

Hvad betyder de stigende renter og boligskatter for andelsboligerne i 2027?

Andelsbolig er en populær boligform, især i København, hvor knap halvdelen af alle andelsboliger ligger, og ikke mindst fordi anskaffelsesprisen på andelsboliger ofte er lavere end tilsvarende ejerboliger. Men andelsboligen er også en lidt kompliceret boligform som er reguleret af andelsboligloven, og hvor du som andelshaver er medlem af en andelsboligforening, som driver jeres fælles ejendom, og som optager lån med pant i jeres ejendom. Som andelshaver har du stor medindflydelse på både vedligeholdelsen og forbedringen af jeres ejendom og hvordan I finansierer det i jeres forening.

I denne analyse kan du læse, hvad der rører sig på andelsboligområdet og dermed også hvad du kan bruge din medindflydelse til på i 2027 – f.eks. den fælles gæld i foreningen. For selvom du som andelshaver ikke direkte spekulerer i refinansiereringer og op- og nedkonverteringer ved renteudsving ligesom ejerboligejerne, så har renterne faktisk stor betydning, både for din boligydelse, for andelskronen og for jeres muligheder for at finansiere vedligeholdelse og forbedring af jeres ejendom.

Af Nicolas Norby, Chefanalytiker

Indledning

2027 nærmer sig med hastige skridt, og jeg har derfor pudset krystalkuglen og set lidt på, hvad du som andelshaver kan se frem til. Hvis du ikke er andelshaver, men derimod lejer, så kan du måske se frem til at blive andelshaver. Københavns kommune har afsat 30 mio. kr. i budgetaftalen for 2027 til at købe andele i nystiftede andelsboligforeninger. 2027 markerer også år 4 for det nye boligskattesystem, som trådte i kraft i 2024, men selvom det altså nu har været i drift i en del år, så er der stadig opstartsvanskeligheder, som har betydning for jeres

andelsboligforening. Og så er der renterne, som jo altid forandrer sig, og det har betydning både for dit andelsboliglån, foreningens gæld og værdien af foreningens ejendom. Med andre ord, så er der god grund til at læse videre, hvis du er andelshaver eller drømmer om at blive andelshaver.

Boligskatter

For langt de fleste andelsboligforeninger bliver boligskatten for 2027, ligesom boligskatten for 2026, beregnet på basis af en midlertidig grundværdi fra 2025, som i øvrigt er beregnet ved en prisindeksering af den foreløbige 2023 grundværdi.

Med andre ord, så er Skat lidt bagud med at få færdiggjort vurderingerne. Af samme årsag har de valgt at 2027 vurderingen bliver en såkaldt forenklet vurdering, som beregnes ved endnu en prisindeksering af 2025 vurderingen. Efterhånden som Skat får færdiggjort de endelige vurderinger for 2021 og 2023, og dermed også kan beregne de indekserede vurderinger for 2025 og 2027, efterreguleres jeres grundskyld. Og hvis de endelige grundværdier viser sig at være højere end jeres midlertidige grundværdier, så kommer der altså en ekstraregning for skatteårene fra 2023 og frem.

Flere Københavnske andelsboligforeninger fik dog morgenkaffen galt i halsen, da de så deres offentlige vurdering for 2023, for mange af dem måtte konstatere at deres grundværdi var steget over tusinde procent. Og selvom boligskattereformen også indebar lavere grundskyldspromiller, så er den samlede boligskat væsentlig for mange andelsboligforeninger højere i dag end før boligskattereformen.

Boligskattereformen indeholdt dog en stigningsbegrænsning på boligskatten på 4,75%, så andelsboligforeningerne skal ikke betale den fulde stigning med det samme, men får den indfaset over en årrække. Stigningen beregnes dog ikke af boligskatten i året før, men af årets boligskat beregnet uden stigningsbegrænsning. Det er lidt teknisk, men det betyder, at år-til-år stigningen i foreningens boligskat sagtens kan være væsentlig højere end 4,75% - f.eks. har vi set eksempler på stigninger på 10%-15%. Boligskatterne udgør jo kun en mindre del af boligydelsen, så derfor er effekten på boligydelsen væsentlig mindre end stigningen i boligskatterne.

Debatten om grundværdierne fortsætter nok i 2027, men i praksis kan det ofte være ganske vanskeligt at vurdere om grundværdien er korrekt, og i særdeleshed hvis foreningens ejendom er beliggende i et område fuld af boligkarreer fra starten af 1900-tallet.

Renterne stiger – hvad betyder det for min boligydelse?

Realkreditrenterne er steget igennem det meste af 2026, og selvom du ikke har et realkreditlån som andelshaver, så har det også betydning for din boligøkonomi.

Mange andelsboligforeninger har optaget realkreditlån, og det påvirker både din boligydelse og andelskronen.

Ligesom på ejerboliger kan andelsboligforeningerne vælge mellem mange forskellige typer af realkreditlån med forskellige rentebindingsperioder og afdragsprofiler.

Hvis din andelsboligforening har et lån med afdragsfrihed, så ophører den måske på et tidspunkt, og hvis afdragsfriheden ophører, så stiger ydelsen. Når ydelsen stiger, så stiger foreningens udgifter, og hvis der ikke er andre udgifter, der falder tilsvarende, så må foreningen hæve boligydelsen.

Hvis din andelsboligforening har et lån med variabel rente, så har I måske allerede mærket rentestigningerne på jeres boligydelse i de sidste par års svingende renter. Hvis ikke, så er det måske fordi I har et realkreditlån med f.eks. 5-årig rentebinding. Til januar 2027 skal vi refinansiere en stor portefølje af FlexLån®, og de som har haft 5-årig rentebinding (F5), har endnu ikke mærket rentestigningen. De blev sidst refinansieret i januar 2022, hvor renterne var helt nede på cirka 0,1%, men nu kan de se frem til renter på omkring 3,5%. Hvis du har en andelsbolig med en værdi på 1 mio.kr. og foreningen har en belåningsgrad på 40%, så udløser en sådan rentestigning en merrente, som svarer til cirka 1.000 kr. pr. måned for din andelsbolig. Om foreningen vælger at finansiere merrenten ved at lade boligydelsen stige, er jo selvfølgelig op til foreningen.

Der er altså god grund til for dig som andelshaver at interessere sig for, hvilken finansiering andelsboligforeningen har valgt.

Renterne stiger – hvad betyder det for andelskronen?

Stigende renter ikke kun betydning for din boligydelse, men også for værdien af jeres ejendom – i hvert fald hvis I, ligesom flertallet af andelsboligforeninger, har valgt at benytte valuarvurdering.

For modsat en ejerbolig, så kan du ikke selv fastsætte den pris, som du vil sælge din andelsbolig for, men derimod en værdi, som er reguleret i andelsboligloven og som opgøres af foreningen i regnskabet hvert år. Og den værdi afhænger i høj grad af værdien af andelsboligforeningens ejendom.

Hvis I har valgt valuarvurdering, så skal en valuar vurdere, hvad jeres ejendom er værd som

boligudlejningsejendom ved salg til en investor. En helt central værdi i denne beregning er afkastkravet – altså hvad en investor kan tjene hvert år ved at købe ejendommen og drive den som udlejningsejendom. Når renterne stiger, så stiger investorernes afkastkrav normalt også men ikke helt i samme takt. Renten på et fastforrentet realkreditlån er igennem 2026 steget fra cirka 4% til knap 5% (lidt afhængig af dagsformen på obligationsmarkederne). Hvis afkastkravet stiger med bare 0,5% fra omkring 4% til 4,5%%, så betyder det, at ejendomsværdien falder med godt 10%, og at andelskronen falder yderligere, da den jo beregnes af foreningens formue.

Her kan du se et meget forsimplet eksempel på en beregning af andelskronen ved en valuarvurdering baseret på et afkastkrav på henholdsvis 4% og 4,5%.

Afkastkrav	4,0%	4,5%	Forskel
Indtægter	10.000.000	10.000.000	N/A
Udgifter	7.500.000	7.500.000	N/A
Resultat	2.500.000	2.500.000	N/A
Valuarvurdering	62.500.000	55.555.556	-11%
Gæld	20.000.000	20.000.000	0%
foreningen formue	42.500.000	35.555.556	-16%
Andelskrone ved 25 lejligheder	1.700.000	1.422.222	-16%

Den nye ejendomsværdi slår jo først igennem i regnskabet, når andelsboligforeningen rent faktisk har fået er foretaget en valuarvurdering, og lovgivningen tillader, at den samme valuarvurdering kan bruges i op til tre regnskabsår. Foreningen kan altså vælge at udskyde en ny valuarvurdering for at holde andelskronen i ro, men det betyder også, at ændringen kan være ganske stor, når den så indtræffer.

