

25. juli 2011

Redaktion

Anders Friis Binzer
abin@rd.dk

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



Forældre køb - nytteværdi frem for investering

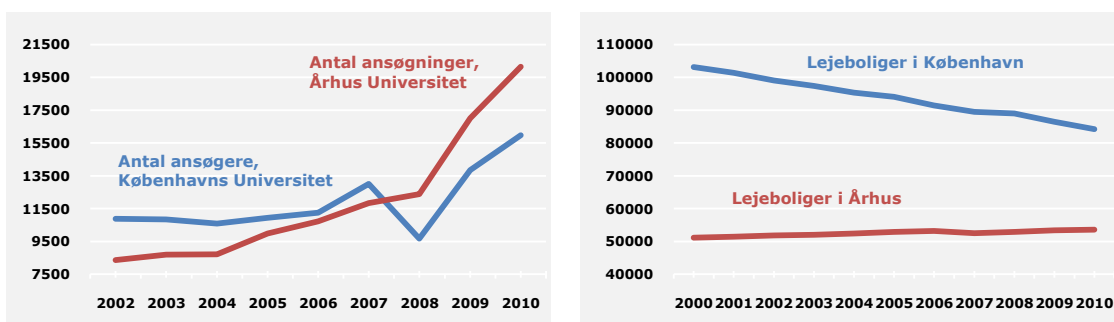
Højsommeren har meldt sin ankomst, og adskillige danske byer er blevet fyldt med nyudsprungne studenter. Med de adgangsgivende karakterer sikret eller de sidste nødvendige kvote 2 point indsamlet, venter flere års studier rundt om hjørnet for mange af studenterne. Inden de mange timer med næsen i bøgerne kan påbegyndes, er der dog en stor udfordring, der venter forude. De største danske studiebyer bugner ikke ligefrem af billige lejeboliger til kommende studerende. Mange forældre overvejer derfor at give deres børn en god start på studiet ved at sikre dem en fornuftig og billig bolig. Nye tal fra home viser, at hver tredje solgte ejerlejlighed i København V er et forældre køb og op imod hver anden i Århus C. Vi har set lidt nærmere på fænomenet ”forældre køb”, og vores hovedkonklusioner er:

- Økonomien i et forældre køb hænger aktuelt væsentligt bedre sammen set i forhold til de seneste år. Det gælder både for forældrene, den studerende og dermed for familien som helhed. Rent faktisk har det set med familiens briller ikke været billigere siden 2004, når vi også korrigerer i forhold til lønudviklingen. Selv med et forældre køb kommer den studerende dog formentlig ikke udenom at skulle supplere sin SU med en ekstra indtægt.
- Overvejer man et forældre køb, er der imidlertid flere ting at være opmærksom på. Vælger man at finansiere købet med FlexLån®, kan ens udgifter risikere at stige væsentligt, hvis renten stiger. Har man også finansieret egen bolig med variabel rente, slår rentestigninger endnu hårdere igennem på budgettet.
- Mange danskere har en relativ stor del af deres formue placeret i mursten, og foretages et forældre køb øges denne eksponering yderligere. Det gør privatøkonomien endnu mere følsom overfor udsving i boligpriserne.
- Endelig skal man være opmærksom på, at forældre køb bør foretages med en længere tidshorisont for øje, da der er store udgifter forbundet med køb og salg af bolig. Derudover er der de mere administrative faldgruber - eksempelvis fastsættelse af en ”korrekt” husleje til den studerende og valg af skatteordning i forbindelse med forældre købet, og der vil typisk blive brug for både advokat og revisor.
- Samlet set er det vores vurdering, at hvis det er problematisk for den studerende at finde et sted, der er til at betale, så kan forældre køb være et godt alternativ, hvis forældrenes økonomi er i orden, og alle parter synes, det er en god ide. Man skal dog holde sig for øje, at forældre køb bør ses som en investering i nytteværdi og ikke i forventning om, at det i sidste ende kan blive en god investering.

Flere ansøgere til universitetet og færre lejeboliger

De senere år har antallet af ansøgere til de lange videregående uddannelser i København og Århus sat nye rekorder, men i samme periode er antallet af lejeboliger relativt uændret i Århus og faldende i København. Det betyder et pres på lejeboligmarkedet, når flere studerende søger et sted at bo. Desuden har den seneste tids usikkerhed omkring boligmarkedet og fremtidige lånemuligheder formentlig gjort potentielle førstegangskøbere mere tilbageholdne og øget lysten til at afvente udviklingen i deres lejebolig. Det skærper ligeledes konkurrencen på lejeboligmarkedet og som studerende med et begrænset økonomisk råderum, kan det derfor være svært at finde en egnet bolig, som samtidig er til at betale. For nogle forældre kan det derfor være en oplagt mulighed at hjælpe sit barn godt i gang med studierne ved at finansiere en bolig.

Figur 1: Antal ansøgere på Københavns Universitet, antal ansøgninger på Århus Universitet og antal lejeboliger i Kbh. og Århus



Kilde: Københavns Universitet, Århus Universitet og Danmarks Statistik

”Overskud” ved forældre køb, men pas på stigende renter

Vi har i vores analyse opstillet fire forskellige regnestykker for forældre køb. Køb af en lejlighed på 50 kvm., hvor barnet kan bo alene eller en på 80 kvm., som barnet kan dele med en studiekammerat. Der er beregnet for henholdsvis København og Århus, og det er antaget, at forældrene har gjort brug af virksomhedsordningen, hvor det er muligt at fratække evt. underskud i topskatten, jf. boks 1 bagerst for en nærmere beskrivelse af beregningerne, og de forskelle mulige skatteordninger ved forældre køb er beskrevet i boks 2.

Når man laver et forældre køb og udlejer lejligheden til ens barn, får man en indtægt i form af husleje. Hvis ens udgifter forbundet med lejligheden, renteudgifter, fællesudgifter osv. er mindre end huslejen, kan man ende med et overskud, hvilket man bliver beskattet af. Hvis man i stedet får et underskud, kan dette trækkes fra i skat.

Hvis man vælger at finansiere forældre købet med et 5 % fastforrentet afdragsfrit lån, kommer det til at koste forældrene små 1.300 kr. om måneden ved køb af en 50 kvm. lejlighed og knapt 1.700 kr. for 80 kvm. Det øgede likviditetskrav ved den store lejlighed afspejler den højere købspris, de derved højere renteudgifter, samt en anelse højere fællesudgifter. Vælger man i stedet et afdragsfrit FlexLån® F1, får man rent faktisk et ”overskud” ud af forældre købet – godt 150 kr. ved 50 kvm. og ca. 600 kr. ved en 80 kvm. lejlighed. Forskellen skyldes de lavere renteudgifter på nuværende tidspunkt ved optagelse af FlexLån® F1.

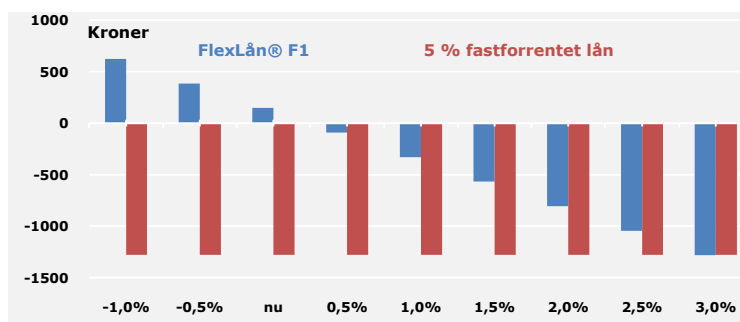
Tabel 1: Likviditetskrav til forældre - lejlighed på hhv. 50 og 80 kvm. i København

København:	Fastforrentet 5 % med afdragsfrihed		FlexLån® med afdragsfrihed	
	50 kvm.	80 kvm	50 kvm	80 kvm
Størrelse				
Købspris	1.180.000	1.888.000	1.180.000	1.888.000
Markedsleje pr kvm.	1.100	1.100	1.100	1.100
Husleje pr. mdr.	4.583	7.333	4.583	7.333
Boligsikring	-688	-1.100	-688	-1.100
Mdr. udgift pr. lejer	3.896	3.117	3.896	3.117
Likviditetskrav				
Huslejeindtægt	55.000	88.000	55.000	88.000
Fællesudgifter*	-17.401	-18.810	-17.401	-18.810
Ejendomsskat	-4.012	-6.419	-4.012	-6.419
Renteudgifter	-65.217	-104.347	-29.979	-47.967
Skattemæssig opgørelse	-31.630	-41.576	3.608	14.805
Skattebesparelse	16.289	21.412	-1.858	-7.624
Årlig udgift	-15.340	-20.164	1.750	7.180
Likviditetskrav pr. måned	-1.278	-1.680	146	598

