

Bilag 1

Lånetyper

Overordnet sondres der mellem lån, der ikke indeksreguleres (nominallån), og indeksslån, som ikke er beskrevet nærmere her. Nominallån opdeles derefter i obligationslån og kontantlån, og inden for disse kategorier findes der forskellige variationer.

Nominallån kan være baseret på obligationer, der enten er konverterbare (opsigelige til kurs 100) eller inkonverterbare (indfrielse kan generelt alene ske ved opkøb af obligationerne til markedskursen). Inkonverterbare obligationer anvendes som oftest fortrinsvis til de mere specielle lånetyper. For indeksslåns vedkommende er det hovedreglen, at obligationerne er inkonverterbare.

Obligationslån

Ved obligationslån udstedes der nominelt et obligationsbeløb, som nøje svarer til lånets hovedstol. Obligationernes pålydende rente svarer på samme måde til lånerenten. Da ydelsen beregnes på baggrund af disse størrelser, ligger ydelsen fast allerede fra det tidspunkt, hvor lånets størrelse og rentesats er bestemt (typisk gennem lånetilbud). Størrelsen af det provenu, som et salg af obligationerne vil kunne give, kendes imidlertid først, når lånet er udbetalt, eller der er indgået en aftale om kurssikring. Det er obligationshovedstolen, der tinglyses på ejendommen. Obligationslån kan ydes med faste løbetider på 10, 20 eller 30 år. I princippet kan lånet også ydes med »skæve« løbetider, hvilket eksempelvis benyttes i forbindelse med konverteringer, hvor det nye lån ønskes med præcis samme løbetid som restløbetiden på det lån, der omlægges. Ved skæve løbetider baseres lånet på obligationer med den nærmeste højere løbetid. Et 16-årigt lån vil således blive baseret på 20-årige obligationer. Da obligationskurserne med den nuværende rentestruktur vil være højere, jo kortere løbetiden er, vil lånet i princippet blive baseret på obligationer, der har en forholdsmæssig dårligere kurs, end hvis lånet kunne have været baseret på 16-årige obligationer. Derfor kan det mange tilfælde svare sig at afkorte eller forlænge løbetiden en anelse, så den svarer til de faste løbetider på obligationerne.

Obligationslån kan afregnes enten kontant ved, at realkreditinstituttet sælger obligationerne og udbetaler provenuet af salget til låntageren efter fradrag af stiftelsesomkostninger, eller ved at realkreditinstituttet overfører obligationerne til låntagerens konto i Værdipapircentralen. Ved obligationsoverførsel skal stiftelsesomkostninger forinden være indbetalt til realkreditinstituttet. Indfrielse af obligationslån sker til obligationsrestgælden, som enten kan opkøbes til markedskursen eller – hvis obligationerne er konverterbare – opsiges til indfrielse til kurs 100. Hvis der ved indfrielsen opnås en kursgevinst, er denne ikke skattepligtig for en privat låntager, ligesom et eventuelt kurstab ikke er fradragsberettiget.

Kontantlån

Kontantlån har kunnet ydes i forskellige perioder. Oprindeligt hvilede adgangen til at yde kontantlån på en administrativ godkendelse fra ressortministeren (den minister, der aktuelt har haft ansvaret for realkreditområdet). I 1985 inddrog ministeren kontantlånsadgangen, således at der ikke efter udgangen af 1987 kunne udbetales kontantlån. I 1990 blev der igen administrativt åbnet for kontantlån, men den skattemæssige behandling af kontantlånene hos udstederen gjorde det uinteressant for realkreditinstitutterne at yde kontantlån på det tidspunkt. Beskatningsreglerne vedrørende kontantlån blev ændret ved skattereformen i 1993, og realkreditinstitutterne begyndte herefter igen at tilbyde kontantlån.

Ved kontantlån udstedes der et obligationsbeløb, hvis kursværdi svarer til det kontante lånebeløb, der skal opnås. De udstedte obligationer udgør kontantlånets obligationshovedstol/-restgæld. Jo lavere kurs, der udbetales til, jo flere obligationer er det nødvendigt at udstede og sælge. Ydelsen fastlægges på en sådan måde, at den både giver dækning for tilbagebetaling af de udstedte obligationer samt forrentning af disse, og det er derfor ikke muligt at fastlægge ydelsen endeligt, før obligationshovedstolen er lagt fast gennem låneudbetaling eller indgåelse af aftale om kurssikring. Derimod ligger lånets provenu fast allerede fra tilbudstidspunktet. Det kurstab, der opstår ved obligations-salget, fordi obligationskurserne er under pari (kurs 100), tilbagebetales gennem en forhøjet rente