



af *Keld Dieckmann* – Økonomikonsulent

## Er realkreditbelåningen optimeret for 2019?

*Opsigelse af fastrentelån eller profilskifte skal ske inden den 31. oktober 2018.*

Er likviditeten stram som følge af stigende afdragsbyrde på realkreditlån, udløb af afdragsfrihed eller stiger omkostningerne ved de gamle låntyper som F1, F2 og F3 (tilpasningslån), vil det være aktuelt at få gennemgået bedriftens finansiering. Hvis likviditeten også samtidig er eller bliver udfordret af de lave salgspriser eller tørken, vil det især være aktuelt.

For realkredit belåning er der en række muligheder:

1. Forlænge den afdragsfrie periode på de lån hvor afdragsfriheden udløber. Hvis dette ikke er muligt, vil nedenstående muligheder være aktuelle
2. Omlægning af de realkreditlån, hvor afdragsfriheden udløber.
3. Bytte rundt på afdragsforpligtelsen, så man beholder de lån, hvor afdragsfriheden udløber og omlægger de lån, hvor der i dag betales afdrag.
4. Omlægning af alle de eksisterende realkreditlån til nye lån.

Det vil i samme forbindelse være relevant at se på, om der kan opnås løbetidsforlængelse til 30-årige realkreditlån i alle de ovennævnte situationer. Dette vil i de fleste situationer give en fortynding af afdragsbyrden, og derved kan der afdrages på en større andel af realkreditbelåningen i forhold til, at der ikke foretages en omlægning. Det vil dog være individuelt, hvilke løsninger der kan komme i anvendelse. Finansieringen og belåningsgraden er ofte meget forskelligt fra bedrift til bedrift og realkreditbelåningens andel af den samlede finansiering kan variere meget.

I de situationer, hvor der ikke er foretaget fuld realkreditbelåning, kan det være relevant at se på evt. tillægsbelåning i forbindelse med en låneomlægning. Det kan lette likviditetspresset på kassekreditte eller øvrig bankbelåning.

Valg af løsning vil også være bestemt af, om realkreditinstituttet udsteder 2-lags belåning eller 1-lags belåning fra 0-70% af den faste ejendom. Ved 2-lags belåning bliver omlægning ofte mere fastlåst i forhold 1-lags belåning. Derudover kan omlægning af de lån, der ligger ud over ca. 45%, blive væsentlig dyrere i form af højere rente, rentetillæg, højere adm. bidrag og dårligere salgskurs. En anden ikke uvæsentlig faktor der skal tages hensyn til, er omkostningerne ved låneomlægning, hvilket har stor betydning for hvilke lån og hvor stor en andel af realkreditbelåning, der med fordel kan omlægges. Endelig skal man i de tilfælde, hvor der er knyttet en swaptaler til realkreditbelåningen, være opmærksom på de skatte- og likviditetsmæssige konsekvenser, såfremt swap-aftalerne også skal omlægges.

Udgangspunktet for en løsning på eventuelt manglende afdragsfrihed på realkreditlån, vil være at få skabt overblik over bedriftens finansielle situation og få taget stilling til, hvilke løsningsmuligheder der kan være relevante for bedriften. En god og løbende dialog imellem bedrifts- eller virksomhedsejer og bank samt realkreditinstituttet vil ofte være udgangspunktet for, at der fremkommer brugbare løsninger, der kan give bedriften en stabil finansiering fremadrettet.

Har du behov for gennemgang af din bedrifts finansiering, så kontakt din økonomikonsulent.