74	71	69	67
4,01	6,00	95	92	89	87	84	82	79	77	75	73
6,01	8,00	96	94	92	90	88	87	85	83	82	81
8,01	10,00	98	97	95	94	93	92	91	90	89	88
10,01	14,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
14,01	18,00	103	105	106	108	110	111	113	114	115	117
18,01	-	106	109	113	116	120	123	126	129	132	135
Fra	Til	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 o. 20
	4,00	65	63	61	59	57	56	54	53	51	50 45
4,01	6,00	72	70	69	67	66	64	63	62	61	60 55
6,01	8,00	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70 67
8,01	10,00	87	86	86	85	84	84	83	83	82	82 80
10,01	14,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100 100
14,01	18,00	118	119	120	121	122	123	124	125	125	126 129
18,01	-	137	139	142	144	146	148	149	151	152	153 159

Eksempel 2

Overdragelsesvilkår:

1 Ejerskiptelån	1700000
2 Sælgerpantebrev 8+2,87 % (ca. 16 år)	260000
Belåning inkl. sælgerpant	C 1960000
3 Udbetaling	40000
Samlet handelsværdi	D 2000000

Pantesikkerhed:

100 x C / D pct.	98
Mellem 94 og 98 pct.: $98 \times 2000000 / 100 - 94 \times 2000000 / 100$	80000
Inden for 94 pct.: 260000 - 80000	180000

Kurs på sælgerpantebrev:

Af Tabel-3 fås:	
Indenfor 94 pct., kr. 180000 , kurs 82	147600
Af Tabel-4 fås:	
Udover 94 pct., kr. 80000 , kurs 74	59200

Kursværdi af sælgerpantebrev:	206800
-------------------------------	--------

Tabel 5 - Kurstabel

Omregning af overdragelsessummer efter afskrivningsloven og ligningsloven

3. Kvartal 2009

Effektiv forrentning i % p.a.: 14,11

Rentefod pct. p.a.	Restløbetid Antal år														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	90	86	82	78	75	72	69	66	63	61	59	57	55	53	51
4	91	87	84	80	77	74	71	69	66	64	62	60	58	57	55
5	92	88	85	82	79	76	74	72	69	67	65	64	62	60	59
6	93	90	87	84	81	79	77	74	72	71	69	67	66	64	63
7	94	91	88	86	84	81	79	77	76	74	72	71	70	68	67
8	95	92	90	88	86	84	82	80	79	77	76	75	74	72	71
9	96	93	92	90	88	86	85	84	82	81	80	79	78	77	76
10	96	95	93	92	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80
11	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	87	86	86	85
12	98	97	96	96	95	94	94	93	92	92	91	91	90	90	90
13	99	99	98	98	97	97	97	96	96	96	95	95	95	95	95
14	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	99	99	99
15	101	101	101	102	102	102	103	103	103	103	104	104	104	104	104

PARI-PANTEBREVE iflg. Finansrådets statistik pr. 1.6 2009

			For debitor		For kreditor
Rentefod / Ydelses-%	Prioritets- stilling	Løbetid ca. år.	Nominel rente	Effektiv rente	Effektiv rente
		15	9,73	10,09	9,74
		25	9,94	10,31	9,98

Beregne værdier pr. 1.6 2009 for prototyper af nyudstedte pantebreve

			For debitor		For kreditor	
Rentefod / Ydelses-%	Prioritets- stilling	Løbetid ca. år.	Kurs	Effektiv rente ¹⁾	Kurs	Effektiv rente ¹⁾
7 + 1,87	80-94	22,5	79,47	10,31	81,30	9,98
8 + 1,61	80-94	22,5	83,25	10,81	85,11	10,48
7 + 3	80-94	17,5	83,67	10,09	85,44	9,74
8 + 2,87	80-94	17,0	87,37	10,59	89,15	10,24

1) 7-pct.'s pantebreve er kursansat med de effektive forrentninger fra tabellen over pari-pantebreve med gradue-
ring efter debitor / kreditor samt efter løbetid. Ved kursansættelsen af 8-pct.'s pantebreve er der til disse effektive
forrentninger tillagt 0,50 pct.point. Der er regnet med 4 årlige terminer.