

REALKREDITLÅN MED REALRÅD

Realkreditlån med RealRåd

INDHOLD:

Indledning	Side 2
Om RealRåd	Side 2
Hvad er et obligationslån	Side 3
Afdragsfrihed	Side 3
Konvertering af lån generelt	Side 5
Kursskæring	Side 6
Hvornår skal man konvertere	Side 7
Konvertering til lavere rente	Side 8
Differencerenter	Side 8
Kurssikring af nye lån	Side 11
Konvertering til højere rente	Side 11
Kurssikring af indfrielse	Side 12
Konverteringstrekanten [®]	Side 13
Accurat	Side 13
RealRådmodellen – fleksible afdrag	Side 14
Boliglån eller boligkassekredit	Side 15

Realkreditlån med RealRåd

Indledning:

Dette er langt fra en udtømmende beskrivelse af mulighederne for finansiering med realkreditlån. Vi beskriver kun den låntype, som RealRåd arbejder med i det daglige - obligationslån - og de spørgsmål som vi selv synes er relevante for forbrugerne. Vi forklarer de forskellige begreber med en kritisk tilgang set fra forbrugers side.

Om RealRåd:

Vi har eksisteret siden 1995, hvor Søren og Charlotte Ejlersen grundlagde RealRåd som en reaktion på ikke tilfredsstillende rådgivning i deres institut. Udgangspunktet var altså, at "det kan vi gøre meget bedre".

Udover at yde den løbende rådgivning, udmærkede RealRåd sig ved at tilbyde kunderne handel med obligationer direkte på fondsbørsen. Til bedre kurser, end kunderne selv kunne opnå i institutterne. Det satte Finanskrisen desværre en stopper for, da banken som fondshandlerne foregik gennem krakkede i 2013. Kunderne måtte derfor i 4 år finde sig i de kurser som instituttet tilbød. I 2017 lykkedes det endelig RealRåd at finde en ny bank, som ville hjælpe med obligationshandlen. Og heldigvis for det, for i mellemtiden er begrebet kursskæring vokset til nye højder og udgør i dag en meget stor del af de samlede kreditomkostninger, når man optager realkreditlån.

Søren er oprindeligt uddannet som systemprogrammør og har aldrig sluppet interessen for området. Udgangspunktet for RealRåds rådgivning er IT-systemet ACCURAT, som løbende er blevet udviklet fra et Excel-ark til et næsten selvtænkende IT-system i dag. Udover at beregne aktuelle konverteringsmuligheder, holder ACCURAT styr på alle gennemførte konverteringer, så der dag for dag beregnes en akkumuleret resultatopgørelse, så kunden altid kan se, hvor meget der er sparet i renter, hvor meget gælden er blevet reduceret, og hvor store låneprovenuier, der er blevet udbetalt.

IT-systemer kan dog ikke stå alene, uanset hvor smarte de måtte være. De er kun et værktøj, som hjælper RealRåds erfarne rådgivere med det allervigtigste. At rådgive kunderne. For det altafgørende er rådgivere, som har lang erfaring, og som på grund af disse erfaringer også kan opstille forskellige scenarier for udviklingen, og på baggrund af disse, kan lægge en strategi. For eksempel for, hvornår der skal bestilles lånetilbud til kunderne, så de er klar til at handle, når konverteringsmuligheden faktisk opstår. På den måde kommer RealRåds kunder et skridt foran, i forhold til, hvis man bare læser i avisen, at det nu er tid til en konvertering. Så møder man ofte flaskehalsproblematikken, fordi alle andre får den samme ide samtidig. Og når muligheden faktisk opstår, nytter det ikke noget, at bankrådgiveren ikke har tid til at behandle sagen lige nu.

RealRåd blander sig også i den offentlige debat, når det handler om at forbedre kundernes muligheder. I 2017 medvirkede RealRåd til Konkurrencestyrelsens rapport om (manglende) konkurrence på realkreditområdet. RealRåd fik medtaget 2 konkrete anbefalinger i rapporten. Det ene var at kunden skulle have ret til selv at disponere over obligationerne og det andet var, at kunderne har ejerskab af sine egne data i institutterne.

Realkreditlån med RealRåd

Nu til sagen. I det følgende vil vi skrive om de muligheder og udfordringer der er med gode gammeldags realkreditlån i form af obligationslån, som har eksisteret siden 1797. Set gennem forbrugerkritiske briller.

Hvad er et obligationslån?

Når man optager et realkreditlån, er der 3 parter:

- Låntageren
- Realkreditinstituttet
- Investor som køber obligationerne, f.eks. en pensionskasse.

Låntageren søger om et konkret lån, og skal opfylde en række krav. Man skal eje en bolig, som kan belånes, og man skal kunne dokumentere at man er i stand til at betale lånet tilbage. Det sidste kaldes kreditvurdering.

Når det er på plads, vurderer instituttet ejendommen og tilbyder et lån, baseret på at der tinglyses et pantebrev som sikkerhed for lånet.

Når pantebrevet er tinglyst, kan lånet udbetales. Det sker i princippet ved, at instituttet udsteder obligationer for et beløb svarende til lånet. Låntageren får obligationerne, og kan selv sørge for at sælge dem, eller lade instituttet gøre det. Kursen på obligationerne afgør, hvor stort låneprovenuet bliver. Det vender vi tilbage til senere.

Når lånet er udbetalt, skal det tilbagebetales over den aftalte periode. Det gør man hver termin, - kvartalsvis - hvor instituttet opkræver en ydelse, som består af 3 dele:

- Renter
- Afdrag
- Bidrag.

Renter og afdrag betales videre til investor som har obligationerne og bidraget bliver i instituttet til dækning af omkostninger og overskud.

Lånet afvikles ud fra et annuitetsprincip. Det betyder, at man betaler en fast ydelse* hver termin. Renten beregnes af restgælden og da gælden falder hver termin, falder rentebetalingen også. Til gengæld stiger afdraget så. Det betyder, at man betaler mindre og mindre i rente og mere og mere i afdrag.

*Ydelsen er i dette tilfælde uden bidragsbetaling. Bidraget betales ved siden af og beregnes ligesom renten af gælden, og falder derfor hver termin. Forudsat selvfølgelig, at bidragssatsen ikke bliver sat op.

Obligationslån med afdragsfrihed.

I 2003 blev det muligt at optage lån med afdragsfrihed i op til 10 år. Dermed kunne man udskyde afdragene og dermed få en lavere ydelse og i stedet bruge "besparelsen" på noget andet. Når besparelsen er sat i citationstegn, er det fordi der reelt ikke er tale om en besparelse, da afdrag ikke er en udgift, men opsparing. Tværtimod medfører afdragsfrihed, at gælden ikke falder, og derfor betaler man mere i rente.

Når afdragsfriheden udløber efter de 10 år, skal man begynde at afdrage på gælden. Som udgangspunkt over 20 år, så lånets samlede løbetid bliver 30 år. Det er i nogle institutter dog også muligt at starte

Realkreditlån med RealRåd

afvikling før der er gået 10 år, og så kan afviklingstiden være længere. F.eks. 25 år, hvis afdragsfriheden har varet i 5 år.

I 2020 er det også blevet muligt at optage fastforrentede obligationslån med mulighed for 30 års afdragsfrihed. Dette er dog kun muligt, hvis belåningen er maksimalt 60%, og prisen på 20 års ekstra afdragsfrihed er, at kursen på obligationerne er lavere, end på traditionelle afdragsfri obligationer. På disse lån er skærpede krav til kreditvurderingen, og institutterne har ret til at begrænse afdragsfriheden, hvis ejendomsværdierne falder, selvom der er bevilget 30 års afdragsfrihed.

Hvad koster afdragsfriheden?

Der er flere forhold, som gør et afdragsfrit lån dyrere end et lån med afdrag:

- Kursen på obligationerne bag et traditionelt afdragsfrit lån er lavere (ca. 0,8 point i 2020) i forhold til traditionelle afdragsfri obligationer, er kursen på obligationerne med 30 års afdragsfrihed ca. 1,5 point lavere (2020)
- Bidragssatsen er op til 0,33% højere
- Da gælden ikke falder løbende, bliver den samlede rentebetaling større.

Nedenfor viser vi en sammenligning af 2 lån. Et 1 % obligationslån på 3 millioner med 30 års løbetid og et 1 % afdragsfrit lån med samme kursværdi, 10 års afdragsfrihed og herefter 20 års afvikling. Der er taget højde for ekstra kurstab på det afdragsfri lån (0,53 point oktober 2020), men ikke øvrige etableringsomkostninger:

	Lån med afdrag	Lån uden afdrag	Forskel
Hovedstol	3.000.000	3.016.000	- 16.000
Startydelse 1. år	137.834	62.431	75.403
Heraf renter og bidrag*	51.639	62.431	- 10.792
Renter og bidrag i alt	828.565	1.303.204	- 474.639

*Bidragssatsen er 0,74 % når lånene afdrages og 1,07 % når der er afdragsfrihed

Der kan være forskellige årsager til, at mange vælger et lån med afdragsfrihed. Den mest almindelige er desværre ofte, at låntageren bliver rådgivet forkert. I hvert fald, når det gælder et fastforrentet lån.

Den forkerte rådgivning opstår, når der er tale om boligkøb. Her har det lige siden 2003, hvor afdragsfrihed blev muligt, været et standardråd, at man skulle udskyde afdragene på realkreditlånet til f.eks. 1,74 % i rente og bidrag, og i stedet for, afdrage hurtigere på banklånet til f.eks. 4 % rente. Det er til at forstå. Besparelsen er jo på 2,26 %, eller hvad?

Det var et godt råd i 2003, men er det ikke mere. Det skyldes, at det er blevet meget dyrere at tage afdragsfri lån. I 2003 var der et beskedent tillæg til bidragssatsen, men i dag koster det helt op til 0,33 % ekstra, og så bliver regnestykket et helt andet. Det kan illustreres ved at bruge tallene fra tabellen ovenfor. Boligkøberen betaler i eksemplet 10.792 kroner ekstra i rente og bidrag på realkreditlånet, og det beløb skal han spare i rente på boliglånet i banken, hvis rådet skal holde. Hvis man forudsætter, at lånet på 3 millioner svarer til 80 % af købesummen og udbetalingen er på 5 %, skulle boliglånet blive på 562.500

Realkreditlån med RealRåd

kroner.

Hvis lånet er uden afdrag, "sparer" man afdraget på 75.403 på realkreditlånet, som i stedet kan bruges til at afdrage boliglånet i banken. Det første år sparer man f.eks. 4 % af 75.403 eller 3.016 kroner, men betaler 10.792 mere på realkreditlånet. Næste år sparer man 4 % af 150.806 kroner eller 6.032 men her betaler man så lidt mere end 10.792 kroner ekstra på det afdragsfri lån, osv. osv. RealRåd har regnet ud, at denne metode kun kan betale sig, hvis renten på boliglånet i banken er højere end 6,5 %, og det skal regnes ud i hvert enkelt tilfælde.

RealRåds generelle holdning er, at afdragsfrihed som udgangspunkt kan være en god mulighed, men det skal vurderes individuelt af boligejeren ud fra, hvilken værdi de sparede afdrag har. Altså hvad kan man i stedet bruge pengene på, og hvad er den enkeltes værdi af dette? F.eks. kan de sparede afdrag finansieres børnenes efterskoleophold, eller dække et opstået hul i økonomien, hvis man mister jobbet i en periode.

Konvertering af obligationslån.

Man siger tit, at Danmark har verdens bedste boligfinansieringssystem. Det passer. Den danske realkreditmodel er helt unik, og noget som gør den unik er f.eks. at man kan opsigse lånet til indfrielse til kurs 100 hvert kvartal. Eller man kan indfri lånet ved at opkøbe obligationerne når kursen er under 100. På den måde kan man løbende omlægge lånet til højere og lavere rente:

- Når man omlægges til lavere rente, opnår man en rentegevinst
- Når man omlægges til højere rente, opnår man en kursgevinst.

Der kan være store omkostninger forbundet med lånekonverteringer, og de skal modsvares af rente- eller kursgevinster før en konvertering bliver rentabel.