Generelt er det en smule billigere at foretage forældre køb i Århus, jf. bilag 1 bagerst i analysen. I Århus slipper man med et underskud på godt 900 kr. og 1.400 kr. såfremt man vælger et fastforrentet lån, mens overskuddet ved valg af FlexLån® F1 bliver på ca. 400 og 750 kr. om måneden, ved køb af hhv. 50 kvm. og 80 kvm. Årsagen er en lavere kvadratmeterpris, ejendomsskat og mindre fællesudgifter i Århus.

Den største udgiftspost i regnskabet er renteudgifterne, både ved valg af fastforrentet og FlexLån® F1 som finansiering. Såfremt renten skulle skyde i vejret, betyder det også øgede udgifter, hvis man har valgt FlexLån®. Det fastforrentede lån giver derimod en sikker fast ydelse i hele låneperioden og mulighed for at reducere restgælden i tilfælde af rentestigninger og dermed en sikring af friværdien. Figur 3 viser ændringerne i likviditetskravet ved renteændringer og den faste ydelse ved et fastforrentet lån.

Figur 3: Månedligt likviditetskrav i tilfælde af renteændringer ved køb af lejlighed på 50 kvm. i København ved benyttelse af hhv. F1 og fastforrentet lån



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

En rentestigning på 1 % vil betyde en månedlig merudgift efter skat på 480 kr. ved køb af 50 kvm. og 760 kr. ved 80 kvm. I Århus er merudgiften en smule lavere eftersom købsprisen er lave-

re. Renten skal dog skyde væsentligt i vejret, før man som forældre vil have den samme renteudgift ved FlexLån® F1 og et 5 % fastforrentet lån. Med den nuværende F1-rente kræver det en rentestigning på i omegnen af 3 procent før de månedlige renteudgifter vil være på niveau med finansiering ved et fastforrentet lån, jf. figur 3. Dermed ikke sagt, dette ikke er et realistisk scenarie engang i fremtiden, da vi ikke skal længere tilbage end 2009 og 2001, hvor vi så en F1-rente over 5 %. Valg af finansiering skal altså afspejle ens risikovillighed. Ønsker man klarhed om ydelsen i hele låneperioden, er det fornuftigt at benytte sig af et fastforrentet lån, men er dette ikke vigtigt for en og kan ens egen økonomi klare betydelige rentestigninger, kan det være fornuftigt nok at vælge FlexLån®.

Man skal også være opmærksom på, at forældre køb bør være med en årrække for øje, da der er mange engangsomkostninger forbundet ved køb og salg. Dertil kommer også risikoen for boligprisfald over de kommende år. Vælger man at foretage et forældre køb, er det fornuftigt at lave nogle klare regler omkring lejligheden. Det kan eksempelvis være at barnet selv står for at finde ny lejer, hvis han/hun ønsker at flytte, selv skal stå for en del af vedligeholdelsen eller forpligter sig til at blive boende indtil lejligheden er solgt igen. Naturligvis kan det som forældre være svært at indgå sådanne kontraktlignende forhold med sine børn, men overordnet set vil det både være i barnets og forældrenes interesse, at der er enighed omkring forholdene fra start.

Når lejligheden engang skal sælges igen, eventuelt til ens barn, skal man endnu engang være opmærksom på skattereglerne. Det er nærmere omtalt i boks 3.

Studiejob er stadigvæk en nødvendighed

Når man foretager et forældre køb, skal det kunne hænge sammen økonomisk – både for forældrene men bestemt også for den studerende. Pointen går jo en smule fløjt, hvis man ender på et udgiftsniveau, som ens barn ikke kan klare. Derfor kan det også være fristende at give et tilskud til ens barn i form af en lav husleje, men her skal man være opmærksom på skattereglerne, jf. boks 1 for uddybning. Det er svært at sige noget om det præcise lejeniveau i København, men ud fra en stikprøve af udbudte lejelejligheder, så er det ikke urealistisk med et lejeniveau på omkring 1.100 kroner pr. kvadratmeter pr. år. I så fald skal forældrene sætte en husleje på små 4.600 kr. pr måned for en 50 kvm. lejlighed. De månedlige faste udgifter for lejer vil i vores eksempel komme til at se nogenlunde sådan ud:

Tabel 2: Udgifter pr. lejer i København

Størrelse	Lejers økonomi	
	50 kvm.	80 kvm
Husleje	4.583	7.333
Boligsikring	-688	-1.100
El, varme og vand	800	1.200
Licens	192	192
Internet	159	159
Udgifter pr. lejer	5.047	3.892

Med en indtægt fra SU på ca. 4.700 kr. efter skat, ser det vanskeligt ud for den studerende, der ønsker at bo alene. Udover de faste udgifter kommer også udgifter til mad og fornøjelser. Det ser mere fornuftigt ud, hvis barnet deler lejligheden sammen med en studiekammerat. Regnestykket

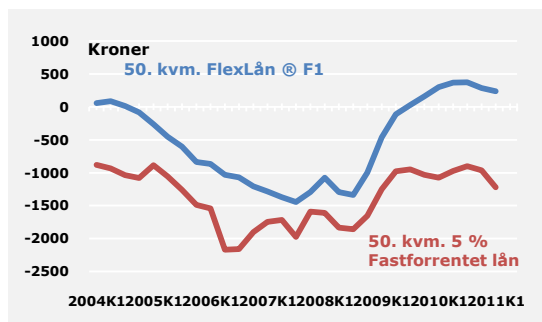
kan dog godt hænge sammen, hvis den studerende finder et studiejob. Dermed bliver der også plads til flere fornøjelser i budgettet. Når det så er sagt, så skal den studerende også være opmærksom på indkomstgrænserne for SU og boligsikring.

Økonomien ved forældre køb hænger bedre sammen end tidligere for forældrene...

Ser vi tilbage på de månedlige likviditetskrav historisk i København, så er omkostningerne generelt tilbage omkring et niveau fra midten af 2004. Hvis man vælger FlexLån® F1 som finansiering af forældre købet, så er likviditetskravet i dag et overskud på 150 kr., hvilket er det billigste vi faktisk har set med undtagelse af dele af 2010. Perioden 2005 til 2008 var præget af høje kvadratmeterpriser og en jævnt stigende rente fra slutningen af 2006. Det betød at forældre køb var en dyr affære med høje likviditetskrav uanset valg af finansiering. Købte man en 50 kvm. lejlighed i 3. kvartal 2007 og optog et 1-årig FlexLån® var likviditetskravet et underskud på 1.450 kr. per måned.

Oven i dette blev boligerne i årene 2006-2007 købt på toppen af boligbølgen med efterfølgende store tab. Det indgår dog ikke i regnestykket, som udelukkende ser på de løbende udgifter.

Figur 4: Månedlige likviditetskrav til forældrene ved lejlighed i København

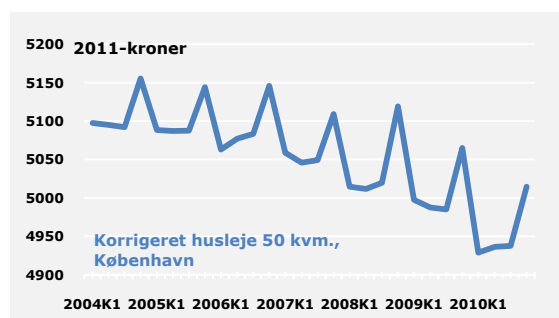


Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik og egne beregninger

... for den studerende

Betragter vi i stedet historikken udelukkende fra lejers synspunkt, så er den månedlige husleje stigende, som følge af den generelle prisudvikling. SU kan typisk betragtes som den studerendes primære indtægtskilde og derfor har vi korrigeret huslejen med udviklingen i SU. Billedet bliver en smule ujævnt, da SU kun justeres årligt, mens prisindeksene er på kvartalsbasis. Den overordnede tendens er dog klar – fremgangen i SU har været kraftigere end huslejevæksten siden 2004 og det kan altså i højere grad løbe rundt for de studerende i dag end det kunne for seks år siden.

