

26. juni 2023



Økonomien i et forældre køb ser stadig sløjere ud trods pæne prisfald på ejerlejligheder i andet halvår 2022

På få år er der sket et markant skifte i driftsøkonomien ved et forældre køb. Vi er gået fra en situation, hvor det ligefrem har været muligt at opnå et løbende overskud til nu at have et historisk stort driftsunderskud ved forældre køb. Denne udvikling er drevet af højere boligpriser både før og under pandemien, ændrede skatteregler og ikke mindst de kraftige rentestigninger gennem 2022. Selv de betydelige prisfald på markedet for ejerlejligheder i andet halvår 2022 har ikke formået at knække kurven på det løbende driftsunderskud. Alt dette betyder, at vi venter endnu en højsæson med afdæmpet aktivitet af forældre køb. Når det er sagt vil aktiviteten dog næppe gå helt i stå. Mange forældre køb foretages således med udgangspunkt i en solid privatøkonomi og med nytteværdien for familien for øje. Endelig kan studerende der bor i et forældre køb glæde sig over, at der alligevel ikke er udsigt til, at deres boligsikring ryger fra 2024. I juni 2022 blev der indgået en politisk aftale om, at retten til boligsikring i et forældre køb skulle fjernes, men denne aftale er faldet bort i forbindelse med folketingsvalget og den nye SMV-regering i december 2022.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Højsæson for forældre køb i gang – afdæmpet aktivitet i vente nok engang

Sommeren er skudt i gang og mange unge mennesker vil inden længe få svar på, hvorvidt de bliver optaget på en videregående uddannelse med studiestart til september. Sommeren markerer derfor også traditionelt startskuddet til højsæsonen for forældre køb på boligmarkedet, hvilket typisk kulminerer i løbet af august efter svar om optagelse på studiet eller ej samt at flere unge mennesker flytter hjemmefra og gør sig klar til et nyt år på studiet.

Sidste sommer var aktiviteten af forældre køb afdæmpet, da inflationen og renterne skød i vejret med stor økonomisk usikkerhed til følge. Denne sommer ventes aktiviteten fortsat at være behersket, da renterne er en anelse højere end sidste sommer. Vi har i øjeblikket et 5 % afdragsfrit fastforrentet lån mod 4 % sidste sommer, og især de korte realkreditrenter er blevet presset yderligere op i takt med at centralbankerne har leveret renteforhøjelser på stribe. Dermed afskærmes de stadig høje priser på markedet for ejerlejligheder ikke længere af lave renter, og den løbende driftsøkonomi er blevet yderligere forværret i forhold til sidste sommer. Allerede sidste sommer var likviditetskravet ved forældre køb væsentligt højere, end vi har været vidne til på noget tidspunkt over de

seneste små 20 år ved brug af et fastforrentet lån. Og det vel at mærke også, når man korrigerer for den underliggende udvikling i danskernes disponible indkomster.

Effekten af de stigende renter slår endnu hårdere igennem på økonomien i et forældre køb, som følge af de skatteregler, der trådte i kraft ved årsskiftet 2020/2021. Således blev det ikke længere muligt at gøre brug af den såkaldte virksomhedsordning og samtidig opnå mulighed for fradrag i topskatten på renteudgifterne. I stedet er fradragsværdien den samme som ved renter af privat gæld. Det betød altså, at fradragsværdien af renteudgifterne blev reduceret fra tidligere op mod ca. 56 % og nu helt ned til mellem 25-33 % alt afhængig af ens øvrige renteudgifter. Disse regler betød også, at det ikke længere giver mening at bruge virksomhedsordningen, hvis det kun er med henblik på forældre køb, og man ikke har andre virksomhedsrelaterede aktiviteter ved siden af.

Ud over en betydelig forringelse af driftsøkonomien i et forældre køb er der formentlig også nogle potentielle købere af forældre køb, der trækker følehornene lidt til sig i disse tider, hvor der er en vis usikkerhed omkring boligpriserne over de kommende år. Således er der en risiko for, at vi endnu ikke har set de fulde negative effekter fra de kraftige rentestigninger på boligpriserne i især de dyreste områder.

Endeligt er der også udsigt til en isoleret negativ prisefekt fra boligskattereformen på markedet for ejerlejligheder. Sidstnævnte træder efter planen i kraft pr. 1. januar 2024, og den vil alt andet lige give anledning til et negativt pres ned på priserne på ejerlejligheder. I første omgang er det dog usikkert præcist, hvordan denne prisefekt kommer til at udspille sig, da mange har svært ved at overskue konsekvenserne af det nye system, og der endnu ikke er mange, der har fået nye vurderinger. Endeligt vil der formentlig også være nogle, der gerne vil sikre sig en permanent skatterabat, og dermed købe og overtage ejerlejligheden inden udgangen af 2023. De negative pris effekter fra boligskattereformen vil dermed nok mere indfinde sig efter skæringsdatoen 1. januar 2024.

Trods disse risici for ejerlejlighederne i de store byer kan vi dog i første omgang konstatere, at boligmarkedet har klaret sig overraskende godt i første halvår af 2023. Der har således været en betydelig stigning i handelsaktiviteten siden den bundede tilbage i november, mens priserne på ejerlejligheder har været i behersket fremgang gennem foråret.

Tabel 1. Boligskattereformen – ventede skatterabatter på ejerlejligheder

Kommune	Fordeling	Pris	Skatterabat i 2024
København	1. kvartil	2.832.000	7.829
København	Median	3.995.000	9.777
København	3. kvartil	5.829.000	13.921
Odense	1. kvartil	1.418.000	3.564
Odense	Median	1.814.000	4.814
Odense	3. kvartil	2.559.000	6.490
Aarhus	1. kvartil	2.225.000	4.346
Aarhus	Median	2.933.000	6.886
Aarhus	3. kvartil	4.081.000	9.675
Aalborg	1. kvartil	1.296.000	861
Aalborg	Median	1.621.000	1.996
Aalborg	3. kvartil	2.354.000	2.722

Kilde: Skatteministeriet og egne beregninger

Note: Skatterabatten friholder eksisterende ejere for en skattestigning ved overgangen til nye vurderinger og nye skattesatser efter 1. januar 2024. Skatterabatten er permanent gennem ens ejertid og skal ikke betales tilbage. Køber man boligen og overtager efter 1. januar 2024 opnår man ikke skatterabatten – og dermed betyder en skatterabat en negativ effekt på ens boligpris, da nye købere ender med en større skattebyrde

Trods udsigten til lavere aktivitet af forældre køb sammenlignet med de senere år, er det ikke vores vurdering, at markedet kommer til at gå i stå. Der er rigtig mange forældre med en robust økonomi og gode friværdier efter de senere års kraftige boligprisstigninger, som gerne vil hjælpe deres barn godt på vej i studietilværelsen. Netop nytteværdien for barnet og familien som helhed er et vigtigt udgangspunkt for mange forældre køb, og ikke et ensidigt fokus på den økonomiske bundlinje i forældre købet.

Sådan ser økonomien ud ved et forældre køb i landets store studiebyer

I tabel 2 er vist de nærmere detaljer ved økonomien i et forældre køb på tværs af landets studiebyer – både for den studerende og for forældrene.

Allerede i 2021 var der nye vinde på vej i forhold til driftsøkonomien i et forældre køb, hvor der ikke længere var et løbende overskud i København og Aarhus i vores beregningseksempler. Højere boligpriser og især højere renter har betydet, at driftsøkonomien siden er blevet markant forværret. Sidste sommer lå det løbende driftsunderskud i København ved et forældre køb af ejerlejlighed på 50 kvadratmeter på 5.250 kroner om måneden, og det er nu godt 6.300 kroner.

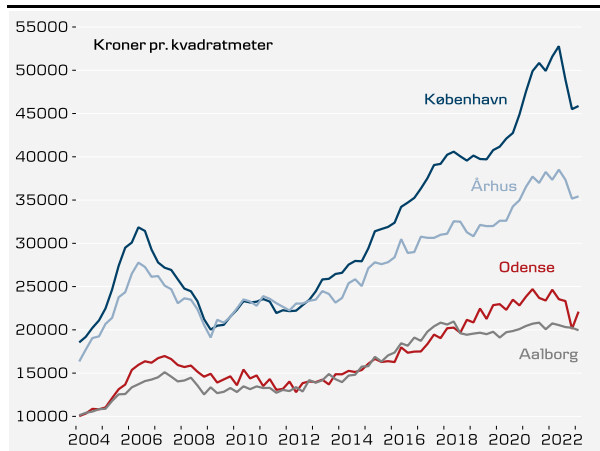
Tabel 2. Økonomien for den studerende og forældrene – med et fastforrentet afdragsfrit lån

Privatbeskattet	Fastforrentet 5 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
Størrelse af lejlighed	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Antaget delejlighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	2.294.000	3.670.000	1.772.000	2.835.000	1.106.000	1.769.000	998.000	1.597.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.400	1.400	1.200	1.200	1.000	1.000	900	900
Husleje pr. måned	5.833	9.333	5.000	8.000	4.167	6.667	3.750	6.000
Boligsikring	-875	-1.400	-750	-1.200	-625	-1.000	-563	-900
Månedlig husleje pr. lejer	4.958	3.967	4.250	3.400	3.542	2.833	3.188	2.550
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	70.000	112.000	60.000	96.000	50.000	80.000	45.000	72.000
Fællesudgifter, ejerforening	-14.831	-21.573	-13.483	-19.550	-12.410	-17.923	-12.410	-17.923
Ejendomsskat	-3.779	-6.047	-3.477	-5.745	-2.056	-3.296	-2.162	-3.462
Netto, husleje fratrukket drift	51.389	84.380	43.040	70.705	35.534	58.781	30.429	50.615
Resultat efter indkomsskat (topskat)	22.817	37.465	19.110	31.393	15.777	26.099	13.510	22.473
Rentseudgifter til realkreditlån	-142.008	-236.800	-109.800	-175.356	-68.772	-109.620	-62.100	-99.024
Værdi af rentefradrag (33%/25%)	43.502	64.700	35.450	51.839	22.695	35.405	20.493	32.678
Likviditet, over-/underskud pr. måned	-6.307	-10.386	-4.603	-7.677	-2.525	-4.010	-2.341	-3.656

*Markedslejen er anslået og på baggrund af ejendomme opført før 31.12.1991. Er det en ejerlejlighed opført i den nyere bygningsmasse, vil markedslejen normalt være noget højere.

Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

Der er dog store forskelle i likviditetskravene på tværs af de store universitetsbyer. I Aalborg og Odense kan underskuddet til sammenligning holdes nede i omegnen af 2.500 kroner om måneden, mens underskuddet i Aarhus løber op i godt 4.600 kroner. Disse forskelle kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder. Den gennemsnitlige pris på ejerlejligheder er eksempelvis mere end dobbelt så høj i København sammenlignet med Odense og Aalborg, jf. figur 1.

Figur 1. Store forskelle i kvadratmeterpriserne mellem landets store universitetsbyer


Kilde: Finans Danmark, Macrobond og egne beregninger

For den studerende bliver den månedlige husleje i København med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 4.960 kroner, hvis man har mulighed for at modtage boligsikring, mens udgiften kan holdes nede på 4.250 kroner i Aarhus, og tæt ved 3.500 kroner i Odense og "kun" små 3.200 kroner i Aalborg.

I tabel 2 er også vist et beregningseksempel på 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.

Helt generelt gælder det, at købes en større lejlighed, hvor der er mulighed for at ens barn kan dele den med en anden studerende og derved dele udgiften til husleje i to, falder udgiften for barnet. Det fremgår af tabel 2, hvis man ser på beregningerne for en lejlighed på 80 kvadratmeter. Her falder huslejen for barnet fra i omegnen af 4.960 kroner om måneden til godt 3.965 kroner i København. En ting er dog det økonomiske aspekt for den studerende, noget andet er selvfølgelig også, at der både kan være fordele og ulemper forbundet med, at man skal dele lejligheden med andre.

Det er klart, at der i tabel 2 er tale om beregningseksempler, og der vil være variation fra ejerlejlighed til ejerlejlighed i udgifterne til eksempelvis ejerforeningen og ejendomsskatten. Har man endvidere særlige ønsker til beliggenheden, vil prisen helt automatisk kunne blive noget højere, og dermed forringe det samlede regnestykke for forældrene.

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 forældre købet genererer. Det er klart, at man som forældre normalt ikke har et sigte om at presse huslejen mest muligt op. Pointen ved forældre købet går jo en smule tabt, 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 konflikt med skattereglerne. Her anbefaler vi altid at få ekstern rådgivning på i forhold til at få fastsat den rigtige husleje, så man ikke risikerer at komme i konflikt med skats regler

For en nærmere beskrivelse af beregningerne i tabel 2, jf. boks 1 bagerst i analysen.

Ikke nogen større aktuel besparelse ved at øge renterisikoen

Renterne på fastforrentede lån har bevæget sig nærmest sidelæns siden efteråret 2022, mens de korte renter er steget markant siden da. Både renten på FlexKort® og F1-lån er nu i omegnen af 4 %, og det billigste variabelt forrentede lån er i øjeblikket F5. Her er kontantlånsrenten cirka 3,65 %. Tilbage sidste juni var der faktisk en marginal negativ rente på FlexKort®.

De relativt høje renter på variabelt forrentede lån betyder, at der er grænser for, hvor meget driftsunderskuddet kan holdes nede ved at vælge en højere renterisiko sammenlignet med et fastforrentet lån. Det fremgår af nedenstående tabel 3, hvor økonomien i et forældre køb er vist med et afdragsfrit

F5-lån. Ved en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter kan underskuddet for forældrene reduceres til tæt ved 4.400 kroner om måneden mod 6.300 kroner med et fastforrentet lån.

Tabel 3. Økonomien for den studerende og forældrene – med afdragsfrit F5-lån

Privatbeskattet	F5-lån med afdragsfrihed											
	København		Aarhus				Odense				Aalborg	
Størrelse af lejlighed	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Antaget delejelighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	2.294.000	3.670.000	1.772.000	2.835.000	1.106.000	1.769.000	998.000	1.597.000	900	900	900	900
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.400	1.400	1.200	1.200	1.000	1.000	1.000	1.000	900	900	900	900
Husleje pr. måned	5.833	9.333	5.000	8.000	4.167	6.567	3.750	6.000	3.750	6.000	3.750	6.000
Boligsikring	-875	-1.400	-750	-1.200	-625	-1.000	-563	-900	-563	-900	-563	-900
Månedlig husleje pr. lejer	4.958	3.967	4.250	3.400	3.542	2.833	3.188	2.550				
Forældre, Likviditetskrav												
Huslejeindtægt, årsbasis	70.000	112.000	60.000	96.000	50.000	80.000	45.000	72.000				
Fællesudgifter, ejerforening	-14.831	-21.573	-13.483	-19.550	-12.410	-17.923	-12.410	-17.923				
Ejendomsstat	-3.779	-6.047	-3.477	-5.745	-2.056	-3.296	-3.162	-3.462				
Netto, husleje fratrukket drift	51.389	84.380	43.040	70.705	35.534	58.781	30.429	50.615				
Resultat efter indkomstskat (topskat)	22.817	37.465	19.110	31.393	15.777	26.099	13.510	22.473				
Renteudgifter til realkreditlån	-111.067	-177.441	-85.921	-137.161	-53.802	-85.779	-48.583	-77.476				
Værdi af rentefradrag (33%/25%)	35.767	52.360	28.354	42.290	17.755	28.307	16.032	25.567				
Likviditet, over-/underskud pr. måned	-4.374	-7.301	-3.205	-5.290	-1.689	-2.614	-1.587	-2.453				

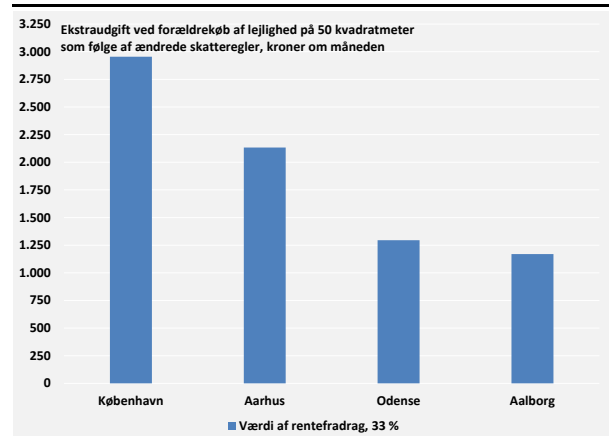
*Markedslejen er anslået og på baggrund af ejendomme opført før 31.12.1991. Er det en ejerlejlighed opført i den nyere bygningsmasse, vil markedslejen normalt være noget højere.
Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

De ændrede skatteregler har givet en markant effekt på driftsøkonomien

Ændringen af skattereglerne i forbindelse med forældre køb ved årsskiftet 2020/2021 kom på et tidspunkt med historisk lave renter. Dermed var den reelle effekt på markedet for forældre køb på daværende tidspunkt begrænset. Den mindre værdi af rentefradraget betyder imidlertid en noget dårligere beskyttelse fra de stigende renter, og dermed er den negative effekt af skatteændringerne tiltagende. Det kan også illustreres med et simpelt eksempel. Hvis renteudgifterne stiger med eksempelvis 1.000 kroner, så vil man reelt set kun skulle betale 440 kroner ekstra med de gamle skatteregler mod nu omtrent 670-750 kroner – alt afhængig af ens samlede renteudgifter.

I nedenstående figur 2 ser vi konsekvenserne af de ændrede skatteregler ved forældre køb i universitetsbyerne ved køb af ejerlejlighed på 50 kvadratmeter. Forskellene afhænger i sagens natur af de samlede renteudgifter – jo større renteudgifter jo større effekt af den mindskede værdi af rentefradraget. I Aarhus er effekten cirka 2.130 kroner om måneden, mens den er i omegnen af 1.200-1.300 kroner i Odense og Aalborg. Effekten topper i København på 2.955 kroner om måneden.

Figur 2. Ændrede skatteregler trækker likviditetskravet ved forældre køb i København op med i omegnen af 3.000 kroner om måneden

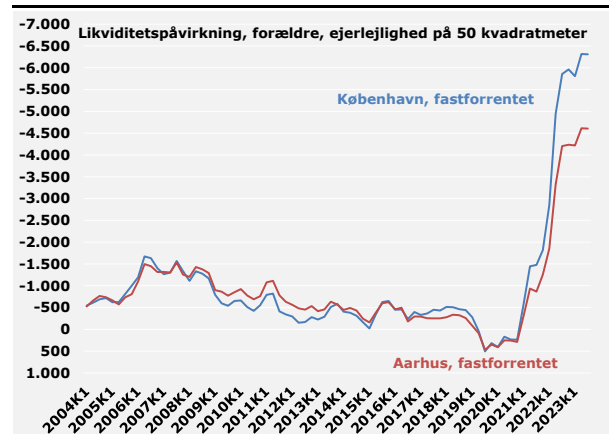


Kilde: Finans Danmark, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Historisk højt driftsunderskud ved forældre køb

Likviditetskravet ved forældre køb er som nævnt steget ganske markant over de senere år, når vi tager udgangspunkt i et fastforrentet lån. Tilbage i sommeren 2020 var det muligt at hente et månedligt driftsoverskud hjem i København på cirka 145 kroner ved en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter, i 2021 blev overskuddet vendt til et løbende driftsunderskud på cirka 1.065 kroner, og aktuelt er underskuddet steget til godt 6.300 kroner.

Figur 3. Likviditetskravet ved forældre køb på historisk højt niveau – endda med længder...



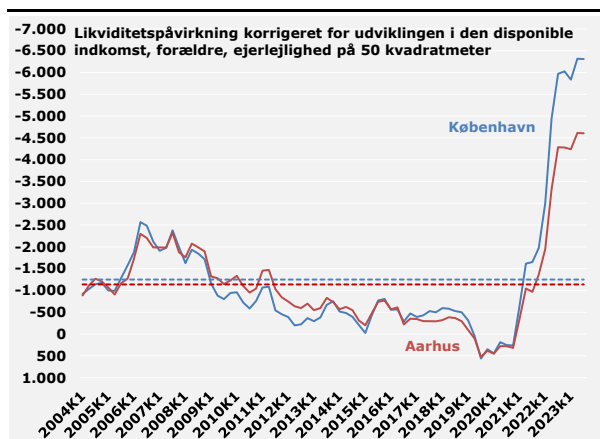
Kilde: Finans Danmark, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Det store spring op i likviditetskravet ved forældre køb betyder, at vi nu med længder har det højeste

driftsunderskud ved forældre køb i nyere tid. Ser vi bort fra i år og 2022, så lå den tidligere top tilbage i sommeren 2006, da det københavnske marked for ejerlejligheder toppede før finanskrisen. Dengang lå driftsunderskuddet på godt 1.700 kroner. Ser vi mod Aarhus genfinder vi samme konklusion – dog med en tidligere top i sommeren 2007 på i omegnen af 1.500 kroner, jf. figur 3.

Selv hvis vi korrigerer for de store stigninger i danskernes disponible indkomster over tid, så forrykkes konklusionen ikke mærkbart. Den løbende driftsøkonomi i et forældre køb har ikke før vejet tungere i budgettet, og det er fortsat markant dyrere nu end det tidligere har været, jf. figur 4.

Figur 4. ... og samme konklusion når man korrigerer for stigende disponible indkomster



Kilde: Finans Danmark, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Gode råd til huskesedlen i forbindelse med overvejelser om forældre køb

- 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 andre måder at gøre dette på.
- 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. 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 bedre studietid.
- Forældre køb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via tilskud til studieboer eller husleje via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor

kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 71.500 kroner om året (2023-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.

- Få en fornemmelse af om der er en anerkendelse fra barnets side i forhold til, at det skal være en mere "langsigtet" boligløsning – uden der selvfølgelig kan gives garantier i sidste ende. Det vil være ærgerligt, hvis forældre købet hurtigt skal sælges igen, da det er dyrt at købe og sælge bolig. Samtidig øges risikoen i forhold til kortsigtede prisudsving på boligmarkedet.
- Tænk i fornævnte sammenhæng også på, hvorvidt lejligheden kan blive mere langsigtsholdbar. Er lejligheden stor nok til, at en evt. kæreste 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 lejligheden til senior-tilværelsen? Eller kan lillebror/lillesøster få gavn af lejligheden?
- Lav 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.
- Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
- Få eksternt rådgivning omkring den "rette" markedsleje til husleje posten, så man ikke risikerer at komme i konflikt med skats regler.
- Få lavet en lejekontrakt, der sikrer, 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.
- Tænk nærmere over din renterisiko ved finansiering af køb, hvor du også inddrager din finansiering i eksisterende bolig. Det gælder både i forhold til likviditeten og sikring af friværdi. I relation til sidstnævnte giver et fastforrentet 30-årigt lån en vis friværdibeskyttelse mod evt. yderligere rentestigninger, der kan risikere at presse boligpriserne ned.

Boks 1: Bag om beregningerne til tabel 1

Der er i beregningen taget udgangspunkt i 100 % realkreditfinansiering. Dvs. de maksimale 80 % af købssummen i ejerlejligheden belånes direkte med realkreditlån, mens de resterende 20 % optages som realkreditlån i egen bolig via brug af friværdi. 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 likviditetskrav ved forældrekøbet.

I beregningerne bruges et afdragsfrit lån for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældrekøbet. Afdrag på realkreditlånet er som bekendt ikke en udgift men en opsparring til en selv. Beregningerne skal ikke ses som en generel anbefaling om brug af afdragsfrihed ved forældrekøb – det vil i høj grad afhænge af den enkeltes økonomiske udgangspunkt for et forældrekøb. Vi benytter os af et fastforrentet 5 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten – og samtidig er det muligt at gøre brug af denne låntype, hvis man rammes af retningslinjerne for husstande med høj gæld – og man derved har en samlet gælds faktor over 4 og en belåningsgrad over 60 %.

Endeligt er der i tabellen opstillet to forskellige alternativer. Det første alternativ er køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det andet alternativ er 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.

Købsprisen på lejligheden er blot den gennemsnitlige kvadratmeterpris fra boligprisstatistikkerne i de forskellige kommuner – og så ganget op med antallet af kvadratmeter. Som sagt er der tale om et eksempel, og alt afhængig af standen af ejerlejligheden og beliggenheden i kommunen vil der i sagens natur kunne være betydelige forskelle i prisen på en ejerlejlighed på 50/80 kvadratmeter.

Efter de nye skatteregler, der trådte i kraft ved årsskiftet 2020/2021 tager regnestykket udgangspunkt i, at man køber som privat person og ikke gør brug af virksomhedsordning. Det betyder, at fra huslejeindtægt fratrækkes fællesudgifter og ejendomsskat. Denne bundlinje indkomstbeskattes, og vi antager, at forældrenes indkomst er så høj, at det indgår i topskattegrundlaget. Herefter trækkes renteudgifter fra – og så tillægges værdien af rentefradraget.

I beregningseksemplet er antaget en rentefradragsret på 33 %, men den kan være lavere, hvis man som forældre har samlede renteudgifter for mere end 100.000 kroner. I så fald reduceres værdien af rentefradraget til 25 % for den del, der overstiger 100.000 kroner. I beregningerne er de 25 % brugt, hvis renteudgifterne alene på forældrekøbet overstiger 100.000 kroner.

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.

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring