

19. maj 2025



Forældre køb kan give en ro til studierne, men kræver en robust økonomi

I løbet af de næste par måneder skal mange unge mennesker tage en stor beslutning, som kan få stor betydning for resten af deres liv, nemlig hvilken videregående uddannelse, de vil søge ind på. I slutningen af juni vil cirka 60.000 af dem få besked om, at de har fået en studieplads, og for mange af dem betyder det også, at de på ganske få uger skal finde en bolig i nærheden af deres nye studie. I mange af de store studiebyer kan det være en vanskelig opgave, idet både kollegieværelser og lejeboliger ofte er enten dyre eller vanskelige at få. Hvis du er studerende og på SU er ejerboligmarkedet ofte udenfor din økonomiske rækkevidde, men det er det ikke nødvendigvis for dine forældre. Hvis forældrene har haft ejerbolig igennem mange år, har de ofte oparbejdet en god friværdi ved dels at afdrage deres gæld og fordi deres ejendom er steget i pris, og den friværdi kan udnyttes til at få sendt dig godt afsted i studielivet som lejer i et forældre køb. Høje renter og høje salgspriser på ejerlejligheder i studiebyerne har dog gjort, at forældre køb er for dem, som både har en robust økonomi til at finansiere et løbende driftsunderskud og kan klare at blive eksponeret overfor yderligere formuerisiko på boligmarkedet, hvis nu boligpriserne i fremtiden skulle falde.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Indledning

Hvis du planlægger at starte på en videregående uddannelse efter sommerferien, så er du måske en af cirka 60.000 studerende, som i slutningen af juni får besked om, at de har fået en studieplads. Herefter starter jagten efter en bolig tæt på studiestedet, altså i

en af Danmarks dyreste områder, og til en pris, som kan rummes i et stramt budget, hvor hovedindtægten er din SU, som i dag er på 7.086 pr. måned før skat for udeboende.

Der findes både kollegieboliger, lejeboliger og andelsboliger, som er rimelige i pris, men desværre er

de ofte vanskelige at få fat på uden gode kontakter, eller hvis man ikke lige står på en venteliste i forvejen.

Ejerbolig er en populær boligform, som både giver tryghed om, at du kan blive boende hele studietiden, og friheden til at male og forbedre uden at du skal spørge en udlejer. Realkredit Danmark har sammen med YouGov spurgt danskerne, om hvilken boligform de foretrækker, og her angiver hele 80% af de 18-29-årige, at de ville vælge en ejerbolig, hvis de kunne vælge frit.

Hvis du er studerende og på SU, er ejerboligmarkedet ofte udenfor din økonomiske rækkevidde, men det er det ikke nødvendigvis for dine forældre. Hvis dine forældre har haft ejerbolig igennem mange år, har de ofte oparbejdet en god friværdi ved dels at afdrage deres gæld og dels ved, at deres ejendom er steget i pris, og den friværdi kan udnyttes til at få sendt dig godt afsted i studielivet som lejer i et forældretræk.

Inviter dine forældre på en god kop formiddagskaffe på terrassen og læs denne analyse sammen, så I kan vurdere, om forældretræk er den rette løsning for dig og dine forældre.

Hvordan er markedet?

Forældretræk er de sidste år blevet dyrere både fordi priserne på ejerlejligheder er steget kraftigt i de store studiebyer og fordi renterne er steget fra næsten nul til mellem 2,3 og 4% afhængig af låntypen. Det betyder, at de fleste forældretræk har et løbende driftsunderskud under studiet, som jo skal betales hver måned af jer forældre.

Et forældretræk skal først og fremmest ses som en investering i jeres børns studieliv, som dog har nogle betydelige økonomiske konsekvenser for jer forældre, både ved

- købet af forældretræket
- mens du lejer ejerlejligheden ud til dit barn
- når dit barn er færdig på studiet

Herunder kan I læse om de overvejelser, som I bør gøre jer i hver fase af forældretræket.

Køb af ejerlejlighed

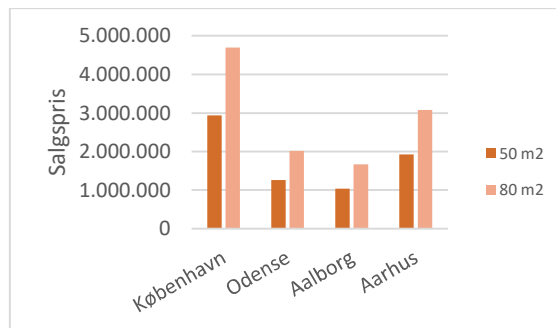
I kan låne op til 95% af købsprisen med pant i forældretræket (heraf 80% realkreditlån). Hvis I har nok friværdi i jeres ejerbolig, kan I låne hele beløbet til ejerlejligheden med pant i jeres egen bolig eller I kan låne med pant i både i jeres ejerbolig og i forældretræket.

