

20. juni 2016



Forældre køb er investering i nytteværdi – ikke i kroner

- Højsæsonen for forældre køb står for døren, og den topper i august, hvor sæsoneffekten alt andet lige trækker aktiviteten af forældre køb op med i omegnen af 40 %. Forældre køb er i det hele taget blevet mere og mere udbredt blandt danskerne gennem en årrække, og siden 2011 har forældre køb i gennemsnit stået for omtrent hver 6. til 7. solgte ejerlejlighed.
- Når snakken omhandler forældre køb, møder vi ofte spørgsmål, der går i retning af, hvorvidt forældre køb er en god løsning, hvis man har børn, der skal til at studere – eller alternativt om det ikke kan være en attraktiv investeringsmulighed.
- Der findes desværre ikke et almengyldigt svar til disse spørgsmål. Om det er en god ide eller ej, afhænger i høj grad af ens økonomiske situation og de overvejelser, man nu har gjort sig som familie i relation til et forældre køb. Har man en robust privatøkonomi og har afstemt forventningerne til hinanden i familien i forhold til forældre købet, kan det være en god måde at sikre en bolig til sit barn under studierne.
- I forhold til om det er en attraktiv investeringsmulighed, kan det i virkeligheden ende med at gå begge veje. Boligpriser kan både falde og stige, og der er store transaktionsomkostninger forbundet med at købe og sælge en ejerbolig. Det er derfor afgørende, at forældre købet sker med baggrund i nytteværdien for hele familien og ikke med en forventning om, at der skal tjenes penge på projektet. Hvis man vel at mærke ønsker at investere sine penge, er der mere fordelagtige måder at gøre dette på.
- I denne analyse har vi set lidt nærmere på økonomien i et forældre køb på tværs af landets store studiebyer, og samtidig har vi opstillet en liste med gode råd, hvis man overvejer at give sig i kast med et forældre køb.
- Det er klart, at grundet de store prisforskelle på tværs af landet er der store forskelle på den månedlige udgift ved et forældre køb. Et typisk forældre køb af en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter og med et afdragsfrit fastforrentet lån, kan koste forældrene i omegnen af 50 kroner om måneden i Odense til godt 500 kroner om måneden i København.
- De senere års kraftige prisstigninger på ejerlejligheder har i sagens natur gjort det dyrere at give sig i kast med et forældre køb, men omvendt er de stadig meget lave renter med til at holde udgifterne nede. Samlet set er udgifterne til et forældre køb stadig på nogle relativt lave niveauer i en historisk kontekst.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Sådan kan økonomien se ud ved et typisk forældre køb

Vi har set nærmere på økonomien i et forældre køb i landets fire store universitetsbyer i form af København, Aarhus, Odense og Aalborg.

Vi opstiller to forskellige alternativer. Det første alternativ er køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det andet alternativ kan være 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.

Helt grundlæggende mener vi, at forældre køb kræver en robust privatøkonomi. Det betyder også, at vi i beregningerne antager, at forældrene har friværdis 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 opsparing til en selv. Afdrag kan af samme årsag heller ikke trækkes fra, når man gør brug af virksomhedsordningen. Beregningerne skal ikke ses som en generel anbefaling om brug af afdragsfrihed ved forældre køb – det vil i høj grad afhænge af den enkeltes økonomiske udgangspunkt for et forældre køb.

Vi benytter os af et fastforrentet 2,5 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten. Resultaterne kan ses af nedenstående tabel 1.

Tabel 1: Økonomien for den studerende og forældrene – med et fastforrentet afdragsfrit lån

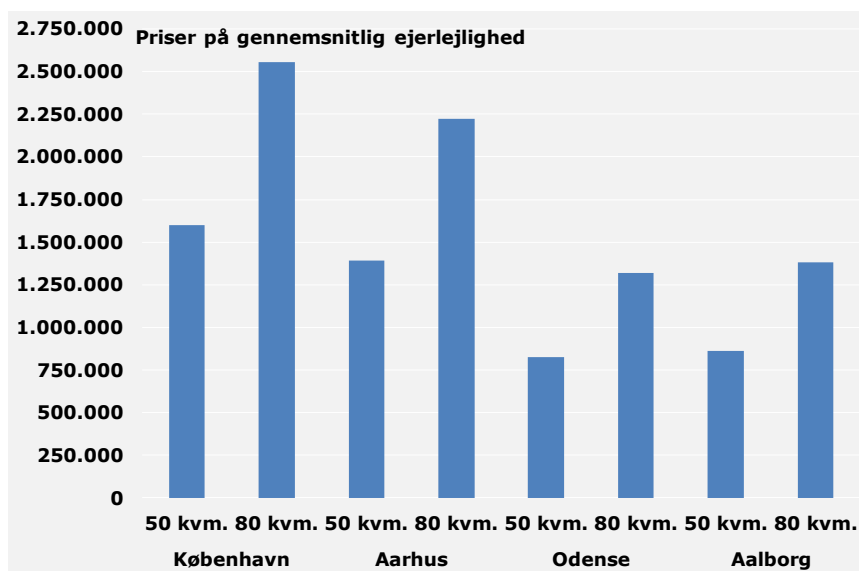
	Fastforrentet 2,5 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Antaget delelejlighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	1.599.000	2.558.000	1.390.000	2.224.000	823.000	1.317.000	863.000	1.381.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.200	1.200	1.000	1.000	800	800	825	825
Husleje pr. måned	5.000	8.000	4.167	6.667	3.333	5.333	3.438	5.500
Boligsikring	-750	-1.200	-625	-1.000	-500	-800	-516	-825
Månedlig husleje pr. lejer	4.250	3.400	3.542	2.833	2.833	2.267	2.922	2.338
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	60.000	96.000	50.000	80.000	40.000	64.000	41.250	66.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.475	-16.691	-10.432	-15.126	-9.526	-13.759	-9.526	-13.759
Ejendomsskat	-2.828	-4.524	-2.601	-4.298	-1.538	-2.466	-1.617	-2.590
Renteudgifter til realkreditlån	-58.440	-93.240	-51.480	-81.120	-30.240	-42.960	-31.920	-50.400
Skattemæssig opgørelse	-12.743	-18.455	-14.513	-20.544	-1.304	4.816	-1.813	-749
Skattebetaling/-besparelse	6.620	9.588	7.540	10.673	678	-2.502	942	389
Årligt over-/underskud	-6.123	-8.868	-6.974	-9.872	-627	2.314	-871	-360
Likviditetskrav pr. måned	-510	-739	-581	-823	-52	193	-73	-30

*Markedslejen er anslået

Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

I tabel 1 ses det, at man som forældre kan holde det månedlige likviditetsunderskud nede på godt 500-600 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i henholdsvis Aarhus og København. Ser vi på Odense, er det månedlige likviditetsunderskud helt nede på cirka 50 kroner, mens det er marginalt større i Aalborg på i omegnen af 75 kroner. De store forskelle i likviditetsunderskuddene kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er eksempelvis næsten 95 % højere i København sammenlignet med Odense, jf. tabel 1 eller figur 1.

Figur 1: Priserne på en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvm. eller 80 kvm. i landets studiebyer



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

For den studerende bliver den månedlige husleje i eksempelvis København i dette tilfælde med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 4.250 kroner, hvis man har mulighed for at modtage boligsikring.

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, mens likviditetsunderskuddet vil være stigende for forældrene. Det fremgår af tabel 1, hvis man ser på beregningerne for en lejlighed på 80 kvadratmeter. Her falder huslejen for barnet fra i omegnen af 4.250 kroner om måneden til cirka 3.400 kroner, mens likviditetsunderskuddet for forældrene stiger fra 510 kroner til næsten 740 kroner om måneden. For familien samlet set mindskes den samlede betaling ved denne tilgang. En ting er dog det økonomiske aspekt for familien samlet set, noget andet er selvfølgelig også, at der både kan være fordele og ulemper forbundet med, at ens barn skal dele lejligheden med andre.

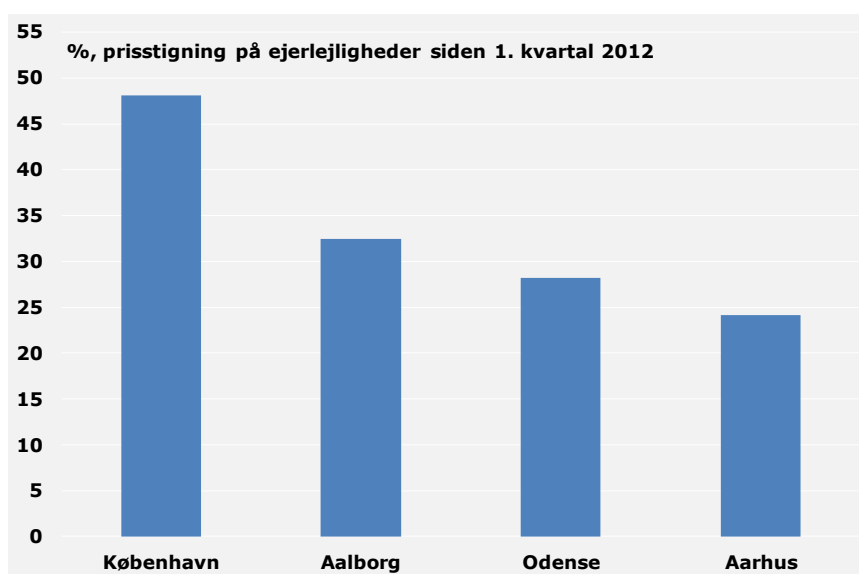
Det er klart, at der er tale om beregningseksempler, og der vil være variation fra ejerlejlighed til ejerlejlighed i udgifterne til eksempelvis ejerforeningen og ejendomsskatten, og har man særlige ønsker til beliggenheden, vil prisen helt automatisk kunne blive noget højere, og dermed også trække likviditetsunderskuddet 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 forældre købet genererer. 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 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. 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. Vi anbefaler derfor også, at man får rådgivning med ind over ved fastsættelse af huslejen.

Trods kraftige prisstigninger på ejerlejligheder er likviditetskravet langt fra tidligere toppe

Prisudviklingen på ejerlejligheder i særligt københavnsområdet har været tæt på rødglødende siden starten af 2012, og siden da er priserne gået i vejret med i omegnen af 50 %. Der har også været store prisstigninger i Odense og Aalborg med vækstrater på omtrent 30 % i denne periode. I Aarhus er priserne ”kun” steget med små 25 %.

Figur 2: Store prisstigninger på ejerlejligheder siden starten af 2012



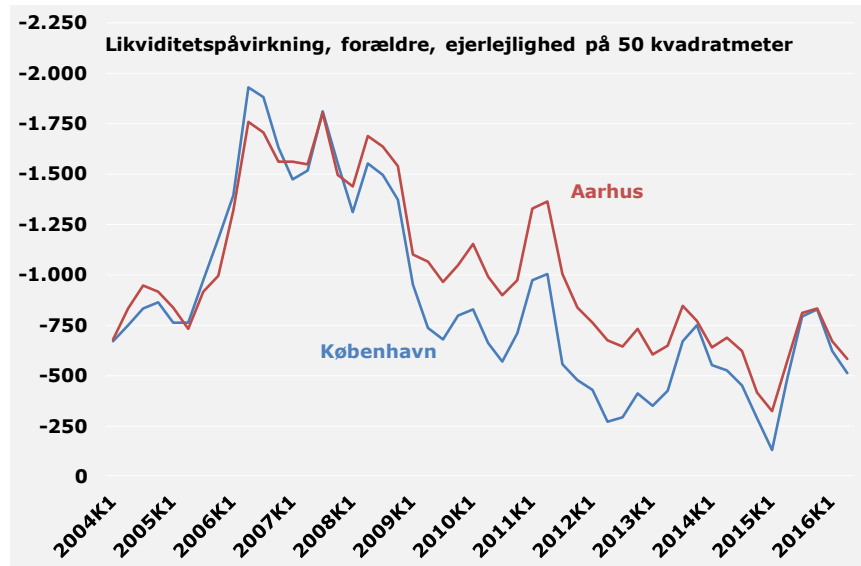
Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Prisstigningerne på ejerlejligheder trækker helt automatisk i retning af, at det er blevet dyrere som forældre at lave forældre køb. Priserne i alle fire studiebyer er i dag tilbage på omtrent de prisniveauer, vi var vidne til på pristoppen i 2006/2007.

Omvendt betyder de stadig meget lave renter, at det er relativt billigt at finansiere forældre købet. Samlet set bevirker det, at den løbende likviditetspåvirkning af økonomien i et forældre køb stadig ser fornuftig ud sammenlignet med udviklingen siden 2004. I København har prisstigningerne på markedet for ejerlejligheder øget likviditetsunderskuddet fra i omegnen af 150-250 kroner om måneden til nu tæt på 500 kroner om måneden, når vi ser på en lejlighed på 50 kvadratmeter, men

vi befinder os stadig tæt på de laveste niveauer set over de seneste 12 år. Likviditetsunderskuddet er blevet reduceret med mere end 70 %, siden det var på sit højeste i sommeren 2006. Dengang var likviditetsunderskuddet helt oppe og runde godt 1.900 kroner om måneden - ført an af et højere renteniveau og omtrent tilsvarende prisniveau på ejerlejligheder.

Figur 3: Stadig fornuftig løbende økonomi i et forældrekøb set i en historisk kontekst



Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

Den relativt attraktive økonomi i et historisk perspektiv holder også i Aarhus. I Aarhus er det månedlige likviditetskrav faldet med lidt mere end 65 %, siden det toppede i sommeren 2007.

