

# Renteswap

En del andelsboligforeninger har de senere år indgået såkaldte renteswap-aftaler med en kreditforening eller bank.

## Hvad er renteswap?

Renteswap er en aftale, som en andelsboligforening indgår med en kreditforening eller bank, om at bytte rentevilkår. Andelsboligforeningen har typisk et lån med variabel rente som ønskes ombyttet med en fast rente i 30 år.

Ved at bytte den variable rente ud med en fast rente, opnår andelsboligforeningerne en fast terminsudgift, og de er dermed sikret mod rentestigninger, hvilket ofte er årsagen til, at andelsboligforeningerne indgår en renteswap-aftale.

Det oprindelige variable lån bliver ved med at bestå - andelsboligforeningen har altså udelukkende byttet rentevilkår med en anden part.

Andelsboligforeningen har således forpligtiget sig til at betale en fast rente, og den anden part, som andelsboligforeningen har byttet rente med, skal betale den variable rente.

Eksempel: Foreningen indgår en renteswap-aftale og forpligtiger sig til at betale en fast rente på 5 % i 30 år. Et stykke tid efter, at andelsboligforeningen har indgået renteswap-aftalen, falder markedsrenten til 4 %. Andelsboligforeningen skal fortsat betale 5 % i rente, fordi de har forpligtiget sig til en fast rente. Andelsboligforeningen betaler pga. rentefaldet en overrente på 1 %. Den overrente man betaler af gældens hovedstol er udtryk for renteswappens negative markedsværdi. Var renten i stedet steget til 6 % ville renteswappen have en positiv markedsværdi.

Den negative markedsværdi afspejler således værdien af det rentefald, andelsboligforeningen som låntager er gået glip af ved at ombytte den variable rente til en fast rente.

Dette medfører at gælden på papiret er højere når renten er lav, og lavere når renten er høj.

Renteswappens svingende markedsværdi betyder reelt ikke noget, så længe andelsboligforeningen ikke skal indfri lånet, dog svinger egenkapitalen i andelsboligforeningen i takt med renten, og dermed svinger andelskronen. Andelskronen vil således være høj når renten er høj, og lav når renten er lav, hvilket har betydning ved salg af boliger i foreningen.

## Hvordan skal en renteswap opgøres?

Vestre Landsret afsagde den 14. december 2011 dom i en sag, hvor de tog bekræftende stilling til, at renteswappen skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi. Dette gælder dog kun, hvis foreningen anvender en valuarvurdering eller offentlig vurdering som grundlag for andelsværdiberegningen.

Anvendes anskaffelsesprisen, skal renteswappen ikke medtages, selv om renteswappen betragtes som en integreret del af låneforholdet til realkreditinstituttet eller banken. Renteswappen bør dog anføres som en note i årsrapporten.

Dommen er efter det oplyste anket til højesteret.

## Tidspunktet for opgørelse af renteswappen

Der er ingen regler i andelsboligforeningsloven, som regulerer, hvornår en renteswap-aftale skal opgøres. Andelsværdien beregnes normalt, når årsrapporten skal udarbejdes og fremgår typisk alene som en note i årsrapporten eller som et ekstra bilag.

Markedsværdien af en renteswap-aftale skal ligeledes beregnes og indregnes i årsrapporten på foreningens statusdagen, såfremt andelskronen opgøres ud fra valuarvurdering eller offentlig vurdering, jf. ovenfor.

## Når renteswappen ændrer sig mellem to generalforsamlinger

Hvis værdien af renteswappen har ændret sig væsentligt mellem to generalforsamlinger, og der er et forstående salg, er det ABF's opfattelse, at foreningen skal tage hensyn til dette, og i den forbindelse opgøre foreningens nettoformue.

## Beskatning af renteswap

Værdien af en renteswap-aftale påvirker foreningens skattepligtige indkomst og skal anføres i foreningens selvangivelse.

En forening er skattepligtig, hvis den f.eks. udlejer beboelses- eller erhvervslokaler i ejendommen. Foreningen er også skattepligtig, hvis f.eks. fælleshuset, fællesvaskeriet eller parkeringsarealet/garagerne anvendes af andre end foreningens andelshavere.

Foreningen er skattepligtig af det tab eller den gevinst, der opgøres som forskellen mellem renteswappens markedsværdi ved indkomstårets begyndelse og udløb.

## Mulige overprissager

Der er desværre foreninger, som er blevet rådgivet af professionelle aktører til ikke at medregne renteswappens negative værdi i beregningen af andelskronen. Derfor kan det ikke udelukkes, at der i kølvandet på Vestre Landsrets dom af 14. december 2011, vil blive rejst en række overprissager af købere, som har købt for dyrt, fordi renteswappen ikke har været medregnet i beregningen af andelskronen.

## Fordele ved renteswap

- Foreningen opnår en lavere rente end for et realkreditlån med fast rente.
- Foreningens terminsydelser låses fast.
- Renten kan ændres, uden at det underliggende realkreditlån skal omlægges og tinglyses.

## Ulemper ved renteswap

- Renteswappen er inkonvertibel modsat fastforrentede obligationslån.
- Den historiske lave rente har medført et fald i andelskronen for de foreninger, som har renteswap. Potentielle købere bliver derfor ofte frarådet at investere i en andelsboligforening, som har renteswap, hvilket har gjort disse boliger svære at sælge.

## ABF anbefaler

ABF anbefaler, at foreninger med renteswap-aftaler, hvor andelsværdien er, eller har været fastsat på basis af en valuarvurdering eller en offentlig vurdering, og hvor renteswappen ikke er medindregnet, skriftligt gør andelshaverne opmærksomme på Erhvervs- og Byggestyrelsens (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) vejledende udtalelse. Linket til udtalelsen findes til højre på siden. Derudover bør bestyrelsen gøre andelshaverne opmærksomme på, at en overprissag skal rejses mod sælger eller bestyrelsen inden for seks måneder.

Kilde: <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/renteswap/>