

30. juli 2012



Forældre køb – en omkostningsfri investering i dit barns fremtid

I dag, den 30. juli, får over 80.700 unge det længe ventede brev ind af brevsprækken, nemlig svaret på om de er kommet ind på drømmestudiet. Adgang til drømmestudiet er selvfølgelig glædeligt for alle, men for mange betyder starten på studiet også, at de skal på boligjagt for at komme til at bo tæt på uddannelsesinstitutionen. Da mange af de store studiebyer i Danmark ikke rummer tilstrækkeligt med billige lejeboliger til de unge, kan det, at finde en bolig, blive noget af en udfordring.

Redaktion

Sonia Khan
soah@rd.dk

Et alternativ til at leje en vilkårlig lejlighed er forældre køb. Her køber forældrene en lejlighed, som de lejer ud til deres barn. Tal fra home viser, at hver tredje solgte lejlighed i København i 2011 var et forældre køb og i Odense var næsten hver anden solgte lejlighed et forældre køb. De seneste års faldende boligpriser og ekstremt lave renter har da også gjort det væsentlig lettere at få økonomien i et forældre køb til at løbe rundt.

Vi har regnet på hvad et forældre køb vil løbe op i af månedlige omkostninger ved køb af en lejlighed på henholdsvis 50 og 80 kvadratmeter i byerne København og Århus. På baggrund af vores beregninger kan vi konkludere:

- Forældre, der ønsker at købe en lejlighed for at leje den ud til deres barn, kan – takket være det rekordlave renteniveau – sidde for omtrent ingen penge om måneden, selv når lånet er et fastforrentet lån.
- Er forældre købet finansieret med et 5-årigt rentetilpasningslån, kan forældrene tjene mellem 650 og 1.550 kroner om måneden afhængig af lejlighedens størrelse og hvilken storby, der er tale om. Denne fortjeneste vil dog forsvinde i takt med, at renterne på et tidspunkt stiger – og på langt sigt kan det månedlige overskud blive til et underskud.
- Selvom fortjenesten her og nu er størst ved at vælge et 5-årigt rentetilpasningslån, bør man stærkt overveje at vælge et fastforrentet lån, hvor man er sikret, at renten ikke ændrer sig – og hvor man med rimelighed kender sine månedlige udgifter de næste mange år.
- For blot et år siden skulle et forældre køb finansieres med 5 % i rente, hvis man ønskede et fastforrentet lån, og valgte man FlexLån®, var renten også noget højere end niveauet i dag. Dertil kommer, at boligpriserne fortsatte deres fald ind i det første kvartal af 2012. På et år er det dermed blevet et sted imellem 500 og flere tusinde kroner billigere pr. måned at finansiere et forældre køb.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk



Månedlig udgift tæt på nul med fastforrentet 3 % lån

Historisk set har det altid været sådan, at når man laver et forældre køb og finansierer lejligheden med et fastforrentet lån, så betyder det, at forældrene hver måned skal punge op med nogle tusinde kroner til at dække de løbende omkostninger. Med de seneste års prisfald på boligmarkedet samt de rekordlave renter er dette nu blot historik. I dag kan man optage et 30-årigt fastforrentet lån til kun 3% i rente, og vælger forældrene at finansiere forældre købet med et sådant, kan de nu komme til at sidde for tæt på nul kroner om måneden. I boks 1 bagerst i analysen er forudsætningerne bag vores beregninger beskrevet.

Af tabel 1 nedenfor fremgår det, at man som forældre ved at købe en lejlighed på 50 kvadratmeter i København kan komme til at sidde for blot 5 kroner om måneden, såfremt lejligheden er finansieret med et fastforrentet 3 % lån. Og det er vel at mærke efter, at fællesudgifter, ejendomsskat og ydelsen på realkreditlånet er betalt. Det heraf negative resultat på 115 kroner får man en skattebesparelse på svarende til 51,5 %, hvorfor den årlige udgift reduceres til 56 kroner, svarende til knap 5 kroner om måneden. For barnet lyder den månedlige husleje på 4.250 kroner efter barnet har modtaget boligsikring på 15 % af huslejen, der er på 5.000 kroner.

Tabel 1: Likviditetskrav til forældre - lejlighed på hhv. 50 og 80 kvm. i København

København:	Fastforrentet 3 % med afdragsfrihed		FlexLån® F5 med afdragsfrihed	
	50 kvm.	80 kvm	50 kvm	80 kvm
Størrelse				
Købspris	1.119.000	1.791.000	1.119.000	1.791.000
Markedsleje pr kvm.	1.200	1.200	1.200	1.200
Husleje pr. mdr.	5.000	8.000	5.000	8.000
Boligsikring	-750	-936	-750	-936
Mdr. husleje pr. lejer	4.250	3.532	4.250	3.532
Likviditetskrav				
Huslejeindtægt	60.000	96.000	60.000	96.000
Fællesudgifter*	-14.000	-17.000	-14.000	-17.000
Ejendomsskat	-3.805	-6.089	-3.805	-6.089
Renteudgifter	-42.310	-67.720	-21.720	-34.720
Skattemæssig opgørelse	-115	5.191	20.475	38.191
Skattebetaling/-besparelse	59	-2.673	-10.545	-19.668
Årligt over-/underskud	-56	2.517	9.931	18.522
Likviditetskrav pr. måned	-5	210	828	1.544

Køber man i stedet en lejlighed på 80 kvadratmeter, som barnet deler med en kammerat, kan forældrene faktisk tjene en lille klat penge på forældre købet! I dette tilfælde er der tale om et månedligt overskud efter skat på 210 kroner. Og det er ikke kun forældrene, der økonomisk set får størst gevinst ved køb af en større lejlighed. Barnet kan nu også dele den månedlige husleje, som selvfølgelig er højere nu, hvor lejligheden er større. For barnet og dets kammerat er der nu tale om en månedlig husleje på 3.400 kroner hver især. Det vil sige, hvor forældrene hver måned vinder 215 kroner på køb af en lejlighed på 80 kvadratmeter frem for 50 kvadratmeter, så sparer barnet hele 850 kroner.



Pænt overskud med FlexLån® - men rentestigninger kan vende det til underskud

De seneste år har det vist sig at kunne være en lukrativ forretning for forældre at finansiere et forældrekøb med rentetilpasningslån. På bundlinjen står der nemlig et plus, hvilket betyder, at forældrene tjener penge på forældrekøbet hver måned. Af tabel 1 ovenfor fremgår det, at man ved at finansiere boligkøbet i København med et 5-årigt FlexLån® kan tjene mellem 828 og 1.544 kroner afhængig af lejlighedens størrelse. Til gengæld kan renten stige kraftigt inden lånets skal rentetilpasses næste gang – og har man stadig lejligheden om 5 år, kan man således risikere, at det månedlige overskud vendes til underskud.

Mange vil måske tænke, at om 5 år er barnet sikkert færdig med studierne eller tæt på at være det, og er renten steget kraftigt til den tid, så gør det ikke den store forskel. Og for nogle kan det i og for sig være fint nok, hvis man har plads i økonomien til at bære den større udgift, når renten stiger. Til gengæld glemmer mange, at det fastforrentede lån har en indbygget mulighed for at reducere restgælden, når renterne stiger. Hvis renten eksempelvis stiger med 2 %-point over de kommende år, vil kursen på 3 % lånet falde fra det aktuelle niveau på ca. 96,5 til i omegnen af 80. Det betyder, at hvis man skal indfri sit lån med en restgæld på eksempelvis 1 million kroner, så behøver man kun at tilbagebetale 800.000 kroner. Så selvom renten og dermed ydelsen her og nu er højere på det fastforrentede lån, så kan der være mange penge at spare, når renterne begynder at stige.

Det kan betale sig at dele lejligheden med en kammerat

Når man laver et forældrekøb, er det selvfølgelig ikke kun forældrenes økonomi, der skal kunne hænge sammen. Vigtigere er det, at barnet kan betale sine månedlige forpligtelser – ellers er pointen med forældrekøbet gået tabt.

Af tabel 2 kan man se, at det for barnet bedst kan betale sig, hvis forældrene køber en stor lejlighed, hvor barnet kan fremleje det ene værelse. På den måde deles den månedlige husleje samt udgifter til el, vand, varme, licensbetaling og internetabonnement. Af tabel 2 fremgår det, at barnet kan spare omkring 1.090 kroner pr. måned, hvis lejligheden på 80 kvadratmeter bliver delt med en anden.

Tabel 2: Udgifter pr. lejer i København

Størrelse	Lejers økonomi	
	50 kvm.	80 kvm
Husleje	5.000	8.000
Boligsikring	-750	-936
El, varme og vand	800	1.200
Medielicens	196	196
Internet	150	150
Udgifter pr. lejer	5.396	4.305



Det samme billede tegner sig for forældre køb i Århus

Tabel 3 viser regnskabet ved forældre køb i Århus. Det overordnede resultat er det samme, som hvis man køber lejlighed i København, nemlig at det er så godt som gratis at lave et forældre køb med et fastforrentet 3 % lån, mens man med FlexLån® er stillet et månedligt overskud på mellem 660 og 1.140 kroner i sigte. Både forældre og barn er økonomisk set bedst stillet ved køb af en lejlighed på 80 kvadratmeter.

Tabel 3: Likviditetskrav til forældre - lejlighed på hhv. 50 og 80 kvm. i Århus

Århus:	Fastforrentet 3 % med afdragsfrihed		FlexLån® F5 med afdragsfrihed	
	50 kvm.	80 kvm	50 kvm	80 kvm
Størrelse				
Købspris	924.000	1.478.000	924.000	1.478.000
Markedsleje pr kvm.	900	900	900	900
Husleje pr. mdr.	3.750	6.0007	3.750	6.0007
Boligsikring	-563	-900	-563	-900
Mdr. husleje pr. lejer	3.188	2.550	3.188	2.550
Likviditetskrav				
Huslejeindtægt	45.000	72.000	45.000	72.000
Fællesudgifter*	-8.500	-11.500	-8.500	-11.500
Ejendomsskat	-2.271	-3.633	-2.271	-3.633
Renteudgifter	-34.940	-55.890	-17.900	-28.600
Skattemæssig opgørelse	-711	-977	16.329	28.367
Skattebetaling/-besparelse	366	-503	-8.409	-14.558
Årligt overskud/underskud	-345	474	7.919	13.710
Likviditetskrav pr. måned	-29	39	660	1.142

En langsigtet investering – i dit barns fremtid

I tidligere år – dengang hvor boligpriserne bevægede sig opad – blev forældre køb af mange betragtet som værende en god økonomisk investering. Med andre ord regnede mange forældre med at skulle tjene stort på at sælge lejligheden igen, når barnets studier var endt.

Med de seneste års faldne huspriser er det således ikke med en økonomisk gevinst for øje, at man skal foretage et forældre køb, men snarere fordi man ønsker at hjælpe sit barn til et godt studieforløb uden bekymringer om bosted. Og som vores beregninger netop har vist, så kan man som forældre sidde for omtrent ingenting om måneden, selv hvis man vælger et fastforrentet lån. Skulle forældre købet i sidste ende munde ud i at blive en god økonomisk investering, vil det blot være et bonus.



Når man laver et forældre køb, kan man vælge mellem tre forskellige skatteordninger. Man kan vælge at fratække renteudgifter i personlig indkomst, som hvis man selv boede i lejligheden eller man kan vælge at benytte en udlejningsordning. Der eksisterer to forskellige ordninger; virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen. Disse giver nogle yderligere skattefordele sammenlignet med blot at fratække renteudgifterne i personlig indkomst, men så kan man naturligvis ikke selv bo i lejligheden.

De forskellige ordninger samt fordele og ulemper er omtalt i boks 2. Vi har i vores analyse benyttet virksomhedsordningen, da man med denne som regel opnår det højeste skattefradrag. Det er antaget, at forældrene betaler topskat samt ikke har positiv kapitalindkomst.

Der er desuden beregnet, hvad forældre købet vil koste finansieret ved optagelse af FlexLån® F5 med en kontantlånsrente på ca. 1 % eller et fastforrentet lån med 3 % i rente. Finansieringen sker ved at optage de maksimale 80 % som realkreditlån i lejligheden og de resterende 20 % som realkreditlån i forældrenes egen ejerbolig. Det antages derfor, at forældrene har noget friværdis i deres egen bolig, som de kan tage lån i. Begge lån er med afdragsfrihed, da afdrag er en opsparing, som tilfalder forældrene, og altså ikke en reel udgift i forbindelse med udlejningen.

Når lejligheden udlejes til barnet, skal der fastsættes en husleje. Huslejen skal være i overensstemmelse med gældende markedsleje. Markedslejen er, hvad lejligheder i samme stand, område og størrelse ca. udlejes til. Dette er et relativt arbitrært begreb, men generelt vil den pågældende mægler, som man køber lejligheden hos, have en nogenlunde fornemmelse for dette. Hvis man sætter markedslejen for lavt, vil ens barn blive beskattet af differencen mellem, hvad Skat mener den gældende markedsleje er, og hvad man selv har sat huslejen til. Er huslejen til gengæld sat for højt, kan barnet ikke opnå fuld boligsikring på op til 15 %. Så begge forhold trækker i hver deres retning.

Det anbefales, at man altid udarbejder en skriftlig lejekontrakt mellem forældre og barn. Udover den juridiske forsikring giver en lejekontrakt også barnet mulighed for at søge om boligsikring på op til 15 % af huslejen (dog max 936 kroner pr. måned i 2012). Er lejligheden større end 65 kvadratmeter, skal den deles med en anden, før man kan få boligsikring.



Køber man en lejlighed og udlejer denne, anses man skattemæssigt for at være selvstændig erhvervsdrivende. Det gælder også forældre, der køber en lejlighed og udlejer den til deres barn. Beskatningen af resultatet afhænger af, hvilket regelsæt resultatet opgøres efter. De tre regelsæt er:

Personskatteloven

Opgøres resultatet efter personskattelovens regler, fratrækkes løbende driftsudgifter (fællesomkostninger, udgifter til vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskat mv.) i lejeindtægten. Er det herved opgjorte resultat positivt, skal der betales arbejdsmarkedsbidrag og alm. indkomstskat af resultatet. Skatten er op til ca. 56,5 pct. inkl. arbejdsmarkedsbidrag. Underskud fratrækkes i den personlige indkomst. Renteudgifter, forbundet med købet af ejendommen, kan ikke fratrækkes ved opgørelsen af virksomhedens resultat, men indgår i kapitalindkomsten. Er kapitalindkomsten negativ, vil skatteværdien af renteudgifterne være ca. 33 pct.

Det er normalt ikke fordelagtigt at anvende personskattelovens regler ved opgørelsen af resultatet af udlejningsvirksomheden.

Virksomhedsskatteloven

Opgøres resultatet efter virksomhedsskattelovens regler, fratrækkes alle udgifter herunder erhvervsmæssige renteudgifter i lejeindtægten. Er resultatet negativt, fratrækkes underskuddet først i positiv kapitalindkomst, derefter i den personlige indkomst. Da positiv kapitalindkomst op til 80.000 kr. for ægtefæller og 40.000 kr. for enlige kun beskattes med 37,5 pct. betyder det, at skatteværdien af et underskud ved udlejningen, tilsvarende kun har en skatteværdi på 37,5 pct.

Skatteværdien af underskuddet kan være op til 51,5 pct., hvis

- kapitalindkomsten i forvejen er negativ, eller
- kapitalindkomsten efter fradrag af evt. underskud ved udlejningen overstiger 80.000 kr./40.000 kr.

Ved brug af virksomhedsskatteordningen *skal* der udarbejdes et regnskab, der opfylder bogføringsloven.

Kapitalafkastordningen

Anvendes den såkaldte kapitalafkastordning opgøres resultatet efter fradrag af udgifter, men ekskl. renteudgifter, som medregnes i kapitalindkomsten som normalt. I resultatet af virksomheden fratrækkes et beregnet kapitalafkast, opgjort efter særlige regler med udgangspunkt i lejlighedens anskaffelsespris. Kapitalafkastet tillægges kapitalindkomsten. Resultatet af udlejningen, opgjort efter fradrag af kapitalafkastet, medregnes ved opgørelsen af den personlige indkomst. Skatteværdien af evt. underskud bliver herved op til ca. 52,5 pct. Da renteudgifterne fratrækkes i kapitalafkastet fra udlejningsvirksomheden, opnås der reelt fuldt fradrag for renteudgifter i virksomhedens resultat.

Kapitalafkastordning kræver ikke samme regnskabskrav som virksomhedsskatteordningen.

Hvad skal man vælge?

Der er som udgangspunkt mest fordelagtigt at opgøre virksomhedens resultat efter enten virksomhedsskatteloven eller kapitalafkastordningen – det gælder særligt, hvis forældre købet er lånefinansieret. Er man i tvivl om valg af ordning, er det altid en god ide at søge rådgivning hos revisor eller advokat.

Kilde: Skat og Realkredit Danmark

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.

