

6. juni 2023



## Skal du eje eller leje et sommerhus?

I denne analyse dykker vi ned i spørgsmålet om, hvorvidt man skal købe et sommerhus og dermed eje det, eller om man blot skal nøjes med at leje et sommerhus?

Ønsker man at købe sommerhus og få mest muligt ud af huset, skal man tillægge ejerskab og fleksibilitet høj nytteværdi. Alternativt kan man leje sommerhuset ud til 9.500 kroner pr. uge i cirka 17 uger om året via et bureau for at dække driftsomkostningerne ved at eje et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter. Vi skal tilbage til tiden før finanskrisen før vi senest oplevede så mange udlejningsuger til at dække alle omkostningerne. Det skyldes i sagens natur de senere års store prisstigninger på sommerhuse og de kraftige rentestigninger gennem det seneste års tid, og faktisk er "break even" antallet af udlejningsuger blevet omtrent fordoblet over de senere år. Udlejning er en god idé til at mindske ens omkostninger ved at eje sommerhus, men dermed giver man også afkald på en del fleksibilitet i at benytte sommerhuset, når lysten melder sig. Under alle omstændigheder bør det ikke være ens forventninger til, at sommerhuset skal være en god investering rent økonomisk, der bør drive beslutningen om ejerskab.

**Af: Haris Coric, seniorøkonom**

### Overvejelser ved køb eller leje af sommerhus

Påsken er ovre, og der er blevet åbnet op for sommerhusene i det danske sommerland. For de danskere, der ikke har et sommerhus, men har planer om at nyde den danske sommer i eget sommerhus, er foråret et godt tidspunkt til at gå på boligjagt.

Selvom foråret er en tid fyldt med sol, lys og afslapning efter en mørk vinter, kan vi ikke komme udenom, at de nuværende økonomiske udsigter desværre er usikre. Det er en udfordring, som mange potentielle sommerhuskøbere står overfor, når man

overvejer at investere i sit eget lille fristed til familien. Man kan måske spørge sig selv, om man gerne vil købe et sommerhus i det nuværende usikre økonomiske klima – også med den sædvanlige indbyggede usikkerhed om nu et sommerhus er det rette for familien, eller om man blot skal nøjes med at leje et sommerhus i stedet? Dette spørgsmål kan man ikke generelt besvare, da meget i høj grad afhænger af individuelle forhold. Her tænkes ikke bare på ens økonomiske råderum, men i høj grad også, hvordan man har indrettet sin hverdag, sine fremtidige ferietanker, og hvordan man forholder sig til sit sommerhus. Vil sommerhuset blive brugt meget eller lidt – vil man have muligheden for at køre i sommerhus i weekender, eller hvornår det nu passer ind i skemaet? Er man villig til at leje sit sommerhus ud? Hvor meget af ens økonomiske råderum spiser

sommerhuset? Trækker nye feriesteder og udenlandsrejser i en – eller passer en stabil feriebase familien godt? I denne analyse zoomer vi ind på aspektet omkring økonomien i et sommerhus og de overvejelser man bør gøre sig i forhold til at eje eller leje.

Tabel 1 viser de primære omkostninger ved at eje et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter i Danmark. Med en aktuel pris på 1,64 millioner kroner har vi i vores eksempel antaget 100 % realkreditfinansiering inklusive afdragsfrihed for at finansiere sommerhuset. Selvom man normalt kun kan optage realkreditlån på 75 % af købssummen, har vi antaget, at der er anvendt friværdi fra primær bolig til finansieringen. Det er værd at bemærke, at beregningerne er baseret på afdragsfrihed, da afdrag blot er opsparing til sig selv, og dermed ikke er en faktisk udgift.

**Tabel 1. Månedlig udgift ved at eje et sommerhus**

Sommerhus til 1,64 mio. kroner	F1-lån uden afdrag	Fastforrentet lån uden afdrag
Realkreditlån	4.390	4.964
Ejendomsværdiskat og grundskyld	1.255	1.255
Vedligeholdelse, renovation, forsikring, mv.	1.952	1.952
Månedlig udgift i alt	7.596	8.170

Kilde: Realkredit Danmark

Note: Der er taget udgangspunkt i et udvalg af salgsoptillinger for at finde retvisende udgiftstal for boligskatter og faste omkostninger

Når man tager højde for de primære udgifter ved at eje et sommerhus, illustrerer tabel 1 to forskellige finansieringsløsninger. Hvis man vælger et F1-lån til at finansiere sommerhuset, skal man være forberedt på en månedlig ydelse på 7.596 kroner sammenlignet med et fastforrentet lån, der koster 8.170 kroner om måneden. Det fastforrentede lån giver en større sikkerhed mod rentestigninger og muligheden for at reducere restgælden i en sådan situation.

