

Undgå skattesæk - ret forskudsregistreringen

En halv million boligejere står over for en rentetilpasning af deres lån i december måned - og de har udsigt til lave renter. Men det er afgørende, at disse boligejere ændrer forskudsregistreringen, hvis de vil undgå en betydelig restskat.

"Omkring 500.000 boligejere står over for en rentetilpasning af deres lån. Det glædelige budskab er, at renten formentlig bliver fastsat på et meget lavt niveau. Det indebærer til gengæld også, at rentefradraget falder ganske markant, og det er derfor en god ide at indarbejde den nye lavere rente i forskudsregistreringen for 2011", fortæller Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

Hvis SKAT ikke orienteres om den nye lavere rente for 2011, indregnes de senest kendte renteudgifter automatisk i forskudsregistreringen, og de senest kendte oplysninger er fra 2009. Her blev den 1-årige rente fastsat til lidt over 5 pct., og da den nuværende 1-årige rente er omkring 1,3 pct., bliver renteudgifterne knapt 40.000 kr. lavere i 2011 pr. lånt million kroner.

"Det er en besparelse, der er til at tage og føle på, men det indebærer til gengæld også, at SKAT skal have ca. en tredjedel af besparelsen i skat svarende til ca. 13.000 kr. pr. lånt million kroner", påpeger Karsten Beltoft.

I 2010 havde boligejere med rentetilpasningslån også en lav rente, men en meget stor del af boligejere med rentetilpasningslån ændrede ikke forskudsregistrering, og mange kan derfor se frem til en pæn restskat. Muligheden er der nu for at undgå en lignende situation for 2011.

"I sidste ende kommer man altid til at betale den rigtige skat, men dels er det ikke rart at stå med en ekstraregning, som kan blive ganske stor, dels beregner SKAT rente af for lidt indbetalt skat - og det er ikke billigt at låne hos SKAT", understreger Karsten Beltoft.

<i>Afdragsfrit lån 1 mio. kr.</i>	F1-rente	Renteudgifter før skat	Skattebesparelse²
Renter 2009	5,2 pct.	52.000 kr.	17.160 kr.
Renter 2011	1,3 pct. ¹	13.000 kr.	4.290 kr.
Forskel		39.000 kr.	12.870 kr.

1) F1-renten medio oktober 2010, som kan blive både højere og lavere, når rentetilpasningen gennemføres.

2) Værdi af rentefradrag 33 pct.

Boligobligationer breder sig i Europa

Spanien har nu overhalet Danmark, når det gælder udstedelse af obligationer med pant i fast ejendom, og Tyskland, Frankrig og Sverige haler ind på os. Det viser den seneste opgørelse for 2009 fra European Covered Bond Council.

Selv om tallene er i absolutte niveauer og ikke i forhold til landets størrelse, viser de en tendens, hvor boligobligationer vinder større indpas i Europa.

"Det er meget usædvanligt, at et lille land som Danmark er størst på et område. Hvis realkreditobligationer er en god måde at finansiere boliglån på, måtte man jo forvente, at andre også ville bruge dem i større omfang. Det er det, vi i stigende grad begynder at se", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

Danmark skiller sig ud

I Danmark har vi særligt i de senere år været flittige til at fremhæve fordelene ved det danske realkreditsystem. Fordelene er først og fremmest den høje grad af sikkerhed og gennemskuelse samt de lave omkostninger. Og sandt er det, at Danmark på en række

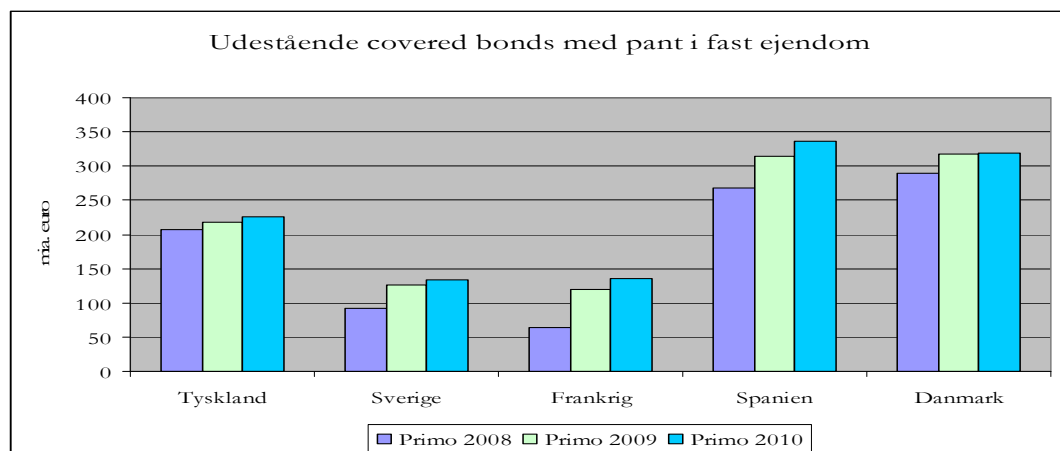
punkter skiller sig klart ud fra andre lande. Det er fx kun i Danmark, man kan indfri et lån på markedsvilkår ved at opkøbe en obligation, der handles på en børs.

Danmark skiller sig også ud ved at have et ekstraordinært stort marked for *covered bonds*, særligt dækkede obligationer, der er en samlebetegnelse for realkreditlignende obligationer i Europa. Kun i Danmark er næsten al boligfinansiering finansieret med obligationer.

Indtil for nylig var Danmark faktisk det land i Europa, der havde det allerstørste udestående af obligationer med privat pantdækning. Tyskland havde, og har stadig, den største mængde *covered bonds*, men langt over halvdelen er udstedt med pant i offentlige tilgodehavender.

Alle de, i figuren, viste lande har større økonomier end den danske, og der er derfor plads til højere vækstrater end i Danmark. Lån til fast ejendom finansieres i de øvrige europæiske lande fortsat i vidt omfang som andre banklån, så der er plads til mange flere *covered bonds*, hvis der kan findes investorer til dem.

"Den finansielle krise viste meget tydeligt, hvor vigtig stabil funding er. Det har de europæiske banker lært af, og de betragter i stigende grad *covered bonds* som velegnede til at sikre stabil funding. Det er ikke direkte den danske realkreditmodel, der bliver kopieret, men med den højere grad af obligationsfinansiering begynder en række lande at ligne Danmark lidt mere", siger Karsten Beltoft.



Kilde: European Covered Bond Council

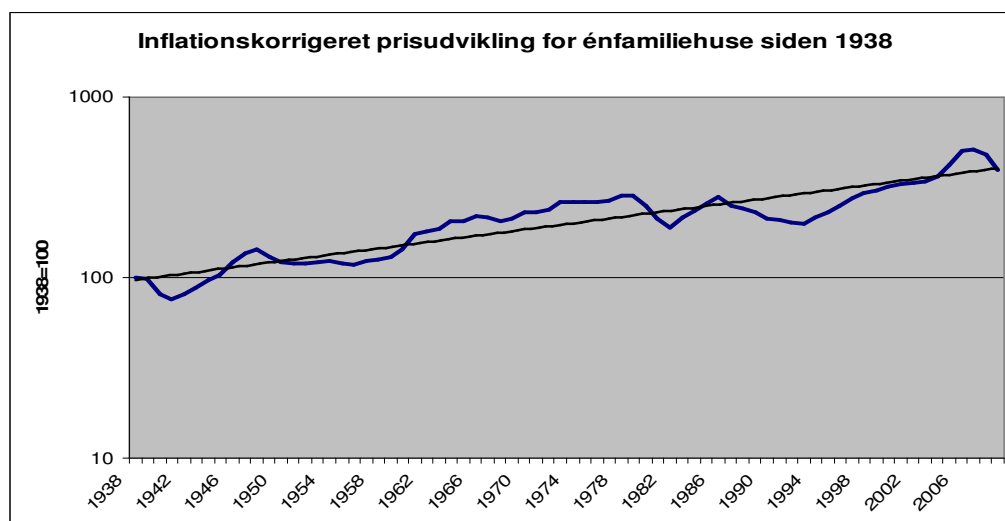
Anm.: Tallene kan afvige fra danske statistikker, idet der blandt andet korrigeres for "dobbeltregning" i forbindelse med refinansieringsauktioner

Boligpriserne er helt normale i historisk perspektiv

Det hævdes undertiden, at boligpriserne er strukturelt overvurderede, og at dette ses, hvis man betragter de historiske tal for boligpriserne.

Realkreditforeningen har i en tidligere [analyse](#) vist, at boligpriserne er tilbøjelige til at vokse hurtigere end andre priser i økonomien. Den samlede prisudvikling i en økonomi er udtryk for et gennemsnit for et stort antal varer og serviceydelser, hvis prisudvikling hver især kan afvige betragteligt fra gennemsnittet. Således også boligpriserne, der på langt sigt bestemmes dels af byggeomkostningerne, dels af priserne på grunde. Byggeomkostningerne vokser typisk hurtigere end andre priser, fordi en væsentlig del er løn, og fordi lønnen stiger hurtigere end priserne. Grunde og velbeliggende ejendomme er knappe goder, hvis priser kan blive presset i vejret i takt med, at indkomsterne stiger.

Huspriserne er i perioden siden 1938 i gennemsnit steget 2 pct. point mere om året end andre forbrugerpriser, jf. figuren.



Kilde: Danmarks Nationalbank, Working Paper nr. 43, Kim Abildgren, november 2006

Udviklingen i dette lange perspektiv viser, at der ikke er noget historisk unormalt i, at huspriser stiger mere end andre priser, heller ikke markant mere og over meget lange perioder. Den væsentligste afvigelse fra den langsigtede tendens synes faktisk at være de manglende stigninger i perioden fra sidst i 1970'erne frem til midten af 1990'erne. Det tog næsten 20 år før de inflationskorrigerede priser atter nåede op på 1979-niveauet.

Perioden var domineret af konjunkturmæssige tilbageslag samt en meget væsentlig økonomisk-politisk stramning i form af kartoffelkur og skattereform i anden halvdel af 1980'erne. Den naturlige tilbøjelighed, til at huspriser stiger mere end andre priser, slog derfor ikke igennem i denne periode.

At udviklingen siden midten af 1990'erne isoleret set har været meget kraftig, skal ses i dette perspektiv. Der har givetvis været tale om indhentning af et efterslæb. Betragtes den samlede udvikling siden 1938, forekommer dette ganske plausibelt.

Ingen kan udelukke prismet, det viser historien også, men det svært at se, at der skulle være væsentlige ubalancer ved det nuværende prisniveau.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk