

18. juni 2014



## Attraktiv økonomi i forældre køb – men udgangspunkt for køb bør være nytteværdi og sund privatøkonomi

Traditionen tro er forældre køb et stort tema på boligmarkedet hen over sommeren som en konsekvens af, at mange tusinde studerende efter sommerferien starter på en videregående uddannelse. Vi har derfor set nærmere på økonomien i et forældre køb i landets store universitetsbyer. Konklusionerne er som følger:

- Økonomien i et forældre køb ser attraktiv ud her og nu sammenlignet med udviklingen over de seneste ti år. Det ændrer selv de seneste års prisfest på københavnske ejerlejligheder ikke ved.
- Med udgangspunkt i et fastforrentet 3 %-lån er det muligt for forældrene at holde udgiften nede på mellem cirka 700-1.200 kroner om måneden i København og Aarhus. Er man villig til at påtage sig en renterisiko via FlexLån®, kan der endda være tale om et lille likviditetsoverskud. Set i forhold til 2006/2007 er der tale om et fald i det månedlige likviditetskrav på mere end 60 %. Det skyldes både de historisk lave renter, men også at priserne på ejerlejligheder i disse kommuner stadig er nede med i omegnen af 15 % siden pristoppen.
- De månedlige likviditetsunderskud for forældrene vil typisk være i omegnen af 230-330 kroner ved forældre køb i Aalborg og Odense. De store forskelle i likviditetsunderskuddene kan udelukkende henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er eksempelvis godt 70 % højere i København sammenlignet med Odense.
- Den på papiret gunstige økonomi i et forældre køb kan til tider skabe overskrifter i stil med, at man nu kan ”tjene penge på forældre køb”. Det er imidlertid en sandhed med betydelige modifikationer. Ingen kender i sagens natur fremtiden, og der er flere variable, der har afgørende betydning for, hvorvidt forældre købet i sidste ende kommer til at give et samlet overskud eller underskud på den økonomiske bundlinje. Usikkerheden vedrører især udviklingen i boligpriserne, tidshorizonten af forældre købet og renteutviklingen.
- Det centrale udgangspunkt for forældre køb bør derfor med vores øjne først og fremmest være et fokus på den samlede nytteværdi for familien. Ligeledes er det også vigtigt, at forældrenes privatøkonomi er robust nok til at give sig i kast med et sådan projekt, og man derved har en stødpude mod de økonomiske risici, som forældre køb trods alt indebærer.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

### Store forskelle i likviditetsunderskuddet ved forældre køb på tværs af universitetsbyerne

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

Beregningerne ser på køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter og 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.

Som nævnt i indledningen 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 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. Vi benytter os endvidere af et fastforrentet 3 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten.

Resultaterne kan ses af nedenstående tabel 1. Her ses det, at man som forældre kan holde det månedlige likviditetsunderskud nede på små 700-800 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 230 kroner, mens det er marginalt større i Aalborg på i omegnen af 245 kroner. De store forskelle i likviditetsunderskuddene kan udelukkende henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er eksempelvis godt 70 % højere i København sammenlignet med Odense.

For den studerende bliver den månedlige husleje i eksempelvis København i dette tilfælde med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 3.500 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, så falder udgiften for barnet, mens likviditetsunderskuddet vil være stigende for forældrene. Det fremgår af nedenstående tabel, hvis man ser på beregningerne for en lejlighed på 80 kvadratmeter. Her falder huslejen for barnet fra i omegnen af 3.500 kroner om måneden til godt 2.800 kroner, mens likviditetsunderskuddet for forældrene stiger fra 780 kroner til næsten 1.180 kroner om måneden. For familien samlet set mindskes den samlede betaling ved denne tilgang.

Tabel 1: Økonomien for den studerende og forældrene – finansiering med afdragsfrit 3% fastforrentet

	Fastforrentet 3 % 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	1.338.000	2.141.000	1.136.000	1.818.000	781.000	1.249.000	727.000	1.163.000
Årlig markedsleje pr. kvm.	1.000	1.000	850	850	750	750	700	700
Husleje pr. måned	4.167	6.667	3.542	5.667	3.125	5.000	2.917	4.667
Boligsikring	-625	-1.000	-531	-850	-469	-750	-438	-700
<b>Månedlig husleje pr. lejer</b>	<b>3.542</b>	<b>2.833</b>	<b>3.010</b>	<b>2.408</b>	<b>2.656</b>	<b>2.125</b>	<b>2.479</b>	<b>1.983</b>
<b>Forældre, Likviditetskrav</b>								
Huslejeindtægt, årsbasis	50.000	80.000	42.500	68.000	37.500	60.000	35.000	56.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.036	-16.052	-10.040	-14.558	-9.168	-13.242	-9.168	-13.242
Ejendomsskat	-2.658	-4.252	-2.445	-4.039	-1.446	-2.317	-1.520	-2.434
Renteudgifter til realkreditlån	-55.680	-88.920	-47.280	-75.600	-32.520	-51.960	-30.360	-48.360
Skattemæssig opgørelse	-19.373	-29.224	-17.265	-26.198	-5.633	-7.520	-6.048	-8.037
Skattebetaling/-besparelse	10.016	15.109	8.926	13.544	2.912	3.888	3.127	4.155
Årligt over-/underskud	-9.357	-14.115	-8.339	-12.653	-2.721	-3.632	-2.921	-3.882
<b>Likviditetskrav pr. måned</b>	<b>-780</b>	<b>-1.176</b>	<b>-695</b>	<b>-1.054</b>	<b>-227</b>	<b>-303</b>	<b>-243</b>	<b>-323</b>

Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

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, så 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.

### **Store prisstigninger på ejerlejligheder har ikke "ødelagt" økonomien i et forældre køb**

Prisudviklingen på ejerlejligheder i særligt københavnsområdet har været tæt på rødglødende siden starten af 2012, og siden da er priserne gået i vejret med mere end 20 %. Der har også været ganske pæne prisstigninger i Odense og Aalborg med vækstrater på den høje side af 10 % i denne periode. I Aarhus har priserne været lidt mere stillestående i perioden med en fremgang på blot lidt over 2 %.

Prisstigningerne på ejerlejligheder trækker helt automatisk i retning af, at det bliver dyrere som forældre at lave forældre køb, men omvendt betyder de historisk lave renter, at det er relativt billigt at finansiere købet i øjeblikket. Vi skal endvidere også huske på, at priserne på ejerlejligheder

stadig er et godt stykke fra toppen tilbage i 2006/2007 - i både København og Aarhus er vi omtrent 15 % fra tidligere topniveauer, jf. nedenstående tabel 2.

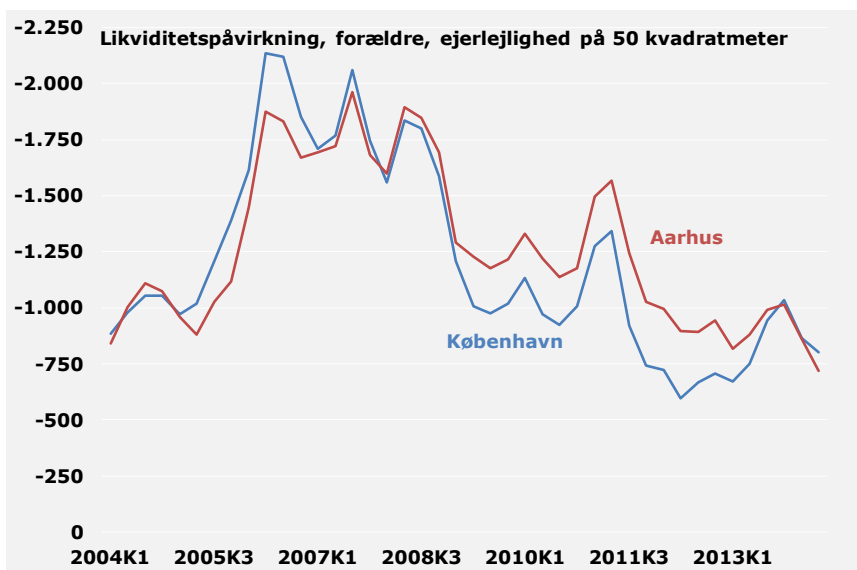
Tabel 2: Prisudvikling på markedet for ejerlejligheder – siden top og ”vending”

	Aktuelt Kvadratmeterpris	Max	Afstand fra top	Udvikling siden primo 2012 Procent
København	26.759	31.529	-15,1	21,2
Odense	15.607	16.535	-5,6	11,0
Århus	22.713	27.187	-16,5	2,2
Aalborg	14.532	15.134	-4,0	12,9

Kilde: Realkreditforeningen, boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Samlet set bevirker det, at økonomien i et forældre køb stadig ser ganske fornuftig ud sammenlignet med udviklingen over de seneste ti år. I København har prisstigningerne på markedet for ejerlejligheder øget likviditetsunderskuddet en anelse fra i omegnen af 600 kroner om måneden til nu tæt på 800 kroner om måneden, når vi ser på en lejligheder på 50 kvadratmeter, men vi befinder os stadig tæt på de laveste niveauer set over en tiårig periode. Likviditetsunderskuddet er blevet reduceret med mere end 60 % siden det var på sit højeste i sommeren 2006. Dengang var likviditetsunderskuddet helt oppe og runde godt 2.130 om måneden - ført an af både et højere renteniveau og højere prisniveau på ejerlejligheder.

Figur 1: Fornuftig økonomi i et forældre køb i en historisk kontekst



Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

Den relativt attraktive økonomi i et historisk perspektiv holder også i Aarhus - her er det månedlige likviditetsunderskud rent faktisk på det laveste niveau overhovedet set over de seneste ti år. Her har prisstigningerne som nævnt også været til den lave side de seneste par år, og det har også betydet, at det månedlige likviditetsunderskud i Aarhus for første gang i mange år nu er lavere end i København i henhold til vores beregninger. I eksempelvis de senere år har prisniveauet på ejerlejligheder i Aarhus og København været relativt tæt på hinanden, og samtidig

har markedeslejen typisk været lidt højere i københavnsområdet. De markant højere prisstigninger på de københavnske ejerlejligheder har dermed forrykket billedet fra de senere år.

I Aarhus er det månedlige likviditetskrav også faldet med lidt mere end 60 % siden det toppede i sommeren 2007.

### **Det kan gøres ”billigere” her og nu men med øget renterisiko**

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 – både i forhold til likviditetssituation og restgældsudviklingen. Med de aktuelt rekordlave renter anbefaler vi, at man som minimum binder sin rente for en treårig periode på sit FlexLån®.

I nedenstående tabel 3 har vi lavet de samme beregninger som i ovenstående tabel 1 med undtagelse af, at det afdragsfrie fastforrentede lån nu er skiftet ud med et afdragsfrit F5-lån - her er kontantlånsrenten i øjeblikket mindre end 1 %! 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 markedesleje.

*Tabel 3: Økonomien for den studerende og forældrene – finansiering med F5-afdragsfri*

	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	1.338.000	2.141.000	1.136.000	1.818.000	781.000	1.249.000	727.000	1.163.000
Årlig markedesleje pr. kvm.	1.000	1.000	850	850	750	750	700	700
Husleje pr. måned	4.167	6.667	3.542	5.667	3.125	5.000	2.917	4.667
Boligsikring	-625	-1.000	-531	-850	-469	-750	-438	-700
<b>Månedlig husleje pr. lejer</b>	<b>3.542</b>	<b>2.833</b>	<b>3.010</b>	<b>2.408</b>	<b>2.656</b>	<b>2.125</b>	<b>2.479</b>	<b>1.983</b>
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	50.000	80.000	42.500	68.000	37.500	60.000	35.000	56.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.036	-16.052	-10.040	-14.558	-9.168	-13.242	-9.168	-13.242
Ejendomsskat	-2.658	-4.252	-2.445	-4.039	-1.446	-2.317	-1.520	-2.434
Renteudgifter til realkreditlån, F5	-28.080	-44.760	-23.760	-38.040	-16.440	-26.160	-15.240	-24.360
Skattemæssig opgørelse	8.227	14.936	6.255	11.362	10.447	18.280	9.072	15.963
Skattebetaling/-besparelse	-4.253	-7.722	-3.234	-5.874	-5.401	-9.451	-4.690	-8.253
Årligt over-/underskud	3.973	7.214	3.021	5.488	5.046	8.829	4.382	7.710
<b>Likviditetskrav pr. måned</b>	<b>331</b>	<b>601</b>	<b>252</b>	<b>457</b>	<b>420</b>	<b>736</b>	<b>365</b>	<b>643</b>

Kilde: Realkreditforeningen, Skat, home og egne beregninger

### **Forældre køb indebærer også en økonomisk risiko**

Ovenstående beregninger i tabel 3 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. Selv om der aktuelt set er fremgang på markedet for ejerlejligheder, er det ingen garanti mod fremtidige prisfald på boligmarkedet foranlediget af eksempelvis større rentestigninger eller nye skuffelser i dansk økonomi. Ligeledes er de mange historier om massiv forventet tilflytning til København og Aarhus heller ikke et sikkert værn mod fremtidige prisfald, hvis markedet eksempelvis i en periode bliver overoptimistisk. Det så vi netop et eksempel på med boligbollen, der toppede i 2006/2007, og allerede nu er der løbende diskussioner om risikoen for at en ny prisbølge kan være undervejs i København over de kommende år. Denne risiko er reel i et miljø med historisk lave renter, høje prisstigninger og en bedring af det økonomiske klima.

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.

### **Ti gode råd til huskesedlen i forbindelse med forældre køb**

1. 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.
2. 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.
3. Tænk på hvorvidt lejlighed 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 lejlighed til senior-tilværelsen? Kan lillebror/lillesøster få gavn af lejlighed?

4. Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
5. Få rådgivning i forhold til skatteordninger i relation til forældre købet. Vi har taget udgangspunkt i den mest benyttede i form af virksomhedsordningen, men for nogle kan den såkaldte kapitalafkastordning bedre betale sig.
6. Få rådgivning omkring den ”rette” markedsleje til huslejelejen. Få herefter lavet en lejekontrakt, der sikrer dig, 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.
7. Tænk nærmere over din renterisiko ved finansiering af køb, hvor du også inddrager din finansiering i eksisterende bolig.
8. Forældre købet 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 59.800 kroner om året (2014-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.
9. 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 opsiges lejemål, og herefter får en ekstraordinær ejendomsvurdering hos Skat.
10. Forældre købet 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.

*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.*