

Hvad koster et forældre køb?

Selvom priserne på ejerlejligheder i landets studiebyer er høje, så består manglen på gode boliger for unge på SU, og forældre køb er trods de høje priser fortsat attraktivt for såvel børn som forældre. Men hvad koster et forældre køb? Hvad skal man overveje mht. finansiering og boligen? Den månedlige udgift kan variere mellem 0 kr. og knap 7.000 kr. alt efter valg af lån, og om der er anden boligformue at aktivere.

Af boligøkonom Mira Lie Nielsen, mirn@nykredit.dk, tlf. 41 24 98 37

Der bygges løs i de større byer, og selvom byggeriet i København er kommet op på et niveau, som modsvarer efterspørgslen, så bygges der stadig ikke mange små boliger. Når andelen af unge, som kommer til København for at studere eller arbejde, øges, så er der stor rift om de få små velplacerede ejerlejligheder, som kan betales med en forholdsvis lav indkomst. Der er simpelthen for få. Derfor er forældre køb en løsning for de forældre, som har muligheden.

Hvad er et forældre køb?

Teknisk set er et forældre køb af en ejerlejlighed som ethvert andet boligkøb. Forældrene bliver ejere af lejligheden, og barnet bliver lejer. Forældrene betaler ydelse på lån, ejendommens fælleudgifter samt løbende vedligeholdelse. Altså hvis en oven går i stykker, så er det forældrene, som skal få den udskiftet. Da boligen lejes ud, betaler man ikke ejendomsværdiskat.

Barnet bliver lejer og betaler derfor leje og anvendelsesudgifter til vand, varme og el til forældrene. Lejen skal sættes, så den svarer til "markedslejen" – dvs. til den leje, en tilsvarende lejlighed koster. Man kan starte med at spørge ejendommens administrator til råds om niveauet og for at være helt sikker, kan man få en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet.

Hvad koster et forældre køb?

Der er stor forskel på, hvad det koster at købe en ejerlejlighed og leje den ud til sit barn. Det afhænger selvfølgelig af prisen, lejeindtægten, og hvor meget man skal låne, men i høj grad også af, hvilke muligheder og valg man træffer mht. brug af friværdi i forældrenes egen bolig eller af frie midler, samt om der afdrages på hele eller dele af gælden.

I vores eksempler er der tale om et køb af en lejlighed til 2,5 mio. kr. finansieret på tre måder. Lejen er sat til 4.100 kr. + forbrug. I alle tilfælde er finansieringsbehovet sat til 95% af lejlighedens pris.

Eksempel 1: Finansiering af forældre køb - ejerlejlighed ved 95% belåning i lejligheden



Kilde Nykredit

Eksempel 1: Budget ved 95% belåning af forældre købslejligheden, med afdrag

	Beløb pr. år
Lejeindtægt	49.200 kr.
Ejendomsskatter	-10.000 kr.
Fællesudgifter	-20.000 kr.
1% obligationslån, 2.000.000 kr. (rente + bidrag)	-36.000 kr.
Boliglån, 375.000 kr. (rente)	-18.000 kr.
Resultat før skat	-34.800 kr.
Skattebesparelse ved topskat (52,7%)	18.000 kr.
Resultat efter skat	-16.800 kr.
Afdrag på lån	-69.000 kr.
Resultat inkl. afdrag	-85.800 kr.

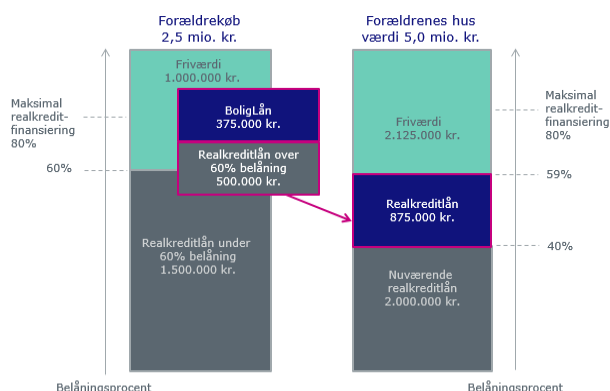
Note: I eksemplet antages forældrene at betale topskat, og der er gjort brug af virksomhedsskatteordningen. Skattesats på 52,7%. Beløb er afrundet til hele 100. Se detaljeret information sidst i analysen for info om lån, omkostninger, forudsætninger mv. Kilde: Nykredit

Samlet set skal forældrene ved **eksempel 1** have 7.150 kr. (85.800/12=7.150) op af lommen om måneden, hvoraf 5.750 kr.

er afdrag, og 1.400 kr. er omkostninger til renter og bidrag på bank- og realkreditlån.

I **eksempel 2**, jf. figur og budget nedenfor, ”bruges” der af friværdien i forældrenes hus. I stedet for at låne 80% som realkreditlån i forældrelejligheden, lånes i stedet 60%, mens de resterende 35% lånes via et tillægslån i forældrenes friværdi. På den måde undgår man helt et banklån og har, pga. belåning under 60% i begge ejendomme, ikke automatisk begrænsninger i lånevalget som følge af ”god skik for boligkredit”-reglerne. Tillægslånet er i dette eksempel et F-kort-lån med afdrag.

Eksempel 2: Finansiering af forældrelejlighed – ved brug af friværdi i forældrenes bolig, med afdrag



Kilde Nykredit

Eksempel 2: Budget ved brug af friværdi i forældrenes bolig, med afdrag

	Beløb pr. år
Lejeindtægt	49.200 kr.
Ejendomsskatter	-10.000 kr.
Fællesudgifter	-20.000 kr.
1%-obligationslån, 1.500.000 kr. (rente + bidrag)	-24.000 kr.
F-kort tillægslån, 875.000 kr. (rente + bidrag)	-8.000 kr.
Resultat før skat	-12.800 kr.
Skattebesparelse ved topskat (52,7%)	6.700 kr.
Resultat efter skat	-6.100 kr.
Afdrag på lån	-78.000 kr.
Resultat inkl. afdrag	-84.100 kr.

Note: I eksemplet antages forældrene at betale topskat, og der er gjort brug af virksomhedsskatteordningen. Skattesats på 52,7%. Beløb er afrundet til hele 100. Se detaljeret information sidst i analyse for info om lån, omkostninger, forudsætninger mv. Kilde: Nykredit

Resultatet i eksempel 2 gør, at forældrene i dette tilfælde skal have 7.010 kr. op af lommen hver måned. Der afdrages fortsat, og det er vigtigt at huske, at hele 6.500 kr. af den månedlige likviditetsbelastning er afdrag på gælden – dvs. er opsparing i boligerne.

I **eksempel 3** gør vi det nu så billigt som muligt for forældrene i forhold til lånevalg. Der lånes fortsat et beløb svarende til 95% af lejlighedens pris. Ved at droppe afdrag og vælge helt kort rentebinding i form af et F-kort-lån, så kan udgiften for forældrene være 0 kr. eller ligefrem give et lille overskud. I eksempel 3 er den månedlige udgift for forældrene ca. 17 kr.

I tabellen tilhørende eksempel 3 ses et årligt afdrag på 5.100 kr., selvom der er tale om to afdragsfrie lån. Årsagen skal findes i de negative renter på F-kort-lånet, som kommer forældrene til gode i form af afdrag på et ellers afdragsfrit lån. En anden ting at bemærke er, at rente og bidrag på tillægslånet er større (10.000 kr. vs. 9.000 kr.) end på det større ”hovedlån”. Tillægslånet på de 875.000 kr. ligger i belåningsintervallet 40-59%, hvor bidragssatsen er højere end gennemsnittet for belåningsintervallet fra 0-60. I alle tre eksempler har vi sat lejeindtægten forholdsvis lavt. Sættes denne op, så forbedrer det naturligvis budgettet for forældrene endnu mere.

Eksempel 3: Budget ved brug af friværdi i forældrenes bolig, afdragsfrit

	Beløb pr. år
Lejeindtægt	49.200 kr.
Ejendomsskatter	-10.000 kr.
Fællesudgifter	-20.000 kr.
1%-obligationslån, 1.500.000 kr. (rente + bidrag)	-28.000 kr.
1%-tillægslån, 875.000 kr. (rente + bidrag)	-17.000 kr.
Resultat før skat	-25.800 kr.
Skattebesparelse ved topskat (52,7%)	14.000 kr.
Resultat efter skat	-11.800 kr.
Afdrag på lån	0 kr.
Resultat inkl. afdrag	-11.800 kr.

Note: I eksemplet er beløb afrundet til hele 100. Se detaljeret information sidst i analysen for info om lån, omkostninger, forudsætninger mv. Kilde: Nykredit

Hvad skal man tænke over inden lånevalg?

Inden man vælger lån, skal man tænke over, hvordan man har det med risiko og konsekvenser ved rentestigninger. Køber man ejerlejlighed i København i dag, så køber man på et tidspunkt, hvor priserne er relativt høje og renterne lave. Stiger renterne, så er København rentefølsomt, og selvom meget lidt tyder på kraftige rentespring, så er man entydigt negativt påvirket med variabelt forrentede lån koblet med prisfald på boligen. Med fast rente vil der være ro om renten og beskyttelse af friværdien ved boligprisfald i tilfælde af rentestigninger, da lånet kan indfries til lavere kurs.

Hvorvidt et lån skal være med eller uden afdrag, er også en individuel beslutning. Har man høj belåning, kan afdrag på hele eller dele af lånene være en god idé. Er der omvendt god friværdi i begge boliger, så er der en stor månedlig besparelse ved ikke at afdrage. Det er også vigtigt i lånevalget at tænke over ens tidshorisont. Skal lejligheden sælges (til barnet?), når studietiden er ovre, eller skal den kunne bruges som seniorbolig for forældrene?

Nye ejendomsvurderinger og skat

Højere ejendomsvurderinger gør det lidt mindre fordelagtigt at sælge til barnet. I dag er den offentlige vurdering af en ejerlejlighed typisk betydeligt lavere end markedsprisen, og idet man kan sælge til sit barn for 15% under den offentlige vurdering, er det en fordelagtig måde at give arv videre på. I 2020 kommer der nye, forventeligt markant højere, ejendomsvurderinger, og selvom man efterfølgende kan fratrække 20%, vil de økonomiske fordele ved at sælge til sit barn mindskes.

Eksempel 1:

Nyt fastforrentet 1%-obligationslån med afdrag: Hovedstol (lånebeløb) 2.044.000 kr. Løbetid 30 år, 121 kvartårige terminer. Kurs: 96,75. Debitorrente: 1,00% p.a. Renten er fast. Bidragssats: 0,74. ÅOP: 2,16%. Omkostninger: Kurtage 3.000 kr., fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 30.700 kr., lånoptagelse 3.500 kr., sagsekspektion 3.500 kr., kursfradrag ved udbetaling (0,2 kurspoint) 2.113 kr., renter og bidrag 582.713 kr., omkostninger i alt 625.053 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid før skat: 2.695.713 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 8.087 kr. Långiver: Totalkredit. I beregningerne indgår ikke omkostninger til obligatorisk brandforsikring. Lånet tilbydes mod pant i fast ejendom.

Nyt variabelt banklån med afdrag: Hovedstol (lånebeløb) 430.744 kr. Løbetid 30 år, 360 månedlige terminer. Debitorrente: 5,04% p.a. Renten er variabel. ÅOP: 5,29%. Omkostninger: Fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 6.500 kr., lånoptagelse 3.500 kr., renter 393.692 kr., omkostninger i alt 405.783 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid: 824.743 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 2.292 kr. Långiver: Nykredit.

Eksempel 2:

Nyt fastforrentet 1%-obligationslån med afdrag: Hovedstol (lånebeløb) 1.535.000 kr. Løbetid 30 år, 121 kvartårige terminer. Kurs: 96,75. Debitorrente: 1,00% p.a. Renten er fast. Bidragssats: 0,74. ÅOP: 2,18%. Omkostninger: Kurtage 2.303 kr., fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 23.100 kr., lånoptagelse 3.500 kr., sagsekspektion 3.500 kr., kursfradrag ved udbetaling (0,2 kurspoint) 1.587 kr., renter og bidrag 437.655 kr., omkostninger i alt 471.698 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid: 2.024.655 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 6.074 kr. Långiver: Totalkredit. I beregningerne indgår ikke omkostninger til obligatorisk brandforsikring. Lånet tilbydes mod pant i fast ejendom

Nyt variabelt forrentet F-kort-obligationslån med afdrag, tillægslån: Hovedstol (lånebeløb) 929.000 kr. Løbetid 30 år, 121 kvartårige terminer. Kurs: 100,05. Debitorrente: -0,224% p.a. Renten er variabel. Renteregulering pr. den 1. januar 2020. Bidragssats: 1,05. ÅOP: 0,99%. Omkostninger: Kurtage 1.394 kr., fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 14.000 kr., lånoptagelse 3.500 kr., kursfradrag ved udbetaling (0,2 kurspoint) 929 kr., renter og bidrag 113.970 kr., omkostninger i alt 135.453 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid: 1.042.970 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 3.366 kr. Långiver: Totalkredit. I beregningerne indgår ikke omkostninger til obligatorisk brandforsikring. Lånet tilbydes mod pant i fast ejendom.

Eksempel 3:

Nyt fastforrentet 1%-obligationslån uden afdrag: Hovedstol (lånebeløb) 1.535.000 kr. Løbetid 30 år, 121 kvartårige terminer, afdragsfrihed: 10 år. Kurs: 95,30. Debitorrente: 1,00% p.a. Renten er variabel. Bidragssats: 1,06. ÅOP: 2,36%. Omkostninger: Kurtage 2.303 kr., fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 23.400 kr., lånoptagelse 3.500 kr., sagsekspektion 3.500 kr., kursfradrag ved udbetaling (0,2 kurspoint) 1.611 kr., renter og bidrag 628.344 kr., omkostninger i alt 662.687 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid: 2.239.344 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 2.769 kr. Långiver: Totalkredit. I beregningerne indgår ikke omkostninger til obligatorisk brandforsikring. Lånet tilbydes mod pant i fast ejendom.

Nyt variabelt forrentet F-kort-obligationslån uden afdrag, tillægslån: Hovedstol (lånebeløb) 925.000 kr. Løbetid 30 år, 121 kvartårige terminer, afdragsfrihed: 10 år. Kurs: 100,05. Debitorrente: -0,224% p.a. Renten er variabel. Renteregulering pr. den 1. januar 2020. Bidragssats: 1,35. ÅOP: 1,11%. Omkostninger: Kurtage 1.388 kr., fast tinglysningsafgift 1.660 kr., variabel tinglysningsafgift 13.900 kr., lånoptagelse 3.500 kr., kursfradrag ved udbetaling (0,2 kurspoint) 925 kr., renter og bidrag 177.181 kr., omkostninger i alt 198.554 kr. Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid: 1.102.181 kr. Første års månedlige ydelse før skat: 1.039 kr. Långiver: Totalkredit. I beregningerne indgår ikke omkostninger til obligatorisk brandforsikring. Lånet tilbydes mod pant i fast ejendom.

Der regnes på en forældrekøbsejendom på 2.500.000 kr., hvoraf 2.375.000 kr. skal finansieres, og 125.000 kr. lægges i udbetaling. I eksempel 1 finansieres forældrekøbet ved 95% belåning. I eksempel 2 og eksempel 3 finansieres forældrekøbet ved 60% belåning. De resterende 35% finansieres vha. et tillægslån i forældrenes ejendom, hvilket hæver belåningen i forældrenes ejendom fra oprindeligt 40% til 59%. Beregningerne er baseret på det aktuelle renteniveau pr. 15.05.2019. Beregningerne er derfor kun vejledende og kan afvige fra et lånetilbud.