

Boliglånsanbefaling: Omlæg til lavere rente og reducer rentebetalingerne på dit lån

Side 1 af 4

- Renterne er faldet og det giver nye omlægningsmuligheder til boligejerne.
- Fx en omlægning til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med lavere rente, kan være interessant for dig, der har et fastforrentet lån med en pålydende rente på 2,5 pct. eller højere.
- Da der er omkostninger forbundet med en omlægning, kræver det en restgæld på 500.000 kr.
- Har du friværdisværdi i din bolig, kan dette være en god mulighed for at indfri anden dyr gæld eller låne til forbedringer af boligen. Dette kan gøres uden de store meromkostninger, da det sker i forbindelse med en omlægning.

Omlæg til et nyt lån med 1,5 pct. i pålydende rente

Har du et fastforrentet lån med en pålydende rente på 2,5 pct. eller højere, har du i øjeblikket mulighed for at omlægge dit lån til et lån med lavere rente og på den måde reducere dine rentebetalinge.

Vælger du samtidig at forlænge lånets løbetid, reducerer du rentebetalingerne yderligere.

Der er omkostninger forbundet med en omlægning. Derfor vil din restgæld på det nye lån formentlig blive højere end din nuværende restgæld. Fordi der er omkostninger forbundet med en omlægning, kræver det som regel en restgæld på minimum 500.000 kr.

Nedenstående tabeller viser eksempler på hvordan en omlægning kan se ud. Jo højere rente du har på dit nuværende lån, jo større vil besparelsen blive.

Tabel 1: Omlæg fra 2,5 pct. i pålydende rente til nyt lån med 1,5 pct. i pålydende rente med samme restløbetid

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	2,50%	25 år	4.341	1.000.000
Nyt lån	1,50%	25 år	4.157	1.023.180
Forskel			-184	23.180

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2,5 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 25 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 25-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb / udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 100 kvartårslige terminer. En debitorrente, fast, 1,51%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,34 %. Hovedstol på 1.023.180 kr. inkl. kurstab ved kurs på 98,68 og kurssikring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.612 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.314.136 kr. – heraf samlede renter og bidrag 290.955 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%

Tabel 2: Omlæg fra 2,5 pct. i pålydende rente til nyt 30-årigt lån med 1,5 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	2,50%	25 år	4.341	1.000.000
Nyt lån	1,50%	30 år	3.595	1.023.180
Forskel			-746	23.180

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2,5 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 25 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 30-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårige terminer. En debitorrente, fast, 1,51% en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,31 %. Hovedstol på 1.023.180 kr. inkl. kurstab ved kurs på 98,68 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 4.052 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.375.767 kr. – heraf samlede renter og bidrag 352.587 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%.

Omlæg til et 20-årigt lån med 1 pct. i pålydende rente

Er din restløbetid omkring 20 år, kan det være at et fastforrentet lån med 20 års løbetid er et bedre match til dig. På nuværende tidspunkt er det muligt at få et lån til 1 pct. i rente over 20 år med afdrag. På den måde opnår du en lavere lånerente end på det nuværende lån uden at forlænge løbetiden, samtidig med at du afdrager på din gæld. Men husk der er omkostninger forbundet med en omlægning, hvorfor det kræver restgæld på minimum 500.000 kr.

Tabel 3: Omlæg fra 3 pct. i pålydende rente til nyt lån med 1 pct. i pålydende rente med samme restløbetid

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	3,00%	20 år	5.299	1.000.000
Nyt lån	1,00%	20 år	4.849	1.017.509
Forskel			-450	17.509

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 3 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 20 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 20-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 80 kvartårige terminer. En debitorrente, fast, 1,00%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 1,82 %. Hovedstol på 1.017.509 kr. inkl. kurstab ved kurs på 99,23 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 5.194 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.190.169 kr. – heraf samlede renter og bidrag 172.659 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%

Tabel 4: Omlæg fra 2,5 pct. i pålydende rente til nyt 20-årigt lån med 1 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	2,50%	17 år	5.881	1.000.000
Nyt lån	1,00%	20 år	4.849	1.017.509
Forskel			-1.032	17.509

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2,5 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 17 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 20-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 80 kvartårige terminer. En debitorrente, fast, 1,00%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 1,82 %. Hovedstol på 1.017.509 kr. inkl. kurstab ved kurs på 99,23 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 5.194 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.190.169 kr. – heraf samlede renter og bidrag 172.659 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%

Omlæg til et 15-årigt lån med 0,5 pct. i pålydende rente

Er din restløbetid omkring 15 år, kan det være at et fastforrentet lån med 15 års løbetid er et bedre match til dig. På nuværende tidspunkt er det muligt at få et lån til 0,5 pct. i rente over 15 år med afdrag. På den måde opnår du en lavere lånerente end på det nuværende lån uden at forlænge løbetiden, samtidig med at du afdrager på din gæld. Men husk der er omkostninger forbundet med en omlægning, hvorfor det kræver restgæld på minimum 500.000 kr.

Tabel 5: Omlæg fra 3 pct. i pålydende rente til nyt 15-årigt lån med 0,50 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	3,00%	15 år	6.664	1.000.000
Nyt lån	0,50%	15 år	6.254	1.036.095
Forskel			-410	36.095

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 3 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 15 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 15-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 60 kvartårige terminer. En debitorrente, fast, 0,50%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 1,62 %. Hovedstol på 1.036.095 kr. inkl. kurstab ved kurs på 97,45 og kurssikring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 6.494 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.125.880 kr. – heraf samlede renter og bidrag 89.785 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%

Tabel 6: Omlæg fra 2 pct. i pålydende rente til nyt 15-årigt lån med 0,50 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Mdl. Ydelse (e.s)	Restgæld
Nuværende lån	2,00%	15 år	6.398	1.000.000
Nyt lån	0,50%	15 år	6.254	1.036.095
Forskel			-144	36.095

Anm. Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 15 år. Restgælden på det nuværende lån er 1. mio. kr. Nyt 15-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 60 kvartårige terminer. En debitorrente, fast, 0,50%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat, 1,62 %. Hovedstol på 1.036.095 kr. inkl. kurstab ved kurs på 97,45 og kurssikring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysningsafgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 6.494 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.125.880 kr. – heraf samlede renter og bidrag 89.785 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%

Har du friværdi i din bolig og overvejer du at omlægge dit lån?

Så er det en god idé at tage stilling til dine planer for din bolig og din nuværende gæld. Der kan nemlig være økonomiske fordele i forbindelse med en omlægning.

Boligforbedringer

Har du friværdi i din bolig, har du nemlig mulighed for at låne mere. På den måde kan du fx låne til boligforbedringer såsom et nyt køkken eller badeværelse. Dette kan gøres uden de store meromkostninger, da det sker i forbindelse med en omlægning.

Indfri dyr gæld og saml dine lån i ét lån

Har du friværdi i din bolig, har du nemlig mulighed for at låne mere og på den måde samle din gæld i et realkreditlån.

Ved at indfri din dyrere gæld og samle det i et realkreditlån vil du formentlig reducere dine rentebetalinger yderligere. Samtidig er der den fordel, at du kun skal holde styr på et lån. Du kan samle din gæld uden de store meromkostninger, da det sker i forbindelse med en omlægning.

Tommelfingerregler:

- Den rente du omlægger til skal være 2 kuponer (obligationsserier) højere eller lavere end renten på dit nuværende lån
(Fx fra en pålydende rente på 2,5 pct. til en pålydende rente på 1,5 pct.)
- Din restgæld bør have en vis størrelse (minimum 500.000 kr.)
- Restløbetiden bør være minimum 10 år