Hvis vi ser på den billigste finansieringsløsning, som er en typisk model blandt sommerhusejere, så vil de årlige omkostninger på omtrent 91.000 kroner ved at eje et sommerhus svare til, at man kan leje et sommerhus i godt 9,5 uger om året til en ugentlig pris på 9.500 kroner. Er man mere til luksusvarianten af sommerhuse, så er det 6 ugers sommerhusleje til 15.000 kroner om ugen.

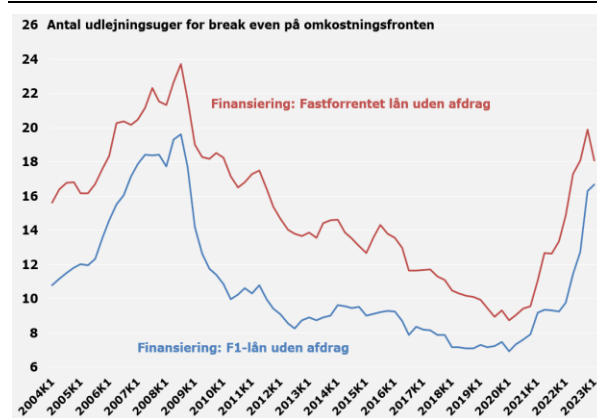
## Udlejning af sommerhuset kan hjælpe med udgifterne

Hvis man er villig til at leje sit sommerhus ud, kan det have en positiv effekt på den løbende driftsøkonomi ved at eje sommerhus. Denne praksis kræver, at man giver afkald på noget af fleksibiliteten som ejer, da de mest attraktive uger i løbet af året vil blive optaget til udlejning. Udlejning af sommerhuset kan nemlig give en ekstra indkomststrøm, der kan være med til at dække udgifterne ved ejerskabet.

Tager vi udgangspunkt i det gennemsnitlige sommerhus på 80 kvadratmeter og et F1-lån uden afdrag, kommer vi frem til, at man skal udleje sit sommerhus i 16,7 uger om året for at alle omkostninger forbundet med ejerskabet er dækket. Vores beregning antager en gennemsnitlig udlejningspris på 9.500 kroner pr. uge henover året, hvoraf de 35 procent går til udlejningsbureauet svarende til 3.325 kroner. På årsbasis vil de faste udgifter løbe op i cirka 91.000 kroner.

Hvis vi tager udgangspunkt i et fastforrentet lån uden afdrag, skal man udleje sit sommerhus i 18 uger om året for at dække alle omkostningerne, som løber op i cirka 98.000 kroner om året. Antal uger for break even på omkostningsfronten for et F1-lån uden afdrag og et fastforrentet lån uden afdrag er illustreret i figur 1.

**Figur 1. Krav til antal udlejede uger for at dække omkostningerne**



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger

De 16,7 ugers udlejning af sommerhuset for at dække alle omkostningerne ligger i den høje ende rent historisk. Figur 1 viser, at bunden lå tilbage i første kvartal af 2020 – inden sommerhuspriserne steg kraftigt og som følge af de meget lave renter - og siden slutningen af 2021 har vi oplevet en stigning i renterne og dermed en stigning i udlejningskravet fra 9 uger til aktuelt 16,7 uger. Vi er dog et stykke fra tidligere tiders højder, og tilbage i 2008 var vi oppe på næsten 20 ugers udlejning ved finansiering med F1-lånet. Dermed er udlejningskravet 16 % lavere aktuelt end dengang. Ved finansiering med det fastforrentede lån var udlejningskravet næsten 24 uger i 2008, og sammenlignet med de aktuelle 18 ugers udlejningskrav, er det 25 % lavere sammenlignet med 2008.

Ovenstående beregning synliggør samlet set, at hvis man køber et sommerhus til personligt brug, skal man tilskrive en høj nytteværdi til ejerskabet. Hvis man som sommerhusejer vælger at udleje sit sommerhus for at dække en stor del af omkostningerne ind er sandsynligheden for selv at få glæde af sommerhuset gennem store dele af højsæsonen næppe særlig stor.

Omvendt er der imidlertid ingen, der siger, at udlejning skal sikre at alle omkostninger bliver dækket, og som sommerhusejer står det selvfølgelig en frit for at skalere udlejningen op eller ned alt afhængig af ens ferieplaner og aktuelle økonomiske råderum. Lejeindtægter kan være en nyttig måde at opretholde en fornuftig økonomi i sommerhuset, men når det er sagt, er det ikke en god idé at købe et sommerhus og forvente at udleje det i et bestemt antal uger for at få økonomien til at løbe rundt i forhold til ens andre økonomiske prioriteringer. Det skal helst ikke være sådan, at det hele kan blive lidt surt i hverdagen, hvis udlejningen svigter.

