

Overvej rentetilpasningslån og afdrag hurtigere på restgælden

Den nuværende økonomiske situation

Den nuværende økonomiske situation i Europa er præget af krisestemning. Grækenland har store problemer med at få indtægterne til at passe med udgifterne, Italien og Spanien har fået sænket deres kreditværdighed og Slovakiet har stemt nej til at udvide eurozonens krisefond. Mange investorer vender derfor blikket mod Danmark for at sikre deres investering, hvilket blandt andet medfører meget lave renter i Danmark, til glæde for de danske boligejere. Mange økonomiske aktører vurderer at det danske renteniveau vil forblive lavt i et stykke tid, hvilket åbner op for interessante overvejelser for den enkelte boligejer.

Aktiv gældspleje

Er din bolig finansieret med et fastforrentet obligationslån bør du overveje at omlægge til et rentetilpasningslån og nyde godt af det lave renteniveau. Du kan derved spare penge på den kvartårige ydelse på realkreditlånet og bruge denne til hurtigere afvikling af dit dyrere boliglån i banken. Har du ikke noget boliglån eller andre dyre lån kan du bruge besparelsen på at afvikle på dit realkreditlån hurtigere og derved reducere restgælden markant.

Øget betaling på boliglånet i banken

Et eksempel kan illustrere fordelene ved at omlægge fra et fastforrentet lån til et rentetilpasningslån. Hr. Hansen har for to år siden optaget et 30-årigt 5% obligationslån på 2 mio. kr. med afdrag. I dag er restgælden reduceret til ca. 1,939 mio. kr., den kvartalsvise ydelse før skat er 34.702 kr. og ydelsen efter skat er 25.374 kr.

Som et alternativ til sit nuværende lån overvejer han at skifte sit lån ud med et rentetilpasningslån, hvor renten tilpasses hvert 3. år (et såkaldt "F3"-lån). Løbetiden på det nye lån er 28 år, svarende til den tilbageværende løbetid på obligationslånet. Kontantlånsrenten på F3-lånet udgør for tiden 1,6% og konverteringsomkostningerne ved at skifte lån antages at udgøre 20.000, hvorfor restgælden på det nye F3-lån vil være 1,959 mio. kr. Den kvartårige ydelse før skat på F3-lånet beregnes til 24.199 kr. og ydelsen efter skat er 20.598.

Hr. Hansen opnår en besparelse efter skat de næste tre år ved at omlægge til F3-lånet på 58.740 kr., svarende til forskellen i kvartalsydelsen efter skat i de tre år, hvor renten på F3-lånet er fastlåst. Denne besparelse kan benyttes til ekstraordinær afvikling af det dyre boliglån i banken. Alternativt kan man sætte besparelsen til side for at imødegå fremtidige rentestigninger.

Men det er ikke hele historien... Ud over besparelsen i kvartalsydelsen efter skat er der også opnået en besparelse i form af en hurtigere afvikling af restgælden. Ved det oprindelige 5% obligationslån vil restgælden efter 3 år være reduceret til 1,836 mio. kr. hvorimod restgælden efter 3 år ved F3-lånet er reduceret til 1,789 mio. kr. Hr. Hansen får derved afviklet yderligere 47.308 kr. ved at vælge F3-lånet. Den samlede besparelse udgør derfor i alt 106.048 kr. Dertil skal også tillægges de sparede renteudgifter, man opnår på boliglånet i banken, såfremt man afdrager ekstraordinært på dette.

I nedenstående tabel er centrale tal fra beregningen fremhævet:

Eksempel 1: Hr. Hansen	5% obligationslån	F3 – lån	Difference
Restgæld i dag	1.939.256	1.959.256	-20.000
Obligationsrente / kontantlånsrente	5%	1,6%	3,4%
Kvartårlig ydelse før skat (inklusive bidrag 0,5%)	34.702	24.199	10.503
Kvartårlig ydelse efter skat (Skattesats 34,97%)	25.374	20.598	4.776
Restgæld om 3 år	1.836.035	1.788.727	47.308

Hurtigere afvikling af realkreditlånet

Hvis du ikke har boliglån i banken eller andre dyrere lån, kan du vælge at afvikle dit realkreditlån hurtigere. For at illustrere dette betragter vi Fr. Pedersen, der for to år siden optog samme lån som Hr. Hansen (30-årigt 5% obligationslån med afdrag, hovedstol på 2 mio. kr.). I dag er restgælden reduceret til ca. 1,939 mio. kr., den kvartalsvise ydelse før skat er 34.702 kr. og ydelsen efter skat er 25.374 kr.

Hvis Fr. Pedersen vælger at omlægge sit lån til et 28-årigt F3-lån med afdrag, kan hun fastsætte den kvartalsvise ydelse på F3-lånet, således at ydelsen efter skat på F3-lånet svarer til ydelsen efter skat på obligationslånet. Dette svarer til en kvartårlig ydelse før skat på kr 28.917 og en ydelse efter skat på 25.316. Ved at gøre dette kan hun reducere løbetiden på sit realkreditlån fra 28 år til 22 år, med andre ord kan seks år "skæres væk" fra løbetiden.

Ved det oprindelige 5% obligationslån vil restgælden efter 3 år være 1,836 mio. kr. hvorimod restgælden efter 3 år ved F3-lånet er 1,731 mio. kr. Fr. Pedersen får derved afviklet yderligere 105.191 kr. ved at vælge F3-lånet.

Eksempel 2: Fr. Pedersen	5% obligationslån	F3 – lån	Difference
Restgæld i dag	1.939.256	1.959.256	-20.000
Obligationsrente / kontantlånsrente	5%	1,6%	3,4%
Kvartårlig ydelse før skat (inklusive bidrag 0,5%)	34.702	28.917	5.785
Kvartårlig ydelse efter skat (Skattesats 34,97%)	25.374	25.316	58
Restgæld om 3 år	1.836.035	1.730.844	105.191

Hvad skal jeg være opmærksom på?

Ovenstående viser en række fordele ved at omlægge et fastforrentet lån til et rentetilpasningslån. Der er dog andre forhold, man bør inkludere i sine overvejelser før man konverterer sit lån. Et rentetilpasningslån er ikke så kursfølsomt som et fastforrentet lån. Derved kan ændringer i renteniveauet medvirke til at kursværdien af restgælden på det fastforrentede lån vil være mindre end angivet ovenfor. Man opnår derved en bedre friværdibeskyttelse ved et fastforrentet lån. Ved et fastforrentet lån er der ligeledes gode muligheder for at skære en del af restgælden af gennem konverteringer, såfremt det fremtidige renteniveau udvikler sig gunstigt.

Ydelsen på et fastforrentet lån er kendt gennem hele lånets løbetid, hvorimod at ydelsen på et rentetilpasningslån genberegnes ved hvert enkelt rentetilpasningstidspunkt. Der er derved en risiko for at

ydelsen på rentetilpasningslånet kan stige i fremtiden. Hvornår renten stiger og hvor meget renten skal stige til, før rentetilpasningslånet bliver mindre fordelagtigt end det fastforrentede lån, er svært at sige.

Husk også at meddele en låneomlægning til Skat, således at jeres rentefradrag bliver justeret herefter – ellers kan I risikere en restskat når året er omme på adskillige tusinde kroner.

Spørg bofi.dk om råd

Det er altid fornuftigt at drøfte overvejelser omkring konvertering med en uvildig rådgiver. Der er mange usikkerhedsmomenter, herunder udvikling i renteniveau, risiko, lånetyper og meget andet som bør diskuteres inden en konvertering bliver igangsat. Kontakt Mads Plov Dahl fra bofi.dk og hør mere omkring uvildig og uafhængig økonomisk rådgivning. Mange rådgivningsforløb vedrørende konvertering koster under 2.000 kr. Udgiften hertil kan hurtigt være tjent ind igen. Se her hvad andre kunder synes om bofi.dk.