Renterne stiger – hvad betyder det hvis jeg skal købe andelsbolig?

Hvis du skal købe en andelsbolig, så betyder de stigende renter umiddelbart, at dit andelsboliglån bliver dyrere. Men det er også en god grund til at se kritisk på andelskronen, særligt hvis den er baseret på en valuarvurdering, som er foretaget på tidspunkt, hvor renten var væsentlig lavere. For så risikerer du, at andelskronen falder næste gang, der bliver foretaget en valuarvurdering.

Hvis du skal låne i din andelsbolig, så vurderer vi hvad andelsboligen er værd i dag, og den værdi kan godt være lavere end maksimalprisen. Det samme gælder, hvis din andelsboligforening skal optage et realkreditlån i ejendommen, så tager vi også udgangspunkt i en aktuel ejendomsværdi.

Selvom det kan være ærgerligt at konstatere, at bankernes nye vurderinger måske ikke sætter helt samme pris på drømmeboligen, som er lig med andelsboligforeningens maksimalpris, så er bankens nye vurdering en god indikator for, om andelskronen også holder værdien på lidt længere sigt, hvis det nuværende renteniveau holder.

Renterne stiger – hvad betyder det hvis vi skal stifte en andelsboligforening?

Hvis du ikke lige har stiftet en andelsboligforening for nylig, så er du helt normal, for det er faktisk gået lidt langsomt med stiftelsen af nye andelsboliger i de sidste mange år. Så lad os lige genopfriske, hvorfor det nu er, man kan gøre det.

Muligheden for at stifte en andelsboligforeningen er fremgår af lejeloven, og går ud på, at hvis en ejer af en større boligudlejningsejendom ønsker at sælge den, skal lejerne have et tilbud om at stifte en andelsboligforening og købe ejendommen på samme vilkår som en investor. Lejerne har 10 uger til at beslutte sig, og selvom det kan synes som lang tid, så får man hurtigt travlt, for man skal både samle opbakning til projektet hos 60% af lejerne, man skal have finansieringen på plads, man skal have stiftet foreningen med både vedtægter og cvr-nummer, og en hel masse andet.

Men nu har et flertal af politikerne i Københavns kommune afsat 30 mio. kr. i budgettet 2027 til at købe andele i nystiftede andelsboligforeninger, hvis en del af lejerne ikke ønsker at indtræde som lejer. Det kan altså være en god økonomisk håndsrækning, som kan få økonomien til at hænge lidt bedre sammen i de første, svære år af foreningens levetid.

En nystiftet andelsboligforening vil normalt have brug for penge til at købe ejendommen, og en del af dem kan den f.eks. skaffe ved at optage et realkreditlån. Men når renterne stiger, så bliver det også dyrere at låne pengene. Omvendt så påvirker de stigende renter som nævnt også ejendomsværdien, så der er ingen grund til at tabe modet, selvom renterne er steget. Det er samlet set en ganske kompliceret affære at få etableret en andelsboligforening på de 10 uger, som I har som lejer, så også i denne situation bør du rådføre dig med eksperter på området.

Konklusion

De stigende renter og boligskatter har betydning for din andelsboligforening og dermed også betydning for dig som andelshaver. En andelsbolig er altså en kompliceret boligform, hvor din boligøkonomi både afhænger af f.eks. renter og boligskatter, men først og fremmesJgt af, at I kan få truffet de rigtige beslutninger på generalforsamlingen.

Der er derfor god grund til at rådføre dig med eksperter, både når du køber eller stifter en andelsbolig, men også hvis du involverer dig i bestyrelsesarbejdet og bruger din medindflydelse til at skabe gode fysiske rammer om foreningens medlemmer ved at vedligeholde og forbedre jeres ejendom.

Realkredit Danmark har eksperter både til foreningens realkreditfinansiering og Danske Bank har specialiserede rådgivere, som er eksperter i netop andelsboliger, og hvis du har brug for at finansiere dit køb af andelsbolig, så er Danske Banks andelsboliglån også netop blevet kåret af Forbrugerrådet Tænk som bedst i test.

Redaktion: Chefanalytiker Nicolas Norby, nnor@rd.dk
Ansvarshavende: Cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig, chei@rd.dk
Udgiver: Realkredit Danmark A/S · Bernstorffsgade 40 · 1577 København V