

29. juni 2017



Forældre køb er nytteværdi og hjælp til ens barn - der er ingen garanti for en god investering i kroner

- Højsæsonen for forældre køb står for døren. I den anledning har vi set nærmere på økonomien i et forældre køb på tværs af landets studiebyer og opstillet nogle gode råd og overvejelser, som man med fordel kan tage med sig i forbindelse med et forældre køb.
- Gennem de senere år har vi oplevet kraftige prisstigninger på ejerlejligheder i landets store studiebyer. Det 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 – og også lavere end på samme tid sidste år trods fortsatte boligprisstigninger.
- Det er klart, at grundet de store prisdifference 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 500 kroner om måneden i København til 250 kroner i Aarhus, mens der ligefrem kan være et månedligt overskud i Odense og Aalborg.
- Æn ting er, at selve økonomien her og nu et i forældre køb ser fornuftig ud. Noget andet er, hvordan økonomien ser ud, når lejligheden engang skal sælges. Her afhænger meget i sagens natur af prisudviklingen på boligmarkedet. Man kan være heldig, at boligpriserne er steget, og det dermed i sidste ende viser sig at være en rigtig god investering, men omvendt er der også en risiko for faldende boligpriser og tab på forældre købet.
- Ofte er der med vores øjne et alt for stort fokus på, hvorvidt forældre køb vil være en god investering eller ej. Ingen kender svaret på dette spørgsmål, og forældre køb er under alle omstændigheder ikke uden økonomiske risici. Udgangspunktet for forældre køb bør derfor som altid være nytteværdien for hele familien og i sagens natur en robust privatøkonomi.
- Endeligt er det vigtigt, at man som familie har afstemt forventningerne til hinanden i forbindelse med forældre købet. Dermed mindskes risikoen for fremtidige uoverensstemmelser. Det kan være forældrene indbyrdes i forhold til at begge parter er indstillet på at afgive noget af deres løbende privatøkonomiske råderum samt påtage sig større eksponering mod boligmarkedet. Det kan også være mellem forældre og barn i relation til eksempelvis vedligeholdelse af boligen til, hvornår forældre købet nogenlunde forventes at ophøre.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

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 renteutgifter, 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 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 køb.

I beregningerne tager vi udgangspunkt i et afdragsfrit lån for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældre køb. Afdrag på realkreditlånet er jo som bekendt ikke en udgift men en opsparring 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 %-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 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Størrelse af lejlighed	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	1.809.000	2.894.000	1.512.000	2.420.000	874.000	1.399.000	928.000	1.484.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.200	1.200	1.100	1.100	950	950	1.000	1.000
Husleje pr. måned	5.000	8.000	4.583	7.333	3.958	6.333	4.167	6.667
Boligsikring	-750	-1.200	-688	-1.100	-594	-950	-625	-1.000
Månedlig husleje pr. lejer	4.250	3.400	3.896	3.117	3.365	2.692	3.542	2.833
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	60.000	96.000	55.000	88.000	47.500	76.000	50.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.551	-16.801	-10.501	-15.226	-9.589	-13.849	-9.589	-13.849
Ejendomsskat	-2.828	-4.524	-2.601	-4.298	-1.538	-2.466	-1.617	-2.590
Renteudgifter til realkreditlån	-57.523	-91.845	-48.116	-76.848	-27.950	-44.540	-29.663	-47.245
Skattemæssig opgørelse	-11.901	-17.170	-6.218	-8.372	8.423	15.145	9.131	16.316
Skattebetaling/-besparelse	6.183	8.920	3.230	4.349	-4.376	-7.868	-4.744	-8.476
Årligt over-/underskud	-5.719	-8.250	-2.988	-4.023	4.047	7.277	4.387	7.840
Likviditetskrav pr. måned	-477	-688	-249	-335	337	606	366	653

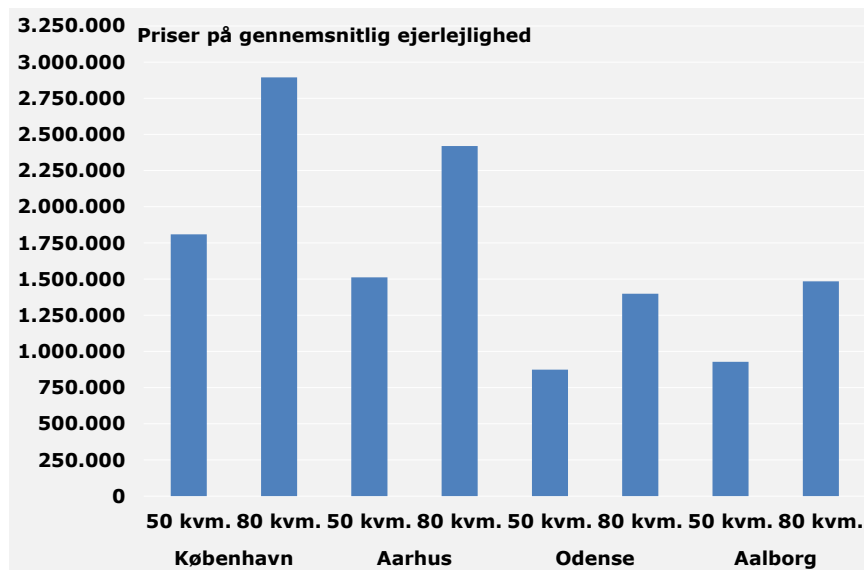
*Markedslejen er anslået

Kilde: Realkreditrådet, Skat, home og egne beregninger

I tabel 1 ses det, at man som forældre kan holde det månedlige likviditetsunderskud nede på omtrent 500 ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i København, mens likviditetsunderskuddet er på i omegnen af 250 kroner i Aarhus. Ser vi på Odense og Aalborg er der ligefrem et månedligt overskud, da huslejeindtægten overstiger udgifterne til forældrebetalingen.

De store forskelle i likviditetsunderskuddene kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige boligpris er eksempelvis mere end dobbelt så høj 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: Realkreditrådet 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 477 kroner til 688 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.

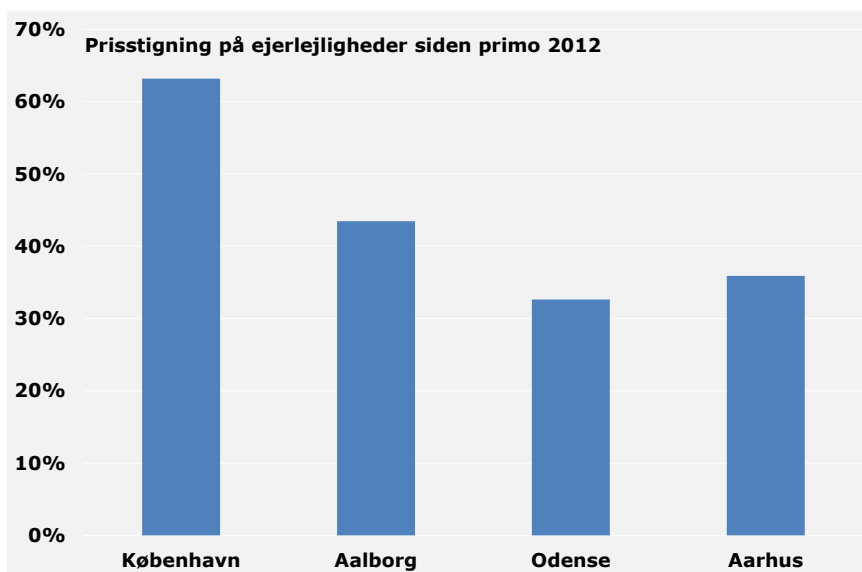
Endelig kan der også være forskelle i markedsløjen – altså den minimumsløje, man må fastsætte huslejen til for den studerende, og dermed i sidste ende den indtægt, som forældre købet genererer. Det er klart, at man som forældre ikke har et sigte om at mindske likviditetsunderskuddet/øge likviditetsoverskuddet 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 markedsløjen for lavt, kan Skat kræve beskatning hos forældrene og ens barn kan blive beskattet af differencen mellem, hvad Skat mener, den gældende markedsløje 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 65 %. Der har også været store prisstigninger i Odense, Aalborg og Aarhus med vækstrater på i omegnen af 35-45 % i denne periode.

Figur 2: Store prisstigninger på ejerlejligheder siden starten af 2012

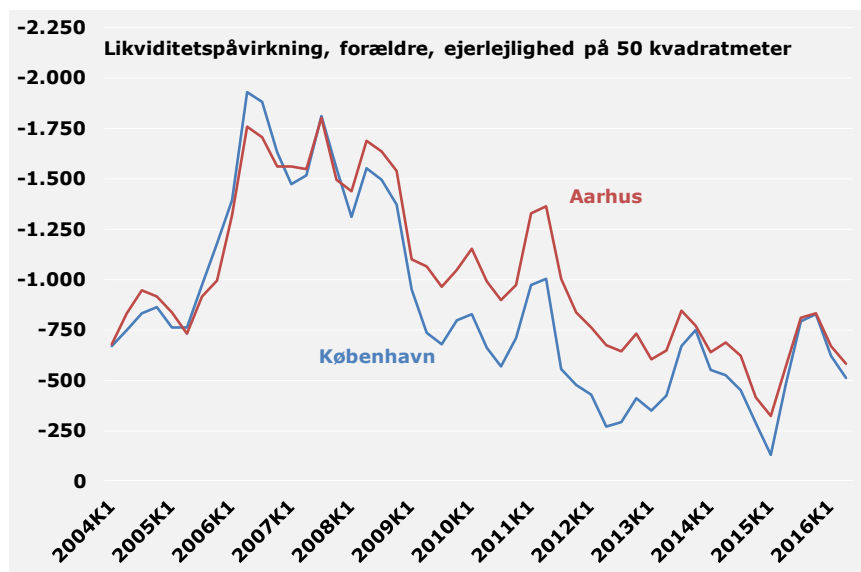


Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

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 højere, end de var tilbage under overophedningen af boligmarkedet i 2006/2007.

Omvendt betyder de stadig meget lave renter, at det er relativt billigt at finansiere forældre købet, og endelig har grundskylden været fastfrosset i både 2016 og 2017. 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 175-300 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 13 år. Likviditetsunderskuddet er blevet reduceret med mere end 75 %, siden det var på sit højeste i sommeren 2006. Dengang var likviditetsunderskuddet helt oppe og runde godt 1.960 kroner om måneden - ført an af et væsentligt højere renteniveau og et relativt højt prisniveau på ejerlejligheder.

Figur 3: Stadig fornuftig løbende økonomi i et forældre køb 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 i omegnen af 85 %, 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 forældre købet, 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 0,2 %. 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	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
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	1.809.000	2.894.000	1.512.000	2.420.000	874.000	1.399.000	928.000	1.484.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.200	1.200	1.100	1.100	950	950	1.000	1.000
Husleje pr. måned	5.000	8.000	4.583	7.333	3.958	6.333	4.167	6.667
Boligsikring	-750	-1.200	-688	-1.100	-594	-950	-625	-1.000
Månedlig husleje pr. lejer	4.250	3.400	3.896	3.117	3.365	2.692	3.542	2.833
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	60.000	96.000	55.000	88.000	47.500	76.000	50.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.551	-16.801	-10.501	-15.226	-9.589	-13.849	-9.589	-13.849
Ejendomsskat	-2.828	-4.524	-2.601	-4.298	-1.538	-2.466	-1.617	-2.590
Renteudgifter til realkreditlån, F5	-25.761	-41.128	-21.553	-34.413	-12.511	-19.951	-13.277	-21.163
Skattemæssig opgørelse	19.861	33.547	20.345	34.064	23.862	39.734	25.517	42.397
Skattebetaling/-besparelse	-10.318	-17.428	-10.569	-17.696	-12.396	-20.642	-13.256	-22.025
Årligt over-/underskud	9.543	16.119	9.776	16.368	11.466	19.092	12.261	20.372
Likviditetskrav pr. måned	795	1.343	815	1.364	955	1.591	1.022	1.698

Kilde: Realkreditrådet, Skat, home og egne beregninger

Forældrekøb 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 forældrekøb, og det dermed underforstået er en god forretning. Der er flere risici forbundet med forældrekøb, og vores budskab er dermed som altid, at forældrekøb er investering i nytteværdi for familien og ikke i kroner og øre.

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 betydelig risiko for, at priserne kan bevæge sig den modsatte vej, den dag renterne for alvor stiger. Denne renterisiko kan man i vid udstrækning gardere sig mod ved at finansiere forældrekøbet med fast rente, hvor værdien af ens restgæld vil blive reduceret ved rentestigninger. Endelig kan der også være noget modvind på vej til markedet for ejerlejligheder – især i københavnsområdet – fra den nye boligskatte-reform, som træder i kraft fra og med 2021. Hvordan denne priseffekt spiller ud er usikkert. Bundlinjen er dog, at boligskatte-reformen betyder en øget skattebyrde til markedet for ejerlejligheder, da grundværdierne reguleres kraftigt op.

For det andet er der usikkerhed omkring selve tidshorizonten af forældrekøbet. 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 forældrebetaling med variabelt forrentede lån - og især lån med halvårlig eller årlig rentetilpasning. Har man evt. også variabelt forrentet lån 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 forældrebetaling, 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 forældrebetaling

1. Forældrebetaling 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 bedre måder at gøre dette på.
2. Få snakket grundigt igennem om forældrebetaling 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 forældrebetaling i sidste ende giver et økonomisk tab, men at jeres barn trods alt fik en bedre studietid.
3. Forældrebetaling 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 62.900 kroner om året (2017-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældrebetaling.
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 forældrebetaling. 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 huslejebestanden. 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. Det gælder både i forhold til likviditeten og sikring af friværdi.
10. Vær opmærksom på, at der er såkaldt asymmetri i beskattningen 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.