

9. februar 2023



## Kan afdragsfrihed stadig bruges til at afvikle dyrere gæld?

Afdragsfrihed på realkreditlån er en egenskab, som kan give fleksibilitet og tryghed i privatøkonomien, og for mange låntagere kan en periode med afdragsfrihed være det helt rigtige valg. Ligeledes kan afdragsfrihed også bruges til at sætte turbo på afviklingen af dyrere gæld. Det er dog ingen hemmelighed, at afdragsfriheden har en pris og prisen i form af bidragsraten er relativ høj, når belåningsgrænsen krydser 60 % af boligens værdi. Den relativt høje pris på afdragsfrihed ved høj belåningsgrad i boligen har på det seneste fået en del opmærksomhed i mediebilledet, men hvad er egentlig op og ned i forhold til brugen af afdragsfrihed, og giver det stadig mening at udnytte afdragsfriheden til at komme hurtigere af med dyrere gæld, som boliglån i banken? Det har vi zoomet ind på i denne analyse, og konklusionen er, at afdragsfrihed stadig kan være relevant i forhold til afvikling af dyrere gæld, men der er visse faldgruber, man bør være opmærksom på. Endeligt er det klart, at hvis man vil mindske de reelle økonomiske udgifter, så er det relevant at kombinere lån med afdragsfrihed op til 60 % LTV og lån med afdrag fra 60 % LTV til 80 % LTV.

**Af: Nicolas Norby, chefanalytiker**

### Hvornår skal jeg vælge afdragsfrihed?

Valget af boligfinansiering er en af de vigtigste privatøkonomiske dispositioner, vi foretager os. Det har stor indflydelse på privatøkonomien og et heldigt valg af finansieringssammensætning, rentebinding og konverteringstidspunkt kan forbedre ens økonomiske muligheder senere i livet.

Når man sammensætter sin finansiering, er der mange hensyn at tage, men det er som oftest en god ide at afbetale den dyreste gæld først.

Men hvilken gæld er den dyreste?

ÅOP er et godt nøgletal til at sammenligne lån, men når man sammensætter en finansiering af flere lån, som man ofte gør i f.eks. ejerskiftebelåninger, bliver det hurtigt temmelig komplekst at vurdere, hvilket miks af lån, der er mest attraktivt. Selvom ÅOP på et afdragsfrit realkreditlån som oftest er lavere end ÅOP på et efterstående banklån, er det ikke sikkert, at dette er det mest optimale valg for boligejeren.

I denne artikel vil vi se nærmere på, hvorvidt det kan betale sig at bruge afdragsfrihed til afvikling af anden dyrere gæld, og hvordan man kan sammensætte sin afdragsfrihed, hvis man gerne vil mindske de økonomiske omkostninger.

## Afdragsfrihed til rent forbrug er dyrt

Hvis man tager et afdragsfrit realkreditlån, opnår man en lav ydelse i starten af lånets løbetid men en højere ydelse i slutningen af lånets løbetid set i forhold til et tilsvarende ikke-afdragsfrit lån. Et afdragsfrit realkreditlån har højere omkostninger i form af højere bidragssats og højere samlet rentebetaling, da renten beregnes af restgælden, som jo ikke reduceres i den afdragsfrie periode. Et afdragsfrit, fastforrentet obligationslån har desuden en højere effektiv rente, da kursen på realkreditobligationer med afdragsfrihed som oftest har en lavere kurs end en tilsvarende realkreditobligation med afdrag.

For at beregne hvor meget afdragsfriheden isoleret set koster, har vi lavet et tænkt eksempel, hvor vi låner kr. 500.000.

Vi ønsker et ydelsesforløb som på et afdragsfrit lån, men i stedet for at tage et afdragsfrit realkreditlån, opnår vi samme ydelsesforløb ved at tage et realkreditlån med afdrag suppleret med en kassekredit. Vi bruger kassekrediten til at finansiere den højere ydelse i de første 10 års løbetid og vi afdrager på kassekrediten i de sidste 20 års løbetid, når ydelsesstigningen ikke indtræffer efter 10 år.

