

## Svar (10/9 98)

**Økonomiministeren (Marianne Jelved):**

Det kan anslås, at husholdningerne siden 1993 har konverteret realkreditlån for i alt ca. 470 mia. kr. Vurderingen er udarbejdet på grundlag af oplysninger om husholdningers førtidige indfrielse af realkreditlån, idet der er foretaget et skønsmæssigt fradrag fra førtidige indfrielse i forbindelse med ejerskifter.

Reduktionen af boligejernes renteudgifter som følge heraf kan kun beregnes med en vis usikkerhed, da man ikke har præcis viden om rentebesparelsen for de enkelte låneomlægninger. De samlede rentebesparelser, der er angivet i tabel 1, er beregnet under forudsætning af, at den gennemsnitlige besparelse pr. konvertering i begyndelsen af perioden udgjorde omkring 2 1/2 procentpoint. I 1995 er regnet med en gennemsnitlig besparelse på ca. 1/2 procentpoint, mens rentereduktionen i periodens sidste år er skønnet til 1 1/2-1 3/4 procentpoint. Når rentebesparelsen i midten af perioden er skønnet så forholdsvist lav, skyldes det, at en stor del af konverteringerne i denne periode, da obligationsrenten overgangsvist var stigende, må antages at have været såkaldte lodrette konverteringer, hvor der næppe umiddelbart er nogen rentefordel (efter skat). (Hovedformålet med en sådan konvertering er at skifte til et lån med højere pålydende rente (og lavere pålydende restgæld) og dermed øge muligheden for at konvertere ved et nyt rentefald).

Beregning af besparelserne efter skat kræver endvidere kendskab til debitorernes skatteforhold. De i tabel 1 viste tal for besparelserne efter skat er beregnet på grundlag af en skønnet gennemsnitlig skatteværdi af rentefradraget i en gennemsnitskommune. Besparelserne efter skat er påvirket af bestemmelserne om en viderefø-

relse af rentefradragsfordelen ved ombytning af kontantlån optaget tidligere. Denne regel blev indført i 1993 og udløb for konverteringer foretaget efter udgangen af 1995.

I tabel 1 skønnes den samlede reduktion af boligejernes renteudgifter i 1998 som følge af konverteringerne siden 1993 at beløbe sig til ca. 7 mia. kr. Efter skat skønnes besparelsen at andrage ca. 3 3/4 mia. kr. Denne besparelse kan anslås at udgøre knap 1 pct. af boligejernes samlede disponible indkomster i 1998.

Tallene i tabel 1 tager ikke hensyn til, at boligejerne har omkostninger ved konvertering. Der findes ikke nogen statistiske kilder, der direkte kan vise omkostningerne. Det kan groft skønnes, at omkostningerne (efter skat) udgør et beløb af samme størrelsesorden som rentebesparelsen første år, jf. i øvrigt det konkrete eksempel nedenfor. (Den del af omkostningerne, der består af den såkaldte differencerente, er fradragsberettiget. I praksis finansieres omkostningerne ofte ved yderligere lån).

Konvertering er en fordel, der umiddelbart tilfalder boligejeren. Men retten til at konvertere har sin pris. Muligheden for at konvertere realkreditlån ved førtidig indfrielse til kurs 100 bidrager således til, at den effektive rente på realkreditobligationer er højere end renten på obligationer, der ikke kan konverteres. Bedømt ud fra en sammenligning med den effektive rente på ikke-konverterbare statsobligationer (med samme pålydende rente og løbetid) kan realkreditobligationens merrente som følge af konverteringsrisikoen vurderes at være gennemsnitligt 1/2-1 procentpoint (jf. Nationalbankens Kvartaloversigt 4. kv. 1997).

Det skal yderligere tilføjes, at rentebesparelserne ved konvertering modsvares af lavere renteindtægter til ejerne af de obligationer, der konverteres.