

4. august 2021



## Dyrere højsæson for forældrekøb sammenlignet med de seneste mange år

Efter et par usædvanlige år hvor det ligefrem har været muligt at opnå et løbende driftsoverskud på forældrekøb, er billedet blevet vendt på hovedet, og der er nu et pænt driftsunderskud i både København og Aarhus. Rent faktisk skal vi helt tilbage til slutningen af 2008 for at finde et større driftsunderskud ved forældrekøb i København. Selv korrigeret for udviklingen i den disponible indkomst er forældrekøb i København nu til den dyre side i en historisk kontekst. Denne udvikling er især drevet af ændrede skatteregler, men kraftigt stigende priser på ejerlejligheder og stigende renter gennem 2021 trækker i samme retning. Den mærkbare stigning i likviditetskravet ved forældrekøb vil dog næppe i sig selv være en stopklods for aktiviteten af forældrekøb. Mange forældrekøb foretages med udgangspunkt i en solid privatøkonomi og med nytteværdien for familien for øje.

**Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom**

### Højsæson for forældrekøb skudt i gang – og med knap så gunstige skatteregler som tidligere

Mange 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 forældrekøb på boligmarkedet sparkes i gang. I hvert fald viser historiske data fra home, at aktiviteten af forældrekøb toppe i august, hvor aktiviteten i gennemsnit er blevet løftet med lidt mere end 25 % alene som følge af "sæsonen".

Ud over selvfølgelig den usædvanlige situation på boligmarkedet, hvor Covid-19 pandemien paradoksalt nok har bidraget til at sende boligpriserne kraftigt i vejret, adskiller denne højsæson sig fra tidligere højsæsoner. Således trådte nye skatteregler i kraft ved årsskiftet, som betyder, at fordelagtigheden ved forældrekøb er blevet mindre end tidligere. Således er det ikke længere muligt at gøre brug af den såkaldte virksomhedsordning og samtidig opnå mulighed for fradrag i topskatten på renteudgifterne. I stedet vil fradragsværdien være den samme som ved renter af privat gæld. Det betyder altså, at fradragsværdien af renteudgifterne reduceres fra tidligere op mod ca. 56 % og nu helt ned til mellem 25-33 % alt afhængig af ens øvrige renteudgifter.

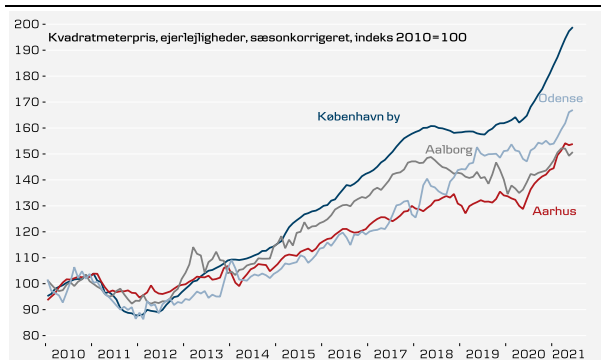
Disse nye regler betyder dermed også, at det ikke længere giver mening at bruge virksomhedsordningen, hvis det kun er med henblik på forældre køb, og man ikke har andre virksomhedsrelaterede aktiviteter ved siden af.

## Sådan ser den økonomien ud ved et forældre køb i landets store studiebyer

I tabel 1 er vist de nærmere detaljer ved økonomien i et forældre køb på tværs af landets studiebyer – både for den studerende og for forældrene.

Efter vi i de seneste år har oplevet, at man ligefrem har kunne opnå et løbende likviditetsoverskud på et forældre køb, så er resultatet blevet vendt på hovedet på det seneste som følge af førnævnte nye skatteregler men også på grund af stigende renter gennem 2021 og ikke mindst højere boligpriser. Alene priserne på ejerlejligheder i København er steget med mere end 20 % over det seneste år, men priserne har også været hastig stigende i de andre store universitetsbyer, jf. figur 1.

**Figur 1. Kraftige prisstigninger på markedet for ejerlejligheder i landets store universitetsbyer**



Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Det nu kun i Aalborg, hvor det i beregningseksemplet i tabel 1 stadig er muligt at opnå et lille løbende driftsoverskud ved forældre købet. Her er det månedlige likviditetsoverskud på i omegnen af 90 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter. I København er der i stedet tale om et likviditetsunderskud for forældrene på 1.065 kroner, mens det er lidt mindre i Aarhus på cirka 610 kroner. I Odense er likviditetsunderskuddet begrænset til i omegnen af 150 kroner om måneden.

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 mere end dobbelt så høj i København sammenlignet med Odense og Aalborg.

**Tabel 1. 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	2.423.000	3.876.000	1.855.000	2.968.000	1.193.000	1.909.000	1.066.000	1.705.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.325	1.325	1.175	1.175	950	950	1.000	1.000
Husleje pr. måned	5.521	8.833	4.896	7.833	3.958	6.333	4.167	6.667
Boligsikring	-828	-1.325	-734	-1.175	-594	-950	-625	-1.000
<b>Månedlig husleje pr. lejer</b>	<b>4.693</b>	<b>3.754</b>	<b>4.161</b>	<b>3.329</b>	<b>3.365</b>	<b>2.692</b>	<b>3.542</b>	<b>2.833</b>
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	66.250	106.000	58.750	94.000	47.500	76.000	50.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	-12.184	-17.722	-11.076	-16.061	-10.195	-14.724	-10.195	-14.724
Ejendomsskat	-3.576	-5.722	-3.290	-5.436	-1.946	-3.118	-2.045	-3.276
Netto, husleje fratrukket drift	50.490	82.555	44.383	72.503	35.359	58.158	37.760	62.000
Resultat efter indkomsskat (topskat)	21.963	35.912	19.307	31.539	15.381	25.299	16.425	26.970
Renteudgifter til realkreditlån	-51.852	-82.824	-39.756	-63.468	-25.632	-40.896	-22.932	-36.564
Værdi af rentefradrag (33 %)	17.111	27.332	13.119	20.944	8.459	13.496	7.568	12.066
<b>Likviditet, over-/underskud pr. måned</b>	<b>-1.065</b>	<b>-1.632</b>	<b>-611</b>	<b>-915</b>	<b>-149</b>	<b>-175</b>	<b>88</b>	<b>206</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

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. Har man endvidere særlige ønsker til beliggenheden, vil prisen helt automatisk kunne blive noget højere, og dermed forringe det samlede regnestykke for forældrene.

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.

For den studerende bliver den månedlige husleje i eksempelvis København med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 4.700 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. 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 4.700 kroner om måneden til godt 3.750 kroner i København. For familien samlet set mindskes den samlede betaling ligeledes 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.

For en nærmere beskrivelse af beregningerne i tabel 1, jf. boks 1 bagerst i analysen.

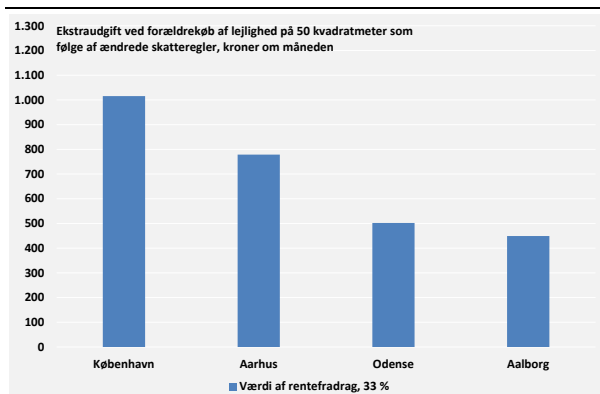
## Højeste likviditetskrav ved forældre køb i mere end 10 år i København

Likviditetskravet ved forældre køb er steget ganske markant over det seneste år. Tilbage i sommeren 2020, var det muligt at hente et månedligt driftsoverskud hjem i København på cirka 145 kroner ved en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter. I dag er overskuddet som tidligere nævnt vendt til et løbende driftsunderskud på cirka 1.065 kroner – en udgiftsstigning på hele 1.210 kroner om måneden.

Havde de nye skatteregler ikke været indført, ville likviditetskravet havde været tæt på neutralt ved forældre køb i øjeblikket. Helt præcist ville driftsunderskuddet i dette eksempel være tæt på blot 50 kroner om måneden, og dermed er konsekvensen af de nye skatteregler omkring 1.000 kroner om måneden i den løbende driftsøkonomi. Den nu mindre værdi af rentefradraget giver med andre ord en noget dårligere afskærmning mod stigende renter og stigende boligpriser. Det kan også illustreres med et simpelt eksempel. Hvis renteudgifterne stiger med eksempelvis 1.000 kroner, så vil man reelt set kun skulle betale 440 kroner ekstra med de gamle skatteregler mod nu omtrent 670-750 kroner.

I nedenstående figur 2 ser vi konsekvenserne af de ændrede skatteregler ved forældre køb i universitetsbyerne ved køb af ejerlejlighed på 50 kvadratmeter. I Aarhus er effekten i omegnen af 780 kroner om måneden, mens den er i omegnen af 450-500 kroner i Odense og Aalborg. Effekten afhænger i sagens natur af de samlede renteudgifter – jo større renteudgifter jo større effekt af den mindskede værdi af rentefradraget.

**Figur 2. Ændrede skatteregler trækker likviditetskravet ved forældre køb i København op med i omegnen af 1.000 kroner om måneden**

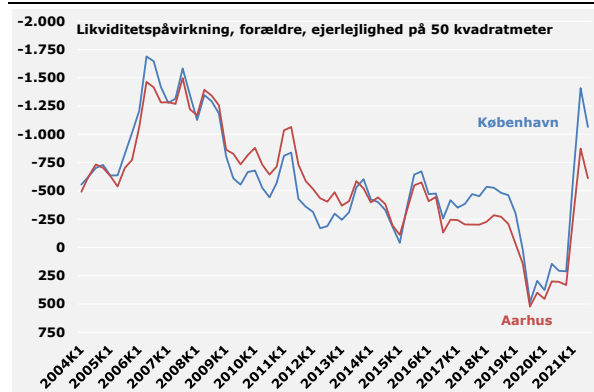


Kilde: Finans Danmark, Boligsiden, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Det store spring op i likviditetskravet ved forældre køb gennem 2021 betyder også, at vi skal mere end 10 år tilbage før, at vi har været vidne til et højere likviditetskrav i København. Det var i slutningen af

2008, mens vi "kun" skal tilbage til 2011 i Aarhus for at finde et højere månedligt likviditetskrav, jf. figur 3.

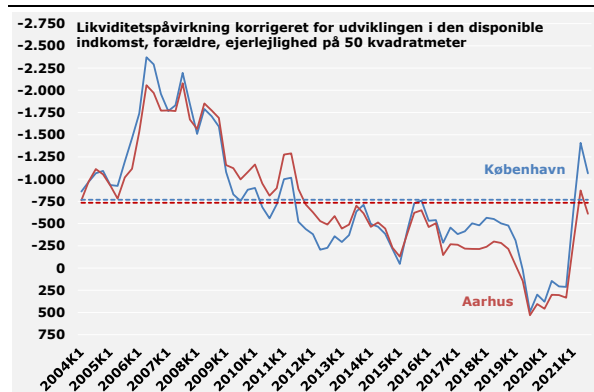
**Figur 3. Højeste likviditetskrav ved forældre køb siden slutningen af 2008 i København**



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

Rent faktisk betyder den seneste tids udvikling, at den løbende økonomi i et forældre køb i København er gået fra at være tæt ved historisk billig til nu at være i den dyre ende i en historisk kontekst. Det fremgår af figur 4, hvor vi har korrigeret likviditetskravet for udviklingen i husholdningernes disponible indkomst. I Aarhus er likviditetskravet endnu ikke nået op i det dyre terræn i en historisk kontekst, og i stedet er vi her meget tæt på et gennemsnitligt niveau i perioden siden 2004. For begge byer gælder det dog, at de fortsat meget lave renter og stigende disponible indkomster gennem perioden er med til at holde likviditetskravet et godt stykke under de niveauer, vi så i tiden før finanskrisen.

**Figur 4. Den løbende driftsøkonomi ved et forældre køb er faktisk nu til den dyre side i en historisk kontekst i København**



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

Selv om udviklingen i likviditetskravet påvirker interessen for forældre køb, så har det traditionelt ikke

været en dominerende faktor for aktiviteten af forældrekøb. Den seneste tids udvikling i likviditetskravet vil derfor heller ikke i sig selv være en stopklods for forældrekøb. Det skal ses i sammenhæng med, at mange danskere har en robust privatøkonomi og mange har endda også en solid friværdis i deres egen bolig. Endvidere er det vores vurdering, at mange forældrekøb foretages med udgangspunkt i nytteværdien for familien.

Endeligt spiller frygten for et eventuelt formuesmæk ved forældrekøb nok en større rolle end den løbende driftsøkonomi for appetitten efter forældrekøb. Sidstnævnte understøttes også af udviklingen over de senere år, hvor de rekordlave likviditetskrav er gået hånd i hånd med en tendens til lavere aktivitet af forældrekøb. Over de senere år har der til tider været bekymringer for, at priserne på markedet for ejerlejligheder kunne falde tilbage i kølvandet på finansielle stramninger, den (stadig) kommende boligskatte-reform og et i forvejen højt prisniveau.

### **Gode råd til huskesedlen i forbindelse med overvejelser om forældrekøb**

- Forældrekøb 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 andre måder at gøre dette på.
- Få snakket grundigt igennem om forældrekøb 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 forældrekøbet i sidste ende giver et økonomisk tab, men at jeres barn trods alt fik en bedre studietid.
- Forældrekøb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via eksempelvis tilskud til studieboer eller husleje via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 68.700 kroner om året (2021-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældrekøbet.
- Få en fornemmelse af om der er en anerkendelse fra barnets side i forhold til, at det skal være en mere "langsigtet" boligløsning – uden der selvfølgelig kan gives garantier i sidste ende. Det vil være ærgerligt, hvis forældrekøbet hurtigt skal sælges igen, da det er dyrt at købe og sælge bolig. Samtidig øges risikoen i forhold til kortsigtede prisudsving på boligmarkedet.
- Tænk i fornævnte sammenhæng også på, hvorvidt lejligheden kan blive mere langsigtsholdbar. 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? Eller kan lillebror/lillesøster få gavn af lejligheden?
- Lav 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.
- Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
- Få rådgivning omkring den "rette" markedsløse til huslejeopposten, så man ikke risikerer at komme i konflikt med skats regler.
- Få 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 friværdis. I relation til sidstnævnte giver et fastforrentet 30-årigt lån en god friværdisbeskyttelse mod eventuelt stigende renter, der kan risikere at presse boligpriserne ned.

#### **Boks 1: Bag om beregningerne til tabel 1**

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 friværdis. 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.

I beregningerne bruges et afdragsfrit lån for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældrekøbet. Afdrag på realkreditlånet er som bekendt ikke en udgift men en opsparing til en selv. 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 retningslinjerne for husstande med høj gæld – og man derved har en samlet gælds faktor over 4 og en belåningsgrad over 60 %.

Endeligt 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 via 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.

Efter de nye skatteregler, der trådte i kraft ved årsskiftet tager regnestykket udgangspunkt i, at man køber som privat person og ikke gør brug af virksomhedsordning. Det betyder, at fra huslejeindtægt fratrækkes fællesudgifter og ejendomsskat. Denne bundlinje indkomstbeskattes, og vi antager, at forældrenes indkomst er så høj, at det indgår i topskattegrundlaget. 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.*

**Redaktion**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Udgiver**

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring