

Fleksible afdrag uden ekstra bidragsbetaling

Med de traditionelle muligheder der eksisterer for at få afdragsfrihed på et realkreditlån, er valget enten fuld afdragsfrihed eller ingen afdragsfrihed. Ønsker man delvis afdragsfrihed, må man dele finansieringen op i to lån.

Men i FasterOikos kan vi tilbyde vores kunder en mere fleksibel løsning, som man også kan spare penge med hver måned. Vi tilbyder en boligkredit, som kan bruges til at finansiere afdragene helt eller delvist, og man kan ændre afdragene løbende uden at skulle betale gebyr for at aktivere og deaktivere afdragsfriheden.

Der er flere fordele ved denne løsning:

- Kursen på realkreditlånet er højere, så man skal låne mindre
- Bidragssatsen er lavere, fordi man ikke betaler for afdragsfriheden

Sådan fungerer det:

1. Man optager et realkreditlån med afdrag
2. Der etableres en boligkredit, som kan bruges til at finansiere afdragene
3. Hele ydelsen på realkreditlånet (renter, bidrag og afdrag) hæves på kreditten
4. Du indbetaler som minimum renter og bidrag på kreditten
5. Du vælger selv, om du vil indbetale ekstra på kreditten
6. Den ekstra indbetaling svarer til, at du afdrager på din gæld

Eksempel, hvor en ejendom til 4.000.000 kr. belånes med 80% i Totalkredit. Vi sammenligner traditionel afdragsfrihed med fleksibel afdragsfrihed med en boligkredit.

Kurser 28.3.23	5% lån 3.256.000 kurs 98,29			5% lån 3.233.000 kurs 98,99			
	Renter	Bidrag	I alt	Renter	Bidrag	Kredit	I alt
1. termin	40.700	8.710	49.410	40.413	5.981	298	46.692
2. termin	40.700	8.710	49.410	40.266	5.959	444	46.669
3. termin	40.700	8.710	49.410	40.117	5.937	592	46.646
4. termin	40.700	8.710	49.410	39.966	5.915	742	46.623
I alt 1. år	162.800	34.840	197.640	160.762	23.793	2.076	186.631
Den samlede besparelse på renter og bidrag er altså 11.009 kr. det første år							

I eksemplet forudsætter vi, at besparelsen efter skat indbetales på kreditten, men det er ikke et krav. Gør man det, vil kreditten udvikle sig sådan:

Akkumuleret	Besparelse før skat	Efter skat	Forskel i gæld
1. år	11.009	8.256	-22.923
2. år	22.379	16.784	-31.071
3. år	34.106	25.579	-39.219
4. år	46.181	34.635	-47.367
5. år	58.597	43.948	-55.515
Forskellen i gæld er efter andelskassens etableringsomkostninger, som bliver hævet på kreditten ved etablering.			

Bidragssatsen på realkreditlånet afhænger af belåningsgraden, så derfor skal der i hvert tilfælde laves en individuel beregning, som kan tage højde for, hvor meget du ønsker at afdrage eller slet ikke.

Mulighed for ekstra fleksibilitet

I eksemplet regnede vi med at lånene havde 30 års løbetid, men man kan også vælge et **lån med 20 års løbetid** i stedet. Her er renten lavere, og det giver en ekstra besparelse. Men afdragene er større, og derfor skal kreditten måske bruges mere, og så stiger renterisikoen. Et eksempel kunne se sådan ud, hvis ejendommen fra tidligere nu finansieres med et 20-årigt lån:

Kurser 28.3.23	5% lån 3.256.000 kurs 98,29			4% lån 20 år 3.305.000 kurs 96,84			
	Renter	Bidrag	I alt	Renter	Bidrag	Kredit	I alt
1. termin	40.700	8.710	49.410	33.050	6.114	422	39.586
2. termin	40.700	8.710	49.410	32.778	6.064	717	39.559
3. termin	40.700	8.710	49.410	32.504	6.013	1.017	39.534
4. termin	40.700	8.710	49.410	32.227	5.962	1.320	39.509
I alt 1. år	162.800	34.840	197.640	130.559	24.153	2.983	158.188
Den samlede besparelse på renter og bidrag er altså 39.452 kr.							

Muligheden med at vælge et 20-årigt lån giver altså en markant større rente- og bidragsbesparelse, men her skal man være opmærksom på, om der som i eksemplet er et større kurstab, og hvor lang tid der derfor går, før det er finansieret med besparelserne.

Og man skal være opmærksom på, at de 20-årige obligationsserier kan være mindre og dermed mindre kursfølsomme. Udviklingen ser sådan ud: *(Se næste side)*

Akkumuleret.	Besparelse før skat	Efter skat	Forskel i gæld
1. år	39.450	29.588	+35.596
2. år	79.281	59.461	+5.752
3. år	119.434	89.575	-24.092
4. år	159.850	119.888	-53.936
5. år	200.467	150.351	-83.780

Forskellen i gæld er efter andelskassens etableringsomkostninger og eventuelt tinglysningsafgift, som bliver hævet på kreditten ved etablering.

Hvis du vil høre mere om løsningen eller ønsker en beregning på dine muligheder, kan du kontakte kunderådgiver René Poulsen på telefon 3336 4006 eller e-mail rp@faster.dk.

Du skal selvfølgelig være helkunde i FasterOikos, og realkreditlånet skal være i Totalkredit, men det koster ikke noget at få lavet et overslag.

Eksempel på ÅOP (årlig omkostning i procent)

Boligkredit	
Pålydende rente	5,00 % – 12,25 %
Debitorrente	5,09 % – 12,82 %
Løbetid	20 år
Kreditorbeløb	300.000 kr.
ÅOP før skat	5,14 % – 13,49 %
Stiftelsesprovision	2,00 %*
Dokumentgebyr	1.500 kr.
Tinglysning og pant	0 kr. – 7.675 kr.**
Provision af uudnyttet træk på kredit	0,25 %

* min. 1.500 kr. og maks. 10.000 kr.

** Eventuel sikkerhedsstillelse, som afhænger af det samlede engagement med Faster Andelskasse