Lånekonverteringer er RealRåds primære forretningsområde, så derfor er vi generelt også kritiske overfor de finansielle virksomheder, som gør det sværere og sværere for låntagerne at få gevinsterne og dermed konverterer deres lån sjældnere. Det gør de ved løbende at forsøge at øge indtægterne ved konverteringer, altså omkostningerne for låntagerne. Og det er meget kortsigtet, for det betyder, at renten skal svinge mere end tidligere, før en lånekonvertering bliver rentabel, og så konverterer kunderne deres lån færre gange end de ville, hvis omkostningerne var lavere.

En af de største syndere, eller stigende omkostninger, er **kursskæring**.



Realkreditlån med RealRåd

I "gamle dage" var grundlaget for udbetalingskursen handelskursen på fondsbørsen, men i dag skriver alle institutterne, at de ikke mere handler obligationerne på fondsbørsen, men over deres egenbeholdning. Det betyder altså, at institutterne køber obligationerne direkte af låntageren til den kurs, som institutterne mener, er den rigtige kurs. Og hvis der ikke er tale om en fondshandel, som kunden ikke er part i, gælder reglerne om "best execution" ikke. Det er regler som siger, at fondshandleren skal handle til den bedst mulige kurs, der kan opnås. Reglerne er forbrugerbeskyttende regler, og der er en stor forbrugermæssig udfordring her, for hvis kunden ikke kan se kursen på fondsbørsen, hvordan skal han så kunne vide, at hans afregningskurs er rigtig?

Som ordet siger, betyder kursskæring, at der skæres i kursen, når der handles obligationer. Når kunden sælger obligationer, får han en lidt lavere kurs, og når han køber obligationer, skal han betale en lidt højere kurs. Og så er det måske en underdrivelse at skrive "lidt", for kursskæringen kan være op til 0,25 point eller 7.500 kroner for et lån på 3 millioner. Udover kurtagen på 4.500 kr. Eller afregningsprovisionen som et af institutterne har omdøbt det til. Man kan jo ikke tage kurtage, når man ikke handler!

Der er altid blevet skåret i kursen. Jo flere parter der er involveret i en handel, jo mere kursskæring, for alle parter skal jo tjene lidt på handlen, hvilket er helt OK, når de udfører et stykke arbejde. Men hvad nu, når der ikke mere er nogle mellemlid?

Når instituttet selv sørger for det hele. Hvorfor skal kunden så først betale kursskæring? Og derefter kurtage af resten? Er det fordi den samlede omkostning så kan gemmes lidt for kunden? Hvis kursskæringen er 0,25 og kurtagen er 0,15, hvorfor så ikke opkræve 0,4 samlet i et beløb?

Forklaringen er simpel. Kursskæringen kan man ikke se direkte, for den er bare udmøntet i en lavere kurs, og dermed en lavere kursværdi. Først herefter beregnes kurtagen, som et synligt beløb i afregningen. Institutterne kan dog ikke helt undlade at oplyse om kursskæringen. Det gøres i lånetilbuddet, som en note om de samlede handelsomkostninger.

I RealRåd har vi længe undret os over kursfastsættelsen. I Totalkredit er der en kursskæring på 0,2 når der udbetales lån og et tillæg på 0,1, når der indfries lån til dagskurs. Og hvis man kigger på f.eks. 1% 2053 er forskellen på bud- og udbudskursen stort set altid 0,4. Hvorfor er den ikke 0,3? Hvor forsvinder de sidste 0,1 point hen? Det står ikke i prislisterne. Og som man kan se i billedet nedenfor, kunne det se ud som om, at det er Nykredit selv som er marketmaker, som betyder at de fastsætter kurserne. Hvis man bruger lup, kan man se, at der bydes 99,65 hvis man vil sælge og at man kan købe til kurs 100,05, hvis man vil indfri sit lån. Og der bydes og udbydes 3 millioner i begge tilfælde, og prisen er stillet i Nykredit Markets.

Realkreditlån med RealRåd

1NYK01EA53, 1NYK01EA53, (DK0009527293)

KURSSINFORMATION

STAMDATA

HANDELSINFORMATION

NYHEDER

I dag (2021-02-11) - 1NYK01EA53 - DK0009527293

Seneste ↕	+/- ↕	Bud ↕	Udbud ↕	Høj ↕	Lav ↕
99,700	0,372	99,650	100,050	100,000	99,500

Ordredygbde:

Nominelt	Bud	Udbud	Nominelt
3.000.000	99,65	100,05	3.000.000
0	0,00	0,00	0
0	0,00	0,00	0
0	0,00	0,00	0
0	0,00	0,00	0
0	0,00	0,00	0

NYKX NYKREDIT MARKETS

99,650 / 100,050

Hvis man frit kunne handle sine obligationer, ville man faktisk få den bedste kurs i Nykredit, men indfrielsen kunne man have sparet 0,05 point på ved at handle i Jyske Bank.

26) SEB	SEB Markets	99.640 / 100.040
27) JYSL	Jyske Bank	99.600 / 100.000
28) SBNX	SPAR NORD BANK	99.497 / 100.143
29) NDGO	Nordea Markets Gov	99.575 / 100.075
30) NYKX	NYKREDIT MARKETS	99.650 / 100.050
31) SYD	SYDBANK AS	99.625 / 100.025

Kan man undgå kursskæring?

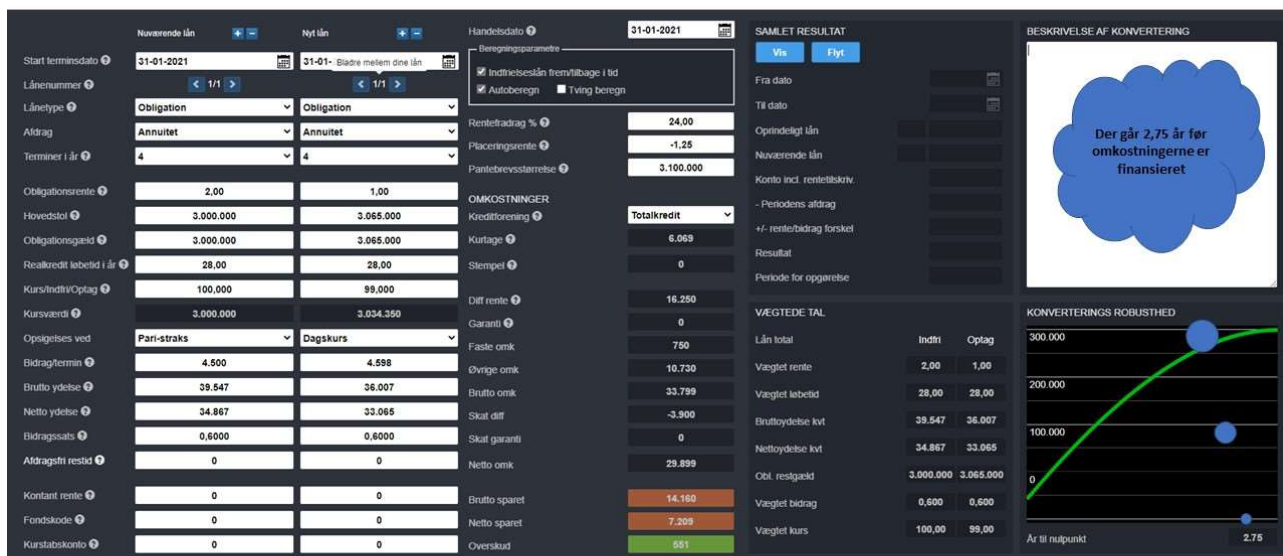
Man kan kun begrænse den. F.eks. ved at lade RealRåd formidle obligationshandlen, når det er muligt. Det forudsætter bare, at instituttet er villigt til at overføre obligationerne til kunden, sådan som man historisk altid har gjort. Den fondsmægler som RealRåd bruger, tager en kursskæring på 0,1 både ved køb og salg.

Det er det som RealRåd har praktiseret i 20 år, men også her forsøger en af de finansielle virksomheder at gøre det svært for kunden. Simpelthen ved helt at nægte at overføre obligationerne. Hvis man optager sit lån i Totalkredit, kan man stadig få overført obligationerne og lade banken sælge dem. Men her har vi konstateret, at hvor bankerne tidligere ikke havde kursskæring på obligationshandel, så har stort set alle Totalkredits formidlerbanker nu indført en kursskæring på 0,2. Ligesom Totalkredit. På den måde bliver indtjeningen i "familien".

Hvornår skal man konvertere sine lån?

Vi skrev tidligere, at gevinsten man opnår ved konvertering, skal sættes i forhold til omkostningerne ved omlægningen. Og dette er den helt store udfordring, når vi skal vurdere det, men heldigvis har vi vores gode værktøj Accurat, som vi bruger til at beregne konverteringernes rentabilitet med forskellige forudsætninger. Frem i tiden og til forskellige kurser.

Realkreditlån med RealRåd



Konvertering ned i rente:

Når man konverterer til en lavere rente, udnytter man muligheden for at kunne indfri sit lån til kurs 100 selvom kursen på obligationerne måske er 104. Træerne vokser dog ikke ind i himlen, og afhængig af tidspunktet for indfrielsen, kan der være store omkostninger forbundet med indfrielsen. Man indfrieder godt nok til kurs 100, men det forudsætter, at man forinden og senest 2 måneder før et kvartal har opsagt sit lån til indfrielse ved kvartalets udløb. Gør man det og bare venter i 2 måneder, er der risiko for at kursen på det nye lån falder i mellemtiden og man derfor skal låne mere end planlagt.

Man kan undgå risikoen for kursfaldet ved at kurssikre lånet. Det vil sige, at man aftaler kursen på forhånd. Men det er ikke gratis. Det betyder nemlig at man helt sikkert får en dårligere kurs. Hvad det koster, vender vi tilbage til.

Man kan også indfri lånet straks til kurs 100. Den metode har fået navnet pari-straks. Men den er heller ikke gratis. Her skal man nemlig betale renterne på lånet frem til kvartalets udløb. Hvis man er heldig og har kunnet opsiges lånet mindst 2 måneder før kvartalets udløb, kan renteudgiften begrænses, men er timingen helt forkert, og man opsiger lånet for sent, kan man komme til at betale renter i 3 måneder ekstra. I værste fald op til 5 måneder. Når man laver en pari-straks indfrielse støder man nu på et nyt begreb.

Differencerenter.

Instituttet er forpligtet til at betale obligationsejeren rente af obligationerne frem til udtrækningen. Det sker til samme kvartal som låntagerne har opsagt lånet til.

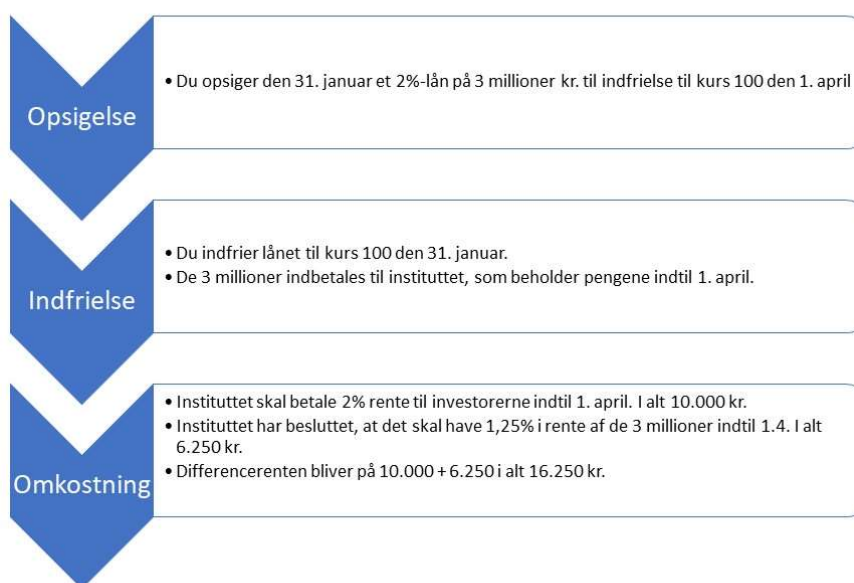
Hvis indfrielsen af lånet sker den 31. januar, skal instituttet betale renter til 1. april. Og den regning bliver sendt videre til låntageren. Hvorfor hedder det så differencerenter? Hvilken difference tales der om?

Realkreditlån med RealRåd

Det kan forklares med, at instituttet modtager indfrielsesprovenuet før tid. Instituttet kan nu investere indfrielsesprovenuet indtil obligationerne bliver udtrukket. Forskellen mellem renteudgiften til obligationsejeren og afkastet af provenuet er differencen. Og det er denne difference, som låntageren skal betale. I øjeblikket er situationen bare den, at institutterne slet ikke kan få noget afkast af indfrielsesprovenuerne. Det siger de i hvert fald!

Instituttet har derfor vedtaget, at afkastrenten som bruges i beregningen af differencerenter, er negativ. Det værste eksempel er i e7 af institutterne, hvor mellemregningsrenten er fastsat til minus 1,25 %. Man skal derfor i virkeligheden ikke betale en differencerente, men en overrente, når man indfrier lån før tid.

Differencerenter



Hvis lånet som indfries, er et 2 % lån er differencerenten altså på 3,25 %.

I RealRåd tror vi ikke på, at det ikke kan lade sig gøre at få et bedre afkast end -1,25 %. Den allersikreste placering af pengene er at købe indskudsbeviser i Danmarks Nationalbank. Her er renten -0,60 %. Altså godt nok negativ, men dog højere end -1,25 %. Man har her bare vedtaget, at der skal tjenes 0,65 %, når låntagerne vælger at indfri lån før tid. Så i eksemplet her tjener instituttet altså mindst 3.250 kr. på indfrielsen. Udover indfrielsesgebyret.

Kan låntagerne så gøre noget ved det? Det kan man godt. Man kan vente med at indfri lånet indtil 1. april (i eksemplet) og løbe en risiko, fordi kurserne på det nye lån kan falde i mellemtiden.

Eller man kan kurssikre det nye lån og acceptere en dårligere kurs. Når muligheden opstår, skal man sammenligne de 2 muligheder, og tage højde for at differencerenter kan trækkes fra i skat.

Desværre kan man ikke forhandle den rente, som institutterne bruger, når de beregner differencerenterne. Hvorfor skulle de også det? Du kan jo ikke indfri dit lån et andet sted. Og så alligevel, men kun i teorien, for bankerne vil ikke være med til det.

Realkreditlån med RealRåd

Her er en god ide, som du kan prøve at foreslå din bankrådgiver:



Alternative differencerenter.

RealRåd har foreslået flere banker en alternativ løsning, som kunne øge kundetilgangen til banken, men af en eller anden grund vil bankerne ikke være med. Vi har aldrig kunnet få en forklaring, men det hænger nok sammen med, at bankerne ikke har lyst til at træde ved siden af. "Det er et skråplan" vil de andre bankdirektører måske sige.

Modellen kunne se sådan ud:

1. Et 2% lån på 3 millioner opsiges den 31.1 til indfrielse 1.4
2. Et nyt 1% lån optages i et andet institut 31.1
3. Da det nye lån ikke kan tinglyses før 1.4, skal banken stille en tinglysningsgaranti for at få det nye lån udbetalt.
4. Provenuet af det nye lån sættes ind på en spærret konto i banken til sikkerhed for garantien.
Renten kunne f.eks. være 0%.
5. Den 1.4 indfries det gamle lån.

Men så har man jo 2 lån i perioden 31.1 til 1.4. og man skal betale bidrag 2 steder! Regnestykket kunne se sådan ud, hvor et 2% lån på 3 millioner udskiftes med et 1% lån til kurs 99 på 3.065.000 kr.

6. 2% rente af det gamle lån i 2 måneder 10.000 kr.
0,6% bidrag på det gamle lån i 2 måneder 3.000 kr.
1% rente af nyt lån i 2 måneder 5.108 kr.
0,6% bidrag af nyt lån i 2 måneder 3.065 kr.

I alt 21.173 kr. som sammenlignes med:

7. Normal differencerente 16.250 kr.
1% rente af nyt lån i 2 måneder 5.108 kr.
0,6% bidrag af nyt lån i 2 måneder 3.065 kr.

I alt 24.423 kr.

8. Besparelsen er på 3.250 kr., hvis renten på tinglysningskontoen er 0%.

Nu kunne det jo let lyde som [Ebberød Bank](#) at tilbyde en kunde 0% i rente, hvis banken f.eks. skal betale 0,6% for at have pengene stående i Nationalbanken. Og det er da helt rigtigt, at det vil koste banken penge. Umiddelbart 3.000 kr. i eksemplet, men hvor meget tjener banken på at få en ny kunde? Hvis det er en bank, som formidler lån i Totalkredit, kan de måske få 12.000 kr. i de sædvanlige gebyrer, plus at de får

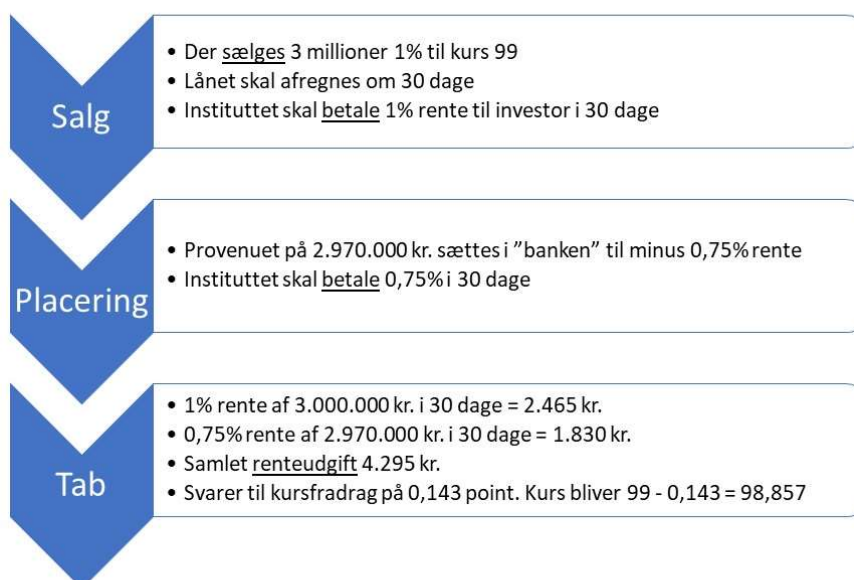
Realkreditlån med RealRåd

næsten halvdelen af bidragsindtægten. Og resten af indtægterne ved at få en ny kunde. Så når de siger nej til billigere differencerenter, må det være fordi de ikke vil tjene 9.000 kr., hvilket er meget mærkeligt. Så hvad er den egentlige forklaring? Vi ved det, som nævnt, ikke.

