

Lånekonvertering til lavere rente

Når renten falder på et realkreditlån med fast rente, kan man udnytte muligheden for at indfri lånet til kurs 100, selvom kursen måske er langt højere, og så kan man i stedet optage et nyt lån med lavere rente og dermed lavere ydelser.

Udfordringen med denne omlægning er, at gælden stiger, fordi der er omkostninger forbundet med det. Omkostningerne er f.eks.:

- Kurstab på det nye lån
- Lånesagsgebyrer
- Kurtage/afregningsprovision
- Tinglysningsafgift
- Og ikke mindst differencerenter

Når gælden stiger på grund af disse omkostninger, vil der derfor gå et stykke tid, før gælden er den samme, som den ville have været, hvis man bare beholdt lånet med højere rente. Et kendetegn ved et annuitetslån, som realkreditlån med afdrag er, at når renten falder, så stiger afdraget i starten. Rentabiliteten ved en omlægning til lavere rente kan beregnes sådan:

Højere gæld på grund af omkostninger

- sparede renter

- højere afdrag

= rentabilitet/break-even (som måles i antal år før det nås).

Differencerenter er en væsentlig omkostning, når man konverterer til lavere rente

Når kursen på et fastforrentet lån er over 100, kan man 4 gange om året opsige lånet til indfrielse til kurs 100. Det skal senest gøres 2 måneder før, f.eks. senest den 30. april, hvis man vil indfri lånet den 1. juli. Men man behøver ikke at vente til 1. juli med at indfri lånet. Man kan indfri lånet til kurs 100 med det samme, men så skal man betale differencerenter frem til f.eks. 1. juli.

Grunden til det er, at realkreditinstituttet skal betale obligationsejeren renter fra til den dag obligationen bliver indfriet, men til gengæld får man også en rente af det beløb, som man betaler for indfrielsen. Det er forskellen mellem obligationsrenten og den rente, som instituttet betaler som er differencerenten.

Eksempel hvor et 6% lån på 3 millioner indfries den 30. april:

Obligationsrente i 61 dage	30.082 kr.
Mellemregningsrente 1,75% i 61 dage	-8.773 kr.
Differencerenter	21.309 kr.

Og skulle man være så uheldig, at man glemmer at opsige lånet den 30. april og først indfrier lånet den 1. maj, så skal renterne nu beregnes frem til 1. oktober, og så stiger beløbet til 52.748 kr. Som et plaster på såret kan differencerenter trækkes fra i skat.

Hvis man lagde lån om den 7. februar, som er 7 dage efter opsigelsesfristen den 31. januar, kunne en omlægning se sådan ud:

6% lån 29,50 års restløbetid	Nuværende lån	Nyt 4% lån kurs 96,13
Gæld	3.000.000 kr.	3.183.000 kr.
Bruttoydelse	239.342 kr.	207.356 kr.
Nettoydelse (25% skattefordel)	189.106 kr.	169.972 kr.
- heraf afdrag	38.399 kr.	57.819 kr.
Men betaler altså 19.134 kr. mindre i nettoydelse og samtidig afdrages der 19.419 kr. ekstra, og så er der break-even efter 3,75 år.		

Hvis kurserne på 4%-lånet stiger til 99 kunne en omlægning fra 5% se sådan ud:

5% lån 29,50 års restløbetid	Nuværende lån	Nyt 4% lån kurs 99,00
Gæld	2.000.000 kr.	2.046.000 kr.
Bruttoydelse	144.536 kr.	133.287 kr.
Nettoydelse (25% skattefordel)	116.048 kr.	109.256 kr.
- heraf afdrag	30.586 kr.	37.164 kr.
Men betaler altså 6.792 kr. mindre i nettoydelse og samtidig afdrages der 6.578 kr. ekstra, og så er der break-even efter 3,25 år. Hvis kursen på 4% lånet er 96,13 er break-even først efter 10 år.		

Hvor lang tid der må gå, før man når break-even er helt individuelt.

Det kommer primært an på, hvor længe man forventer at bo i boligen, men også om man selv har nogle forventninger til renteutviklingen. Tror man på lavere renter (bedre kurser) inden for kort tid, skal man måske vente med omlægningen. Men tro gør ikke en låneomlægning rentabel. Det er fakta som tæller, og venter man for længe, venter man måske forgæves og går måske glip af en låneomlægning, hvis renterne stiger i stedet for at falde.

I FasterOikos kan vi altid regne på dine muligheder. Både når renten falder og stiger.

3. marts 2023