Brug af FlexLån® mindsker den månedlige udgift for forældrene – men øger renterisikoen

Hvis man alternativt overvejer at benytte sig af FlexLån® til finansiering af forældrekøbet, skal man i sagens natur være opmærksom på den øgede renterisiko, man påtager sig. Det gælder først og fremmest i forhold til likviditetssituationen, hvis renten stiger i forbindelse med en refinansiering af lånet. Samtidig får man heller ingen beskyttelse af friværdien i boligen i en situation, hvor renterne er steget og evt. presser boligpriserne ned. Vælger man FlexLån®, anbefaler vi grundet de meget lave renter, at man binder sin rente for en femårig periode. Det ser vi som en billig forsikring mod fremtidige rentestigninger. En periode med en rentebinding på 5 år vil ofte også være oplagt, da mange studerende minimum bruger 5 år på deres studie.

I nedenstående tabel 2 har vi lavet de samme beregninger som i tabel 1 med undtagelse af, at det afdragsfrie fastforrentede lån nu er skiftet ud med et afdragsfrit F5-lån - her er kontantlånsrenten i øjeblikket i omegnen af 0,35 %. Det mindsker renteudgifterne til realkreditlånet, og betyder dermed også, at det løbende likviditetsunderskud bedres, og rent faktisk ender med at blive vendt til et plus på bundlinjen i de forskellige scenarier. I dette tilfælde vil man formentlig gerne som forældre skalere ned for overskuddet via en lavere husleje til ens barn, men som nævnt er dette ofte ikke en mulighed, da man i så fald kan risikere at ramme en for lav markedsleje.

Tabel 2: Økonomien for den studerende og forældrene – finansiering med F5-afdragsfri

	FlexLån® F5 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	1.599.000	2.558.000	1.390.000	2.224.000	823.000	1.317.000	863.000	1.381.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.200	1.200	1.000	1.000	800	800	825	825
Husleje pr. måned	5.000	8.000	4.167	6.667	3.333	5.333	3.438	5.500
Boligsikring	-750	-1.200	-625	-1.000	-500	-800	-516	-825
Månedlig husleje pr. lejer	4.250	3.400	3.542	2.833	2.833	2.267	2.922	2.338
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	60.000	96.000	50.000	80.000	40.000	64.000	41.250	66.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.475	-16.691	-10.432	-15.126	-9.526	-13.759	-9.526	-13.759
Ejendomsskat	-2.828	-4.524	-2.601	-4.298	-1.538	-2.466	-1.617	-2.590
Renteudgifter til realkreditlån, F5	-25.320	-40.320	-23.520	-35.160	-13.200	-22.200	-13.680	-21.840
Skattemæssig opgørelse	20.377	34.465	13.447	25.416	15.736	25.576	16.427	27.811
Skattebetaling/-besparelse	-10.586	-17.904	-6.986	-13.203	-8.175	-13.286	-8.534	-14.448
Årligt over-/underskud	9.791	16.560	6.461	12.212	7.561	12.289	7.893	13.363
Likviditetskrav pr. måned	816	1.380	538	1.018	630	1.024	658	1.114

Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

Forældre køb er ikke uden økonomisk risiko

Ovenstående beregninger i tabel 2 bør ikke tolkes som om, at man som forældre helt automatisk vil tjene penge på forældre køb, og det dermed underforstået er en god forretning. Der er som nævnt flere risici forbundet med forældre køb.

For det første ved vi ikke, hvordan boligpriserne kommer til at udvikle sig over de kommende år. De meget lave renter har uden tvivl bevirket, at priserne på ejerlejligheder er blevet skubbet godt op gennem de senere år, og det indebærer i sagens natur en vis risiko for, at priserne kan bevæge sig den modsatte vej, den dag renterne for alvor stiger.

For det andet er der usikkerhed omkring selve tidshorizonten 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.

Overvejer man at give sig i kast med et forældre køb, har vi i boks 1 opstillet nogle almene råd man med fordel kan starte med at se nærmere på.

Boks 1: Ti råd til huskesedlen i forbindelse med forældre køb

1. 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.
2. 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.
3. Forældre køb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via eksempelvis tilskud til studieböger eller husleje via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 61.500 kroner om året (2016-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.
4. 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.
5. Tænk på hvorvidt lejligheden 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. 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? Kan lillebror/lillesøster få gavn af lejligheden?
6. Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
7. Få rådgivning i forhold til skatteordninger i relation til forældre købet. Vi har taget udgangspunkt i den mest benyttede skatteordning i form af virksomhedsordningen, men for nogle kan den såkaldte kapitalafkastordning bedre betale sig.
8. Få rådgivning omkring den ”rette” markedsløje til huslejeposten. Få herefter 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.
9. Tænk nærmere over din renterisiko ved finansiering af køb, hvor du også inddrager din finansiering i eksisterende bolig.
10. 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 opsiger lejemål, og herefter får en ekstraordinær ejendomsvurdering hos Skat.

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.