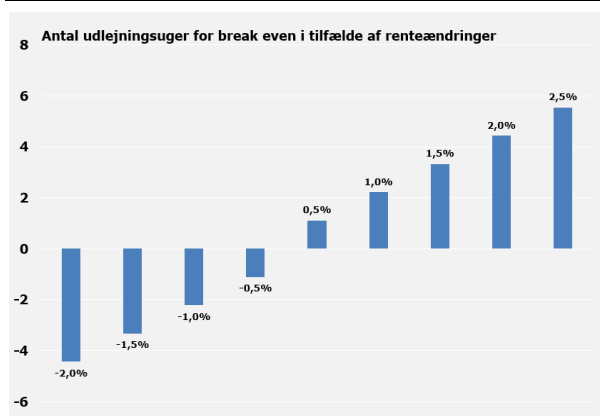
### Fremtidige udsving i renterne spiller en betydelig rolle for "udlejningskravet"

En vigtig faktor i vores regnestykke er uden tvivl renten, og valget af finansieringsløsning. Vælger man det 1-årige afdragsfrie FlexLån®, skal man være klar over, at yderligere rentestigninger i den kommende tid vil øge omkostningerne og kræve en længere udlejningssæson for at dække omkostningerne. Omvendt vil en lavere rente kræve mindre udlejning.

Konsekvenserne af forskellige rentescenarier er illustreret i figur 2, som viser, hvor mange uger, sommerhuset skal udlejes for at dække omkostningerne ved en rentestigning eller et rentefald. Hvis renten eksempelvis stiger med 1 procentpoint, vil det betyde en ekstra udgift på 912 kroner om måneden og cirka 2,2 ugers ekstra udlejning om året for at dække stigningen i udgiften.

Hvis renten til gengæld falder med 2 procentpoint vil udgiften være 1.823 kroner mindre om måneden og svare til 4,4 ugers mindre udlejning om året.

**Figur 2. Konsekvenserne for break even udlejning ved rentefald eller rentestigninger for den billigste finansieringsløsning**

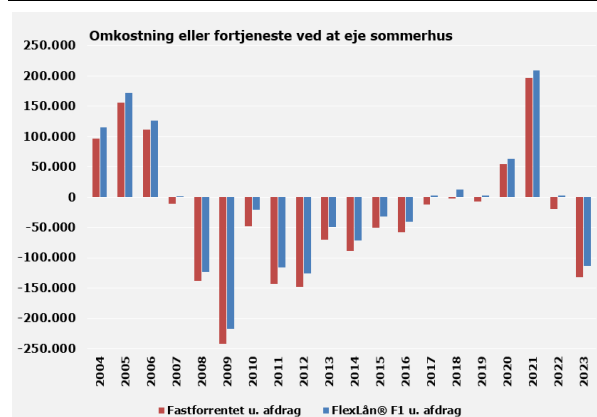


Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger

### Ejerskab af sommerhus har både budt på store overskud og underskud gennem årene

Set i lyset af de senere års fremgang i sommerhuspriserne og især prisernes himmelflugt under coronapandemien, kunne man umiddelbart drages mod tanken om, at det er en god og overskudsgivende forretning at eje sommerhus. Sådan hænger det ikke helt sammen, og det er måske en overraskelse. På linje med renteutviklingen har prisudviklingen på sommerhuse naturligvis også en potentiel stor betydning for ens samlede omkostninger ved at eje sommerhuset, når regnestykket gøres endeligt op. Det er illustreret i figur 3, som viser den nominelle værdistigning fratrukket de faste omkostninger i de enkelte år for et gennemsnitligt sommerhus.

**Figur 3. Samlede omkostninger ved at eje et gennemsnitligt sommerhus**



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger

I årene fra 2004 og frem til 2006, så tjente sommerhusejerne stort på at eje sommerhuset, da priserne sprang voldsomt i vejret, og vi så nettogevinster mellem cirka 100.000 til 180.000 kroner om året alt afhængigt af lånetype. Sommerhusmarkedet bremsede som bekendt kraftigt op i 2007, og i årene fra 2008 og frem til 2016 har sommerhuse omvendt været et særdeles dyrt bekendtskab med højeste tab på cirka 240.000 i 2009. I årene 2017 til 2019 fik sommerhusejerne hverken en gevinst eller et tab, før udviklingen igen skiftede retning til nettogevinster med den største gevinst for 20 års perioden på omkring 200.000 kroner i coronaåret 2021. I 2023 ser det ud til, at sommerhuspriserne på landsplan er faldet svagt, og i samme retning trækker de højere renter. Derfor ser året ud til at ende i et minus på mellem 110.000 og 130.000 for henholdsvis FlexLån® F1 og det fastforrentede lån.

Vurderet ud fra det nuværende økonomiske miljø og generelle indikatorer på sommerhusmarkedet er der en betydelig risiko for, at sommerhusmarkedet kommer til at opleve prisfald over det kommende års tid. Vi vurderer, at sommerhuspriserne vil være i omegnen af 5 – 10 procent lavere, når vi ser et år frem.

Det er dog værd at bemærke, at der er stor usikkerhed omkring den fremtidige prisudvikling, og under alle omstændigheder bør køb af sommerhuskøb ikke basere sig på forventninger til den fremtidige prisudvikling. I stedet bør sommerhuskøb som altid dikteres af ens nytteværdi i familien ved løbende brug af sommerhuset, og i samme omfang bør man i sagens natur overveje de langsigtede fordele og ulemper ved at eje et sommerhus, såsom potentiel gevinst eller tab ved salg, udlejningsmuligheder, tid og penge på drift og vedligehold og den personlige nytteværdi af at have et sted at tilbringe ferier og fritid.

#### Faktaboks: Beskatning af lejeindtægt fra sommerhus

Hvis man vælger at udleje sit sommerhus, er der to forskellige metoder, man kan benytte sig af, når lejeindtægten opgøres til skat:

1) Bundfradrag, eller

2) Regnskabsmæssigt fradrag

Lejeindtægterne indgår som kapitalindkomst.

##### 1) Bundfradrag:

Benyttes et fast bundfradrag beregnes den skattepligtige lejeindtægt på følgende måde:

- De første 12.200 kroner i 2023 er skattefrie, hvis du lejer ud privat.
- De første 44.500 kroner i 2023 er skattefrie, hvis du lejer ud gennem bureau.
- Du skal betale skat af 60 % af din indtægt udover det.

Du får ikke fradrag for dine faktiske udgifter.

Der skal betales fuld ejendomsskat af sommerhuset.

##### Eksempel på privat udlejning:

Lejeindtægt inkl. el, varme og vand:	53.800 kr.
Bundfradrag:	-12.200 kr.
<u>Indtægt udover bundfradrag:</u>	<u>41.600 kr.</u>
<u>Skattepligtig indtægt (60 % af 41.600):</u>	<u>24.960 kr.</u>

##### Eksempel på udlejning via bureau:

Lejeindtægt inkl. el, varme og vand:	53.800 kr.
Bundfradrag:	-44.500 kr.
<u>Indtægt udover bundfradrag:</u>	<u>9.300 kr.</u>
<u>Skattepligtig indtægt (60 % af 9.300):</u>	<u>5.580 kr.</u>

##### 2) Regnskabsmæssigt fradrag:

Lejeindtægten er det samlede beløb, du modtager, inklusiv lejerens betaling for eksempelvis el, vand og varme.

Hvis man vælger regnskabsmæssigt fradrag kan følgende udgifter trækkes fra i skat:

- Udgifter, direkte forbundet med udlejning, fx annonseudgifter.
- Vedligeholdelsesudgifter og afskrivning på inventar (dog ikke hårde hvidevarer).
- Udgifter forbundet direkte med udlejningen, fx el, vand, varme.

Du kan trække grundskyld (ejendomsskat) fra for de uger, hvor du lejer ud. Der er 52 uger på et år, så har du eksempelvis lejet ud i ti uger, kan du fratække 10/52 af din grundskyld som udgift.

Du skal ikke betale ejendomsværdiskat for den tid, hvor sommerhuset er udlejet, og du får nedslaget ved at angive udlejningsperioden på årsopgørelsen.

##### Eksempel på udlejning i 10 uger:

Lejeindtægt inkl. el, vand og varme:	61.750 kr.
Udgifter til el, vand og varme i udlejningsperioden:	-5.600 kr.
Forholdsmæssig andel af indboforsikring (10/52):	-1.000 kr.
Forholdsmæssig andel af afskrivninger på inventar (10/52):	-1.000 kr.
Forholdsmæssig andel af udgifter til vedligeholdelse af inventar (10/52):	-1.000 kr.
Forholdsmæssig andel af grundskyld (10/52):	-2.000 kr.
<u>Annonseudgifter:</u>	<u>-3.000 kr.</u>
<u>Skattepligtig indtægt:</u>	<u>48.150 kr.</u>

**Generelt:**

Bundfradrag er den mest simple metode rent opgørelsesmæssigt, og man slipper også for at skulle gemme bilag. Har man desuden valgt regnskabsmæssigt fradrag, kan man ikke senere skifte til metoden med bundfradrag, mens den anden vej rundt er mulig.

Kilde: 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.*

**Redaktion**

Seniorøkonom  
Haris Coric  
haco@rd.dk

**Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Udgiver**

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring