

Hvordan påvirker renteswaps regnskab, andelskrone og skat?

Mange andelsboligforeninger har i de senere år indgået renteswap-aftaler for at imødegå renteusikkerheden. Den regnskabs- og skattemæssige betydning af en renteswap er derfor aktuel for mange foreninger.

Af Lars Riise og Jack Skov, statsaut. revisorer, Deloitte

A Andelsboligforeninger ønsker i de fleste tilfælde budgetsikkerhed og sikkerhed for en så fast og forudsigelig boligafgift som muligt. Har andelsboligforeningen optaget et lån med en variabel rente, kan indgåelse af en renteswap imødegå renteusikkerheden ved at bytte variabel rente til fast rente og dermed en fast ydelse. Det har ved en kombination af variabelt forrentet lån med en tilhørende renteswap ofte været muligt at opnå en samlet lavere rente for andelsboligforeningen end ved traditionel finansiering til lang fast rente.

Mange andelsboligforeninger har derfor de senere år indgået renteswap-aftaler, og spørgsmålet om regnskabsmæssig og skattemæssig betydning af en renteswap er derfor aktuel for mange andelsboligforeninger.

Markedsværdien af en renteswap-aftale kan svinge meget som følge af udsvingene i den aktuelle rente og forventningerne til den fremtidige renteutvikling. Derfor er spørgsmålet om betydningen for andelskronen naturligt dukket op.

Denne artikel behandler kort den regnskabsmæssige behandling af renteswaps i årsrapporten og de skattemæssige konsekvenser af en renteswap. Det er i artiklen forudsat, at renteswappen er indgået til sikring af

den fremtidige rente og ikke i spekulationsøjemed.

Renteswap og årsregnskabet

Andelsboligforeninger er som udgangspunkt omfattet af årsregnskabsloven (ÅRL), da de udøver erhvervsvirksomhed, men de er ikke forpligtet til at udarbejde en årsrapport som følge af reglerne i årsregnskabsloven. Som følge af andelsboliglovens regler om overdragelse og på baggrund af vedtægterne vil alle andelsboligforeninger skulle udarbejde en årsrapport. Dette vil ske på baggrund af reglerne i ÅRL for den mindste klasse, regnskabsklasse A. Årsregnskabslovens systematik gør, at jo større virksomheder desto mere regelregulering. Dertil kommer, at det altid er muligt at vælge regelsættet for en større type virksomhed, såfremt der oplyses herom i årsrapporten.

Renteswap-aftaler er afledte finansielle instrumenter, der efter definitionerne i ÅRL skal indregnes i årsrapporterne. Der findes ikke specifikke krav i ÅRL's bestemmelser for regnskabsklasse A med hensyn til indregning af renteswaps.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (E&S) har i en udtalelse af 1. september 2009 fastlagt de generelle regler for indregning og måling af renteswaps i andelsboligforeningers årsregnskaber. E&S udtaler:

”Renteswaps skal indregnes i balancen for en andelsboligforening, der aflægger årsrapport efter regnskabsklasse A, hvis dette er nødvendigt for, at årsregnskabet skal give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Renteswaps skal tillige indregnes i balancen, hvis dette er nødvendigt for, at regnskabsbruger kan træffe en korrekt økonomisk beslutning på baggrund af årsregnskabet.”

Indregning af renteswappen følger ejendommens værdiansættelse

Det skal pointeres, at det er en betingelse for at kunne anvende reglerne for regnskabsklasse A på renteswaps, at andelsboligforeningen indregner andelsboligen (ejendommen) til kostpris i årsrapporten.

Skulle en andelsboligforening under regnskabsklasse A vælge ikke at indregne en renteswap i årsregnskabet, bør det i årsregnskabet oplyses, hvilken markedsværdi instrumenterne har pr. balancedagen.

Optager en andelsboligforening ejendommen til markedsværdi (f.eks. offentlig ejendomsvurdering eller valuarvurdering), har andelsboligforeningen valgt et højere regelsæt for indregning af ejendommen (reglerne for regnskabsklasse B), og det er derfor et

krav i årsregnskabsloven, at renteswappen skal indregnes i årsrapporten til markedsværdi.

Skattemæssig behandling – ABF og renteswap

Først skal det fastslås, hvorvidt andelsboligforeningen er skattepligtig eller ej. Har andelsboligforeningen omsætning med andre end andelshaverne, medfører det skattepligt for andelsboligforeningen. Reguleringen af renteswaps til markedsværdi skal indgå ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvilket betyder at såfremt andelsboligforeningen er skattepligtig, bliver andelsboligforeningen også beskattet af udviklingen i renteswappen. Skattesatsen for andelsboligforeninger er 25 pct., hvilket er den samme som for aktie- og anpartsselskaber.

Vurdering af skattepligt

En andelsboligforening er som forening kun skattepligtig af overskud med ikke-medlemmer. Det betyder reelt, at såfremt andelsboligforeningen alene opkræver boligafgift fra andelshavere, så har andelsboligforeningen ingen skattepligtig indkomst og skal ikke indsende nogen selvangivelse. I disse tilfælde er den skattemæssige situation for renteswappen uden betydning.

Har en andelsforening nogen som helst indkomst, der kan henføres til andre end andelshavere, så er andelsboligforeningen skattepligtig. Vi vil ikke her beskrive alle de skattemæssige regler og opgørelsen af den skattepligtige indkomst for en andelsboligforening, der i realiteten svarer til opgørelsen for et aktieselskab, men alene påpege, at enhver omsætning med andre end andelshavere medfører, at andelsboligforeningen bliver skattepligtig. Det vil sige, at udlejning af en usolgt andel, udlejning af et erhvervslejemål, udlejning af fælleshus til andre end andelshavere, fællesvaskeris anvendelse af andre end andelshaverne, udlejning af parkeringsarealer til andre end andelshavere mv. medfører, at andelsboligforeningen bliver skattepligtig. Skattepligtig medfører, at der skal opgøres en skattepligtig indkomst og indsendes en selvangivelse.

En andelsboligforening er kun skat-

tepligtig med en forholdsmæssig andel af den opgjorte skattepligtige indkomst svarende til den indkomst, der kan henføres til indtægter fra andre end andelshaverne.

Skattepligt af renteswaps

En renteswap er et finansielt instrument, som påvirker den skattepligtige indkomst. Andelsboligforeninger er skattepligtige af gevinst og tab, der opgøres som forskellen mellem markedsværdien af kontrakten ved indkomstårets udløb og ved indkomstårets begyndelse (lagerbeskatning). Det betyder, at der kan opstå en urealiseret

gevinst, der skal beskattes. Den reelle skattepligtige indkomst svarer dog alene til forholdet mellem omsætning med ikke-andelshavere og den totale omsætning, hvorfor ikke hele reguleringen bliver til aktuel skat.

Anbefaling

En andelsboligforening skal huske at foretage en skattemæssig vurdering af renteswappen, inden der indgås en renteswap-aftale, da der ellers i visse situationer kan opstå en u hensigtsmæssig skattemæssig situation.

Eksempler på den skattemæssige behandling af en renteswap

1) De civilretlige aftaler mellem kunde og bank:

- ABF har et variabelt lån på nom. ca. 20 mio.kr.
- ABF ønsker at lave en renteswap på ca. 20 mio.kr., sådan at ABF swapper/bytter fra et lån med variabel rente til et fastforrentet lån på 4,7% i rente
- Handelsdatoen er den 30. januar 2009
- Swapaftalen løber fra 29. juni 2009 til 31. marts år 2039

2) Opgørelse af gevinst/tab

Rentebetaling/modtagelse

ABF har betalt følgende renter til banken:

29.06.2009 – 28.09.2009	(235.727) kr.
28.09.2009 – 28.12.2009	(235.727) kr.

ABF har modtaget følgende renter fra banken:

29.06.2009 – 28.09.2009	228.154 kr.
28.09.2009 – 28.12.2009	228.154 kr.

Nettorenteudgift (differensrente)	(15.146) kr.
-----------------------------------	--------------

3) Opgørelse af gevinst/tab

Årets udvikling i markedsværdien, urealiseret kursgevinst	671.859 kr.
ABF, skattepligtig andel, 20% (anslået) Beløb til ABF indkomst	134.371 kr.
Aktuel skat, 25%	33.575 kr.