

29. maj 2019



## Konverteringsoverblik – overvejelser og anbefalinger

Selv efter en historisk stor konverteringsbølge i slutningen af april på mere end 100 mia. kroner synes der at være en god sandsynlighed for fortsat høj konverteringsaktivitet over de kommende kvartaler. Realkreditrenterne har således på det seneste nået nye bundrekorder – det 30-årige fastforrentede 1,5 %-lån er lukket for tilbudsgivning og det 20-årige 1 %-lån er tæt på at lukke – og samtidig er der konverteringsegne lån med kuponrenter på 2,5 % eller derover for i omegnen af 250 mia. kroner.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

Falder renterne yderligere i den kommende tid, kan låntagere med fastforrentede 2 %-lån også komme med på konverteringsbølgen – og så er der for alvor åbnet op for en særdeles stor bølge. Der er lån for mere end 500 mia. kroner i fastforrentede 2 %-lån.

Vi har i denne analyse set nærmere på tommelfingerregler ved konvertering, der kan give et hurtigt indblik i, hvornår en konvertering kan være relevant samt set nærmere på vores aktuelle konverteringsanbefalinger. De er som følger:

- I skrivende stunder er der oplagte konverteringsmuligheder for låntagere med en kuponrente på 2,5 % og derover, og som ikke har flytteplaner over de kommende år.
- Låntagere med 2 %-lån med restløbetider på omtrent 23-24 år og op har endnu ikke oplagte konverteringsmuligheder. Renterne skal falde lidt mere – og vi skal have 1 %-lånet op i en kurs i omegnen af 98 mod de nuværende godt 96, før der er grønt lys.
- Kunder med 2 %-lån, der har et relativt stort lån og med et fokus på aktiv gældspleje, skal dog være opmærksomme på gode konverteringsmuligheder til 1,5 %-lånet, hvis det er åbent for tilbudsgivning og tæt på kurs 100. Det kan også være, at deres risikoprofil tilsiger, at de er villige til at konvertere ned i 1 %-lånet vel vidende, at der kan være en risiko for indlåsningseffekt.
- Låntagere med fastforrentede lån på 2 % eller derover og restløbetider på i omegnen af 15-20 år har også oplagte konverteringsmuligheder i eksempelvis det 15-årige 0,5 %-lån eller det 20-årige 1 %-lån.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Tommelfingerreglerne ved en konvertering

Tommelfingerregler er i sagens natur ikke præcise og skal mere ses som en hurtig vurdering af, hvorvidt konvertering kan være relevant at overveje for den enkelte låntager. Der er særligt fire elementer, som bør inddrages i en hurtig vurdering - hvor stort lånet er, hvor længe man har haft lånet, hvor længe man planlægger at blive boende, og hvor meget renten er faldet.

Det giver os følgende tommelfingerregler:

- Du har en restgæld på mere end 500.000 kr.
- Dit boliglån har en restløbetid på 10 år eller mere
- Du har planer om at blive boende over de kommende år
- Den nye rente vil være 1-1,5 procentpoint lavere end renten på det gamle lån

Sidstnævnte tommelfingerregel er dynamisk forstået på den måde, at den afhænger af det aktuelle renteniveau. For en del år siden, var den generelle tommelfingerregel, at der skulle minimum 2 %-point forskel i kuponrenten før, at det var relevant at overveje en konvertering. Denne tommelfingerregel hænger ved hos mange boligejere, men den er opstået før, vi fik halve kuponer, og endelig er renteniveauet så lavt i dag, at en given ændring i kuponrenten er en relativ større renteændring end tidligere. Et rentefald fra en kuponrente på 7 % til 6 %, svarer til en relativ ændring på 14 %, mens et rentefald fra 2 % til 1,5 % svarer til en relativ ændring på 25 %, se nedenstående tabel 1.

*Tabel 1: Jo lavere rente, desto større relativ ændring ved rentefald*

Kuponrente, %	7	6	5	4	3,5	3	2,5	2	1,5	1
%-ændring ved rentefald	-	-14%	-17%	-20%	-13%	-14%	-17%	-20%	-25%	-33%

### Faldgruberne i forhold til tommelfingerreglerne

Der er flere aspekter, som der ikke tages højde for i de generelle tommelfingerregler. For det første spiller kursniveauet en rolle. Jo længere væk vi er fra kurs 100 i den obligation, der skal omlægges til, desto større initialt kurstab og efterfølgende kursrisiko for låntager.

I forhold til kurstabet spiller det også en rolle, hvordan man som låntager skal betragte kurstabet. Er det en reel omkostning – eller vil jeg før eller siden indfri til samme kurs eller måske endda til en lavere kurs i tilfælde af stigende renter og dermed opnå en restgældsreduktion?

Med de aktuelt meget lave renter synes der at være en relativ god sandsynlighed for, at man ikke ender med at realisere hele kurstabet ved en evt. førtidig indfrielse. Men omvendt er det jo også den argumentation, der ofte er blevet anvendt, hver gang et nyt ”drømmelån” med rekordlav kuponrente er blevet introduceret. Hvordan man i sidste ende skal betragte kurstabet afhænger i høj grad af ens risikoappetit som låntager.

Når vi laver generelle konverteringsanbefalinger, tager vi udgangspunkt i worst case-tilfældet, hvor kurstabet betragtes som en reel omkostning. Det er med andre ord en konservativ betragtning.

Ved en generel konverteringsanbefaling siger vi, at en konvertering med sikkerhed skal have tjent sig hjem inden for en periode på maksimalt 7 år. Dette skal ses i sammenhæng med, at det typiske realkreditlån har en levetid på netop i omegnen af 7-8 år.

Endeligt er det også vigtigt at inddrage likviditeten i den obligation, som der omlægges til. Hvis der kan opstå indlåsnings effekter, øger det risikoen i forbindelse med et evt. kurstab – og samtidig er der ingen garanti for nogen god friværdibeskyttelse i ens bolig i tilfælde af fremtidige rentestigninger.

Indlåsnings effekt betyder, at man som låntager kan risikere at få en dårligere kurs end ellers for lånet, hvis man skal indfri lånet før tid. Obligationsserien kan således være fordelt hos relativt få investorer, hvilket giver dem bedre mulighed for at presse prisen ved indfrielsen. Det betyder også, at man skal være meget påpasselig med at se på teoretiske kursfølsomheder, hvis en obligationsserie kan være ramt af indlåsnings effekt. Som en grov tommelfingerregel plejer vi at vurdere, at der skal minimum 5 mia. kroner ind i en obligationsserie før, at den kan sige sig fri for risikoen for indlåsnings effekt.

Hvis der omvendt er god likviditet i obligationen, øger det attraktiviteten ved omlægningen, da man får en obligation med større kursfølsomhed end den gamle obligation. Dermed står man som låntager bedre rustet til en situation med stigende renter via en bedre friværdibeskyttelse. Alt afhængig af låntagers risikoprofil kan man ligeledes ved de aktuelle lave renter anskue kurstabt mindre konservativt, hvis forventningen er, at renterne før eller siden fastholder de aktuelle niveauer eller måske endda vil stige.

### **Aktuelle konverteringsberegninger og anskuelser**

#### ***Eksisterende kuponrente på 2,5 % - med afdrag:***

#### ***Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % med afdrag – lån på 1 mio. kroner***

Aktuelt er 1,5 %-lånet med afdrag lukket for tilbudsgivning. Kursen er dog kun en anelse over kurs 100, og der er en vis sandsynlighed for, at lånet kan åbne for tilbudsgivning over de kommende måneder. I nedenstående konverteringseksempel er regnet på en kurs på 100, som i forbindelse med udbetaling vil svare til 99,75 grundet kursfradrag.

*Tabel 2: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner*

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	4.927	4.066	2.319	1.000.000
1,5%	99,75	4.522	3.922	2.703	1.020.000
Ændring		-405	-144	384	20.000
År til break-even:	3,00				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					2,5

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Som det ses ud fra tabel 2, vil vi lave en generel konverteringsanbefaling i dette tilfælde. Den månedlige ydelse falder med 144 kroner efter skat, mens afdragsbetalingen stiger med små 385 kroner om måneden. Den samlede restgæld stiger med 20.000 kroner, men samlet set har konvertering med sikkerhed tjent sig hjem efter 3 år. Hvis man ved en evt. førtidig indfrielse indfrier til samme kurs – altså at renten er omtrent uændret – så vil konvertering have tjent sig hjem efter 2,5 år. Den begrænsede forskel mellem disse to betragtninger skyldes i sagens natur det meget lille kurstab på 1,5 %-lånet.

Endelig er der også god likviditet i 1,5 %-lånet og en større kursfølsomhed – og dermed bedre friværdibeskyttelse på lånet sammenlignet med 2,5 %-lånet. Denne friværdibeskyttelse sætter endda ind med det samme, da rentestigninger i første omgang blot trykker kursen ned mod 100 på 2,5 %-lånet, mens man ”er i pengene” med det samme ved 1,5 %-lånet. En rentestigning på 1 %-point vil alt andet lige betyde, at restgælden på 1,5 %-lånet reduceres med omtrent 100.000 kroner pr. lånte mio. kroner, mens der ikke er udsigt til nogen nævneværdig restgældsreduktion på 2,5 %-lånet.

*Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % med afdrag – lån på 500.000 kroner*

Justerer vi på lånestørrelsen, vil det betyde, at konvertering vil være knapt så fordelagtigt som før. Det skyldes, at en del af omkostningerne er faste, og dermed skal fordeles ud på en mindre lånestørrelse. Trods dette forbehold ændrer det ikke ved, at en konvertering i dette tilfælde også er oplagt. Den månedlige ydelse falder med små 60 kroner efter skat, men afdragsbetalinger vokser også med tæt ved 205 kroner om måneden. Konvertering har med sikkerhed tjent sig hjem efter 4,3 år, og igen står man som tidligere nævnt bedre rustet til en situation med stigende renter.

Om en konvertering er oplagt eller ej skal – som eksemplet illustrerer - ikke blot knyttes op til en på papiret beskeden ændring i ydelsen efter skat.

*Tabel 3: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % med afdrag – lån på 500.000 kroner*

**Med afdrag**

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	2.463	2.033	1.159	500.000
1,5%	99,75	2.279	1.976	1.362	514.000
Ændring		-185	-57	203	14.000
År til break-even:	4,30				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:	4,0				

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 0,5 mio. kroner

*Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner*

Hvis 1,5 %-lånet med afdrag er lukket for tilbudsgivning, er 1 %-lånet et alternativ. Her er kursen omtrent 96. En udfordring med 1 %-lånet er dog, at der indtil videre er knap så god likviditet i lånet, og der er risiko for indlåsnings effekt.

I nedenstående tabel 4 er vist, at en konvertering til 1 %-lånet giver en ydelsesbesparelse på små 100 kroner om måneden efter skat. Til gengæld stiger afdraget med tæt ved 680 kroner. Med en stigning i restgælden på 60.000 kroner kræver det en tidshorisont på 6,8 år før, at konverteringen med sikkerhed har tjent sig hjem.

Alt afhængig af låntagers risikoappetit kan en sådan konvertering godt give god mening på de eksisterende kursniveauer og i fravær af mulighed for 1,5 %-lånet. En udfordring er den dårlige likviditet i 1 %-lånet. Hvis likviditeten havde været god, ville konverteringen have været mere oplagt – især når man inddrager det aktuelt lave renteniveau. Hvis man således indfrier før tid til samme kurs, har konvertering allerede tjent sig hjem efter 2 år. Og er renten steget, har konvertering tjent sig hjem endnu hurtigere.

Tabel 4: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner

**Med afdrag**

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	4.927	4.066	2.319	1.000.000
1,0%	96,00	4.452	3.972	2.997	1.060.000
Ændring		-475	-94	678	60.000
År til break-even:	6,80				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					2,0

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 500.000 kroner

Med en restgæld på 500.000 giver en omlægning til 1 %-lånet en ydelsesbesparelse på 28 kroner om måneden efter skat. Til gengæld stiger afdraget med godt 350 kroner. Med en stigning i restgælden på 35.000 kroner kræver det en tidshorisont på 8,3 år før, at konverteringen med sikkerhed har tjent sig hjem, jf. tabel 5.

Det betyder også, at vi ikke i skrivende stund vil anbefale en konvertering til 1 %-lånet med en så lav restgæld og den stadig dårlige likviditet i 1 %-lånet.

Tabel 5: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 500.000 kroner

**Med afdrag**

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	2.463	2.033	1.159	500.000
1,0%	96,00	2.247	2.005	1.513	535.000
Ændring		-216	-28	353	35.000
År til break-even:	8,30				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					3,5

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 0,5 mio. kroner

**Eksisterende kuponrente på 2,5 % - uden afdrag:**

Konvertering fra 2,5 % uden afdrag til 1,5 % uden afdrag – lån på 1 mio. kroner

Det er oplagt at overveje konvertering fra det afdragsfrie 2,5 %-lån til det afdragsfrie 1,5 %-lån. En sådan konvertering har med sikkerhed tjent sig hjem efter 4 år – og blot 2,8 år, hvis kurstabet ikke realiseres ved en førtidig indfrielse. Der er endvidere kommet god likviditet ind i det afdragsfrie 1,5 %-lån, som ikke længere er i farezonen for indlåsnings effekter.

I eksemplet falder den månedlige ydelse med cirka 520 kroner efter skat.

Tabel 6: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % uden afdrag – lån på 1.000.000 kroner

**Uden afdrag**

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	2.922	1.958	-	1.000.000
1,5%	99,2	2.145	1.437	-	1.027.000
Ændring		-777	-521	-	27.000
År til break-even:		4,00			
År til break-even - fremtidig indfrielsekurs=dagens udbetalingskurs:					2,8

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Konvertering fra 2,5 % uden afdrag til 1,5 % uden afdrag – lån på 500.000 kroner

Justerer vi lånestørrelsen ned, er det stadig særdeles oplagt med en konvertering fra det afdragsfrie 2,5 % til 1,5 %-lån, jf. tabel 7. Ved et lån på 500.000 kroner spares godt 250 kroner om måneden efter skat, konvertering har med sikkerhed tjent sig hjem på under 6 år, og endeligt står man som låntager med en væsentligt bedre friværdibeskyttelse mod stigende renter.

Tabel 7: Konvertering fra 2,5 % med afdrag til 1,5 % uden afdrag – lån på 500.000 kroner

**Uden afdrag**

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,5%	100,0	1.461	979	-	500.000
1,5%	99,2	1.082	725	-	518.000
Ændring		-379	-254	-	18.000
År til break-even:		5,80			
År til break-even - fremtidig indfrielsekurs=dagens udbetalingskurs:					4,3

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 0,5 mio. kroner

**Eksisterende kuponrente på 2 % - med afdrag:**
**Konvertering fra 2 % med afdrag til 1,5 % med afdrag**

Hvis 1,5 %-obligationen er åben og bevæger sig tæt ved kurs 100, kan der også være en konverteringscase for kunder med relativt store lån – eller som gerne vil forbedre deres restgældsbeskyttelse. En konvertering fra 2 % til 1,5 % har med sikkerhed tjent sig hjem på 6 år i nedenstående tilfælde – og 5,3 år, hvis kurstabet ikke realiseres. Det er med udgangspunkt i et lån på 1 mio. kroner. Med en restgæld på 500.000 kroner vil break-even horisonten hedde 10 år i worst-case tilfældet, mens horisonten vil blive reduceret til 3,8 år ved et lån på 4 mio. kroner.

Ofte vil en sådan konvertering være relevant for kunder med relativt store lån og med et relativt større fokus på aktiv gældspleje end gennemsnittet af boligejerne. En sådan anbefaling afhænger dog også af likviditeten i lånet, der omlægges til – hvis 1,5 %-lånet ikke var likvidt, ville vi ikke umiddelbart vurdere, at en sådan omlægning gav mening – med mindre at låntager selv har en tiltro til, at der nok før eller siden vil komme fornuftig likviditet ind i serien. Sidstnævnte bliver dog hurtigt spekulativt, da vi ikke kender den fremtidige rentesti.

**Tabel 8: Konvertering fra 2 % med afdrag til 1,5 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner**

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	4.676	3.951	2.480	1.000.000
1,5%	99,75	4.518	3.918	2.700	1.019.000
Ændring		-158	-33	220	19.000
År til break-even:	6,00				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					5,3

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Hvis 1,5 %-lånet atter åbner for tilbudsgivning, vil vi ikke lave en generel konverteringsanbefaling fra 2 % til 1,5 % – men som nævnt kan en sådan konvertering være relevant for nogle boligejere – og vi så også en pæn trafik fra 2 % til 1,5 % i den seneste store konverteringsbølge.

**Konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag**

En konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag, vil vi på nuværende tidspunkt ikke anbefale grundet lang break-even horisont og risiko for indlåsnings effekt i 1 %-lånet. Konvertering har med sikkerhed først tjent sig hjem efter 11 år, jf. tabel 9.

