

11. april 2011

Redaktion

Cheføkonom

*Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk*

Anders Friis Binzer

abin@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig



Skal du eje eller leje sommerhus?

Påsken lurer rundt om hjørnet, og det markerer typisk det tidspunkt, hvor sommerhusene atter bliver lukket op efter en lang vinter. For de danskere, der overvejer at kaste sig ud på sommerhusmarkedet, er påsken derfor også et godt tidspunkt at gå på udkig, hvis man har planer om at nyde den danske sommer i eget sommerhus.

Vi kommer imidlertid ikke udenom, at de økonomiske udsigter er usikre. Mange potentielle sommerhuskøbere spørger måske derfor også sig selv, om de tør købe et sommerhus eller blot skal ”nøjes” med at leje et sommerhus. Dette spørgsmål ser vi lidt nærmere på i denne analyse. Konklusionerne er som følger:

- Ønsker du at købe sommerhus skal du tillægge ejerskab og fleksibilitet høj nytteværdi. Alternativt kunne du således leje sommerhus til 5.000 kroner pr. uge i elleve uger om året for de samme penge, som det koster at eje et gennemsnitligt sommerhus. Er man mere til luksusvarianten af sommerhuse, så er det fem en halv uges sommerhusleje til 10.000 kroner om ugen.
- Har man finansieret sit sommerhuskøb med et 1-årigt afdragsfrit FlexLån®, så vil en rentestigning på 1% betyde, at man i stedet kunne have lejet et sommerhus to ekstra uger om året til 5.000 kroner om ugen.
- Prisudsving på sommerhusmarkedet har fået de samlede omkostninger ved at eje sommerhus til at svinge fra den ene yderlighed til den anden gennem de seneste år. Skal omkostningerne ved at eje dækkes ind af prisstigninger på sommerhusmarkedet, så skal priserne stige med cirka 5% i år.
- Der er stor usikkerhed omkring den fremtidige prisudvikling på sommerhuse, men grundlæggende er der tale om et skrøbeligt marked med betydelig risiko for faldende priser. Den afgørende faktor for køb af sommerhus skal derfor som altid være ens eget økonomiske råderum og lysten til at eje. Det skal ikke være forventningen om en god investering, der driver beslutningen.
- Udlejning er en god måde at mindske ens omkostninger ved at eje sommerhus, men derved giver man også afkald på en del af fleksibiliteten. Udlejes sommerhuset 14,5 uge om året til 5.000 kroner pr. uge kan udgifterne til huset dækkes ind.
- Det er blevet markant lettere gennem de seneste år at få sommerhusøkonomien til at hænge sammen via udlejning. Tilbage i 2008 var ”udlejningskravet” til sammenligning oppe på 25 uger. Eventuelle fremtidige rentestigninger kan dog hurtigt forrykke dette billede og som evt. kommende sommerhusejer skal der være plads i økonomien til både at kunne klare stigende renter og evt. svigtende udlejning.

Regel nummer 1: Du skal tillægge ejerskabet og fleksibiliteten høj nytteværdi!

I nedenstående tabel er vist de primære udgifter ved at eje et gennemsnitligt sommerhus i Danmark på 85 kvadratmeter. Sommerhuset koster aktuelt 1,37 mio. kroner, og vi har antaget 100% realkreditfinansiering, og afdragsfrihed. Normalt må man kun optage realkreditlån på 60% af købssummen, men i vores eksempel har vi antaget, at der har været friværdi fra anden bolig at gøre godt med i finansieringen. At beregningerne tager udgangspunkt i afdragsfrihed skal ses i lyset af, at afdrag blot dækker over opsparing til sig selv, og dermed ikke er en reel udgift.

Tabel 1: Månedlig udgift ved at eje et sommerhus

	F1-lån uden afdrag	5 % obl. uden afdrag
Realkreditlån efter skat	2.100	4.340
Ejendomsværdiskat og grundskyld	944	944
Vedligeholdelse, renovation, forsikring mv.	1.543	1.543
Udgifter i alt	4.587	6.827

Kilde: Realkredit Danmark

Hvis realkreditlånet er et F1-lån, så løber de samlede månedlige udgifter op i 4.600 kroner, mens den tilsvarende beregning med et fastforrentet 30-årigt lån løber op i 6.800 kroner om måneden. Den højere udgift dækker selvfølgelig over den større sikkerhed det fastforrentede lån giver i tilfælde af rentestigninger samt muligheden for at reducere restgælden i en sådan situation.

Tager vi udgangspunkt i den billigste finansieringsløsning, som også er en typisk anvendt model blandt sommerhusejere, jf. analysen ”Den danske sommerhusejer”, så vil det for samme omkostning aktuelt være muligt at leje sommerhus i godt 11 uger om året til en ugentlig pris på 5.000 kroner. Eller alternativt et mere luksuspræget sommerhus til 10.000 kroner om ugen i fem en halv uge. Denne beregning illustrerer dermed også, at hvis sommerhuset udelukkende købes til eget forbrug for øje, så skal man tillægge en høj nytteværdi til ejerskabet i form af eksempelvis egen indretning og egne ting i sommerhuset samt værdien af højere fleksibilitet – altså at sommerhuset kan benyttes, når du har lyst og tid til det. Endelig er det også en dyr løsning at eje et sommerhus, hvis det ikke bliver anvendt flittigt.

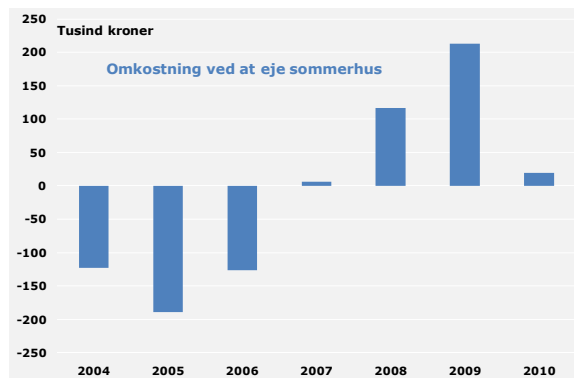
Det er også værd at bide mærke i, at har man finansieret sig med et 1-årigt FlexLån®, så er man selvfølgelig også følsom overfor rentestigninger. En rentestigning på eksempelvis 1%-point betyder, at du alternativt kan leje et sommerhus for cirka 2 uger yderligere i forhold til at eje sommerhuset.

Regel nummer 2: Det skal ikke være forventningen om prisstigninger, der taler for ejerskab

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 op. Det er illustreret i nedenstående figur, som viser de faste omkostninger til sommerhuset fratrukket den nominelle værdistigning i de enkelte år. I årene fra 2004 og frem til 2006, så tjente sommerhusfolket stort på at eje sommerhuset, da priserne sprang voldsomt i vejret og vi så nettogevinsten mellem cirka 100.000 til 200.000 kroner om året. Sommerhusmarkedet bremsede som bekendt kraftigt op i 2007, og i både 2008 og 2009 har sommerhuse omvendt været et særdeles dyrt bekendtskab med tab på henholdsvis 100.000 kroner og 200.000 kroner. I 2010 er sommerhuspriser-

ne på landsplan steget svagt, og det modgår dermed nogle af udgiftsposterne på budgettet, men alligevel ender året i minus på cirka 20.000 kroner.

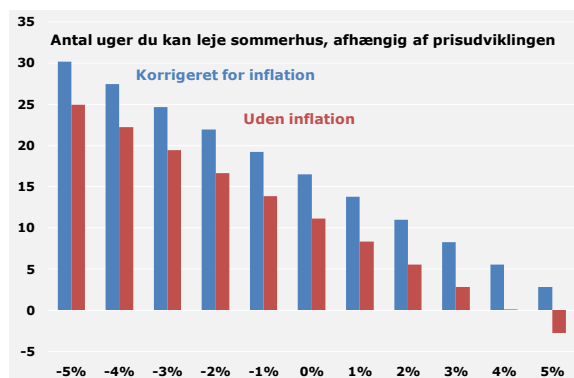
Figur 1: Store udsving i de samlede omkostninger ved at eje et gennemsnitligt sommerhus



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Ser vi alternativt på forskellige scenarier for prisudviklingen på sommerhuse i 2011, så skal der ikke større prisændringer til før balancen mellem at eje og leje forskubbes betydeligt. Forestiller man sig situationen, hvor priserne skrider 5%, så kan man alternativt leje sommerhus for 25 uger i forhold til udgangspunktet på 11 uger. Og korrigerer man yderligere for en inflation på 2% – altså at sommerhuspriserne realt set falder, hvis priserne er stabile, men alle andre priser stiger, så taler vi om 30 potentielle uger. Forestiller vi os den omvendte situation, at sommerhuspriserne drøner i vejret med 5%, så er vi tæt på break even rensset for inflation. Uden inflationsaspektet vil en nominal prisstigning på 4% være nok til at dække omkostningerne ind.