I kan med fordel også allerede overveje, hvad der skal ske efter studietiden. Skal ejerlejligheden sælges igen, skal jeres barn overtage den, skal den bruges af jeres andre børn eller kunne I tænke jer selv at flytte ind i den senere?

Overvej også hvor stor en lejlighed, I vil købe. Hvis I køber en to-værelses er den sjældent dobbelt så dyr

som en et-værelses, så hvis jeres barn er indforstået med at leje et værelse ud, kan dette ofte være en billigere løsning.

Herunder kan I se den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i de fire store studiebyer for 50m² og 80m².



Under studiet

Når I udlejer en ejerbolig, har det konsekvenser for jeres skat. I skal føre regnskab med indtægter og udgifter på ejerlejligheden, og hvis der er et overskud, så er det skattepligtigt. Til gengæld skal I ikke betale ejendomsværdiskat. Jeres barn kan desuden søge om boligstøtte på lige fod med andre lejere.

Vær gerne lidt formalistisk og få ført et egentligt regnskab i et Excel-ark og lav også en skriftlig lejekontrakt, så I har dokumentationen både til skattevæsenet og til jeres barns ansøgning om boligstøtte til kommunen.

I kan vælge mellem forskellige ordninger, nemlig personskatteordningen, kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen. De to sidstnævnte ordninger blev ændret i 2021, så de normalt ikke længere er attraktive, medmindre I har en virksomhed i forvejen. I denne analyse er alle beregninger derfor efter personskatteordningen.

Herunder kan du se et eksempel på køb af en ejerlejlighed på 50m². Eksemplet er baseret på, at I optager et 4 % fastforrentet, afdragsfrit lån til hele købsprisen med pant i jeres bolig.

	København	Aarhus	Odense	Aalborg
Købspris	2.938.000	1.921.000	1.258.000	1.040.000
Husleje	6.250	5.417	5.000	4.167
Boligsikring	-938	-813	-750	-625
Lejers udgift pr. måned	5.313	4.604	4.250	3.542
Likviditetskrav				
Fællesudgifter, ejerforening	-1.246	-1.133	-1.039	-1.039
Ejendomsskat (grundskyld)	-812	-624	-359	-385
Skattemæssig over-/underskud	4.192	3.660	3.602	2.742

Beskatning, 55,6 %	-2.331	-2.035	-2.003	-1.525
Renteudgifter til realkreditlån	-11.723	-7.677	-5.040	-4.173
Værdi af rentefradrag	2.849	1.939	1.320	1.109
Likviditetskrav pr. måned	7.013	4.113	2.122	1.846

I kan naturligvis aftale en højere leje, hvis jeres barn har mulighed for at leje et værelse ud, men da der i forvejen er et skattemæssigt overskud i alle beregninger, så vil en højere husleje blot forøge skatteoverskuddet og dermed blive beskattet med cirka 55%.

Husk, at lejer også har andre omkostninger såsom vand, varme, el, internet, forsikringer etc. Husk også, at hvis I først har belånt jeres bolig med et lån til et forældrekøb, er jeres lånemuligheder jo reducerede, så I måske må udskyde andre drømme, såsom f.eks. køb af sommerhus.

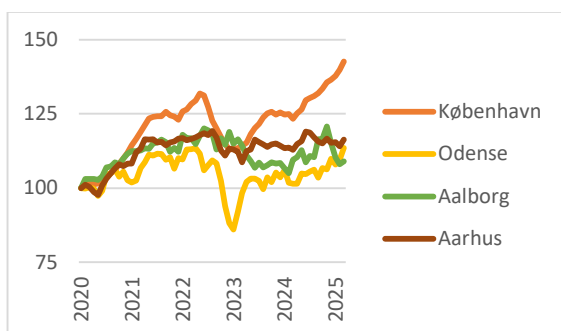
I dette eksempel er købsprisen som nævnt finansieret med et fastforrentet realkreditlån, men hvis I har en stor opsparing, som I ønsker at investere i forældrekøbet, eller vælger en låntype med variabel rente, kan likviditetskravet reduceres væsentligt.

Efter studiet

Når studietiden er ovre, kan I naturligvis sælge ejerlejligheden igen, og ofte med en fortjeneste i forhold til jeres købspris, hvis I ellers har ejet boligen i en del år.

Hvis I f.eks. købte et forældrekøb den 1. januar 2020, så kunne I ved et salg i dag opnå en pris der er 20% højere end købsprisen i 2020, hvis ejerlejligheden ligger i København, men knap 5% højere, hvis ejerlejligheden ligger i Odense.

Herunder kan I se prisudviklingen fra 1. januar 2020 for ejerlejligheder.



Men som I også kan se på grafen, så er der jo hop en gang imellem, og igennem 2022 faldt salgspriserne på ejerlejligheder faktisk med cirka 8% på landsplan. Endelig er fortidens prisstigninger jo ingen garanti for fremtidige prisstigninger. Hvis forældrekøbet samlet set skal blive en god forretning, skal boligen cirka stige med et beløb, som svarer til likviditetskravet, hvilket

udgør 3% årligt i København, 2,8% i Århus, 2,5% i Aalborg og 2,3% i Odense.

Hvis I opnår en gevinst, er den skattepligtig som kapitalindkomst i form af ejendomsavancebeskatning. Skattesatsen afhænger af, om din samlede kapitalindkomst bliver positiv eller negativ i det skatteår, hvor du sælger ejerlejligheden, altså om du kan modregne renteudgifter i ejendomsavancen, og kan være op til 42%.

I kan også fortsætte udlejning til en af jeres andre børn, til nevøer eller til nogen helt tredje. Hvis I lejer ud til andre end jeres egne børn (eller forældre), så har det dog betydning for jeres belåningsmuligheder, og i værste fald værdien af jeres ejerlejlighed.

Lejelovent giver nemlig lejere en lang række rettigheder, og det kan være vanskeligt at opsig en lejer eller aftale en tidsbegrænsning. Modsat hvad mange tror, så kan en tidsbegrænsning tilsidesættes, også selvom tidsbegrænsningen er på 2 år. Og hvis du ikke selv har beboet ejerlejligheden, så kan du ikke opsig en lejer med henblik på eget brug. Hvis man lejer ud til livsarvinger, så kan du få realkreditbelåning på ejerboligvilkår, men hvis du lejer den ud til andre, så skal realkreditinstituttet normalt vurdere den som boligudlejningsejendom – altså ud fra et afkastkrav i forhold til indtægter og udgifter. Denne værdi er normalt lavere end hvad ejerlejligheden vil kunne sælges til fri for lejemål. En udlejning til andre end dine børn har altså betydning både for belåningsmulighederne i ejerlejligheden og i værste fald også for salgsprisen, hvis lejerer ikke vil fraflytte frivilligt.

I kan også vælge at sælge ejerlejligheden til jeres barn, hvis de ønsker at blive boende, og de har fået en indtægt, der giver mulighed for det. I 2024 blev reglerne ændret, så man kan sælge til nærtstående uden skattekonskvenser, hvis handelsprisen ligger indenfor +-20% af den nye offentlige ejendomsvurdering. Tidligere var intervallet på +-15% af de gamle ejendomsvurderinger. I praksis har det næppe den store betydning, for selvom intervallet nu er større, så er de nye ejendomsvurderinger normalt højere end de gamle ejendomsvurderinger. Hvis I sætter handelsprisen lavere end dette interval, så betragter Skat det som en gave, der er skattepligtig for jeres barn.

Endelig kan det jo også være, at I synes, at jeres familievenlige parcelhus trænger til en ny børnefamilie, og så kan I jo sælge huset og flytte ind i ejerlejligheden og prøve bylivet af. Det har også den fordel, at skattepligten for ejendomsavancen ved et senere salg, bortfalder.

Opsummering

Et forældrekøb skal først og fremmest ses som en investering i det gode studieliv til jeres børn, som måske også ender med at være en god investering.

Men forældrekøb er for dem, som har en robust økonomi til at finansiere et løbende driftsunderskud i

studietiden. Det er muligt, at værdistigningerne fortsætter, og forældrekøbet ender med at være en rigtig god forretning, men det ændrer ikke på, at det løbende driftsunderskud i studietiden jo skal betales løbende. Ligeledes er der også altid en risiko for, at boligpriserne falder, og dermed påtager man sig som forældre også en formuerisiko.

Hvis ikke forældrekøb er den rette løsning for jer, så er der jo som nævnt andre boligformer. Desuden kan du jo overveje, om ikke studieboligen kan ligge lidt længere fra studiet, for ofte kan få kilometer gøre en stor forskel i prisen. Endelig kan det jo også være, at I eller en af jeres nære venner eller familiemedlemmer bor tæt på studiet og har et ekstra værelse, så du kan starte studietiden herfra - evt. suppleret med en el-

cykel eller en mindre bil. Når først du starter på studiet, så vokser dit netværk af ligesindede jo helt automatisk, og det kan jo være, at din nye studiekammerat bor i et forældrekøb, hvor der bliver et værelse ledigt på et tidspunkt.

Held og lykke med studiet!

Boks 1: Bag om beregningerne

Der er i beregningen taget udgangspunkt i referencekurser fra NasdaqOMX og Realkredit Danmarks aktuelle bidragssatser og priser for private ejerboliger pr. 7. maj 2025.

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

Chefanalytiker
Nicolas Norby
nnor@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, rådgivning og analyse