**Tabel 9: Konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner**

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	4.676	3.951	2.480	1.000.000
1,0%	96,00	4.448	3.968	2.994	1.059.000
Ændring		-228	17	514	59.000
År til break-even:	11,00				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					3,5

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Hvis renterne i den kommende tid falder yderligere, og kursen på 1 %-lånet kommer op i omegnen af 98, falder break even-horisonten til 6 år, jf. tabel 10. I dette tilfælde vil vi anbefale konverteringen – også set i lyset af at den høje kurs vil bidrage til god likviditet ind i obligationsserien og øge sandsynligheden for, at 1 %-lånet ender med at blive fri for risikoen for indlåsnings effekt. Det vil også betyde, at låntager med en sådan konvertering vil stå med en bedre friværdibeskyttelse sammenlignet med det gamle 2 %-lån.

Tabel 10: Konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	4.676	3.951	2.480	1.000.000
1,0%	98,00	4.356	3.886	2.932	1.037.000
Ændring		-320	-66	451	37.000
År til break-even:	6,00				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					2,8

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 26 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

På papiret ser gevinsten beskeden ud med en besparelse på 66 kroner om måneden – men her skal man huske en større afdragsbetaling på 451 kroner samt førnævnte højere kursfølsomhed.

#### Konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag – restløbetid 20 år

En konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag og med en restløbetid på 20 år, vil også være en oplagt konverteringsmulighed. Konsekvenserne er vist i nedenstående tabel 11. Konverteringen vil her med sikkerhed have tjent sig hjem efter blot 2,8 %. Kursen på det 20-årige 1 %-lån er tæt på kurs 100.

Likviditetsaspektet fylder knapt så meget på lån med kortere løbetider end 30 år. Det skyldes først og fremmest, at hvis kursfølsomheden vægter meget højt i ens lånevalg, så bør man søge mod fastforrentede lån med længst mulig løbetid – dvs. 30 år. For det andet haves, at jo kortere løbetid på lånet, desto større sandsynlighed er der for, at man holder det til udløb. Det er klart, at dette argument står stærkere, når vi snakker fastforrentede lån med 10-årige løbetider frem for 20-årige løbetider. Likviditeten er ikke helt tynd i det fastforrentede 20-årige 1 %-lån – der er i øjeblikket udstedt lån for cirka 3,6 mia. kroner.

Tabel 11: Konvertering fra 2 % med afdrag til 1 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	4.676	3.951	2.480	1.000.000
1,0%	96,00	4.448	3.968	2.994	1.059.000
Ændring		-228	17	514	59.000
År til break-even:	11,00				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					3,5

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 20 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner



*Konvertering fra 2 % med afdrag til 0,5 % med afdrag – restløbetid 15 år*

Antager man alternativt, at man har en restløbetid i omegnen af 15 år, kan det fastforrentede 15-årige 0,5 %-lån være et oplagt alternativ for konvertering, hvis man i dag sidder med et 2 %-lån. Her har konverteringen tjent sig hjem med sikkerhed efter 3,3 år. Ydelsen falder med cirka 90 kroner, og afdraget stiger med hele 700 kroner grundet den noget lavere kuponrente, jf. tabel 12.

*Tabel 12: Konvertering fra 2 % med afdrag til 0,5 % med afdrag – lån på 1.000.000 kroner*

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	6.993	6.280	4.834	1.000.000
0,5%	98,60	6.512	6.190	5.536	1.031.000
Ændring		-481	-91	702	31.000
År til break-even: 3,30					
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					1,8

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 15 år og lånestørrelse på 1 mio. kroner

Hvis restgælden er på 500.000 kroner, vil en konvertering stadig være fordelagtig i dette tilfælde. Break-even horisonten vil være omtrent 4,5 år. Målt på ydelsen vil den kun falde med små 20 kroner om måneden efter skat – men igen skal man også huske at inddrage den betydelige stigning i afdragsbetalingen, som jo er opsparring til selv. Den stiger med 375 kroner om måneden, jf. tabel 13.

*Tabel 13: Konvertering fra 2 % med afdrag til 0,5 % med afdrag – lån på 500.000 kroner*

<b>Med afdrag</b>					
	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
2,0%	100,0	3.496	3.140	2.417	500.000
0,5%	98,60	3.284	3.122	2.792	520.000
Ændring		-212	-18	375	20.000
År til break-even: 4,50					
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					3,0

Note: Beregning er lavet på en konvertering medio juli. Rentefradraget er sat til 33 %. Der er en restløbetid på 15 år og lånestørrelse på 0,5 mio. kroner

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*