Figur 2: Antal uger man kan leje sommerhus – afhængig af prisudviklingen



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Vurderet ud fra både den aktuelle prisudvikling og de mange indikatorer på sommerhusmarkedet, så kommer vi ikke udenom, at sommerhusmarkedet fortsat er særdeles skrøbeligt, og der er en betydelig risiko for prisfald over de kommende år, jf. analysen ”Sommerhusmarkedet på en knivsæg”. I hvert fald er det vores vurdering, at sommerhuspriserne ikke ligefrem står i startblokken til betydelige prisstigninger over de kommende år. Som altid er det dog værd at understrege, at der er stor usikkerhed omkring den fremtidige prisudvikling på sommerhusmarkedet, og har

man en drøm om sommerhus, så er det primært ens egen økonomiske formåen, der bør spille den afgørende rolle i købsbeslutningen.

Er man i tvivl om, hvorvidt sommerhusdrømmen blot er en romantisk tanke eller om man måske presser sin økonomi til det yderste, så taler den aktuelt usikre økonomiske situation dog for, at man ser tiden an og i stedet lejer sommerhus frem for at købe nu.

Regel nummer 3: Udlejning kan redde en stor del af udgifterne i land

En måde at få økonomien ved at eje et sommerhus til at hænge bedre sammen er ved selv at være udlejer. Det kræver dog, at man afgiver noget af fleksibilitetsgevinsten ved netop at være ejer, da givne uger – og oftest i den mere attraktive periode af året – vil blive optaget til udlejning.

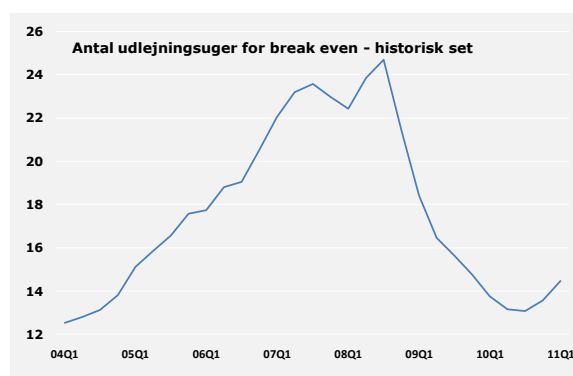
Vi tager igen udgangspunkt i det gennemsnitlige sommerhus og et F1-lån med afdragsfrihed. Der er antaget en gennemsnitlig udlejningspris på 5.000 kroner pr. uge henover året, hvoraf de 500 kroner går til udlejningsbureauet. På årsbasis vil alle de større udgifter forbundet med sommerhuset løbe op i cirka 55.000 kr. Det svarer til sommerhuset skal udlejes 14,5 uge om året, for at huset, så at sige er omkostningsfrit. Det betyder dog formentlig også, at sandsynligheden for selv at få glæde af huset gennem store dele af højsæsonen næppe er særlig stor. Omvendt er der imidlertid ingen, der siger, at udlejning skal sikre neutralitet på omkostningsfronten, og som ejer af sommerhuset står det selvfølgelig en frit for at skalere udlejningen op eller ned alt afhængig af ens ferieplaner og aktuelle økonomiske råderum.

Udlejning kan under alle omstændigheder være et nyttigt instrument til at sikre en mere fornuftig økonomi i sommerhuset. Når det er sagt, så bør et sommerhuskøb ikke baseres på en forventning om, at det er nødvendigt at udleje sommerhuset et vist antal uger om året for at ens privatøkonomi løber rundt. Det skal helst ikke være sådan, at man kan komme i økonomiske problemer, hvis udlejningen svigter.

”Billigt” at eje og udleje sit sommerhus i øjeblikket – men pas på rentestigninger

De ”nødvendige” 14,5 uges udlejning før at omkostningerne ved at eje et sommerhus er dækket ind, er tæt på noget af det laveste, vi har været vidne til i mange år. Som følge af de stigende renter har vi dog på det seneste oplevet en mindre stigning i ”udlejningskravet”, men vi er langt fra tidligere tiders højder. Tilbage i 2008 før det historisk store rente- og prisfald var vi oppe på næsten 25 ugers udlejning før de samlede omkostninger var dækket ind, og dermed er udlejningskravet faldet med mere end 40% siden dengang.

Figur 3: Krav til antal udlejede uger for at dække omkostningerne ind

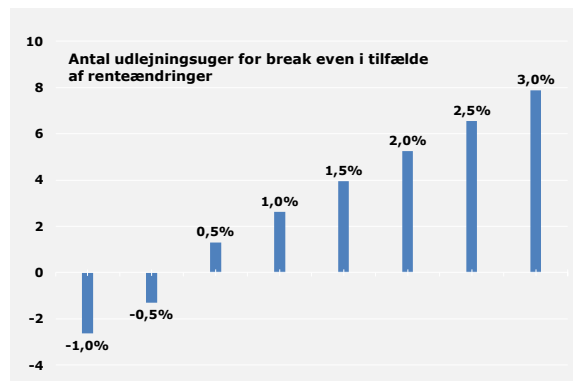


Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Note: I ovenstående beregninger indgår værdistigninger og værditab på sommerhuset ikke

En afgørende faktor i ovenstående regnestykke er naturligvis renten, og at sommerhuset er finansieret med 1-årigt afdragsfrit FlexLån®. Højere rente vil således alt andet lige betyde, at det bliver nødvendigt at udleje sommerhuset i flere uger, hvis omkostningerne skal dækkes ind. Konsekvenserne af forskellige rentescenarier for antallet af udlejningsuger er vist i nedenstående figur. Hvis renten eksempelvis stiger 1 %-point vil det betyde en ekstra udgift på cirka 800 kroner om måneden og cirka 2,5 ugers ekstra udlejning om året for at dække udgiftsstigningen.

Figur 4: Konsekvenserne for break even udlejning ved rentestigninger



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Med de aktuelt særdeles lave renter, så peger rentepilen efter alt at dømmes op over de kommende år. Konsekvenser af rentestigninger for ens privatøkonomi bør dermed også være en faktor, der skal inddrages i en eventuel købsbeslutning af et sommerhus. Denne betragtning styrkes kun endnu mere, hvis man også har variabelt forrentet realkreditlån i sit parcelhus eller ejerlejlighed.

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 - en regnskabsmæssig opgørelse eller efter den såkaldte 40-procentregel. Lejeindtægterne indgår som kapitalindkomst.

Regnskabsmæssig opgørelse:

Hvis man vælger den regnskabsmæssige metode kan følgende udgifter trækkes fra i skat:

- Faktiske udgifter til vedligeholdelse af indbo og inventar.
- Skattemæssige afskrivninger.
- Udgifter forbundet direkte med udlejningen som el, vand, varme, annoncering etc.

Hvis man vælger at benytte den regnskabsmæssige opgørelse, skal der kun betales ejendoms-skat i de perioder, hvor huset ikke er udlejet. Der kan stadig fratrækkes negativ kapitalindkomst i ens personlige skattepligtige indkomst.

40-procentreglen:

Benyttes 40-procent reglen beregnes den skattepligtige lejeindtægt på følgende måde:

Lejeindtægten minus de første 7.000 kroner (hvis du udlejer gennem bureau er bundfradraget forhøjet til 20.000 kr. i 2011 mod 10.000 kroner i 2010). Lejeindtægten minus bundfradraget fratrækkes 40 procent, derefter beskattes resten.

Hvis man benytter 40-procentreglen skal der betales fuld ejendomsskat af sommerhuset. Der kan stadig fratrækkes negativ kapitalindkomst i ens personlige skattepligtige indkomst.

Generelt:

40-procentreglen er den mest simple rent opgørelsesmæssigt, og man slipper også for at skulle gemme bilag. Har man desuden først valgt den regnskabsmæssige metode, kan man ikke overgå til 40-procentreglen senere, mens det faktisk er muligt den anden vej rundt.

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.