

24. juni 2013



Stort fald i likviditetskravet ved forældre køb – men forældre køb er og bliver ren nytteværdi

Henover sommeren er forældre køb det klassiske tema på boligmarkedet i takt med, at studiestarten nærmer sig for tusindvis af nye studerende. Det er naturligt med tanke på, at en vellykket studiestart typisk fordrer, at der er ro på omkring boligsituationen, og at universitetsbyerne ikke ligefrem bugner med billige lejeboliger.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Diskussionerne for og imod forældre køb tager ofte sit udgangspunkt i, hvorvidt det vil ende med at give et positivt resultat på den økonomiske bundlinje. Det er imidlertid med vores øjne et lidt forfejlet sted at starte diskussionerne, da der alligevel ikke kan gives nogle garantier for det endelige udfald. Den lidt ”kedelige” sandhed er i stedet, at det i sidste ende kan vise sig at være en god forretning for nogle, mens det kan være en dyr affære for andre alt afhængig af især prisudviklingen på boligmarkedet og varigheden af ejerskabet af ejerlejligheden. Det centrale udgangspunkt for forældre køb bør i stedet være et fokus på den samlede nytteværdi for familien, og at forældrenes privatøkonomi er robust nok til at give sig i kast med et sådan projekt, og derved har en stødpude mod de økonomiske risici, som forældre køb trods alt indebærer.

Hvis man herefter stadig ønsker at give sig i kast med forældre køb, så kan man glæde sig over, at de rekordlave renter og de senere års faldende priser på ejerlejligheder sikrer, at økonomien i et forældre køb aktuelt hænger bedre sammen end i mange år. Både i København og Aarhus er det muligt for forældrene at holde udgiften nede på mellem 600-1.000 kroner om måneden – det er med udgangspunkt i et afdragsfrit fastforrentet 3 %-lån. Set i forhold til 2006/2007 er der tale om et fald i det månedlige likviditetskrav på i omegnen af voldsomme 60-70 %.

Er man grundlæggende i tvivl om, hvorvidt et forældre køb er den rigtige løsning for familien og i relation til ens egen private økonomi, er det i øvrigt værd at erindre, at det ikke er den eneste måde at hjælpe sit barn godt på vej i studentertilværelsen. I en lidt mindre målestok kan man alternativt give tilskud til studieboer eller give hjælp til huslejen i en lejebolig via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 58.700 kroner om året, uden det bliver beskattet.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

I denne analyse har vi set nærmere på økonomien i et forældre køb, og vi kommer også ind på nogle af faldgruberne og de tanker, man skal gøre sig i forbindelse med forældre køb.

Likviditetsunderskuddet for forældrene er begrænset

Vi har set nærmere på økonomien i et forældre køb i både København og Aarhus. Beregningerne ser på køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter og køb af en lejlighed på 80 kvadratmeter, som barnet kan bo i sammen med en studiekammerat, og dermed dele udgifterne til husleje og faste omkostninger. Forældrene gør brug af virksomhedsordningen, hvor det er muligt at fratække evt. underskud i topskatten. Et underskud vil opstå som en konsekvens af, at udgifterne til lejligheden i forbindelse med renteudgifter, ejendomsskat etc. overstiger indtægten fra den husleje barnet betaler.

Som nævnt mener vi, at forældre køb kræver en robust privatøkonomi. Det betyder også, at vi antager, at forældrene har friværdi i egen bolig, de kan bruge til at sikre 100 % realkreditfinansiering af lejligheden. Dvs. de maksimale 80 % af købssummen i ejerlejligheden belånes direkte med realkreditlån, mens de resterende 20 % optages som realkreditlån i egen bolig. Det er klart, at sidstnævnte kan skaleres ned i tilfælde af, at man har frie midler stående, og dermed kan man samlet set mindske det løbende likviditetsunderskud ved forældre købet.

I beregningerne tager vi udgangspunkt i et afdragsfrit lån, for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældre købet. Afdrag på realkreditlånet er jo som bekendt ikke en udgift men en opsparring til en selv. Vi benytter os endvidere af et fastforrentet 3 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten, og samtidig sikrer man også friværdien i boligen i tilfælde af rentestigninger, der kan risikere at presse boligpriserne ned. Således vil kursværdien af ens gæld falde ved rentestigninger på et fastforrentet lån, og det betyder dermed også lavere restgæld ved indfrielse af lånet.

