

10. august 2020



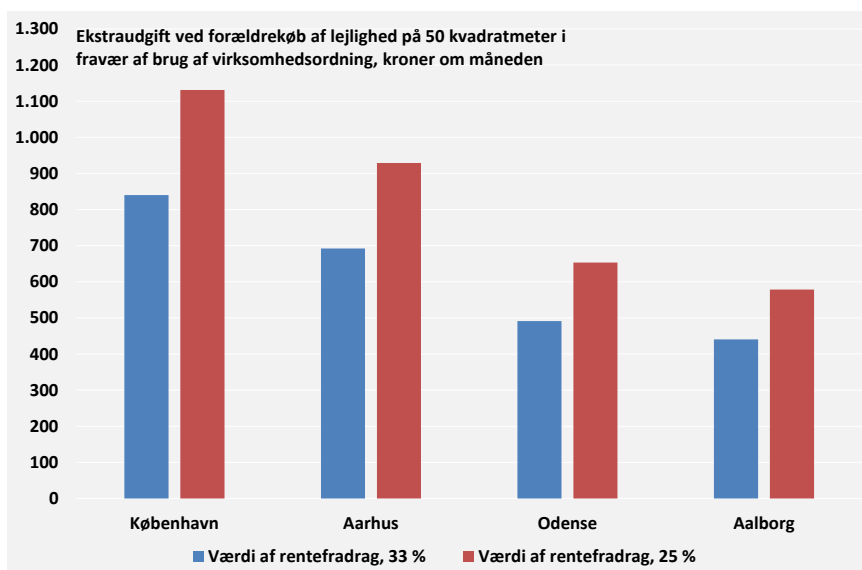
Højsæsonen for forældre køb skudt i gang – men udsigt til afskaffelse af virksomhedsordning betyder lidt højere regning

- Højsæsonen for forældre køb er netop blevet skudt i gang. Denne gang er situationen imidlertid lidt anderledes end tidligere. Således er der et lovforslag på vej, der afskærer brug af virksomhedsordningen i forbindelse med forældre køb.
- Foretages forældre købet som privatperson – og dermed uden brug af virksomhedsordning – betyder det en ekstraregning for forældrene på i omegnen af 800-1.100 kroner om måneden i København ved køb af ejerlejlighed på 50 kvadratmeter, jf. figur 1.
- Selv om udgifterne til et forældre køb stiger i fravær af virksomhedsordningen, så vil det dog ikke betyde, at forældre køb bliver specielt dyrt i en historisk sammenhæng.
- Det indikerer dermed, at en fjernelse af virksomhedsordningen ikke vil være et større benspænd for hverken markedet for ejerlejligheder eller forældre køb i øjeblikket, da de lave renter er med til at afbøde en stor del af den negative effekt.
- Samtidig har likviditetskravet historisk set ikke været dominerende for aktiviteten af forældre køb. Det har vi også set i de senere år, hvor rekordlavt likviditetskrav er gået hånd i hånd med lavere aktivitet af forældre køb. Kombinationen af høje priser på ejerlejligheder og frygten for et formuesmæk har således domineret effekten af et lavt likviditetskrav.
- Som altid er vores klare rådgivningsbudskab, at forældre køb bør foretages med et udgangspunkt i nytteværdien for familien og en robust privatøkonomi.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Figur 1: Så meget dyrere bliver et typisk forældre køb om måneden i fravær af virksomhedsordning



Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Højsæson for forældre køb i gang – denne gang uden brug af virksomhedsordning

Rekordmange unge mennesker fik i slutningen af juli den glade besked om, at de er blevet optaget på en videregående uddannelse med studiestart til september. Det markerer traditionelt, at startskuddet til højsæsonen for forældre køb på boligmarkedet sparkes i gang. I hvert fald viser historiske data fra home, at aktiviteten af forældre køb topper i august, hvor aktiviteten i gennemsnit er blevet løftet med lidt mere end 25 % alene som følge af ”sæsonen”. Det er på baggrund af data for perioden 2011-2019.

Denne august er tingene dog en smule anderledes end tidligere. Således blev der tilbage i december 2019 i forbindelse med finanslovsforhandlingerne indgået en aftale om, at man fjerner den såkaldte virksomhedsordning ved udlejning af bolig til nærtstående familiemedlemmer. Vi afventer det endelige lovforslag, men der er med aftalen lagt op til, at forældre fra 2021 ikke længere vil kunne købe en bolig til deres barn og leje den ud via virksomhedsordningen. Det betyder, at renteudgifter ikke vil kunne fratrækkes i topskatten, men i stedet indgå som negativ kapitalindkomst – helt på linje med almindelige danskere, der køber bolig. Værdien af rentefradragsretten ved forældre køb vil dermed blive reduceret fra op til cirka 55,9 % til omtrent 25,6-33,6 %.

Indgrebet mod forældre købsordningen kommer i kølvandet på, at der gennem en årrække har været tilbagevendende diskussioner om ”rimeligheden” af virksomhedsordningen og forældre køb samt, at det har været med til at bidrage til de store prisstigninger, vi har været vidne til på markedet for ejerlejligheder. Der er da heller ingen tvivl om, at forældre køb har bidraget til de store prisstigninger på markedet for ejerlejligheder op gennem 2010’erne – helt ligesom det har været med til at holde en hånd under markedet i nedgangstider. Gennem de seneste ti år har markedet for forældre køb udgjort i omegnen af 10-20 % af det samlede salg af ejerlejligheder i henhold til tal fra home.

Negativ effekt – men de lave renter sikrer en fornuftig økonomi i et historisk perspektiv

Hvad betyder så afskaffelsen af virksomhedsordningen ved udlejning til nærtstående familiemedlemmer for økonomien i et forældre køb? Det har vi regnet på. I nedenstående tabel 1 er en opgørelse efter gældende regler og brug af virksomhedsordningen. For en nærmere beskrivelse af beregninger, jf. boks 1 bagerst i analysen.

Som det ses ud fra tabel 1, er det i øjeblikket muligt, at man ligefrem kan have et lille løbende likviditetsoverskud på et forældre køb ved brug af virksomhedsordningen. Det skyldes især de meget lave renter, vi har for tiden, hvilket reelt betyder, at indtægten fra husleje kan overstige udgifterne til forældre købet. Det månedlige likviditetsoverskud er på i omegnen af 240 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i København. Ser vi mod Aarhus, er der et lidt større likviditetsoverskud på omtrent 320 kroner, mens det i Odense er tæt på 450 kroner, og likviditetsoverskuddet topper i Aalborg på 695 kroner.

De store forskelle i likviditetskravene på tværs af de store universitetsbyer kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder. Den gennemsnitlige pris på ejerlejligheder er eksempelvis tæt ved dobbelt så høj i København sammenlignet med Odense og Aalborg,

Tabel 1: Økonomien for den studerende og forældrene – med et fastforrentet afdragsfrit lån

Virksomhedsordning	Fastforrentet 1 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
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	2.091.000	3.345.000	1.698.000	2.717.000	1.159.000	1.853.000	985.000	1.576.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.300	1.300	1.150	1.150	950	950	1.000	1.000
Husleje pr. måned	5.417	8.667	4.792	7.667	3.958	6.333	4.167	6.667
Boligsikring	-813	-1.300	-719	-1.150	-594	-950	-625	-1.000
Månedlig husleje pr. lejer	4.604	3.683	4.073	3.258	3.365	2.692	3.542	2.833
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	65.000	104.000	57.500	92.000	47.500	76.000	50.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.980	-17.426	-10.891	-15.792	-10.024	-14.478	-10.024	-14.478
Ejendomsskat	-3.361	-5.378	-3.092	-5.109	-1.829	-2.931	-1.922	-3.079
Renteudgifter til realkreditlån	-43.665	-69.731	-35.498	-56.688	-24.300	-38.728	-20.668	-32.969
Skattemæssig opgørelse	5.994	11.465	8.019	14.411	11.346	19.863	17.385	29.474
Skattebetaling/-besparelse	-3.120	-5.969	-4.175	-7.502	-5.907	-10.341	-9.050	-15.344
Årligt over-/underskud	2.873	5.496	3.844	6.909	5.439	9.522	8.334	14.130
Likviditet, over-/underskud pr. måned	239	458	320	576	453	794	695	1.177

*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 2 er beregningerne gentaget bare uden brug af virksomhedsordningen. Det betyder, at resultatet vendes til, at der er et løbende driftsunderskud ved forældre køb i København, Aarhus og Odense, mens driftsoverskuddet skrumper i Aalborg. Det skyldes, at fradragsværdien af rente- og bidragsudgifterne på realkreditlånet forringes. Således kan man ikke længere trække disse udgifter fra via topskatten – og en fradragsprocent i omegnen af 56 % - men må i stedet nøjes med det sædvanlige rentefradrag på i omegnen af 25-33 % alt afhængig af ens øvrige renteudgifter.

Tabel 2: Økonomien for den studerende og forældrene – med et fastforrentet afdragsfrit lån

Privatbeskattet	Fastforrentet 1 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
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	2.091.000	3.345.000	1.698.000	2.717.000	1.159.000	1.853.000	985.000	1.576.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.300	1.300	1.150	1.150	950	950	1.000	1.000
Husleje pr. måned	5.417	8.667	4.792	7.667	3.958	6.333	4.167	6.667
Boligsikring	-813	-1.300	-719	-1.150	-594	-950	-625	-1.000
Månedlig husleje pr. lejer	4.604	3.683	4.073	3.258	3.365	2.692	3.542	2.833
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	65.000	104.000	57.500	92.000	47.500	76.000	50.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.980	-17.426	-10.891	-15.792	-10.024	-14.478	-10.024	-14.478
Ejendomsskat	-3.361	-5.378	-3.092	-5.109	-1.829	-2.931	-1.922	-3.079
Netto, husleje fratrukket drift	49.658	81.196	43.516	71.098	35.647	58.591	38.053	62.443
Resultat efter indkomstskat (topskat, 55,6 %)	22.048	36.051	19.321	31.568	15.827	26.015	16.896	27.725
Renteudgifter til realkreditlån	-43.665	-69.731	-35.498	-56.688	-24.300	-38.728	-20.668	-32.969
Værdi af rentefradrag	14.409	23.011	11.714	18.707	8.019	12.780	6.821	10.880
Likviditet, over-/underskud pr. måned	-601	-889	-372	-534	-38	6	254	470

*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.

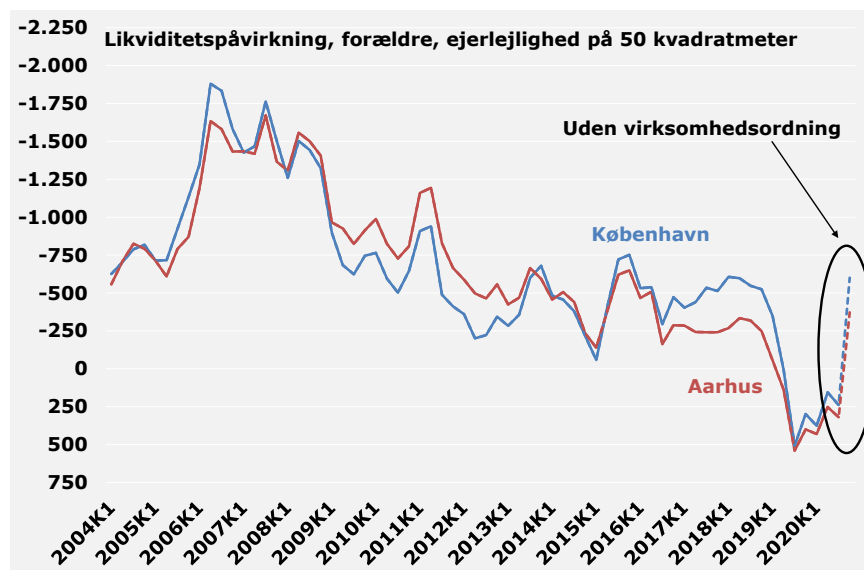
Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

Samlet set er konsekvensen en forøgelse af likviditetskravet med cirka 840 kroner om måneden i København og omtrent 690 kroner i Aarhus sammenlignet med virksomhedsordningen i det første

skema og en værdi af rentefradraget på 33 % som privatperson. Det er også illustreret i figur 1 på forsiden. Hvis man som par har renteudgifter over 100.000 kroner i forvejen, falder værdien af rentefradraget til 25 %, og i så fald øges likviditetskravet med cirka 1.100 kroner om måneden i København og godt 900 kroner i Aarhus i fravær af virksomhedsordningen.

Selv om udgifterne til et forældre køb stiger i fravær af virksomhedsordningen, så vil det rent faktisk ikke betyde, at det bliver specielt dyrt i en historisk sammenhæng. I nedenstående figur 2 er således vist udviklingen i likviditetskravet ved forældre køb, og her vil vi aktuelt gå fra et tæt ved rekordlavt likviditetskrav ved brug af virksomhedsordning til et stadig relativt lavt niveau i en historisk kontekst uden brug af virksomhedsordning.

Figur 2: Rentefaldet sender likviditetsbelastningen ved forældre køb i bundniveauer



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

Det indikerer dermed også, at en fjernelse af virksomhedsordningen ikke vil være et større benspænd for hverken markedet for ejerlejligheder eller forældre køb i øjeblikket, da de lave renter er med til at afbøde en stor del af den negative effekt. De historisk lave renter medfører således, at der aktuelt ikke er den store fordel i virksomhedsordningen. Den er jo netop god, hvis der er et væsentligt underskud, og det kan fratrækkes i topskatten.

Og endeligt har vi i øvrigt også set, at likviditetskravet i sig selv ikke er dominerende for aktiviteten af forældre køb – de senere års rekordlave likviditetskrav er gået hånd i hånd med lavere aktivitet af forældre køb, da høje priser på ejerlejligheder og frygten for et formuesmæk har domineret effekten af et lavt likviditetskrav.

Alt andet lige giver det imidlertid sig selv, at det i sagens natur ikke er til forældrenes fordel, at virksomhedsordningen forsvinder ved udlejning til nærtstående familiemedlemmer. Det er klart, at renterne jo godt kan stige igen på et senere tidspunkt - hvilket i så fald vil øge fordelene af virksomhedsordningen sammenlignet med i dag. Hvis renterne eksempelvis stiger og renteudgifterne øges med eksempelvis 1.000 kroner, så vil man reelt set kun skulle betale 440 kroner ekstra i virksomhedsordningen mod omtrent 670-750 kroner ved køb uden for

virksomhedsordningen. Det vil kunne sætte sig i en lavere efterspørgsel efter forældre køb og en negativ påvirkning af markedet for ejerlejligheder – udover den direkte negative effekt fra stigende renter. Når det er sagt, er det dog også vores klare vurdering, at mange forældre køb foretages med et udgangspunkt i nytteværdien for familien og en robust privatøkonomi. Selv hvis det skulle blive noget dyrere, vil det altså ikke betyde et stop for forældre køb.

Gode råd til huskesedlen i forbindelse med overvejelser om forældre køb

- 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.
- 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. 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.
- Forældre køb 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 67.100 kroner om året (2019-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.
- 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.
- 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?
- Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
- Få rådgivning omkring den ”rette” markedsleje til huslejeoposten. 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.
- 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.

Boks 1: Bag om beregningerne til tabel 1 og 2

Der er i beregningen taget udgangspunkt i 100 % realkreditfinansiering. Dvs. de maksimale 80 % af købssummen i ejerlejligheden belånes direkte med realkreditlån, mens de resterende 20 % optages som realkreditlån i egen bolig via brug af friværdi. 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 forældrekøbet.

Ved brug af virksomhedsordningen er det muligt at fratække evt. underskud i topskatten. Et underskud kan opstå som en konsekvens af, at udgifterne til lejligheden i forbindelse med renteudgifter, ejendomsskat etc. overstiger indtægten fra den husleje, barnet betaler.

I beregningerne tages udgangspunkt i et afdragsfrit lån for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældrekøbet. Afdrag på realkreditlånet er 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 forældrekøb – det vil i høj grad afhænge af den enkeltes økonomiske udgangspunkt for et forældrekøb.

Vi benytter os af et fastforrentet 1 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten – og samtidig er det muligt at gøre brug af denne låntype, hvis man rammes af de nye retningslinjer for husstande med høj gæld – og man derved har en samlet gælds faktor over 4 og en belåningsgrad over 60 %.

Endelig er der i tabellen opstillet to forskellige alternativer. Det første alternativ er køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det andet alternativ er 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.

Købsprisen på lejligheden er blot med udgangspunkt i den gennemsnitlige kvadratmeterpris fra boligprisstatistikkerne i de forskellige kommuner – og så ganget op med antallet af kvadratmeter. Som sagt er der tale om et eksempel, og alt afhængig af standen af ejerlejligheden og beliggenheden i kommunen vil der i sagens natur kunne være betydelige forskelle i prisen på en ejerlejlighed på 50/80 kvadratmeter.

I **tabel 2** er vist en opgørelse, hvor man ikke laver en virksomhedsordning – men køber som privat person. Derfor laves regnestykket via huslejeindtægt fratrukket fællesudgifter og ejendomsskat. Denne bundlinje indkomstbeskattes og vi antager, at forældrenes indkomst er så høj, at det indgår i topskattegrundlaget (55,6 % beskatning). Herefter trækkes renteudgifter fra – og så tillægges værdien af rentefradraget. I beregningseksemplet er antaget en rentefradragsret på 33 %, men den kan være lavere, hvis man som forældre har samlede renteudgifter for mere end 100.000 kroner. I så fald reduceres værdien af rentefradraget til 25 %.

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.