

9. juli 2018



## Forældrebetaling: Overvejelser og status på markedet

- Højsæsonen for forældrebetaling står for døren. I den anledning har vi set nærmere på økonomien i et forældrebetaling på tværs af landets studiebyer. De senere års kraftige prisstigninger på ejerlejligheder har i sagens natur gjort det dyrere at give sig i kast med et forældrebetaling – særligt i København, hvor likviditetskravet er steget med godt 500 kroner om måneden siden starten af 2015.
- Trods et stigende likviditetskrav over de senere år er de meget lave renter med til at holde udgifterne nede, og samlet set er udgifterne til et forældrebetaling stadig på nogle relativt lave niveauer i en historisk kontekst.
- Når det er sagt, er der næppe tvivl om, at de høje priser på ejerlejligheder i studiebyerne har fået flere til at overveje alternativer til forældrebetaling – enten grundet formuerisiko eller, at man måske ikke længere kan kreditgodkendes til et forældrebetaling. Selve de nye låne regler for husstande med høj gæld, der trådte i kraft ved årsskiftet, synes indtil videre ikke i større omfang at have påvirket den generelle appetit på forældrebetaling.
- Det er klart, at grundet de store prisforskelle på tværs af landet er der store forskelle på den månedlige udgift ved et forældrebetaling. Et typisk forældrebetaling af en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter og med et afdragsfrit fastforrentet lån kan koste forældrene i omegnen af 530 kroner om måneden i København eller 230 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 forældrebetaling 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 god investering, men omvendt er der også en risiko for faldende boligpriser og tab på forældrebetalinget.
- Ofte er der med vores øjne et alt for stort fokus på, hvorvidt forældrebetaling vil være en god investering eller ej. Ingen kender svaret på dette spørgsmål, og forældrebetaling er under alle omstændigheder ikke uden økonomiske risici. Udgangspunktet for forældrebetaling 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 forældrebetalinget. Dermed mindskes risikoen for fremtidige uoverensstemmelser.

### 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 likviditetskrav 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 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	2.021.000	3.233.000	1.583.000	2.533.000	1.026.000	1.642.000	1.053.000	1.685.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.300	1.300	1.150	1.150	950	950	1.050	1.050
Husleje pr. måned	5.417	8.667	4.792	7.667	3.958	6.333	4.375	7.000
Boligsikring	-813	-1.300	-719	-1.150	-594	-950	-656	-1.050
<b>Månedlig husleje pr. lejer</b>	<b>4.604</b>	<b>3.683</b>	<b>4.073</b>	<b>3.258</b>	<b>3.365</b>	<b>2.692</b>	<b>3.719</b>	<b>2.975</b>
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	65.000	104.000	57.500	92.000	47.500	76.000	52.500	84.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.656	-16.955	-10.597	-15.365	-9.753	-14.086	-9.753	-14.086
Ejendomsskat	-3.011	-4.818	-2.770	-4.577	-1.638	-2.626	-1.722	-2.758
Renteudgifter til realkreditlån	-63.546	-101.481	-49.839	-79.567	-32.404	-51.672	-33.246	-53.025
Skattemæssig opgørelse	-13.213	-19.254	-5.706	-7.510	3.704	7.616	7.779	14.131
Skattebetaling/-besparelse	6.874	10.016	2.968	3.907	-1.927	-3.962	-4.046	-7.351
Årligt over-/underskud	-6.340	-9.238	-2.738	-3.603	1.777	3.654	3.732	6.780
<b>Likviditetskrav pr. måned</b>	<b>-528</b>	<b>-770</b>	<b>-228</b>	<b>-300</b>	<b>148</b>	<b>305</b>	<b>311</b>	<b>565</b>

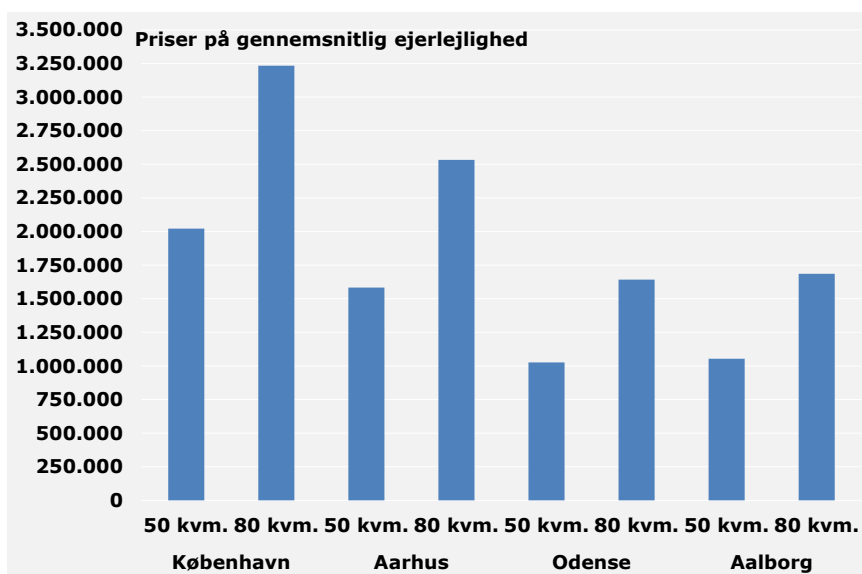
\*Markedslejen er anslået og på baggrund af ejendomme opført før 31.12.1991. Er det en ejerlejlighed opført i den nyere bygningsmasse, vil markedslejen normalt være noget højere.

Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

I tabel 1 ses det, at man som forældre kan holde det månedlige likviditetsunderskud nede på omtrent 530 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i København, mens likviditetsunderskuddet er på i omegnen af 230 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 likviditetskravene kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige boligpris er eksempelvis tæt ved dobbelt så høj i København sammenlignet med Odense, jf. tabel 1 eller figur 1.

Figur 1: Prisene på en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvm. eller 80 kvm. i landets studiebyer



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

For den studerende bliver den månedlige husleje i eksempelvis København med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 4.600 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 4.600 kroner om måneden til små 3.700 kroner, mens likviditetsunderskuddet for forældrene stiger fra 528 kroner til 770 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.

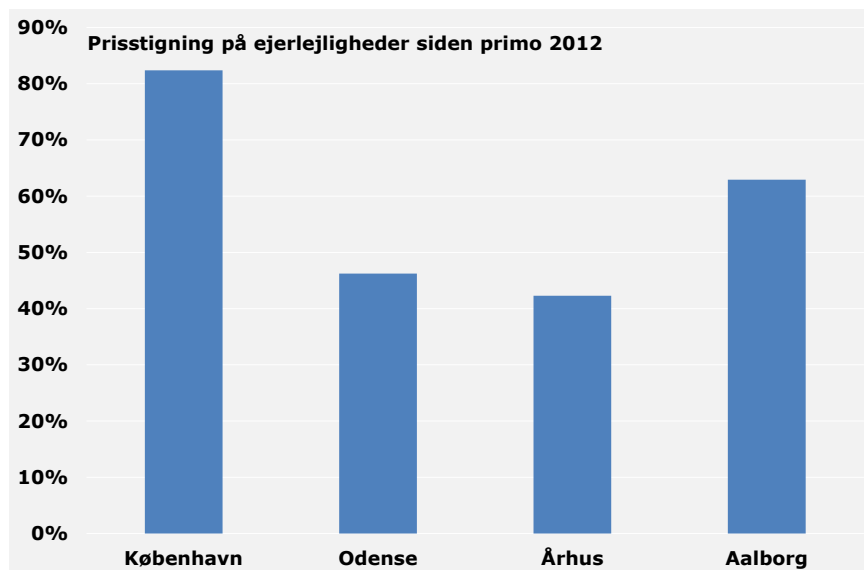
Endelig kan der også være forskelle i markedslejen – altså den minimumsleje, man må fastsætte huslejen til for den studerende, og dermed i sidste ende den indtægt, som forældre købet genererer. Det er klart, at man som forældre ikke har et sigte om at mindske likviditetsunderskuddet/øge likviditetsoverskuddet 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 markedslejen for lavt, kan Skat kræve beskatning hos forældrene og ens barn kan 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.

### **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 lidt mere end 80 %. Der har også været store prisstigninger i Odense, Aalborg og Aarhus med vækstrater på i omegnen af 40-60 % i denne periode.

*Figur 2: Store prisstigninger på ejerlejligheder siden starten af 2012*



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

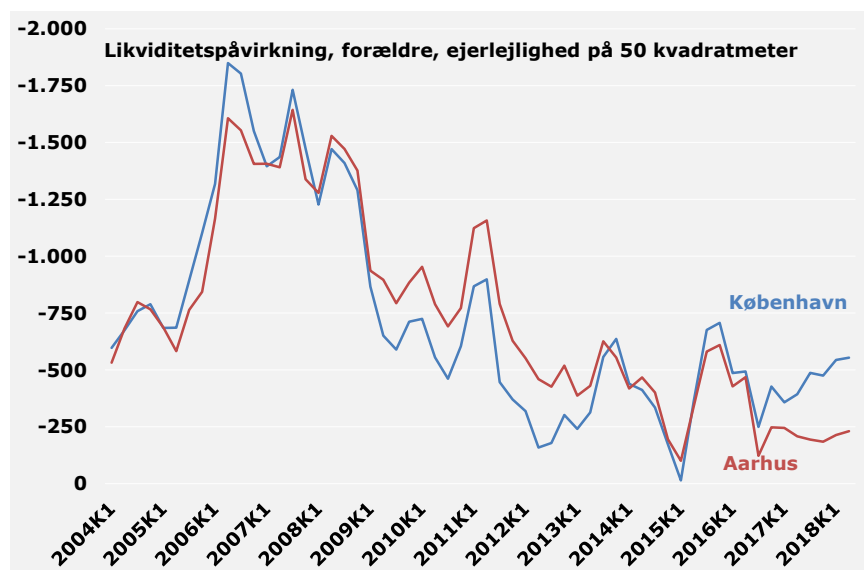
Prisstigningerne på ejerlejligheder trækker helt automatisk i retning af, at det er blevet dyrere som forældre at lave forældre køb. Priserne i alle fire studiebyer er i dag højere, end de var tilbage under overophedningen af boligmarkedet i 2006/2007.

Omvendt betyder de stadig meget lave renter, at det er relativt billigt at finansiere forældrekøbet, og endelig har grundskylden været fastfrosset i både 2016 og 2017. Grundskylden har dog atter fået lov til at stige i 2018, hvorefter grundskyldsstigninger automatisk indefrysnes som gæld i perioden frem til og med 2020. Fra 2021 træder den nye boligskattereform i kraft, og her vil prisudviklingen på boligmarkedet diktere udviklingen i boligskatterne. Det vil herefter være valgfrit, om man vil indefryse evt. stigninger i boligskatterne – dog mod en løbende forrentning af gælden med udgangspunkt i den gennemsnitlige realkreditrente.

Den løbende likviditetspåvirkning af økonomien i et forældrekøb ser stadig fornuftig ud sammenlignet med udviklingen siden 2004, jf. nedenstående figur 3. Vi befinder os således stadig i den lave ende af skalaen set over de seneste 14 år. Likviditetsunderskuddet var på sit højeste tilbage i sommeren 2006 på tæt ved 1.850 kroner om måneden – ført an af et væsentligt højere renteniveau og et relativt højt prisniveau på ejerlejligheder – og vi er 70 % under dette niveau i dag.

De store prisstigninger i særligt København gennem de senere år er dog ikke gået upåvirket hen. Således er likviditetsunderskuddet siden starten af 2015 øget med mere end 500 kroner om måneden ved et forældrekøb på 50 kvadratmeter.

Figur 3: Stadig fornuftig løbende økonomi i et forældrekøb set i en historisk kontekst



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

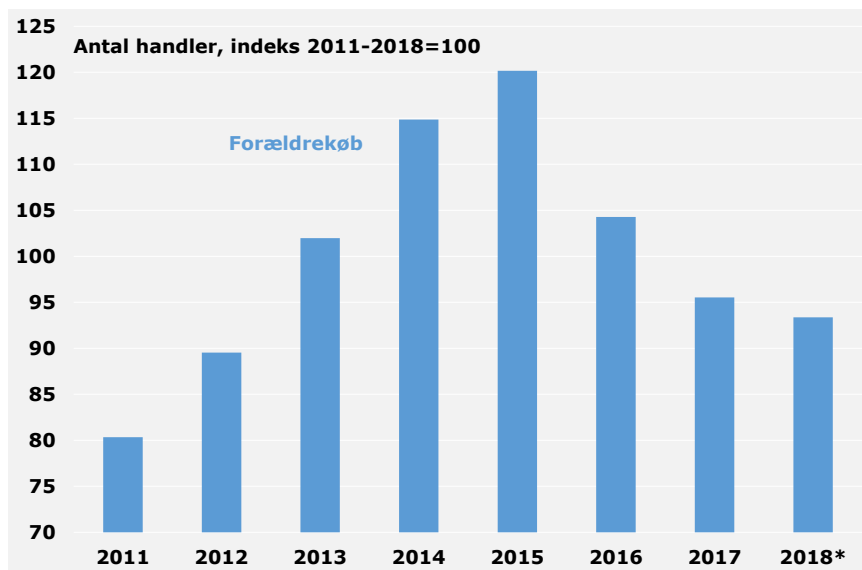
I Aarhus er det månedlige likviditetskrav faldet med i omegnen af 85 %, siden det her toppede i sommeren 2007. De mere "afdæmpede" boligprisstigninger i Aarhus sammenlignet med København betyder også, at likviditetsunderskuddet ved forældrekøb stadig befinder sig i den helt lave ende i en historisk kontekst. Likviditetskravet er blot steget med 130 kroner om måneden siden bunden i starten af 2015.

**Nye låneregler har ikke ødelagt appetitten på at foretage forældre køb**

Ved årsskiftet trådte nye låneregler i kraft. De betyder, at låntagere med en gælds faktor over 4 (husholdningens samlede gæld holdt op imod den årlige bruttoindkomst) og en belåningsgrad over 60 % af boligens værdi som udgangspunkt begrænses i lånevalget. Er man omfattet af de nye regler, kan man ”kun” vælge mellem et fastforrentet lån med eller uden afdrag samt F5-lån med afdrag.

I forbindelse med de nye låneregler har der været en del spekulation om, hvorvidt de kunne begrænse aktiviteten af forældre køb. Ser vi på data for årets første fem måneder, er der dog indtil videre ikke noget, der tyder på, at appetitten på forældre køb er blevet mindske t i større omfang, jf. figur 4.

Figur 4: Appetitten på forældre køb er ikke blevet slået omkuld af de nye låneregler



\*2018 er anslået ud fra det sæsonkorrigerede antal af forældre køb i årets første 5 måneder  
Kilde: home og egne beregninger

Selv om det endnu er for tidligt med alt for håndfaste konklusioner, er det i første omgang knapt så overraskende set med vores øjne. For det første ændrer de nye retningslinjer ikke på, hvorvidt man må låne eller ej til forældre køb.

For det andet vil familien med begrænsninger på lånevalget stadig have adgang til afdragsfrihed via et fastforrentet lån. Det er klart, at det her og nu er dyrere målt på den månedlige ydelse sammenlignet med et variabelt forrentet afdragsfrit lån, men den samlede likviditetsudgift for forældrene er som set stadig relativ beskeden – også i kontekst til, at forældre købet forhåbentligt foretages med udgangspunkt i nytteværdien for barnet og ikke i investeringsøjemed.

For det tredje er der rent rådgivningsmæssigt også meget, der taler for at bruge fastforrentede lån til finansiering af forældre køb i øjeblikket. Priserne på ejerlejligheder i studiebyerne er steget særdeles kraftigt over de senere år, og der er ingen tvivl om, at de lave renter spiller en vigtig rolle for denne udvikling. Det betyder også, at der kan være risiko for et formuesmæk på forældre købet over de kommende år, hvis renterne stiger og presser priserne på ejerlejligheder ned. Med et fastforrentet lån får man netop sikret sin friværdi mod et sådan scenarie, da værdien af ens gæld vil blive mindske t

ved stigende rente. I øjeblikket vil en stigning i den 30-årige realkreditrente på 1 %-point alt andet lige reducere værdien af restgælden med i omegnen af 10 %, hvis man har hjemtaget et afdragsfrit 2 %-lån.

Som figur 4 imidlertid også understreger, har appetitten på forældre køb dog været på retræte over de senere år. Det skyldes efter vores vurdering, at de stigende priser på ejerlejligheder i studiebyerne har fået flere til at overveje alternativer til forældre køb – enten grundet formuerisiko eller, at man måske ikke længere kan kreditgodkendes til forældre købet.

### **Brug af FlexLån® mindsker den månedlige udgift for forældrene – men øger renterisikoen**

Hvis man ikke er omfattet af de nye retningslinjer for husstande med høj gæld, og dermed har frit lånevalg i forbindelse med forældre købet, skal man i sagens natur være opmærksom på den øgede renterisiko, man påtager sig, hvis man benytter sig af FlexLån®. Det gælder først og fremmest i forhold til likviditetssituationen, hvis renten stiger i forbindelse med en refinansiering af lånet. Samtidig får man heller ikke fornævnte 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 %.

*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 delelejlighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	2.021.000	3.233.000	1.583.000	2.533.000	1.026.000	1.642.000	1.053.000	1.685.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.300	1.300	1.150	1.150	950	950	1.050	1.050
Husleje pr. måned	5.417	8.667	4.792	7.667	3.958	6.333	4.375	7.000
Boligsikring	-813	-1.300	-719	-1.150	-594	-950	-656	-1.050
<b>Månedlig husleje pr. lejer</b>	<b>4.604</b>	<b>3.683</b>	<b>4.073</b>	<b>3.258</b>	<b>3.365</b>	<b>2.692</b>	<b>3.719</b>	<b>2.975</b>
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	65.000	104.000	57.500	92.000	47.500	76.000	52.500	84.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.656	-16.955	-10.597	-15.365	-9.753	-14.086	-9.753	-14.086
Ejendomsskat	-3.011	-4.818	-2.770	-4.577	-1.638	-2.626	-1.722	-2.758
Renteudgifter til realkreditlån, F5	-28.914	-46.164	-22.669	-36.195	-14.744	-23.509	-15.122	-24.125
Skattemæssig opgørelse	21.418	36.063	21.464	35.863	21.364	35.779	25.902	43.030
Skattebetaling/-besparelse	-11.142	-18.760	-11.165	-18.656	-11.114	-18.612	-13.474	-22.384
Årligt over-/underskud	10.277	17.303	10.298	17.207	10.251	17.167	12.428	20.646
<b>Likviditetskrav pr. måned</b>	<b>856</b>	<b>1.442</b>	<b>858</b>	<b>1.434</b>	<b>854</b>	<b>1.431</b>	<b>1.036</b>	<b>1.720</b>

Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

Det mindsker renteudgifterne til realkreditlånet, og betyder dermed også, at det løbende likviditetskrav bedres, og rent faktisk ender med at blive vendt til et plus på bundlinjen i samtlige 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.

#### **Forældre køb 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 forældre køb, og det dermed underforstået er en god forretning. Der er flere risici forbundet med forældre køb, og vores budskab er dermed som altid, at forældre køb er investering i nytteværdis 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. Som vi tidligere har nævnt, er der en betydelig renterisiko på markedet for ejerlejligheder. Denne renterisiko kan man dog i vid udstrækning gardere sig mod ved at finansiere forældre købet med fast rente.

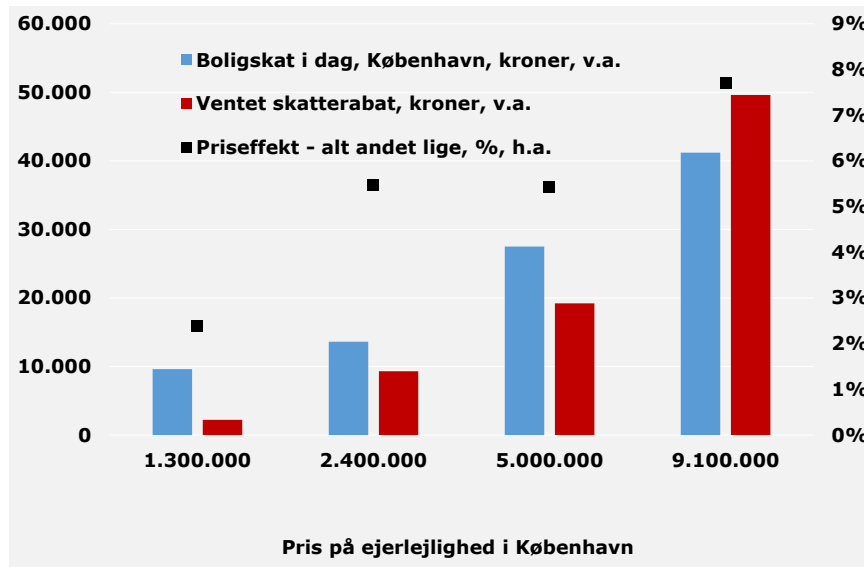
Yderligere kan der også være noget modvind på vej til markedet for ejerlejligheder – især i københavnsområdet – fra et stigende boligudbud via en for tiden høj byggeaktivitet samt boligskatte reformen, som træder i kraft fra og med 2021. Hvordan priseffekterne fra boligskatte reformen spiller ud over de kommende år er usikkert, da potentielle boligkøbere både har svært ved at gennemskue selve indholdet i boligskatte reformen, og samtidig afventer klarhed i form af nye vurderinger og de endelige skattesatser. De nye vurderinger forventes at blive meldt ud i løbet af 2019, mens de nye satser for boligskatte fastsættes i 4. kvartal 2020.

Bundlinjen er dog, at boligskatte reformen betyder en øget skattebyrde til markedet for ejerlejligheder, da grundværdierne reguleres kraftigt op. Skatteministeriet har for nyligt lavet beregninger på boligskatte reformen i ”Skatteøkonomisk Redegørelse 2018”, og her anslår de, at den negative priseffekt på ejerlejligheder i ”Storbykommuner” alt andet lige vil være på 9 %. Trods denne negative priseffekt venter Skatteministeriet i deres grundscenarie stadig en samlet set positiv prisudvikling, og i så fald betyder skatte reformen ”blot” en lavere prisvækst end ellers. Selve den isolerede priseffekt fra skatte reformen stemmer godt overens med vores beregninger, der indikerer en alt andet lige negativ priseffekt på mellem 5-10 %. Jo dyrere ejerlejlighed desto større ventet negativ priseffekt, jf. figur 5.

Ud over risikoen for den løbende prisudvikling er der også usikkerhed omkring selve tidshorisonten 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.



Figur 5: Boligskattereformen vil isoleret set have en negativ prisseffekt på markedet for ejerlejligheder



Note: Hvis skattebyrden på ejerboligen stiger i forbindelse med overgangen til det nye boligskaftesystem, opnår boligejeren en såkaldt skatterabat. Små 40 % af boligejerne ventes at få en skatterabat. Skatterabatten gives til alle boligejere, der ejer/køber boligen før 2021 (hvis køb af projektbyggeri skal bolig imidlertid stå klar til indflytning før september 2020 for at opnå skatterabatten). Skatterabatten sikrer altså, at man rent likviditetsmæssigt ikke påvirkes ved overgangen til det nye system. Skatterabatten er permanent gennem ens ejertid af boligen, men forsvinder ved salg af ejerbolig fra og med 2021. Herefter vil boligskattebyrden som set af ovenstående figur altså stige ganske betydeligt på markedet for ejerlejligheder og især i København. Det er dette, der vil give anledning til en negativ prisseffekt.

Kilde: Skat og egne beregninger på prisseffekt via en simpel tilgang med en ydelsesmodel

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 på næste side opstillet nogle almindelige råd, man med fordel kan starte med at se nærmere på.

**Boks 1: Ti råd til huskesedlen i forbindelse med forældre køb**

1. Forældre køb 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 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 bedre studietid.
3. Forældre køb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via eksempelvis tilskud til studie bøger eller husleje via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 64.300 kroner om året (2018-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.
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 forældre købet. 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 husleje posten. 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 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.

*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.*