Hvordan beregner man kursfradraget når man kurssikrer et nyt lån?

Institutterne skriver i deres almindelige betingelser, at kursfradraget beregnes som forskellen mellem realkreditlånets nominelle rente og den rente, de fastsætter for kortsigtede indestående. Det kunne f.eks. være minus 0,75 %, som er den generelle rente for større indskud i februar 2021. Og så kan man regne det ud. Lad os sige, at lånet er på 3 millioner kroner til 1 % rente, og der kurssikres i 30 dage.

Kurssikring af nyt lån



Konvertering op i rente.

Når man konverterer op i rente, udnytter man at kursen på det nuværende lån er faldet og derfor kan indfries til en lavere kurs end det blev udbetalt til. Man får altså en kursgevinst. Og den er skattefri for private låntagere. Til gengæld for kursgevinsten skal man optage et nyt lån, hvor renten er højere. Man får altså en højere renteudgift, og hvis man ikke senere konverterer lånet igen, kan konverteringen give underskud. Kursgevinsten bliver simpelthen løbende spist op af den øgede renteudgift.

Der er stor forskel på virkningen af en konvertering op i rente når man konverterer et lån med afdrag og et lån uden afdrag. Det vil vi vise med et par eksempler, hvor vi igen bruger lånet på 3 millioner som model og RealRåds standardomkostninger

Realkreditlån med RealRåd

Lån med afdrag 29 år:	Nuværende lån	Nyt lån	Forskel
Gæld	3.000.000	2.816.000	-184.000
Kurs	92,50	99,50	
Rente	1,00 %	2,00 %	
Ydelse før skat 1. år	141.252	148.845	7.8593 / 633
Heraf renter og bidrag	51.616	76.417	24.801 / 2.067
Heraf afdrag	89.636	72.427	- 17.209 / -1.434
Nettoydelse	128.864	130.504	1.640 / 137

Man kan altså se, at gælden falder, at rentebetalingen stiger, mens afdraget falder. Om man skal konvertere lånet, skal vurderes ud fra, hvornår den stigende renteudgift på 24.801 har spist kursgevinsten på 184.000 kroner, eller som er mere relevant, når man er kunde hos RealRåd, hvornår den næste konvertering bliver gennemført.

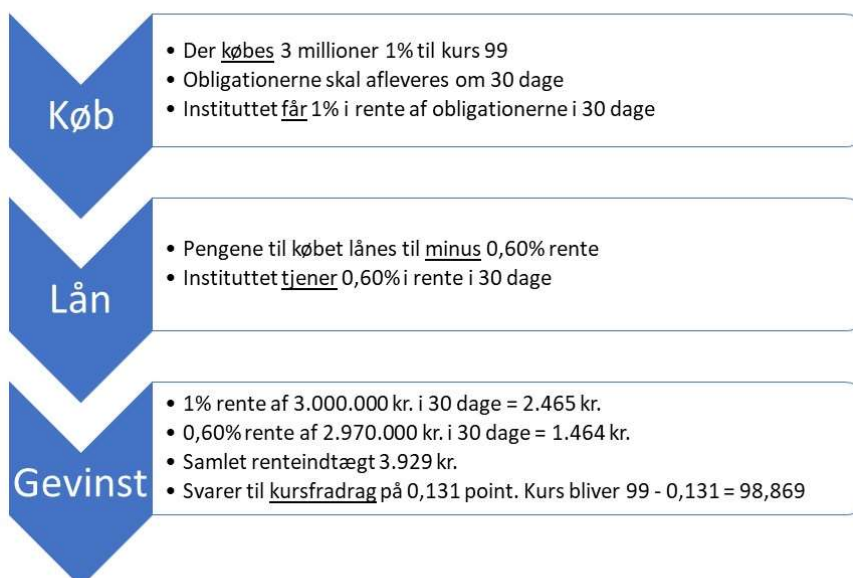
Hvis lånet er uden afdrag, er kursforskellen måske 0,5 point større og dermed også kursgevinsten, men hvis vi ser bort fra det, vil renteudgiften stadig stige med 2.067 kr. pr. måned, men her er der ikke et afdrag, som falder, og derfor vil nettoydelsen stige med 1.570 kr.

Hvordan beregnes kursfradrag/tillæg når man skal kurssikre en indfrielse?

Princippet er det samme, som når man skal kurssikre et nyt lån, men her købes obligationerne, som skal bruges til indfrielsen med det samme, og banken som står for kurssikringen "låner" pengene til købet.

Og her er renten ikke nødvendigvis den samme, som banken tilbyder, når man placerer pengene fra et obligationssalg.

Kurssikring indfrielse af lån



Realkreditlån med RealRåd

I de 2 eksempler er forskellen på den rente, som provenu af et obligationssalg placeres til, og renten som der lånes til 0,15%. Det kaldes rentemarginalen. Hvis du vil vide, hvilke rentesatser bankerne bruger, er du nødt til at spørge, for det står ingen steder. Om du får det oplyst er en anden sag, men så kan man bare regne det ud, for banken skal altid oplyse kursfradraget.

Kurssikring, når man konverterer op i rente.

Her kan det godt begynde at blive lidt kompliceret, for i nogle tilfælde, kan det forsvares at sige, at man ikke behøver at kurssikre. Det gør vi ellers sjældent. Men hvis man både skal sælge og købe obligationer i samme årgang, f.eks. 2053 vil kurserne stort set stige og falde i takt. Og så behøver man måske ikke at kurssikre. Men så er det alligevel ikke så simpelt, for det kommer an på, hvilken vej kurserne går. Hvis kurserne er faldende, vil kursfaldet stort set være det samme på 1% 2053 og 2% 2053. Men hvis kurserne er stigende, er der en naturlig bremse på kursstigningen på 2% 2053, når kurserne passerer 100. RealRåd rådgiver selvfølgelig altid individuelt om kurssikring i alle situationer.

Konvertering op i rente og efterfølgende ned i rente = Konverteringstrekanter[®]

I 2020 fik boligejerne muligheden for at gennemføre en konverteringstrekanter. Nogle nåede det, men flere gjorde det ikke. I den første kategori er RealRåds kunder. Sådan kunne det se ud:

Lån med afdrag 28 år:	1% lån 20.3.20	Nyt 2% lån 20.3.20	Nyt 1% lån 1.7.20	Opr. 1% lån 1.7.20
Gæld	3.000.000	2.791.000	2.849.000	2.973.000
Kurs	92,07	99,79	98,95	99,05
Rente	1,00%	2,00 %	1,00 %	1,00%
Ydelse før skat	140.765	147.000	134.590	140.491
Nettoydelse	129.380	129.759	123.779	129.206

Dem som nåede at gennemføre en konverteringstrekanter, fik altså netto reduceret gælden med 124.000 kr. og nettoydelsen med 5.427 kr. efter alle omkostninger.

Konverteringstrekanterens[®] størrelse kan variere.

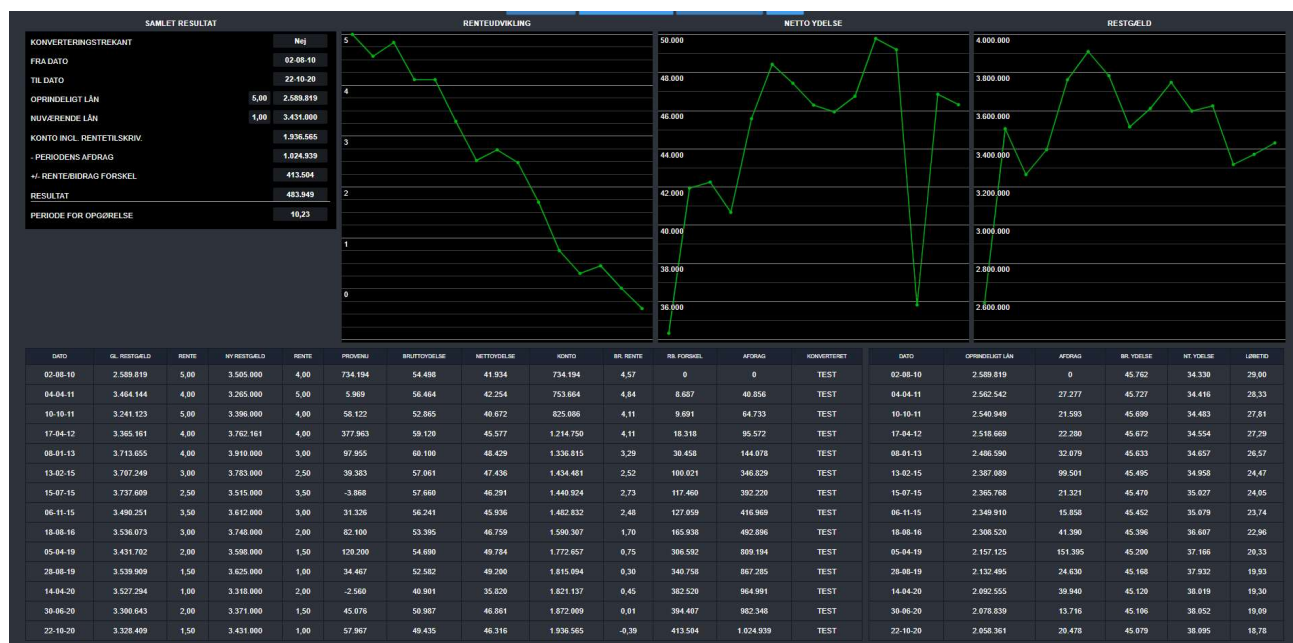
I eksemplet er størrelsen 1 % op og 1 % ned. Sådan behøver det ikke at være. RealRåds strategi følger ordsproget "en fugl i hånden er bedre end 10 på taget". Det betyder, at vi anbefaler konvertering, hver gang målet er nået. F.eks. 1 % op eller ned i rente. Det kan godt være, at renten fortsætter op eller ned efter konverteringen, så man, set i bakspejlet, kan sige at det ville have været bedre at konvertere 2 % op eller ned. Det er korrekt, men man løber også risikoen for helt at gå glip af en konverteringsmulighed, eller 2 eller flere, når der er tale om en konverteringstrekanter[®]. For der er ikke bare tale om en enkelt konvertering, men en række af konverteringer. Så hvis man undlader at gennemføre en enkelt konvertering, vil det betyde, at hele rækken af fremtidige konverteringer vil blive ændret.

Realkreditlån med RealRåd

ACCURAT giver dig overblikket.

Udover at man i ACCURAT kan lave alle tænkelige beregninger, gemmer vi også alle historiske konverteringer, som man kan åbne og se. Her gemmer vi også vores notater om den enkelte omlægning, så man f.eks. kan huske, hvorfor lånet blev forhøjet eller ekstraordinært nedbragt. Man kan også se alle de beregninger, som vi laver i RealRåd på kundens lån. Vi bruger altså det samme system som kunden, men systemet er dog delt op i dine og vores beregninger, så der aldrig er tvivl om, hvem der har regnet på hvad.

Nedenfor kan du se et eksempel på vores resultatopgørelse fra den virkelige verden. En kunde, som har konverteret lån 14 gange på lidt over 10 år. Det samlede resultat på 483.000 kr. svarer til en gevinst på ca. 47.000 kroner om året. Efter skat.



RealRådmodellen – Fleksibel og billigere afdragsfrihed.

