



## Forældre køb – giv dit barn en god studiestart

Snart kommer det længe ventede brev ind af postsprækken hos de mange unge, der har søgt ind på en videregående uddannelse, og dermed skydes højsæsonen for forældre køb af studieboliger i gang. Mange unge må flytte til en storby i forbindelse med ny uddannelse, men står desværre uden et sted at bo. Har man som forældre enten friværds i egen bolig eller økonomisk råderum og lyst til at hjælpe sit barn, kan man købe en lejlighed og leje den ud til barnet.

I analysen er vi blandt andet kommet frem til følgende:

- For en månedlig omkostning fra 1.000 til 3.000 kroner, kan forældre købe en studiebolig til deres barn på mellem 50 og 80 kvadratmeter – fx i København eller Århus.
- Selvom huspriserne for ejerlejligheder er lidt højere i København end i Århus, er der ikke markant forskel på de månedlige boligudgifter ved at bo i den ene by frem for den anden.
- Ved at købe en lejlighed på 80 kvadratmeter med plads til to studerende, er det muligt at nedbringe den månedlige omkostning for den studerende betydeligt. Forældrenes omkostning stiger til gengæld.
- Den seneste udvikling med faldende boligpriser kombineret med forventninger om fortsatte prisfald på ejerboliger bevirker, at forældre køb skal ses som en hjælp til den studerende, og ikke som en investeringsmulighed med forventet gevinst.

### En god hjælp til dit barn

Det er ikke en let beslutning, om man skal investere i en bolig til sit barn eller ej. Fordelen ved et forældre køb er, at man kan være med til at give sit barn en god studiestart, med en solid base. Til gengæld koster et forældre køb penge hver måned – penge som man ikke kan være sikker på, at få igen via stigende boligpriser.

Men har man som forældre økonomisk råderum til at bruge nogle tusinde kroner per måned på at hjælpe sit barn til et godt sted at bo, er der i øjeblikket en masse gode lejligheder på markedet. Og samtidig med, at man hjælper sit barn og evt. en studiekammerat godt på vej til en god studiestart, investerer man samtidig i fast ejendom – og boligen kan eventuelt sælges videre til barnet efter endt uddannelse.

Vi ser i analysen nærmere på, hvor meget det vil koste både barn og forældre, hvis forældrene køber enten en lille eller en stor lejlighed i henholdsvis København og Århus og lejer den ud – enten alene til deres barn eller til barnet og en studiekammerat.

#### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

#### Redaktion

Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

#### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
25 55 63 37

## Overvejelser inden man foretager et forældre køb

Inden man går ud og køber en bolig til sit barn, er der mange overvejelser at gøre sig, blandt andet:

- Boligens størrelse og pris – der jo typisk hænger sammen
- Beliggenhed – gerne så tæt på studiestedet som muligt
- Finansiering – er der friværdi i forældrenes bolig, som man kan udnytte, eller er det nødvendigt at finansiere boligen med både realkredit- og banklån
- Valg af skatteordning – vil man beskattes af boligens indtægter/omkostninger som en privatperson eller virksomhed (se karakteristika for de forskellige ordninger i bilag 3)
- Fastsætte lejeniveau – hvor meget skal man opkræve af sit barn i husleje pr. kvadratmeter
- Boligsikring – forudsætter at der er tegnet en lejekontrakt mellem forældre og barn, at lejen er fastsat tæt på markedslejen samt at visse krav om boligens maksimale størrelse er opfyldt
- Vand, varme og el – skal forbruget opkræves månedligt sammen med huslejen, eller betaler barnet selv udgifterne løbende

Ovenstående liste indeholder nogle af de forhold, som man i hvert fald bør overveje, inden man vælger forældre købsmodellen som vejen til en god studiebolig – og gerne i samråd med sit barn.

Der er altså mange ting, som man skal tage stilling til, inden man kaster sig ud i et forældre køb. Og det kan også umiddelbart være svært at overskue de økonomiske konsekvenser ved at købe bolig til sit barn. For at gøre vejen hen mod beslutningen lettere, har vi regnet på, hvad et forældre køb i København og Århus vil koste barn og forældre per måned. Antagelserne bag beregningerne kan du se i bilag 1.

## Det er billigst, når man er to!

I tabel 1 nedenfor kan du se, hvor meget det vil koste både barn og forældre månedligt, hvis forældrene køber en lejlighed på henholdsvis 50 og 80 kvadratmeter i København, der finansieres med enten et 7 % fastforrentet lån eller med FlexLån@ F1.

Tabel 1: Køb af lejlighed på hhv. 50 kvm. og 80 kvm. i København – med to forskellige låntyper

Lejlighed i København	Fastforrentet 7 % lån		FlexLån@ F1	
	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter
<b>Størrelse</b>				
Købspris	1.350.000	2.200.000	1.350.000	2.200.000
Årlig husleje pr. kvm.	980	1.000	980	1.000
Husleje pr. måned	4.083	6.667	4.083	6.667
Boligsikring, 15 %	- 613	- 1.000	- 613	- 1.000
<b>Månedlig udgift pr. lejer</b>	<b>3.471</b>	<b>2.833</b>	<b>3.471</b>	<b>2.833</b>
<b>Likviditetskrav per år</b>				
Huslejeindtægt	49.000	80.000	49.000	80.000
Fællesudgifter, ejerforening	- 7.500	- 12.000	- 7.500	- 12.000
Ejendomsskatter	- 4.590	- 7.480	- 4.590	- 7.480
Antennebidrag	- 900	- 900	- 900	- 900
Renteudgifter til realkreditlån	- 94.500	- 154.000	- 71.508	- 116.532
Skattemæssigt underskud	- 58.490	- 94.380	- 35.498	- 56.912
Skattebesparelse, 59 %	34.509	55.684	20.944	33.578
Samlet årlig udgift for forældre	- 23.981	- 38.696	- 14.554	- 23.334
<b>Månedligt likviditetskrav</b>	<b>- 1.998</b>	<b>- 3.225</b>	<b>- 1.213</b>	<b>- 1.944</b>

Bemærk: Beregningerne er foretaget den 16. juli 2008.

Prisen for en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i København er omkring 27.000 kroner per kvadratmeter, hvilket giver en samlet pris for 50 kvadratmeter på 1.350.000 kroner. Kvadratmeterprisen for større lejligheder er typisk lidt højere og er derfor sat til 27.500 kroner, hvilket giver en pris på 2,2 mio. kroner for 80 kvadratmeter,

Tabel 1 viser, at ved køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter, der finansieres med et 7 % fastforrentet lån med afdragsfrihed, bliver den månedlige omkostning for barnet 3.471 kroner, efter at der er fratrukket boligsikring på 15 %. Dertil kommer udgifter til vand, varme, internet etc. Forældrene slipper lidt billigere med en udgift på 2.000 kroner per måned. Det månedlige likviditetskrav for forældrene bliver imidlertid højere, hvis der vælges et lån med afdrag. Men da afdrag reelt er en nedbringelse af gælden, har vi valgt ikke at betragte det som en omkostning i forbindelse med udlejning til barnet.

Tabel 1 faktisk er et regnskab for forældrene, og angiver derfor indtægter og udgifter – og den skattemæssige værdi af forskellen mellem indtægter og udgifter. Indtægterne på 49.000 kroner er den årlige huslejeindtægt, dvs. den faktiske husleje som barnet betaler inden boligsikring. Udgifterne består af fællesudgifter til ejerforening, ejendomsskatter, antennebidrag og renteudgifter på realkreditlånet. Nettoomkostningerne kan således opgøres til i alt 58.490 kroner, der kan trækkes fra i skat til 59 %. Det giver en samlet skattebesparelse 34.509 kroner, hvilket reducerer den årlige udgift knap 24.000 kroner – svarende til omkring 2.000 kroner per måned.

Køber forældrene i stedet en lejlighed på 80 kvadratmeter i København finansieret med et fastforrentet 7 % lån, som barnet kan bo i sammen med en studiekammerat viser tabel 1, at omkostningen for barnet falder, mens omkostningen for forældrene stiger. Forældrene kan vælge at sætte huslejen op, men så er der risiko for, at lejerne får nedsat boligsikringen. Dette er noget forældre og barn indbyrdes kan aftale.

### Lidt at spare ved at bo i Århus frem for København

Regnskabet ved køb af en lejlighed på enten 50 eller 80 kvadratmeter i Århus er stillet op tilsvarende regnskabet for København. Du kan finde tabellen som bilag 2 sidst i analysen.

I Århus er en lejlighed på 50 kvadratmeter prissat til 1.325.000 kroner, og den månedlige husleje, inden boligsikring, på 3.917 kroner. En lejlighed på 80 kvadratmeter er sat til at koste 2.000.000 kroner og den månedlige husleje til 5.867 kroner.

Det er en smule billigere at købe en lejlighed i Århus frem for København. Barnet kan spare et sted mellem 140 og 340 kroner pr. måned (efter boligsikring), hvorimod forældrene sparer imellem 20 og 230 kroner, afhængig af boligens størrelse, beliggenhed og finansieringsform.

### Når regnskabets time kommer...

Det er også interessant at se på, hvad boligen rent faktisk koster hver måned, og hvem der ender med at betale hvad. I tabel 2 har vi opstillet de månedlige omkostninger (fællesudgifter, ejendomsskatter, antennebidrag og renteudgifter), og derefter anført, hvordan disse bliver dækket. Yderligere har vi estimeret, hvor meget el, vand, varme, medielicens og internet vil koste, for at give et bedre billede af, hvor meget en lejlighed egentlig koster pr. måned.

Tabel 2: Månedligt regnskab ved køb af lejlighed på hhv. 50 kvm. og 80 kvm. i København

Lejlighed i København	Fastforrentet 7 % lån		FlexLån@ F1	
	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter
<b>Regnskab</b>				
Månedlige omkostninger	- 8.958	- 14.532	- 7.042	- 11.409
Månedlig husleje	4.083	6.667	4.083	6.667
Månedligt skattefradrag	2.876	4.640	1.745	2.798
Egenbetaling, forældre	1.998	3.225	1.213	1.944
I alt	8.958	14.532	7.042	11.409
<b>Yderligere omkostninger</b>				
El, vand, varme, licens og internet	ca. 1.300	ca. 1.600	ca. 1.300	ca. 1.600
Sammenlagt pr. måned	ca. 10.258	ca. 16.132	ca. 8.342	ca. 13.009
Månedlig udgift pr. lejer	ca. 5.383	ca. 4.133	ca. 5.383	ca. 4.133

Bemærk: Beregningerne er foretaget den 16. juli 2008.

Af de samlede omkostninger på 10.258 kroner, ved køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter med et 7 % fastforrentet lån, dækkes 2.876 kroner af det skattemæssige fradrag, 1.998 kroner betales af forældrene, og de resterende 5.383 kroner – eller 4.770 kroner efter boligsikring - må barnet selv punge ud. Deler barnet en lejlighed på 80 kvadratmeter med en studiekammerat eller ven, kommer de månedlige udgifter pr. lejer ned på 4.134 kroner – eller 3.643 kroner efter boligsikring. Så for barnet er der en klar økonomisk fordel ved at dele en lejlighed, hvorimod det koster forældrene mere pr. måned, at købe en 80 kvadratmeter frem for 50 kvadratmeter.

I Århus gør det samme sig gældende. Her vil det også bedst kunne betale sig for barnet, at dele en lejlighed på 80 kvadratmeter, hvorimod det fortsat er dyrere for forældrene, at købe en stor lejlighed. Det månedlige regnskab fremgår af tabel 3.

Tabel 3: Månedligt regnskab ved køb af lejlighed på hhv. 50 kvm. og 80 kvm. i Århus

Lejlighed i Århus	Fastforrentet 7 % lån		FlexLån@ F1	
	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter
<b>Regnskab</b>				
Månedlige omkostninger	- 8.705	- 13.158	- 6.825	- 10.320
Månedlig husleje	3.917	5.867	3.917	5.867
Månedligt skattefradrag	2.825	4.302	1.716	2.627
Egenbetaling, forældre	1.963	2.990	1.192	1.826
I alt	8.705	13.158	6.825	10.320
<b>Yderligere omkostninger</b>				
El, vand, varme, licens og internet	ca. 1.300	ca. 1.600	ca. 1.300	ca. 1.600
Sammenlagt pr. måned	ca. 10.005	ca. 14.758	ca. 8.125	ca. 11.920
Månedlig udgift pr. lejer	ca. 5.217	ca. 3.733	ca. 5.217	ca. 3.733

Bemærk: Beregningerne er foretaget den 16. juli 2008.

### Et attraktivt boligmarked for købere – på lang sigt

Med de seneste knap to års faldende boligpriser er markedet blevet mere attraktivt for dem, der i øjeblikket overvejer at købe en bolig. Det gælder særligt ejerlejligheder i København og Århus, hvor priserne er faldet med op mod 15 – 20 %. Det forventes desuden, at priserne vil falde yderligere med 5 – 10 % over de næste 2 år, hvorefter priserne vil være uændrede i noget tid.

For få år siden blev forældre køb set som en særlig god investering, idet forældrene kunne forvente at sælge lejligheden efter endt studietid til en højere pris, end den de købte til – og derved også få dækket de omkostninger de måtte have haft i barnets studietid.

Som prognosen for prisudviklingen ser ud nu, er det ikke med denne forventning, at man skal investere i en studiebolig til sit barn. Derimod skal man se på det som en hjælp til barnet og en investering i barnets fremtid, frem for i en personlig formue. Regner man med at beholde boligen i længere tid end bare til endt studie – det kan f.eks. være, at forældrene selv vil flytte derind eller vil sælge den videre til barnet – så kan der stadig være en økonomisk gevinst i at gøre købet.

## Bilag 1: Hvor stor skal boligen være, hvordan finansieres den og hvad er huslejen?

I det følgende kan du læse, hvilke antagelser, der ligger bag beregningerne i analysen.

Der tages udgangspunkt i to forskellige låntyper, henholdsvis et 7 % fastforrentet lån og Flex-Lån@ F1, begge med afdragsfrihed. Ved at vælge afdragsfrihed på sit lån kan man nedsætte den månedlige ydelse, idet man kun betaler renter og bidrag i den afdragsfrie periode.

Hvad angår lejlighedens størrelse, er der to muligheder:

- Forældrene køber en lejlighed på 50 kvadratmeter, hvor barnet bor alene.
- Forældrene køber en lejlighed på 80 kvadratmeter, som barnet deler med en studiekammerat både for at nedbringe den månedlige omkostning, og fordi det ikke er muligt at få boligsikring, såfremt man bor alene i en lejlighed større end 65 kvadratmeter.

For boligsikring gælder der desuden, at lejen ikke må være sat for højt i forhold til markedslejen, da boligsikringen i så fald frafalder eller bliver nedsat. Sætter forældrene derimod lejen for lavt, kan både de og barnet risikere at få en kæmpe skatteafregning senere hen.

Hverken el-, vand- eller varmeudgifter er medtaget, da de skal betales uanset boligform.

Det er forudsat, at boligen finansieres 100 % med realkreditlån – 80 % i den nye bolig og de resterende 20 % med friværdien i forældrenes egen ejerbolig. Derudover antages det, at forældrene betaler topskat på 59 % - da forældre med råd til at investere i endnu en bolig må have et indkomstniveau, der svarer dertil. Desuden lader forældrene sig beskatte ved virksomhedsskatteordningen, da denne bedst kan betale sig, hvis man betaler topskat og finansierer boligen ved optagelse af lån. Du kan læse mere om de forskellige beskatningsregler i bilag 1 sidst i denne analyse.

Lejlighederne er prissat efter de aktuelle priser ved udgangen af 1. kvartal 2008, ligesom den årlige husleje pr. kvadratmeter også er bestemt efter det aktuelle niveau.

## Bilag 2: Køb af 50 eller 80 kvadratmeter lejlighed i Århus

Bilag 2: Køb af hhv. 50 kvm. og 80 kvm. lejlighed i Århus – med to forskellige låntyper

Lejlighed i Århus	Fastforrentet 7 % lån		FlexLån@ F1	
	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter	50 kvadratmeter	80 kvadratmeter
<b>Forudsætninger</b>				
Købspris	1.325.000	2.000.000	1.325.000	2.000.000
Årlig husleje pr. kvm.	940	880	940	880
Husleje pr. måned	3.917	5.867	3.917	5.867
Boligsikring, 15 %	- 588	- 880	- 588	- 880
<b>Månedlig udgift pr. lejer</b>	<b>3.329</b>	<b>2.493</b>	<b>3.329</b>	<b>2.493</b>
<b>Likviditetskrav per år</b>				
Huslejeindtægt	47.000	70.400	47.000	70.400
Fællesudgifter, ejerforening	- 7.500	- 12.000	- 7.500	- 12.000
Ejendomsskatter	- 3.313	- 5.000	- 3.313	- 5.000
Antennebidrag	- 900	- 900	- 900	- 900
Renteudgifter til realkreditlån	- 92.750	- 140.000	- 70.184	- 105.938
Skattemæssigt underskud	- 57.463	- 87.500	- 34.896	- 53.438
Skattebesparelse, 59 %	33.903	51.625	20.589	31.528
Samlet årlig udgift for forældre	- 23.560	- 35.875	- 14.308	- 21.910
<b>Månedligt likviditetskrav</b>	<b>- 1.963</b>	<b>- 2.990</b>	<b>- 1.192</b>	<b>- 1.826</b>

Bemærk: Beregningerne er foretaget den 16. juli 2008.

## Bilag 3: Valg af beskatning

### Forældre køb 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 fratreges i den personlige indkomst. Hvis forældrene betaler topskat, får de en maksimal værdi af rentefradraget. Før underskuddet kan fratreges i den personlige indkomst, modregnes det dog i et eventuelt opsparet 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.*