

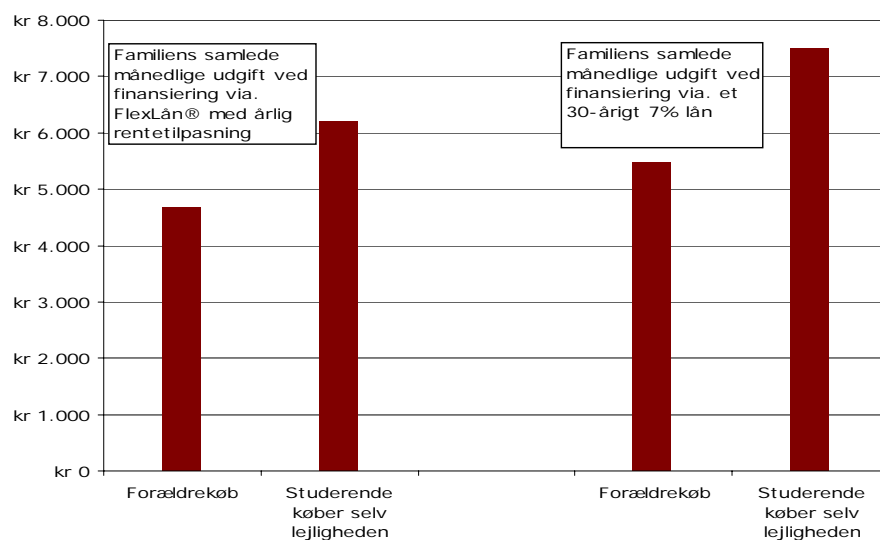
Spar 27 % på boligudgiften med forældrebetaling

Mandag den 30. juli dumpede det længe ventede brev ind af brevsprækken hos de mange unge, der har søgt ind på en videregående uddannelse, og dermed er højsæsonen for forældrebetaling af studielejligheder skudt i gang. Boligsøgende i de store studiebyer som Århus, København, Aalborg og Odense bør overveje forældrebetaling som finansieringsalternativ i forhold til selv at investere i en lejlighed. Vi har i denne analyse kigget nærmere på, hvorfor forældrebetaling er en så attraktiv finansieringsform; og hvor meget der er at spare ved at købe studieboligen som forældrebetaling i stedet for som almindelig ejerbolig.

I analysen er vi blandt andet kommet frem til følgende:

- Der er mulighed for at spare op til 27 % på familiens samlede boligudgift, hvis studieboligen finansieres via forældrebetaling i stedet for, at den studerende selv køber boligen.
- Besparelspotentialet ved forældrebetaling er størst med finansiering med fastforrentede lån, hvor der spares op mod 27 % på den månedlige omkostning. Besparelsen ved FlexLån[®] er lidt mindre, men stadig attraktiv med omkring 24 %.
- Forældrebetaling er typisk en finansieringsmodel, der vælges til mindre lejligheder. Derfor kan mange familier med forældrebetalingsplaner, aktuelt drage nytte af, at de små lejligheder er faldet mest i pris, siden priserne toppede. Det betyder, at prisen på en lejlighed i København på mellem 50 og 75 kvadratmeter er faldet med 26 % i forhold til blot to år siden.

Spar op til 27 % ved forældrebetaling



Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard

Olsson

olss@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Stor besparelse på forældre køb

Står man som studerende overfor at købe en lejlighed i forbindelse med studiestart, kan man med fordel alliere sig med sine forældre. Man kan nemlig spare rigtig mange penge, hvis man finansierer en studielejlighed gennem et forældre køb.

Køber man fx en lejlighed i København på 50 kvadratmeter, vil familiens samlede boligudgift være 27 % lavere pr. måned, såfremt boligens finansieres igennem et forældre køb med et 30-årigt lån med 7 % i rente, frem for at den studerende køber boligen selv. I rede penge betyder det, at der bliver skåret 2.015 kroner af familiens samlede boligudgift, der lander på 5.469 kroner med forældre købsmodellen i stedet for 7.484 kroner, hvis den studerende selv køber boligen.

Du kan se, hvordan regnestykket ser ud ved forældre køb af en lejlighed på henholdsvis 50 og 80 kvadratmeter i København med to forskellige låntyper i tabel 1.

Tabel 1: Forældre køb vs. egenfinansiering

	Fastforrentet 7 % lån		FlexLån® F1	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Forældre køber lejlighed				
Købspris	1.350.000	2.200.000	1.350.000	2.200.000
1. Omkostningsbestemt leje	4.083	6.667	4.083	6.667
2. Renteudgifter	-7.875	-12.833	-5.959	-9.711
3. Fællesudgifter + antennebidrag	-700	-1.075	-700	-1.075
4. Ejendomsskat	-383	-623	-383	-623
5. Underskud (1 - 2 - 3 - 4)	-4.875	-7.864	-2.959	-4.742
6. Skatteværdi af underskud (5 · 59 %)	2.876	4.640	1.745	2.798
7. Boligudgift før boligsikring (2 + 3 + 4 - 6)	-6.082	-9.891	-5.297	-8.611
8. Boligsikring (8)	613	1.000	613	1.000
9. Boligudgift efter boligsikring (7 - 8)	-5.469	-8.891	-4.684	-7.611
Studerende køber lejlighed				
10. Renteudgifter	-7.875	-12.833	-5.959	-9.711
11. Fællesudgifter + antennebidrag	-700	-1.075	-700	-1.075
12. Ejendomsværdiskat	-1.125	-1.833	-1.125	-1.833
13. Ejendomsskat	-383	-623	-383	-623
14. Skatteværdi af renter (10 · 33 %)	2.599	4.235	1.966	3.205
15. Boligudgift (10 + 11 + 12 + 13 - 14)	-7.484	-12.130	-6.200	-10.038
Månedlig besparelse	2.015	3.239	1.516	1.752

Kilde: Egne beregninger og Realkreditrådet.

Hvor kommer besparelsen fra?

Det lyder umiddelbart for godt til at være sandt, at det er muligt at spare op til 27 % med et forældre køb. Men det er muligt, blandt andet fordi forældrene typisk har en højere indkomst end en studerende, og dermed bedre kan udnytte de forskellige muligheder for fradrag og fordi lejligheden lejes videre til den studerende. Besparelsen kan især tilskrives 3 forhold

- forældrene opretter en virksomhed med underskud – et underskud de kan trække fra i topskatten
- familien skal ikke betale ejendomsværdiskat
- den studerende modtager boligsikring.

I de fleste tilfælde er det den såkaldte virksomhedsordning, som er mest fordelagtig, når man skal foretage et forældre køb. Benytter man virksomhedsordningen kan man nemlig trække underskuddet fra i topskatten. Der opstår et underskud, forbi lejeindtægterne er sat relativt lavt efter boligreguleringsloven. Dermed vil omkostningerne til at vedligeholde lån, betale fællesudgifter og antennebidrag langt overstige lejeindtægterne, og der vil således være et underskud i den oprettede virksomhed. Underskuddet kan trækkes fra i topskatten, med en sats på op mod 59 %,

hvilket er 26 % højere end rentefradragssatsen på 33 %, der gælder ved egenfinansiering. Se også vores RD Analyse fra 22. juli 2008 "Forældre køb – giv dit barn en god studiestart", hvor principperne for forældre køb er forklaret indgående.

For forældre, der har en positiv kapitalindkomst og betaler topskat, skal man overveje en anden forældre købsmodel end virksomhedsordningen. Besparelsen her er nogenlunde den samme som under virksomhedsordningen, men da man ikke i samme omfang skal afsætte ressourcer til bogføring og selvangivelse, anbefales en alternativ forældre købsmodel. Du kan læse mere om de forskellige skatteordninger i bilag 1.

Uanset om man finansierer en bolig på traditionel vis eller benytter sig af forældre købsordningen, skal man betale ejendomsskat. Til gengæld skal man ikke betale ejendomsværdiskat, der udgør ca. 1 % af den offentlige ejendomsvurdering, når lejligheden anskaffes via et forældre køb.

Fælles for alle typer af forældre købsordninger er, at den studerende har mulighed for at ansøge om boligsikring, der kan opnås hvis lejligheden ikke er for stor eller årsindkomsten for høj. Den typiske studerende, der bor i en lejlighed på 50 kvadratmeter vil modtage omkring 600 kroner i boligsikring pr. måned.

Mindre besparelse ved finansiering med FlexLån®

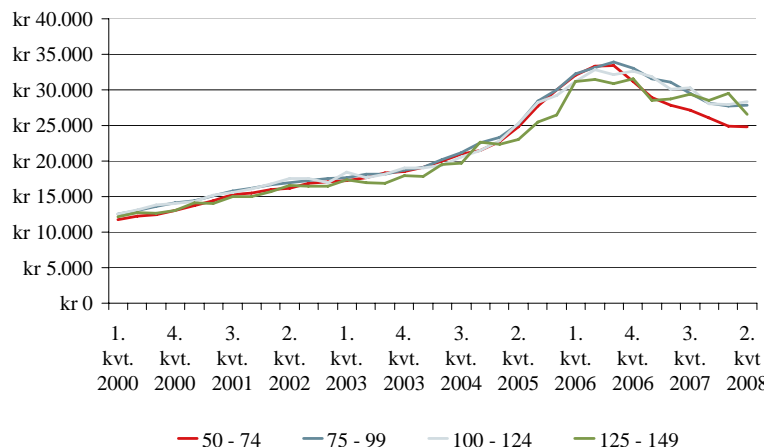
Finansierer man i stedet lejligheden på 50 kvadratmeter i København gennem et forældre køb og med FlexLån® med årlig rentetilpasning bliver den månedlige ydelse lavere – og samtidig bliver besparelsen for familien en lidt mindre. Besparelsen kan opgøres til omkring 24 % og huslejen lander på 4.684 kroner per måned, jævnfør tabel 1. Der betales til gengæld omkring 1.500 kroner mindre i husleje, end hvis lejligheden finansieres med et fastforrentet 7 % lån.

Den mindre besparelse ved finansiering gennem FlexLån® skyldes, at fradraget i topskatten er mindre i forhold til fastforrentet finansiering, fordi renten på FlexLån® er lavere end på det fastforrentede lån.

Små lejligheder er faldet mest i pris

Udover at man kan høste en betydelig besparelse ved forældre køb sammenlignet med egenfinansiering, er det siden 3. kvartal 2006 i gennemsnit blevet 26 % billigere af købe en lejlighed på mellem 50 og 75 kvadratmeter i København. Og det er især de små studieejligheder, der er faldet i pris. I dag koster en lejlighed på mellem 50 og 75 kvadratmeter i gennemsnit 25.000 kroner pr. kvadratmeter mod knap 30.000 pr. kvadratmeter for en stor lejlighed på mellem 125 og 150 kvadratmeter. Til sammenligning var de små lejligheder med 33.000 kroner pr. kvadratmeter et par tusinde kroner dyrere i 3. kvartal 2006.

Ejerlejlighedspriser i København opdelt efter størrelse



Grundig rådgivning er nødvendig

Overvejer man at finansiere en bolig gennem et forældre køb, bør man tage sig en grundig snak med sin boligrådgiver. Der er nemlig mange ting, man skal tage højde for, når man finansierer en bolig på denne måde. Derudover kan et boligkøb i storbyerne gå hen og blive en dårlig forretning på bundlinjen, hvis man har en helt kort tidshorisont. Inden for de kommende to år forventer vi nemlig, at boligpriserne på landsplan falder i omegnen af 6 % og at prisfaldet bliver større på lejligheder i byerne. På længere sigt forventer vi imidlertid, at boligmarkedet retter sig, og priserne begynder at stige igen. Vores råd til kommende boligejere er derfor – som altid – at man skal købe bolig, fordi man har behov for et hjem, og ikke med henblik på spekulation. Dertil kommer, at omkostningerne ved at købe bolig ofte er så store, at man altid bør købe bolig med henblik på at bo der i en 10-årig periode eller længere.

Hvis man som studerende køber en lejlighed gennem et forældre køb, afhænger fordelene i forhold til fx at vælge en lejebolig af, om man har mulighed for at få fingre i en af de rigtig billige lejeboliger og hvor lang en tidshorisont man har. Flytter man eksempelvis fra sine forældre i provinsen for at begynde et liv som studerende på en længerevarende videregående uddannelse i København eller Århus – og har man ikke fået fat i en billig lejlighed eller et kollegieværelse – bør forældre købet overvejes som et finansieringsalternativ ved køb af ejerbolig til studieårene.

Bilag 1: Valg af beskatning

Førældrekøb og skatteregler

Som udlejer beskattes man af lejeindtægterne, og udgifterne kan trækkes fra. Dette gælder også forældre, der køber en lejlighed og udlejer den til sine børn. Hvordan man beskattes afhænger af hvilken af nedenstående tre skatteordninger man vælger.

Personskatteloven

Lejeindtægten, fratrukket ejerudgifter (fællesomkostninger, udgifter til vedligeholdelse, ejendomsskat mv.) medtages som personlig indkomst. Renteudgiften fratrækkes kapitalindkomsten. Det betyder, at værdien af rentefradraget vil være ca. 33 %, mens indtægten typisk beskattes med omkring 59 % eller mere, ligesom man betaler arbejdsmarkedsbidrag og særligt pensionsbidrag af den personlige indkomst.

Virksomhedsskatteordningen

Nettounderskuddet, der opgøres som lejeindtægten fratrukket alle ejerudgifter - også renteudgifter, kan fratrækkes i den personlige indkomst. Hvis forældrene betaler topskat, får de en maksimal værdi af rentefradraget. Før underskuddet kan fratrækkes i den personlige indkomst, modregnes det dog i et eventuelt opsparat overskud fra anden virksomhed eller i anden positiv nettokapitalindkomst.

Brug af virksomhedsskatteordningen forudsætter, at indtægter og udgifter i forbindelse med udlejning holdes fuldstændig adskilt fra privatøkonomien. Rent praktisk kan dette gøres ved at oprette en speciel kassekredit til formålet.

Kapitalafkastordningen

Kapitalafkastordningen anvendes typisk, hvis ejerlejligheden finansieres helt eller delvist kontant. Den minder om virksomhedsskatteordningen, men der stilles ikke samme regnskabsmæssige krav.

Lejeindtægten, fratrukket ejerudgifter ekskl. renter, medtages i den personlige indkomst. Renteudgiften fratrækkes i kapitalindkomsten. På baggrund af lejlighedens værdi beregnes herefter et kapitalafkast, som både fratrækkes i den personlige indkomst, hvor fradragsværdien er høj, og samtidig tillægges kapitalindkomsten, hvor beskatningen er lav. Derved opnås der også her fuld skattemæssig værdi af renteudgiften (kapitalafkastet må maksimalt svare til enten de faktiske renteudgifter eller til overskuddet ved udlejning før renteudgifter).

Hvad skal man vælge?

Som tommelfingerregel kan det betale sig at anvende virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen, hvis man betaler topskat, og hvis lejligheden hovedsagligt finansieres gennem optagelse af lån.

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.