Tablet 1: Økonomien i et forældre køb – for den studerende og for forældrene

	Fastforrentet 3 % med afdragsfrihed			
	København		Aarhus	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Størrelse af lejlighed	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Antaget delejlighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	1.215.000	1.943.000	1.153.000	1.845.000
Årlig markedsleje pr. kvm.	1.000	1.000	850	850
Husleje pr. måned	4.167	6.667	3.542	5.667
Boligsikring	-625	-1.000	-531	-850
Månedlig husleje pr. lejer	3.542	2.833	3.010	2.408
Forældre, Likviditetskrav				
Huslejeindtægt, årsbasis	50.000	80.000	42.500	68.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.000	-16.000	-10.000	-14.500
Ejendomsskat	-2.500	-4.000	-2.300	-3.800
Renteudgifter til realkreditlån	-50.437	-80.551	-47.889	-76.474
Skattemæssig opgørelse	-13.937	-20.551	-17.689	-26.774
Skattebetaling/-besparelse	7.205	10.625	9.145	13.842
Årligt over-/underskud	-6.731	-9.926	-8.544	-12.932
Likviditetskrav pr. måned	-561	-827	-712	-1.078

Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

Som det ses af ovenstående tabel, kan man som forældre holde det månedlige likviditetsunderskud nede på små 600 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i Københavns By til en pris på 1.215.000 kroner. Det er klart, at der er tale om et beregningseksempel, og der vil være variation fra ejerlejlighed til ejerlejlighed i udgifterne til eksempelvis ejerforeningen og ejendomsskatten, og har man særlige ønsker til beliggenheden, så vil prisen helt automatisk kunne blive noget højere, og dermed også trække likviditetsunderskuddet op.

Endelig kan der også være forskelle i markedslejen – altså den minimumsleje, man må fastsætte huslejen til for den studerende, og dermed i sidste ende den indtægt, som forældrebetalingen genererer. Det ser vi et tydeligt eksempel på i forskellen mellem Aarhus og København, hvor den studerende gennemsnitligt set vil kunne sidde billigere i lejligheden i Aarhus grundet lavere niveau for markedslejen, og dermed vil likviditetsunderskuddet for forældrene blive en tand højere end i København.

Det er klart, at man som forældre ikke har et sigte om, at mindske likviditetsunderskuddet på bekostning af den studerende ved at presse huslejen op. Pointen ved forældrebetalingen går jo en smule fløjten, hvis man ender på et udgiftsniveau, som ens barn ikke kan klare. Fokus vil i stedet ofte være på, at fastsætte den mindst mulige husleje uden at komme i karambolage med skattereglerne. Hvis man sætter markedslejen for lavt, vil ens barn således blive beskattet af differencen mellem, hvad Skat mener den gældende markedsleje er, og hvad man selv har sat huslejen til.

Brug af FlexLån® gør det billigere her og nu men med en højere renterisiko

Hvis man alternativt overvejer at benytte sig af FlexLån® til finansiering af forældrebetalingen, skal man i sagens natur være opmærksom på den øgede renterisiko, man påtager sig – både i forhold til likviditetssituation og restgældsudviklingen. Med de aktuelt rekordlave renter anbefaler vi, at man som minimum binder sin rente for en tre-årig periode på sit FlexLån®. I nedenstående tabel 2 har vi lavet de samme beregninger som i ovenstående tabel 1 med undtagelse af, at det afdragsfrie fastforrentede lån nu er skiftet ud med et afdragsfrit F5-lån. Det mindsker renteudgifterne til realkreditlånet, og betyder dermed også, at det løbende likviditetsunderskud bedres, og rent faktisk ender med at blive vendt til et lille plus på bundlinjen.

Tabel 2: Likviditetskravet ved forældrebetaling og brug af afdragsfrit F5-lån

Forældre, Likviditetskrav	Fastforrentet 3 % med afdragsfrihed			
	København		Aarhus	
Størrelse af lejlighed	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Huslejeindtægt, årsbasis	50.000	80.000	42.500	68.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.000	-16.000	-10.000	-14.500
Ejendomsskat	-2.500	-4.000	-2.300	-3.800
Renteudgifter til realkreditlån, F5	-26.530	-42.337	-25.184	-40.222
Skattemæssig opgørelse	9.970	17.663	5.016	9.478
Skattebetaling/-besparelse	-5.154	-9.132	-2.593	-4.900
Årligt over-/underskud	4.815	8.531	2.423	4.578
Likviditetskrav pr. måned	401	711	202	381

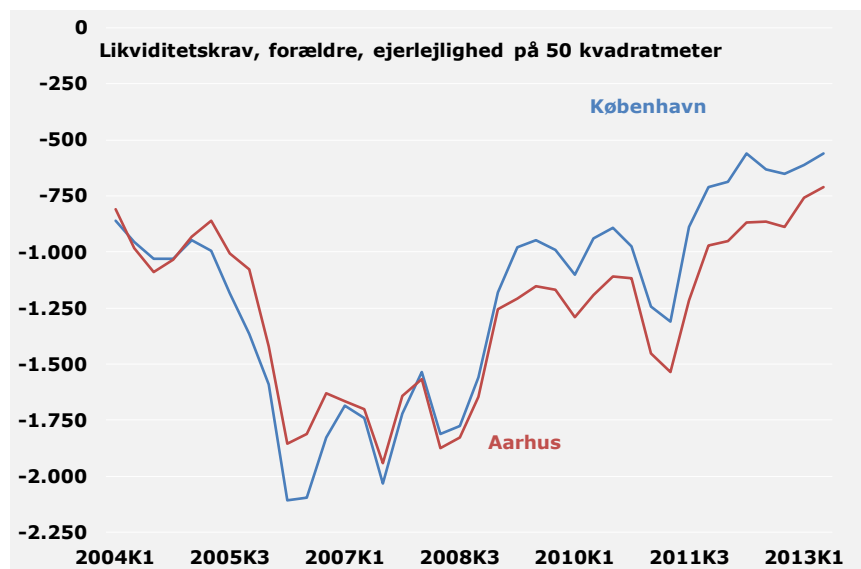
Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

Økonomien i et forældre køb hænger bedre sammen end længe set

Selv om priserne på ejerlejligheder på det seneste har vendt snuden opad, så er priserne stadig langt fra tidligere højder. I København er priserne siden pristoppen i 2006 faldet med i omegnen af 25 %, mens de i Aarhus er nede med godt 15 %. Sammen med de ekstremt lave renter vi har i øjeblikket, betyder det helt automatisk, at den aktuelle økonomi i et forældre køb hænger væsentligt bedre sammen end i mange år. Det månedlige likviditetskrav ved køb af en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter og med udgangspunkt i et fastforrentet lån har således ikke været mindre end nu set over perioden fra 2004 og frem.

Ser vi i forhold til, da likviditetsunderskuddet toppede tilbage i 2006/2007, er der tale om et fald i underskuddet på mellem 60-70 %. I København toppede likviditetsunderskuddet for forældre køb på 50 kvadratmeter lejlighed på hele 2.110 kroner mod cirka 560 kroner i dag, mens man i Aarhus nåede op på et underskud på omtrent 1.940 kroner mod i omegnen af 700 kroner nu.

Figur 1: Økonomien i et forældre køb hænger bedre sammen end i mange år



Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home, Danmarks Statistik og egne beregninger

Ingen garanti om, at der i princippet kan "tjenes" penge på forældre køb

Den på papiret gunstige økonomi i et forældre køb kan til tider skabe overskrifter i stil med, at man nu kan "tjene penge på forældre køb". Det er imidlertid en sandhed med betydelige modifikationer. Ingen kender i sagens natur fremtiden, og der er flere variable, der har afgørende betydning for, hvorvidt forældre købet i sidste ende kommer til at give et samlet overskud eller underskud på den økonomiske bundlinje. For det første ved vi ikke, hvordan boligpriserne kommer til at udvikle sig over de kommende år. Selv om det aktuelt set er lysnet på markedet for ejerlejligheder, så er det ingen garanti mod fremtidige prisfald på boligmarkedet foranlediget af eksempelvis større rentestigninger eller nye skuffelser i dansk økonomi.