Hvilken rente skal man have på kassekrediten, for at saldoen er lig nul efter 30 år? Denne rente er udtryk for renten på afdragsfriheden – isoleret set.

LTV	Tillæg, afdragsfrihed	Obligations lån	FlexKort®
0-60	0,1000%	5,87%	3,75%
0-80	0,2752%	7,13%	5,25%
60-80	0,8000%	13,06%	9,29%

Hvis jeg ønsker at låne kr. 500.000 som et obligationslån og allerede har belånt min ejendom op til 60%, bør jeg altså vælge et obligationslån med afdrag suppleret med en kassekredit, hvis jeg kan få en kassekredit, hvor renten er lavere end 13,06%

Den maksimale rente på 13,06% på vores fiktive kassekredit er altså langt højere end blot tillægget for afdragsfrihed på 0,8%. Det skyldes dels, at den effektive rente på den afdragsfrie obligation er højere, og at bidragstillægget for afdragsfrihed beregnes af hele restgælden. Renten på kassekrediten beregnes kun af ydelsesforskellen på de to lån, og dermed en langt lavere gæld, da vi jo netop finansierer den del af ydelsen, som vi ikke ønsker at betale nu.

Holder tillægslånet sig derimod under 60 % af boligens værdi og det er finansieret ved brug af FlexKort®, så skal renten på kassekrediten ikke overstige 3,75 % før, at det bedre kan betale sig at gøre brug af afdragsfrihed.

Disse beregninger forudsætter dog, at låntager beholder lånet i hele løbetiden, men hvis låntageren kun beholder lånet i et år, ser tallene helt anderledes ud. I obligationslånets første år kan låntageren undgå at betale 4.590 i afdrag ved at vælge et afdragsfrit lån, men får til gengæld en stigning i bidraget pr. kr. 2.168, hvilket svarer til 47% af det udskudte afdrag.

## Afdragsfrihed til forøget afdrag på dyrere bankgæld

Ofte er der fokus på, at afdragsfrihed vil være en god ide i ejerskiftesager, hvis ydelsesbesparelsen bruges til at afdrage på det efterstående banklån, hvor renten typisk er noget højere end på realkreditlånet. Begrundelsen for denne anbefaling er, at boligejerne dermed kan reducere de samlede omkostninger, men vil det altid gøre sig gældende eller er der nuancer, man som låntager bør være opmærksom på?

For at undersøge dette nærmere sammenligner vi to scenarier – begge med finansiering af et boligkøb med en kontantpris på 1.250.000 og en udbetaling på 5% heraf.

I det ene scenarie tager vi et realkreditlån med afdrag og gør brug af et 20-årigt banklån. I det andet scenarie tager vi et afdragsfrit realkreditlån og et banklån. Vi bruger besparelsen i ydelsen efter skat på realkreditlånet til at afdrage hurtigere på det efterstående banklån. I begge scenarier antager vi en rente på banklånet på 7%.

### Fastforrentet obligationslån

Hvis man vælger et afdragsfrit 4 % fastforrentet obligationslån, kan løbetiden på banklånet nedbringes fra 20 år til 7½ år, hvis vi bruger ydelsesbesparelsen efter skat til at øge afdraget på banklånet. Vi lader derfor afdragsfriheden på realkreditlånet ophøre også efter 7½ år.

Obligationslån	Med afdrag 20-årigt banklån	Afdragsfrit 7½-årigt banklån
ÅOP af finansiering	5,63%	5,70%
Samlet nettoydelse	1.996.765	2.087.492
Samlet rente og bidrag	1.037.990	1.113.774
<b>Første års nettoydelse pr. måned</b>	5.696	5.659
<b>Første års afdrag pr. måned</b>	1.889	1.644

Set ud fra et omkostningssynspunkt, er det mest attraktivt at vælge et obligationslån med afdrag suppleret med et 20-årigt banklån. ÅOP af den samlede finansiering med obligationslån med afdrag er 5,63%, hvilket er lavere end ÅOP for den samlede finansiering med afdragsfrit obligations på 5,70%. Vi kan også se, at både samlet nettoydelse og samlet

rente og bidrag er lavere for finansieringen med obligationslån med afdrag i forhold til finansieringen med afdragsfrit obligationslån.

Desuden er restgælden til ethvert tidspunkt lavere i finansieringen med obligationslån med afdrag. Det ser vi også afspejlet i førsteårsafdraget, som er på 1.890 kroner mod 1.644 kroner for finansieringen med afdragsfrihed.

Da der over 30 år er tale om begrænsede forskelle i ÅOP mellem de to beregninger, kan selv mindre ændringer i kurs eller bankrenten godt tippe resultaterne i afdragsfrihedens favør, men det er altså ikke nødvendigvis korrekt, at man reducerer sine omkostninger ved at vælge at afdragsfrit fastforrentet lån for at afdrage bankgælden hurtigere. Hvis vi imidlertid øger bankrenten til 8%, så bliver ÅOP af finansieringen med afdragsfrit obligationslån lavere end ÅOP af finansieringen med obligationslånet med afdrag.

Der kan dog være andre grunde til at vælge finansieringen med et afdragsfrit obligationslån og et kortløbende banklån. Banklånet er som oftest variabelt forrentet, så hvis man vælger en finansiering, hvor banklånet har en kort løbetid, så reducerer man hurtigere sin rentefølsomhed. Endeligt er kursfølsomheden typisk større på et afdragsfrit, fastforrentet obligationslån sammenlignet med et tilsvarende lån med afdrag, og det kan også være et argument i sin lånefinansiering, hvis man har fokus på en evt. fremtidig restgældsreduktion, hvis renterne stiger i forhold til udgangspunktet.

### FlexKort® lån

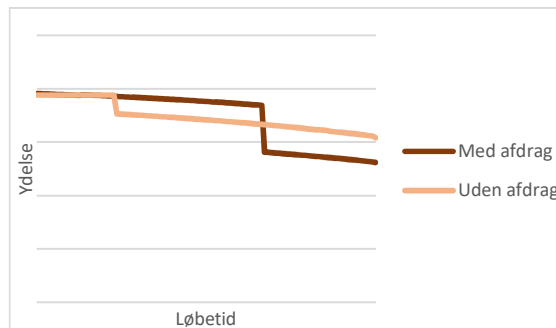
Hvis man vælger et FlexKort® lån, kan løbetiden på banklånet nedbringes til 7 år, da renten er lavere end på et fastforrentet lån, og vi lader derfor også afdragsfriheden på FlexKort® lånet ophøre efter 7 år.

FlexKort®	Med afdrag 20-årigt banklån	Afdragsfrit 7-årigt banklån
ÅOP af finansiering	4,82%	4,69%
Samlet nettoydelse	1.844.642	1.852.797
Samlet rente og bidrag	883.255	894.216
Første års nettoydelse pr. måned	5.368	5.272
Første års afdrag pr. måned	2.053	1.795

Hvis vi sammenligner finansieringen med et afdragsfrit FlexKort® lån med finansieringen med et FlexKort® lån med afdrag, kan vi se, at selvom ÅOP er lavere, så er samlet nettoydelse og første års nettoydelse højere. Det skyldes, at de to ydelsesrækker udvikler sig forskelligt. Finansieringen med afdrag har højere ydelser i starten men lavere ydelser i slutningen, så selvom den samlede nettoydelse er lavere, så indgår

den i ÅOP-beregningen med en højere værdi, fordi højere betalinger i starten af låneforløbet vægter mere end senere i låneforløbet.

Nøgletallene peger i lidt forskellige retninger, og bundlinjen er, at der ikke er den helt store forskel i forhold til, hvorvidt man anvender afdragsfriheden til at komme hurtigere af med den dyrere bankgæld i dette tilfælde. I sidste ende kan rentesatsen på banklånet tippe balancen i den ene eller anden retning ligesom låntagers behov for fleksibilitet i finansieringen.



### Undgå højt tillæg for afdragsfrihed ved at kombinere lån med og uden afdrag

Bidragstillægget for afdragsfrihed er højest for den del af lånet, der ligger i LTV-intervallet 60-80 %, så selvom man gerne vil have afdragsfrihed, kunne det måske være fordelagtigt at nøjes med at gøre det for den del af lånet, som ligger i LTV-interval 0-60 %.

For at undersøge dette, sammenligner vi nu to scenarier. I det ene scenarie optager låntager et afdragsfrit realkreditlån i LTV-intervallet fra 0-80, og i det andet scenarie tager låntager to lån, nemlig et afdragsfrit lån i LTV-intervallet fra 0-60 og et lån med afdrag i LTV-intervallet fra 60-80.

### Fastforrentet obligationslån

Hvis man vælger en løsning med to fastforrentede obligationslån med kuponrenter på 4 %, bliver førsteårsydelse efter skat kr. 236 højere om måneden, men man afdrager kr. 383 mere om måneden på sit lån i LTV-intervallet fra 60-80 %. Afdrag er i sagens natur opsparing til en selv, og derfor opnår man en lavere ÅOP og en lavere samlet ydelse efter skat over låneforløbet.

Som boligejer, der har behov for maksimal belåning, kan man altså med fordel overveje at dele sit lån op i to lån, hvis man gerne vil mindske sine samlede finansieringsomkostninger - et afdragsfrit obligationslån i LTV-intervallet 0-60 og et obligationslån med afdrag i LTV-intervallet 60-80.

Set over 30 år sparer man godt 56.000 kroner ved denne tilgang frem for fuld afdragsfri belåning i de første ti år.

Obligationslån	Afdragsfrit	To lån
ÅOP	5,56%	5,47%
Samlet nettoydelse	1.858.994	1.802.557
Samlet rente og bidrag	1.084.669	1.012.846
Første års nettoydelse pr. måned	3.233	3.469
Første års afdrag pr. Måned	0	383

### FlexKort®

Hvis vi laver samme scenarie men blot i stedet med FlexKort® lån, er billedet det samme.

Hvis vi sammenligner finansieringen med et afdragsfrit FlexKort® med finansieringen med to lån, kan vi se samme trend som på obligationslånet. Forskellen er dog mindre udtalt, da man ikke her har en ekstra fordel ved lånet med afdrag, idet der ikke er noget kurstab ved afdragsfrihed på FlexKort®.

FlexKort®	Afdragsfrit	To lån
ÅOP	4,52%	4,46%
Samlet nettoydelse	1.667.664	1.620.452
Samlet rente og bidrag	897.397	833.941
Første års nettoydelse pr. måned	2.698	2.988
Første års afdrag pr. måned	0	420

Hvis man vælger en løsning med to lån bliver førsteårs ydelse efter skat kr. 290 højere om måneden, men man afdrager kr. 420 mere om måneden. Desuden opnår man en lavere ÅOP og en lavere samlet ydelse

efter skat. Over 30 år bliver den samlede besparelse på lidt mere end 47.000 kroner.

### Opsummering

Afdragsfrihed er oplagt til at sætte turbo på afviklingen af anden og dyrere gæld. Ligeledes er afdragsfrihed oplagt i forbindelse med nedsparingsformål eller hvis man vurderer, at man har sparet nok op i mursten og hellere vil benytte de sparede afdragsbetalinger til et større råderum i hverdagen eller øget opsparing i frie midler eller på pensionsordninger.

I forhold til brug af afdragsfrihed er det dog vigtigt:

- Som boligejer bør man overveje, om det giver mening med en afdragsfri belåning fra 0-80 %. Godt nok kan der være en likviditetslettelse, men prisen for afdragsfrihed er relativ høj i LTV-intervallet fra 60-80 %. Det betyder, at det kan give god mening at dele lånet op i to for at mindske den reelle økonomiske omkostning, så der er afdragsfrihed fra 0-60 % og lån med afvikling fra 60-80 %
- Hvis man kombinerer lån med og uden afdrag, så gælder det om, at den afdragsfrie belåning skal placeres inderst i LTV-båndet, så det er billigst muligt over tid i forhold til bidragsudgifter.

#### Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i obligationskurserne pr. 1. februar 2023 og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser for private ejerboliger.

*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.*

**Redaktion**  
Chefanalytiker  
Nicolas Norby  
nnor@rd.dk

**Ansvarshavende**  
Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Udgiver**  
Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring