

Det kan anslås, at en omlægning af et 30-årigt kontantlån optaget i 1982 og forrentet med 21,74 pct. til et 9 pct. obligationslån med samme restløbetid (20-årigt mix-lån) vil indebære et tab i størrelsesordenen 8.500 kr. beregnet som nutidsværdien af stigningen i nettoydelse. Hertil kommer omkostninger til realkreditinstituttet, tinglysning m.v.

Den skattemæssige fordel, som er knyttet til de gamle kontantlån, kan ikke opnås i dag, og en førtidig indfrielse vil derfor indebære, at låntager for fremtiden må give afkald på denne fordel. En førtidig indfrielse af de gamle kontantlån berører ikke den skattebetingede fordel, låntager har nydt i den forløbne del af lånets løbetid. Indfrielsen vil alene indebære, at låntager for fremtiden skattemæssigt stilles som senere låntagere og som samtidige låntagere med obligationslån.

Det kan for fuldstændighedens skyld afslutningsvis uddybes, hvorledes den skattemæssige fordel ved de gamle kontantlån er udelukket i forbindelse med nye kontantlån baseret på blåstemplede obligationer. Set fra låntagers side er der tilsyneladende fortsat tale om, at et ikke-fradragsberettiget kurstab kan konverteres til en fradragsberettiget rentebetaling. Realkreditinstitutterne er imidlertid i mellemtiden blevet skattepligtige. Ved kontantlån er realkreditinstituttets renteindtægt fra låntager større end instituttets rentebetaling til obligationsejeren, idet den overskydende renteindtægt tilfalder obligationsejeren som en kursgevinst. Realkreditinstituttet er skattepligtig af denne merrenteindtægt uden at have fradragsret for sit kurstab. Låntagers konvertering af et ikke-fradragsberettiget kurstab til en fradragsberettiget rentebetaling modsvares altså af en skattepligtig merrente hos realkreditinstituttet.