For det andet er der usikkerhed omkring selve tidshorisonten af forældre købet. Det kan være, at ens barns boligbehov ændrer sig – måske som følge af flytteplaner med kæreste, udlandsplaner eller ændringer i studieretning, der kan betyde et geografisk skifte. I disse tilfælde kan det medføre, at lejligheden skal sælges inden for en kortere årrække, og i forbindelse med både køb

og salg af fast ejendom indgår der betydelige faste omkostninger, der nemt kan løbe op i mere end 100.000 kroner.

Endelig er der også en likviditetsrisiko forbundet med køb, hvis man vælger at finansiere forældre købet med FlexLån® - og især FlexLån® med årlig rentetilpasning. Har man evt. også FlexLån® i sin egen primære bolig, vil man i så fald blive dobbelt eksponeret over for udsving i renten. Helt på samme måde som man også bliver mere eksponeret over for risikoen for formuetab ved faldende boligpriser.

Gode råd til huskesedlen i forbindelse med forældre køb

1: Få snakket grundigt igennem om forældre køb er den rigtige løsning for jer som forældre, og om I er villige til at give afkald på en del af jeres privatøkonomiske råderum. Og tænk også scenariet igennem, hvordan I vil have det, hvis forældre købet i sidste ende giver et økonomisk tab, men at jeres barn trods alt fik en god studietid.

2: Få en fornemmelse af om der er en anerkendelse fra barnets side i forhold til, at det skal være en mere langsigtet løsning – uden der selvfølgelig kan gives garantier i sidste ende. Lav endvidere aftaler omkring, hvad man kan forvente af vedligeholdelse og pleje af lejligheden. Derved mindsker man risikoen for, at når lejligheden engang skal sælges, at den er blevet misligholdt til skade for markedsværdien.

3: Tænk på hvorvidt lejlighed kan blive mere langsigtsholdbar, og man derved kan mindske udgifterne forbundet med køb og salg af bolig. Er lejligheden stor nok til, at en evt. kærester kan flytte ind? Har man lyst til at blive boende, når man får job med en efterfølgende pæn lønstigning i forhold til SU-indkomst? Kan man selv som forældre få glæde af lejlighed til senior-tilværelsen? Kan lillebror/lillesøster få gavn af lejlighed?

4: Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter

5: Få rådgivning i forhold til skatteordninger i relation til forældre købet. Vi har taget udgangspunkt i den mest benyttede i form af virksomhedsordningen, men for nogle kan den såkaldte kapitalafkastordning bedre betale sig.

6: Få rådgivning omkring den ”rette” markedsløje til husleje posten – evt. hos den pågældende ejendomsmægler. Få herefter lavet en lejekontrakt, der sikrer dig, at barnet kan opnå boligsikring. I relation til boligsikring skal man være opmærksom på de indkomstgrænser, der er afgørende for, at man kan modtage ydelsen.

7: Tænk nærmere over din renterisiko ved finansiering af køb, hvor du også inddrager din finansiering i eksisterende bolig.

8: Forældre køb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via eksempelvis tilskud til studiebojer eller husleje. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.

9: Vær opmærksom på, at der er såkaldt asymmetri i beskatningen ved salg af lejligheden. Du bliver beskattet af evt. gevinst, men du får ikke fradrag ved formuetab. Man har i øvrigt mulighed for at sælge lejligheden videre til sit barn til 15 % under den offentlige ejendomsvurdering. Bemærk dog, at lejligheden skal have en vurdering som en ”fri” lejlighed og ikke som udlejet, hvor værdien typisk er lavere. Det kan derfor kræve, at man opsigter lejemål, og herefter får en ekstraordinær ejendomsvurdering hos Skat.

10: Forældre køb bør ikke ses som en investering i kroner og øre – det skal først og fremmest foretages, fordi man gerne vil hjælpe sit barn, og dermed er udgangspunktet nytteværdien for familien. Hvis man ønsker at investere sine penge, er der mere fordelagtige måder at gøre dette på.

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.