Vi har udviklet RealRådmodellen, som er en kombination af et fastforrentet realkreditlån med afdrag og en prioritetskredit, hvorfra man kan finansiere afdragene, hvis man ønsker det. Man kan finansiere afdragene helt, delvist eller slet ikke. Der er flere store fordele:

- Man sparer det ekstra kurstab på obligationer med afdragsfrihed
- Man sparer det forhøjede bidrag for afdragsfrihed
- Man kan afdrage lånet, som man ønsker det, uden gebyrer og varsler

Vi har lavet en god aftale med en bank, som tilbyder prioritetskrediten med en fast rente, som svarer til rente- og bidragsatsen på realkreditlånet. F.eks. 1 % + 0,74 % i alt 1,74 %. Det betyder, at det koster 1,74 % at låne til afdraget, men at du sparer det samme, fordi realkreditlånet bliver tilsvarende lavere.

For en boligkøber er bidragstillægget på 0,33 % eller 3.300 kroner årligt pr. lånte million, og det sparede kurstab er på ca. 0,8 point eller 8.000 kroner pr. lånte million.

Realkreditlån med RealRåd

Hvis vi bruger finansieringen fra de tidligere eksempler, et lån på 3 millioner, kan man opsummere de mulige besparelser ved at bruge RealRåd således:

Sparede renter og bidrag det første år 14.543 kroner

Sparet kurstab 16.000 kroner

I alt 30.543 kroner.

Vi laver RealRådmodellen sammen med Totalbanken, som er en lokalbank på Fyn. Det har desværre den begrænsning, at banken ikke tilbyder RealRådmodellen til boligejere, som også har brug for boliglån i banken, medmindre man bor på Fyn. Det sker efter bankens eget ønske, men hænger nok lidt sammen med at Finanstilsynet ikke ser positivt på at lokalbanker, har mange kunder uden for markedsområdet.

RealRådmodellen i andre banker end Totalbanken.

Som nævnt er RealRådmodellen en kombination af et fastforrentet realkreditlån og en prioritetskredit i banken. Der er derfor intet til hinder for, at man etablerer en kredit i en anden bank. Det er kun et spørgsmål om renten på kreditten medfører en besparelse. Vi må dog konstatere, at bankerne generelt er tilbageholdende med at bevilge boligfinansiering med større kreditter. Hvorfor må man spørge den enkelte bank om.

I eksemplet ovenfor, var rente- og bidragsbesparelsen på 14.543 kroner det første år, med en rente på 1,74%. Over 5 år er den samlede besparelse på 73.295 kroner før skat. Renten på prioritetskreditten i Totalbanken er fast i 5 år, og der bevilges en kreditramme svarende til 5 års afdrag på realkreditlånet ca. 425.000 kr. Banken beregner ikke etableringsgebyrer, men der skal stilles sikkerhed i ejendommen.

Her kan du se besparelsen, hvis renten i din bank er en anden:

	Første år	Over 5 år
1,74% rente	14.543 kr.	73.295 kr.
2% rente	14.451 kr.	70.852 kr.
3% rente	14.094 kr.	61.456 kr.
4% rente	13.737 kr.	52.060 kr.
5% rente	13.380 kr.	42.665 kr.

Når Totalbanken kan tilbyde en rente på 1,74% skyldes det, at banken ved, at et træk på kreditten er ensbetydende med, at realkreditlånet er blevet nedbragt med mindst det samme beløb. Bankens sikkerhed vil derfor være indenfor 80% af ejendommens værdi. Dette meget væsentlige forhold, når renten skal fastsættes, kan eller vil de fleste banker ikke forstå. Hvorfor står hen i det uvisse.

Men for en boligkøber, vil det betyde, at man reelt kan bruge afdragsfriheden til at afdrage hurtigere på banklånet som har pant efter de 80%, og som ofte har en rente på 4-6%. Uden at betale mere i bidrag, og hvor de besparelserne ovenfor også kan bruge som ekstra afdrag på gælden.

Boliglån eller boligkassekredit.

Realkreditlån med RealRåd

I en tid med negative indlånsrenter, kan det være en fordel at optage en boligkassekredit i stedet for et boliglån, hvis man har behov for at låne mere end 80% af ejendommens værdi. For så kan du spare de negative renter af din opsparing og samtidig spare renter på boligkassekreditten.

De fleste banker tillader dog, at man kan have 100-250.000 kr. stående til 0% rente, så måske er problemet ikke så stort. Men hvis man har et boliglån til 4,50% rente og et indlån på 50.000 kr. til 0% er rentebesparelsen 2.250 kr. om året.

I dag er det dog de færreste banker, som tilbyder en boligkassekredit, hvis belåningen er over 80%. For hvis du sparer 2.250 kroner i rente, er det jo banken, som mister tilsvarende i renteindtægt.

RealRåd kan dog formidle en boligkassekredit i Pensam Bank, hvis du har dit realkreditlån i Totalkredit. Og hvis du har købt bolig for nylig, er der også en vis sandsynlighed for, at din bank har foreslået, at du har afdragsfrihed på realkreditlånet og afdrager dit boliglån hurtigere. Det er ofte en dårlig ide, som vi har beskrevet på side 4. Men hvis du ændrer boliglånet til en boligkassekredit, kan du lave en alternativ "RealRådmodel", hvor renten på kreditten bare er højere. F.eks. 3,75% som vi kan formidle i Pensam Bank (pr. februar 2021).

Og i så fald ville din besparelse ligge i dette niveau i eksemplet ovenfor:

	Første år	Over 5 år
1,74% rente	14.543 kr.	73.295 kr.
2% rente	14.451 kr.	70.852 kr.
3% rente	14.094 kr.	61.456 kr.
4% rente	13.737 kr.	52.060 kr.
5% rente	13.380 kr.	42.665 kr.

Plus en eventuel rentebesparelse, hvis renten på dit boliglån er højere end 3,75%.

Du er altid velkommen til at aftale et møde med RealRåd. Det koster ikke noget.

Vi siger: " *Viden er den eneste effektive forbrugerbeskyttelse* "

Realkreditlån med RealRåd