Figur 5: Husleje i kroner inklusiv forbrug korrigeret for udviklingen i SU

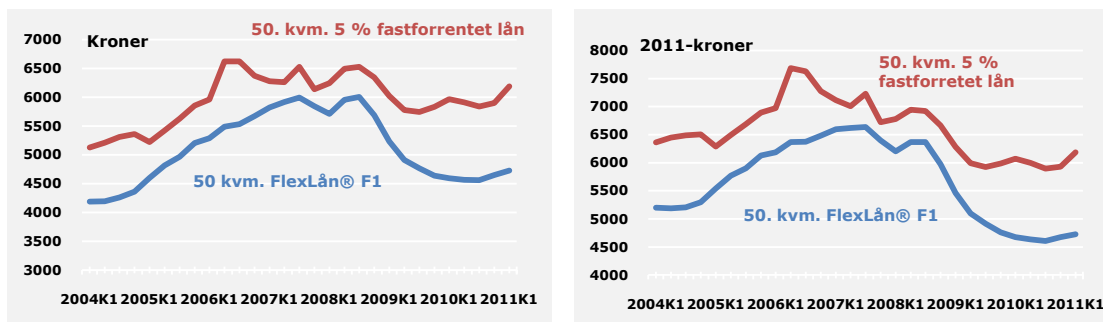


Kilde: Danmarks Statistik, SU-Styrelsen, DR Licens og egne beregninger

... og for familien som helhed

Vælger vi at fokusere på hele familiens samlede udgifter, ser vi samme tendens. Ved valg af FlexLån® F1 er vi tilbage i et niveau fra primo 2005 og for fastforrentet primo 2006. Dette er endda uden at tage højde for den generelle lønstigningstakt. Hvis vi korrigerer for lønstigningstakten ser vi, at den samlede udgift for familien på nuværende tidspunkt er på det laveste niveau i hele perioden både ved valg af et 5 % fastforrentet lån og FlexLån® F1, jf. figur 6 til højre.

Figur 6: Samlet udgift for familien i kroner og samlet udgift for familien i kroner korrigeret for lønudviklingen ved lejlighed i København



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Vi overvejer et forældre køb, men er tidspunktet rigtigt?

Forældre køb skal først og fremmest foretages, fordi man gerne vil hjælpe sit barn og ikke fordi det lyder som en god investering. Hvis man ønsker at forrente et overskud af ens budget, er der mere fordelagtige måder at gøre dette på. Det koster mange penge at købe og sælge fast ejendom, og dertil kommer også en risiko for faldende boligpriser.

I relation til risikoen for boligprisfald er det vigtigt at overveje sammensætningen af sin formue og sine lån. Har man eksempelvis en ejerbolig og måske endda et sommerhus og går med tanker om at lave et forældre køb, så står en ganske betragtelig del af ens formue bundet i mursten. Det gør ens økonomi særdeles eksponeret overfor eventuelle prisfald, som kan ramme formuesiden hårdt. Derudover kan rentestigninger give væsentlige ændringer i ens økonomiske råderum, hvis man har valgt finansiering med FlexLån®.

Trods disse forbehold kan forældre køb være en god og fornuftig måde at sikre sit barn en billig studiebolig og et godt udgangspunkt for studierne, men det fordrer et vist råderum i budgettet, en smule engagement for at tackle skattereglerne og den tålmodighed det nu engang kræver at finde den rette lejlighed i både forældre og den kommende studerendes øjne. Samlet set skal man betragte et forældre køb som en investering i nytteværdi frem for værdi i kroner og øre. Hvis købet så i sidste ende giver et samlet overskud, er dette blot en ekstra bonus.

Bilag 1: Udgifter ved køb af lejlighed i Århus

Århus:	Fastforrentet 5 % med afdragsfrihed		FlexLån® med afdragsfrihed	
	50 kvm.	80 kvm	50 kvm	80 kvm
Størrelse				
Købspris	1.115.000	1.784.000	1.115.000	1.784.000
Markedsleje pr kvm.	1.000	1.000	1.000	1.000
Husleje pr. mdr.	4.167	6.667	4.167	6.667
Boligsikring	-625	-1.000	-625	-1.000
Mdr. udgift pr. lejer	3.542	2.833	3.542	2.833
Likviditetskrav				
Huslejeindtægt	50.000	80.000	50.000	80.000
Fællesudgifter*	-8.857	-11.278	-8.857	-11.278
Ejendomsskat	-2.741	-4.385	-2.741	-4.385
Renteudgifter	-61.624	-98.599	-28.328	-45.324
Skattemæssig opgørelse	-23.222	-34.262	10.075	19.012
Skattebesparelse	11.959	17.645	-5.188	-9.791
Årlig udgift	-11.263	-16.617	4.886	9.221
Likviditetskrav pr. måned	-939	-1.385	407	768

Boks 1: Bag om beregningerne

Når man laver et forældre køb, kan man vælge mellem tre forskellige ordninger i skattemæssig forstand. Man kan vælge at fratække renteudgifter i personlig indkomst, som hvis man selv boede i lejligheden eller man kan vælge at benytte en udlejningsordning. Der eksisterer to forskellige ordninger; virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen. Disse giver nogle yderligere skattefordele sammenlignet med blot at fratække renteudgifterne i personlig indkomst, men du kan naturligvis ikke selv bo i lejligheden.

De forskellige ordninger, samt fordele og ulemper er omtalt i boks 2. Vi har i vores analyse benyttet virksomhedsordningen, da man her som regel opnår det højeste skattefradrag. Det er antaget, at forældrene betaler topskat samt ikke har positiv kapitalindkomst.

Der er desuden beregnet, hvad forældre købet vil koste finansieret ved optagelse af et FlexLån® F1 eller et fastforrentet lån med 5 % i rente. Finansieringen foregår ved at optage de maksimale 80 % realkredit i lejligheden og de resterende 20 % i forældrenes egen ejerbolig. Lånene er med afdragsfrihed, da afdraget er en opsparing.

Når lejligheden udlejes til sit barn, skal man fastsætte en husleje. Huslejen skal være i overensstemmelse med gældende markedsleje. Markedslejen er, hvad lejligheder i samme stand, område og størrelse ca. udlejes til. Dette er et relativt arbitrært begreb, men generelt vil den pågældende mægler, som man køber lejligheden, have en nogenlunde fornemmelse for dette. Hvis man sætter markedslejen for lavt, vil ens barn blive beskattet af differencen mellem, hvad Skat mener den gældende markedsleje er, og hvad man selv har sat huslejen til.

Boks 2: Skatteordninger

Køber man en lejlighed og udlejer denne, anses man skattemæssigt for at være selvstændig erhvervsdrivende. Det gælder også forældre, der køber en lejlighed og udlejer den til deres børn. Beskatningen af resultatet afhænger af, hvilket regelsæt resultatet opgøres efter. Nedenfor kan du læse mere om de tre regelsæt.

Personskatteloven

Opgøres resultatet efter personskattelovens regler, fratrækkes løbende driftsudgifter (fællesomkostninger, udgifter til vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskat mv.) i lejeindtægten. Er det herved opgjorte resultat positivt, skal der betales arbejdsmarkedsbidrag og alm. indkomstskat af resultatet. Skatten er i 2011 op til ca. 56,5 pct. inkl. arbejdsmarkedsbidrag. Underskud fratrækkes i den personlige indkomst. Renteudgifter, forbundet med købet af ejendommen, kan ikke fratrækkes ved opgørelsen af virksomhedens resultatet, men indgår i kapitalindkomsten. Er kapitalindkomsten negativ, vil skatteværdien af renteudgifterne være ca. 33 pct.

Det er normalt ikke fordelagtigt at anvende personskattelovens regler ved opgørelsen af resultatet af udlejningsvirksomheden.

Virksomhedsskatteloven

Opgøres resultatet efter virksomhedsskattelovens regler, fratrækkes alle udgifter herunder erhvervs-mæssige renteudgifter i lejeindtægten. Er resultatet negativt, fratrækkes underskuddet først i positiv kapitalindkomst, derefter i den personlige indkomst. Da positiv kapitalindkomst op til 80.000 kr. for ægtefæller og 40.000 kr. for enlige kun beskattes med 37,5 pct. betyder det, at skatteværdien af et underskud ved udlejningen, tilsvarende kun har en skatteværdi på 37,5 pct.

Skatteværdien af underskuddet kan være op til 51,5 pct., hvis

- kapitalindkomsten i forvejen er negativ, eller
- kapitalindkomsten efter fradrag af evt. underskud ved udlejningen overstiger 80.000 kr./40.000 kr.

Det er en forudsætning for brug af virksomhedsskatteordningen, at der udarbejdes et regnskab, der opfylder bogføringsloven.

Kapitalafkastordningen

Anvendes den såkaldte kapitalafkastordning opgøres resultatet efter fradrag af udgifter, men ekskl. renteudgifter, som medregnes i kapitalindkomsten som normalt. I resultatet af virksomheden fratrækkes et beregnet kapitalafkast, opgjort efter særlige regler med udgangspunkt i lejlighedens anskaffelsespris. Kapitalafkastet tillægges kapitalindkomsten. Resultatet af udlejningen, opgjort efter fradrag af kapitalafkastet, medregnes ved opgørelsen af den personlige indkomst. Skatteværdien af evt. underskud bliver herved op til ca. 52,5 pct. Da renteudgifterne fratrækkes i kapitalafkastet fra udlejningsvirksomheden, opnås der reelt fuldt fradrag for renteudgifter i virksomhedens resultat.

Kapitalafkastordning kræver ikke samme regnskabskrav, som virksomhedsskatteordningen.

Hvad skal man vælge?

Der er som udgangspunkt mest fordelagtigt at opgøre virksomhedens resultat efter enten virksomhedsskatte-loven eller kapitalafkastordningen – det gælder særligt, hvis forældre købet er lånefinansieret.

Er man i tvivl om valg af ordning, er det altid en god ide at søge rådgivning hos revisor eller advokat.

Kilde: Skat og Realkredit Danmark

Boks 3: Salg af lejlighed

Hvis man ønsker at sælge lejligheden igen, skal man være opmærksom på en række skatteregler, som er gældende.

Salg til tredjepart

Generelt vil man blive beskattet af fortjenesten efter ejendomsavancebeskatningsloven. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem de kontantomregnede købs- og salgspriser. Købsprisen tillægges 10.000 kr. pr. år man har ejet lejligheden, med undtagelse af salgsåret.

Såfremt man har anvendt mere end 10.000 kr. til vedligeholdelse af lejligheden, kan man eventuelt få tillagt disse i den oprindelige købspris.

Hvis man ikke har anvendt virksomhedsordningen, beskattes fortjenesten som kapitalindkomst. Anvender man kapitalindkomstordningen beregnes et kapitalafkast, som fragår i ens personlige indkomst og tillægges i kapitalindkomst, selvom man sælger lejligheden i indeværende år.

Såfremt man har benyttet virksomhedsordningen, kan fortjenesten opspares i virksomheden ved en foreløbig betaling på 25 % i acontoskat. For at spare overskuddet op kræves det, at man fortsat har en igangværende virksomhed, der opfylder virksomhedsskattelovens regler. Når fortjenesten tages ud af virksomheden foretages den endelige beskatning som personlig indkomst.

Vælger man at ophæve virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen ved salg af lejligheden beskattes fortjenesten som henholdsvis personlig- og som kapitalindkomst.

Udtræder man af virksomhedsordningen i salgsåret og i stedet vælger at anvende kapitalafkastordningen, vil en evt. ejendomsavance dog blive beskattet som kapitalindkomst.

Salg til dit barn

Generelt gælder reglen om, at man kan sælge ejerboliger til nære familiemedlemmer til en pris 15 % under den offentlige ejendomsvurdering. I dette tilfælde har lejligheden dog været udlejet, og det kan have en betydning for vurderingen af lejligheden, da udlejede lejligheder typisk vurderes lavere end ejede. Derfor skal du sikre dig, at lejligheden bliver vurderet som en fri lejlighed. Det gøres ved at opsiges lejemålet og derefter få en ekstraordinær ejendomsvurdering hos Skat.

Hvis du selv ønsker at bo i lejligheden

Nogle ønsker også at bo i lejligheden selv, hvis parcelhuset måske er blevet for stort. Vælger man dette, kan man senere sælge lejligheden skattefrit. Det er dog en betingelse, at man reelt har boet i lejligheden og ikke blot har haft sin folkeregisteradresse der.

Kilde: Skat og Realkredit Danmark

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.