

H.D.-studiet i Finansiering

Hovedopgave - forår 2009

Opgaveløser: Jeppe la Cour

Vejleder: Jens Lunde

Opgave nr. 29

Forældre køb – Muligheder og Risici

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING	4
1.1. PROBLEMFORMULERING	6
1.2. METODEVALG	6
1.3. LÆSEVEJLEDNING	6
1.4. STRUKTUR	8
1.5. AFGRÆNSNING	9
2. DEFINITION AF FORÆLDREKØBSORDNINGEN	10
3. BOLIGEN	11
3.1. BOLIGPRISER	12
3.2. PRISBEVÆGELSER PÅ BOLIGMARKEDET	13
3.2.1. PRISDANNELSESTEORI UD FRA EN EX POST BETRAGTNING	13
3.2.2. PRISDANNELSE UD FRA EN EX ANTE BETRAGTNING	18
3.2.3. UDBUD	18
3.2.4. EFTERSPØRGSEL	19
3.2.5. DEMOGRAFI	20
3.2.6. RENTE	21
3.2.7. INFLATION	21
3.2.8. INDKOMST OG BESKÆFTIGELSE	23
3.2.9. DET OFFENTLIGES INDGREB	25
3.2.10. PRISDANNELSE	27
4. PRISDANNELSEN I DANMARK SIDEN 1990	28
5. BEREGNINGER PÅ INVESTERING I EJENDOM VIA FORÆLDREKØB	31
5.1.1. REALKREDITLÅN	32
5.1.2. FAKTA OG ANTAGELSER, DER LIGGER TIL GRUND FOR BEREGNINGERNE	35
5.1.3. FASTFORRENTET OBLIGATIONS LÅN	36
5.1.4. RENTETILPASNINGSLÅN	38

5.1.5. FINANSIERING AF DE SIDSTE 20 % OG TRANSAKTIONSOMKOSTNINGER.....	40
6. BEREGNINGER AF FORÆLDREKØBSORDNINGER	44
6.1. LEJELOVENS BESTEMMELSER	44
6.1.1. BEREGNING EFTER VIRKSOMHEDSORDNINGEN.....	44
6.1.2. BEREGNING EFTER KAPITALAFKASTORDNINGEN	46
6.1.3. BEREGNING EFTER PERSONSKATTEORDNINGEN	47
6.2. ANBEFALING AF FINANSIERINGSKOMBINATION.....	48
6.3. SAMMENLIGNING MED EGENFINANSIERING.....	50
7. AFVIKLING AF EJENDOMMEN	53
7.1. REGLER VED AFVIKLING AF BOLIGEN	53
7.2. SALG TIL BARN	54
7.3. INDFLYTNING AF FORÆLDRE	54
8. ANALYSE AF FORÆLDREKØB.....	56
8.1. EJE ELLER LEJE I FORBINDELSE MED BOLIGHJÆLP FRA FORÆLDRE.....	58
8.1.1. INTRESSETER VED FORÆLDREKØB	59
9. KONKLUSION.....	61
10. KILDEKRITIK.....	63
11. LITTERATURLISTE	64
12. BILAGSLISTE	65

1. INDLEDNING

Forældrekøb af lejligheder er en meget diskuteret ordning, der ofte dukker op i debatter, da reglerne er en smule atypiske. Mange kender til og har en mening om forældrekøb og anser det som en måde, hvorved velhavende forældre har en mulighed for - til favorable skattevilkår - at købe en lejlighed og udleje den til deres afkom for måske senere at sælge den med fortjeneste. De færreste ved, at muligheden foreligger for alle, da forældrekøbsordningen ikke er forbeholdt forældre og børn, og dermed kan alle benytte dette ofte proklamerede skattehul.

Udtrykket forældrekøb er som sådan ikke dækkende, da man i realiteten kan udleje til hvem man måtte ønske at begunstige med nogle favorable forhold. For favorable vilkår er der oftest tale om for alle andre end forældrene. Disse bliver bombarderet fra flere sider, af interessenter som politikere og ejendomsmæglere om de betydelige skattefordele, der er ved dette arrangement, mens de må lægge øre til deres børns klagesang om umuligheden ved at finde sig en bolig der, hvor de nu vil studere. Dette medfører, at forældrene bliver påvirket angående denne "guldgrube" af en mulighed, hvor de ikke kun hjælper deres højtelskede og sårbare poder, men også kan opnå en økonomisk fordel til sig selv. Der er flere sider i sagen end dem, der ofte i medierne bliver fremstillet, og det er nogle af de overvejelser, jeg ønsker at analysere i denne opgave, hvor jeg vil komme i dybden angående hvilke overvejelser, man i virkeligheden skal foretage sig, før man kaster sig ud i en særdeles risikabel økonomisk handling for forældrene.

Medierne har ofte fremstillet en forenklet side af sagen, hvor de kun kikker på den skattetekniske side og alene regner på, hvad man kan spare i skat ved beregninger efter henholdsvis virksomheds-, kapitalafkasts- eller personskatteordningen. Men sat på spidsen kan den skattetekniske side af sagen være mindre relevant, når der er så store bevægelser (stigning eller fald) på boligmarkedet, som der er for tiden. Derfor ønsker jeg med denne opgave at analysere, hvilke svingninger, der har været i priserne, og hvad der er med til at danne prisen for en bolig. Disse svingninger kan være yderst profitgivende, men også yderst tabsgivende, og man skal derfor som forældrekøber være klar over den risiko, man udsætter sig for.

Boligmarkedet har gennem de sidste 15 år været igennem en yderst turbulent tid, med stigninger og fald uden sidestykke i historien. Disse udsving har skabt store afkast såvel som livslang gæld blandt almindelige mennesker. Diskussionen omkring boligmarkedet er blevet et normalt samtale emne over middagsbordet såvel som et dagligt emne i medierne.

Den stigning, der har været, har skabt en unaturlig efterspørgsel efter boliginvesteringer, og dette blev fulgt op med produkter og love, der gjorde det muligt at sætte endnu mere gang i det allerede overophedede boligmarked.

Der blev skabt en euforisk stemning, og folk begyndte at spekulere i at have flere boliger. Dette var rentabelt, da prisstigningen på boligen var større end den udgift, man havde ved at lade bolig man var fraflyttet, stå tom. Man kunne dermed sætte en uforholdsmæssig høj pris, da man ikke havde noget presserende behov for at komme af med den ekstra bolig.

Folk begyndte at få en urealistisk holdning til stigningerne, og sætninger som *"jeg tjener mere ved at bo i min bolig, end jeg gør ved at arbejde..."* kunne høres blandt ellers økonomisk forstandige mennesker. Stemningen i markedet var, at havde man ikke en bolig, måtte man med på vognen straks, da det ellers let kunne blive for sent. Følelserne og grådigheden tog over i stedet for fornuften.

Opsvinget gjorde, at forældre køb blev en oplagt mulighed, da det gav forældre chancen for at spille med i det tilsyneladende evigt gevinstgivende boliglotteri. Mange forældre havde store friværdier i deres ejendom som følge af opsvinget, og dette gav dem mulighed for at investere i en bolig til deres børn.

I denne opgave ønsker jeg at undersøge, hvilke muligheder og risici der er ved forældre køb. Jeg håber igennem mit arbejde at opnå en indsigt i de centrale emner omkring forældre køb og til sidst konkludere hvilke faldgruber man skal være opmærksom på både som forældre og også som et voksent barn.

1.1. PROBLEMFORMULERING

- **Hvilke muligheder og risici skal man være opmærksomme på ved brug af forældrekøbsmodellen?**

For at uddybe dette spørgsmål vil jeg desuden arbejde med følgende spørgsmål:

- o Hvilke fordele og ulemper er der ved forældrekøb?
- o Hvilke faktorer påvirker bolig prisdannelsen?
- o Hvordan ser det danske boligmarkedet ud i dag, og hvordan har udviklingen været siden 1990?
- o Hvilke forhold gør sig gældende, ved afvikling af en forældrekøbt lejlighed?

1.2. METODEVALG

Opgavens analyse vil være foretaget ud fra en kvantitativ undersøgelsesmetode (Andersen, 2. udgave, 2. oplag 2003 – s. 41-45), samt baseret på sekundær empiri, hvilket jeg for begge deles vedkommende anser som fyldestgørende, da jeg ønsker at skabe et billede af et marked i bevægelse.

Der vil i forbindelse med min dataindsamling være en del internetkilder, og jeg har under udarbejdelsen af opgaven været opmærksom på seriøsiteten ved de indsamlede data og har i så vid udstrækning som muligt fundet samstemmende kilder.

1.3. LÆSEVEJLEDNING

For at lette læsningen for læseren vil jeg herunder give en gennemgang af, hvordan jeg vil nå frem til svar på underspørgsmålene fra problemformuleringen.

Jeg ønsker at lave en analyse af markedets situation i Danmark i dag og analysere mig frem til, hvad der har været drivkraften bag den historiske stigning, der har været siden starten af 1990'erne. Jeg vil forsøge at give et overblik over, hvad der er med til styre de cykliske bevægelser, boligmarkedet bevæger sig i. Først vil jeg anskue prisdannelsen fra et ex-post synspunkt, og ved hjælp af den svenske forsker Katinka Hort's studier på det svenske marked samt Robert Shiller, en amerikansk økonom og

forfatter, vil jeg forsøge at forklare boligprisernes ofte irrationelle bevægelser ud fra et psykologisk synspunkt.

Derefter vil jeg anskue prisdannelsen ud fra en ex-ante betragtning, hvor jeg vil se på, hvilke faktorer der er med til at bevæge boligpriserne via en udbud- og efterspørgselskurve. Jeg ønsker dermed at kunne klargøre for læseren, hvad der er de bagved liggende kræfter, der er med til at give huspriserne de svingninger, de historisk har haft.

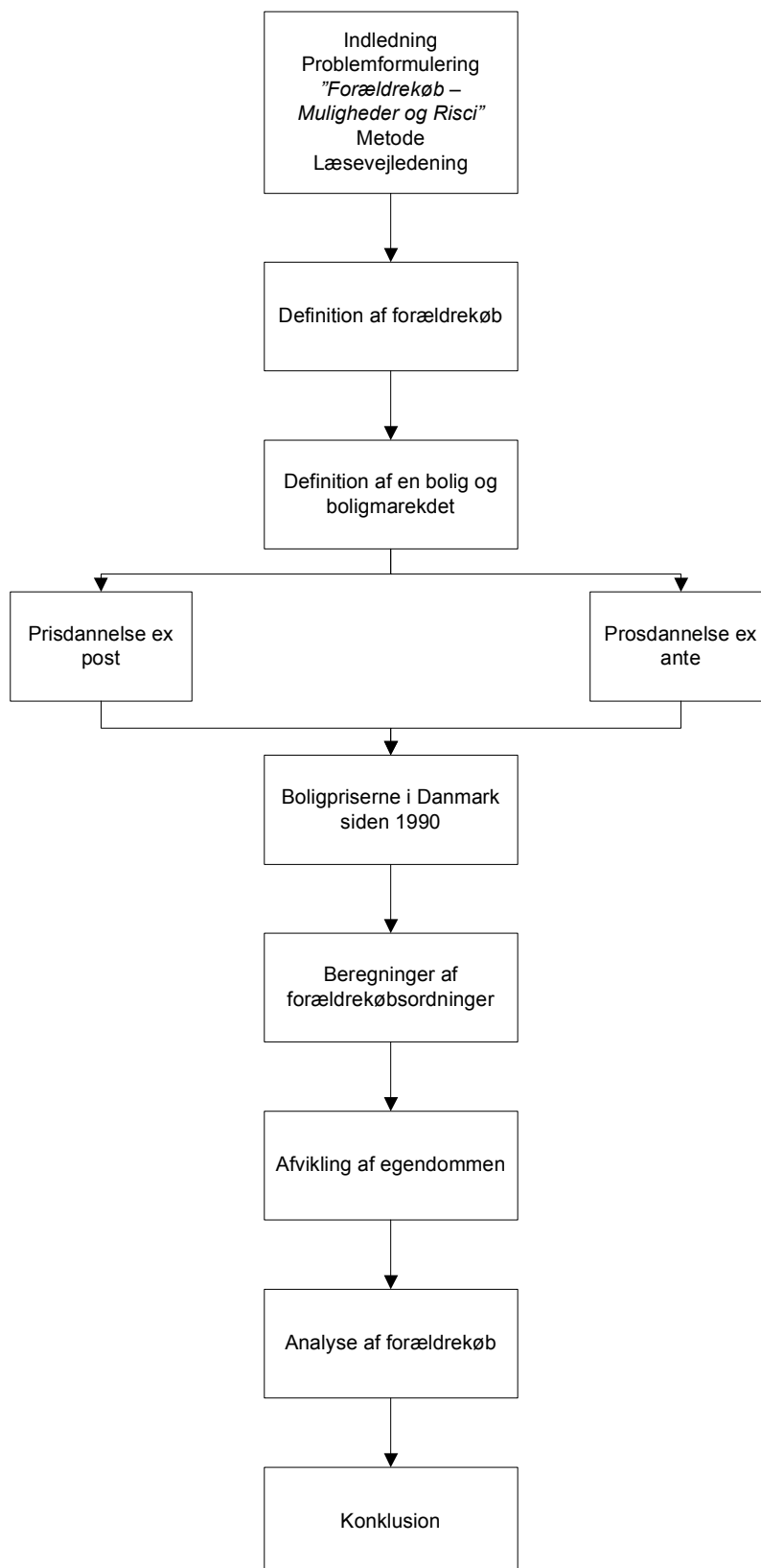
Min begrundelse for at anskue prisdannelsen ex-post såvel som ex-ante, er, at jeg ikke mener, at nogen af metoderne er brugbare enkeltstående, og derfor vil jeg gerne føre læseren frem til en forståelse for, at man ikke kan forudsige boligprisernes bevægelse, hverken ud fra et psykologisk eller teoretisk perspektiv alene. Dette er tænkt ud fra en situation, hvor man ønsker en analyse af, hvilke overvejelser man skal gøre sig, før man foretager et forældrekøb. Derimod vil afsnit 0 til afsnit 0 være et mere konkret eksempel på en teoretisk familie, som allerede har valgt at foretage et forældrekøb.

Dette vil jeg gøre ved hjælp af en redegørelse af lovene ved forældrekøb og en gennemgang af familiens muligheder for finansiering af såvel realkreditlån som restlån. Derefter vil jeg redegøre for mulighederne ved de tre ordninger: virksomheds-, kapital- og personskatteordningen. Jeg vil analysere, hvilken ordning og finansiering der for denne familie ville være den optimale. Afviklingen af et forældrekøb er et punkt, hvor skattelovgivningen ikke er helt præcis, og dette giver flere muligheder i forbindelse med salget af lejligheden, og jeg vil derfor se på disse.

Slutteligt vil jeg drage en konklusion angående, hvilke muligheder og risici jeg ser ved forældrekøb og give mit bud på, om jeg ser det som det skattehul, det bliver fremstillet som, samt mit bud på et bedre alternativ end at købe en lejlighed til sit barn.

Som udgangspunkt vil opgaven have en deduktiv tilgangsvinkel. Dette betyder, at jeg har taget udgangspunkt i relevante teorier omkring boligprisændringer, og derefter indsamlet empiriske tal for at underbygge disse.

1.4. STRUKTUR



1.5. AFGRÆNSNING

Jeg har valgt at koncentrere mig om lejligheder. Og da forældre køb oftest forekommer i universitetsbyerne, har jeg, hvor det har været muligt, anvendt statistiske tal fra hovedstadsområdet. Der hvor dette ikke har været muligt og/eller hensigtsmæssigt, har jeg brugt tal for hele landet.

Jeg ønsker at kikke på de mest brugte lån i mine beregninger og har derfor koncentreret mig om fastforrentede obligationslån og rentetilpasningslån, begge med og uden afdrag. Jeg er opmærksom på, at der er alternativer til disse lån, men jeg vælger at se bort fra dem, da jeg ikke ser det som alternativer, der bliver brugt særlig meget.

Jeg har derudover, med opgavens omfang in mente, antaget, at vælger man en type lån til hovedlånet, vil man også benytte denne type lån til restlånet. Dette er ikke nødvendigvis realistisk, men anses for nødvendigt for at begrænse opgaven.

2. DEFINITION AF FORÆLDREKØBSORDNINGEN

Forældrekøb er blevet et buzz-ord, og folk associerer det med en skattefordel, som ikke er andre forundt, men ser man lidt nærmere på ordningen, så er der ikke noget i vejen for, at andre kan benytte sig af ordningen.

Benyttes virksomhedsordningen, kræves der, at der er tale om erhvervsmæssig virksomhed, men definitionen for en sådan er ikke defineret, men er derimod kendetegnet ved, at der for egen regning og risiko forsøges opnået en profit ved hjælp af erhvervsmæssig drift. Dette er også en af grundene til, at der, som senere beskrevet nærmere, skal aflægges regnskab efter bogføringslovens principper. Dermed skal forældrekøb, beregnet efter virksomhedsordningen, ikke anses som værende andet end ejendomsudlejning, drevet af en virksomhed, dog med den forskel at forældrene ønsker at tilgodese deres lejer såvel som sig selv. Man skal ikke tage fejl og tro, at det er en gevinstgivende ordning for alle parter.

Forældrekøb kan være en skattemæssig fordelagtig model, hvis to betingelser er opfyldt.

1. Forældrene skal være villige til at udleje lejligheden til barnet på meget fordelagtige vilkår, hvilket stort set altid vil skabe et likviditetsmæssigt underskud, altså være tabsgivende for forældrene
2. Forældrene skal være villige til at sælge lejligheden til barnet til så lav en pris, som det er lovmæssigt muligt (se afsnit 7.2.)

Ser man på de to ovenstående punkter, er det klart, at forældrene ikke vil komme likviditetsmæssigt styrket ud af et forældrekøb, og at de i større eller mindre grad har støttet deres voksne barn økonomisk.

Denne økonomiske støtte kan anses som værende en ”billig” måde at støtte sit barn på, da man opnår at få et fradrag for en del af de penge, man kanaliserer videre til barnet.

For at få en forståelse for, hvorfor der har været så mange, der har benyttet sig af forældrekøb, vil jeg i næste afsnit analysere, hvad en bolig er, hvilke

boligprisbevægelser, der har været gennem den sidste tid, og hvad der forårsager de kraftige bevægelser, der er på markedet.

3. BOLIGEN

En bolig kan betragtes som et dualt gode: et forbrugsgode og et investeringsgode. Det er et investeringsgode, hvis man anser friværdien som et muligt afkast ved salg. En investering i en bolig er dog forbundet med risiko, da markedskræfter vil være med til at regulere priserne på markedet.

Når en bolig betragtes som forbrugsgode, anses dette som en tjenesteydelse i form af beboelse, som ikke kan lagres, men derimod forbruges. I denne opgave vil en bolig betragtes som en investering fra forældrenes side, da disse køber boligen med hensigten at udleje den.

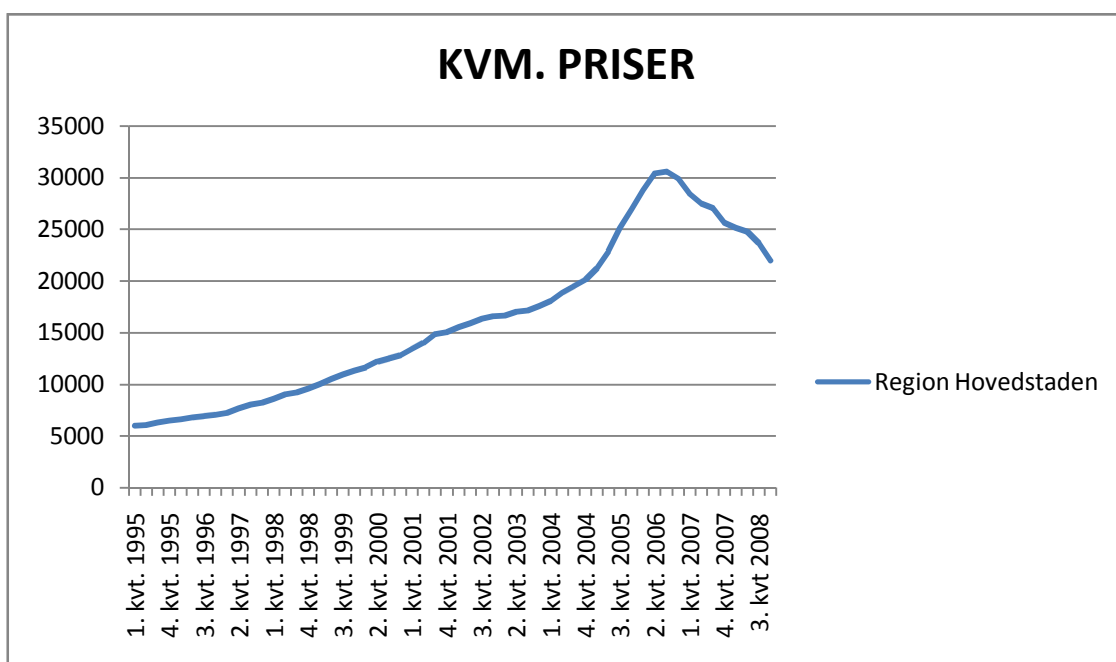
Udviklingen på boligmarkedet er yderst vigtig, når man vil se på forældre køb, da selv en lille procentvis ændring på en investering i den størrelsesorden og med en oftest massiv gearing vil have en stor effekt, ofte større end man forestiller sig. Jeg ønsker at redegøre for det danske boligmarked og de bevægelser, der har været, for at få et indblik i, hvilken form for risiko man kan komme ud for, hvis man vælger at støtte sit barn ved at købe en lejlighed.

At købe en bolig anses for de fleste som en investering med en mulighed for, at boligen stiger i værdi. Dette har i opgangstider været en af drivkræfterne bag forældre køb, og ejendomsmæglerne har solgt produktet som en måde at hjælpe afkommet på, få skattefradrag og samtidig få en ekstra bid af de tilsyneladende "evigt stigende" boligpriser.

Derfor var forældre køb også et meget efterspurgt produkt, så længe boligpriserne steg hver eneste måned, og i en periode stod forældre køb for mellem 60 % og 70 % af alle handler af lejligheder i København (Politiken, 2007), men da boligprisernes himmelflugt stoppede i 3. kvartal i 2006, forsvandt en stor del af det element, der gjorde forældre køb attraktivt, nemlig at kunne score en fed fortjeneste ved et senere salg.

3.1. BOLIGPRISER

Kikker man på kvadratmeterpriserne, som er illustreret i Figur 1, ses det dog, at de stigende priser for ejerlejligheder toppede i slutningen af 2006 og derefter begyndte at falde ganske drastisk. På den nedenstående graf, ser det alvorligt ud, men faktum er, at det viser kvadratmeterprisen for de handler, der blev gennemført. Dermed får man ikke alle dem med, som sidder med lejligheder, som de ikke kan komme af med på trods af adskillige prisnedsættelser.



Figur 1 – kilde: Danmarks Statistik – grafik: egen tilvirkning

Dette har medført, at de, der er kommet ind på boligmarkedet, da priserne toppede, har gældsat sig og i værste fald er tvangsbundne til lejligheden, da gælden overstiger indskuddet, og den sum, de ville kunne få for lejligheden ved afvikling. Det er virkelig et spil, hvor det er den sidste køber, der står med en stor del af den værdi, som boligen har akkumuleret gennem stigningerne, og som nu kan se sit aktiv falde i værdi. For mange har det ikke været muligt at stå af rutsjebaneturen undervejs, da de har været tvangsbundne og teknisk insolvente.

Der har været en diskussion om, at priserne var steget til højder, der ikke kunne forklares ved hjælp af fundamentale variable, men i høj grad blev drevet af irrationelt

tænkende købere med en holdning af, at man for alt i verden skulle med på bølgen, før det var for sent. Dermed har de ikke øje for den risiko, der er forbundet ved så stor en investering.

Boligpriserne bliver altid diskuteret, og der er aldrig konsensus omkring, hvad fremtiden vil bringe. Den sidste tid har der været snak om alt fra et reelt sammenbrud og krise (Skovgaard, 2007), til at bunden er nået efter de sidste par års nedgang i priser. I opgangstiderne var der mange, der vendte det døve øre til eksperternes alarmering om, at der var en prisboble, der kunne sprænges når som helst.

3.2. PRISBEVÆGELSER PÅ BOLIGMARKEDET

Der vil altid være en stor usikkerhed ved at give et bud på fremtidens boligprisændringer, og det er ikke muligt at komme med et præcist tal for boligomkostningen. For at forsøge at give et bud på den fremtidige prisændring, kan man enten betragte det fra en ex-ante eller ex post betragtning. Ex-ante bygger på empiri og en formodning om forskellige variables betydning, hvorimod ex post bruger historiske ændringer som baggrund for forventningerne til prisændringerne.

3.2.1. PRISDANNELSESTEORI UD FRA EN EX POST BETRAGTNING

Boligpriserne i Danmark har bevæget sig cyklisk gennem årene og har fulgt ændringerne på den politiske scene. Disse cykliske tendenser kan ses som store sving, hvor det tager adskillige år mellem top og bund. Svingningerne er ikke helt regelmæssige, men derimod af længere varighed og med større udsving end det, der er kendt fra de normale økonomiske udsving (Lunde, The housing price downturn and its effects – a discussion, 2008). Hvis man kikker på de udsving, Danmark har haft siden 1970, kan det i en rapport, lavet af OECD, ses at der er en tendens til - i reale priser, altså rensat for inflation - at nedgangsperioderne har været kortere end stigningsperioderne, og også med et mindre gennemsnitligt prisudsving (Girouard, Kennedy, van den Noord, & André, 2006). Det vises i nedenstående graf, hvor jeg har udtrukket de relevante tal for Danmark.

Priscykluser på boligmarkedet i Danmark					
Antal					
	Gns. Længde (målt i kv.)	Gns. Prisændring (målt i %)	Længste kurve (målt i kv.)	Største prisændring (målt i %)	
Stigninger	2	25	44,3	37	56,5
Fald	2	21,5	-36,2	29	-36,8

Tabel 1 - kilde: OECD, 2006 – grafik: egen tilvirkning

Man kan se, at priserne har været influeret af, hvor mange penge befolkningen har haft til forbrug under de forskellige økonomiske udsving (Lunde, RICS Review of European housing markets - chapter 5 "Denmark", 2001, s. 38-40). Det kan ses ved at tage den stigning, der har været over en periode og se den i forhold til den stigning, der har været i den disponible indkomst for samme periode. Dette giver et indblik i om der investeres en større eller mindre del af den disponible indkomst i boligen og dermed et billede af, om befolkningen er blevet højere gældsat.

Katinka Hort, der har set på de cykliske bevægelser i Sverige, har på baggrund af empiriske undersøgelser konkluderet, at 60 % af den totale variation i prisforandringerne på kort sigt kan tilskrives den foregående periodes prisudvikling (Hort, 2000, s. 11). Jeg mener at dette skyldes psykologi og den forventning, at markedet vil fortsætte den trend, den har haft i sidste periode.

Katinka Hort's konklusioner er i god overensstemmelse med de konklusioner en anden anerkendt forsker, Robert Shiller, er kommet frem til. Robert Shiller beskriver feedbackteorier, hvor stigende priser udløser en forventning om endnu en stigning i perioden efter og dermed skaber en irrationel stigning som følge af fremtidige forventninger (Shiller, 2005, s. 60-68). Dette er en af de teoretiske mekanismer, der ligger bag bobleteori, og som er med til at forklare stigningerne, der ikke er styret af fundamentale forandringer.

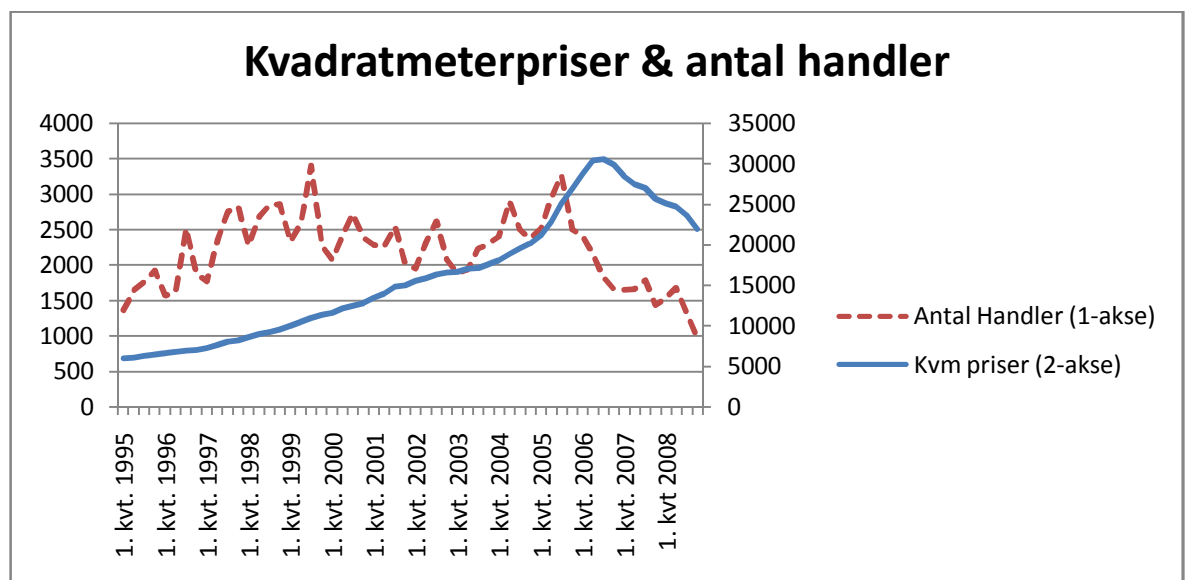
Shiller beskriver, hvordan folk under den massive prisstigning i begyndelsen af årtusindet, aggressive og grænsende til at være desperate, bød en overpris på huse,

som knap var kommet på markedet. Dette var ofte huse, de knapt havde set og slet ikke lavet en ordentlig vurdering af. Denne ufornuftige hast blev drevet af en frygt for, at huspriserne ville stige til et niveau, som var højere, end hvad de kunne betale. Med yderligere prisstigning ville de aldrig senere være i stand til at komme ind på boligmarkedet, og valgte derfor at sætte sig hårdere end de reelt havde råd til. (Shiller, 2005, s. 17).

Dette sammenlignet med konklusionen om at huspriser svinger cyklisk, giver selvfølgelig ingen mening. Der må være en øvre maksimal grænse for, hvad potentielle boligkøbere kan betale, også selvom de måtte have kapitalstærke forældre bag sig, villige til at benytte sig af forældrekøb.

I forbindelse med prisbobler, hvor folk har en fælles tendens til en forestilling om evigt stigende priser, ses disse køb uden rationel belæg. Der er en tendens til at mennesker i flok ofte vil have samme meninger. Denne fælles tankegang skaber boblerne. Medierne har ofte en finger med i spillet, da de har en stor berøringsflade med en bred gruppe mennesker og bliver anset som værende meget pålidelige. Som eksempel på denne lemmingeeffekt kan nævnes de enorme udsving på aktiemarkedet op til krakket i 1929. Folk glemte at bruge deres sunde fornuft og handlede i høj grad på de meldinger, der kom fra respekterede bankfolk, og de handlede helt irrationelt og kun på foranledning af respekterede folks manipulerende udtalelser. Men det kan også ses på det danske boligmarked, hvor folk i en spørgeskemaundersøgelse i juli 2005 blev spurgt om deres forventninger til boligpriserne de næste 5 år. Resultatet blev, at størstedelen mente, at priserne skulle stige med mindst 2-5 % årligt, og en del svarede endda markant med et højere procenttal. Faktum var, at priserne buldrede af sted med 30 % i København det første år. Året efter blev folk spurgt igen, og denne gang var forventningerne allerede faldet markant, og over 50 % mente nu, at boligmarkedet de næste 5 år ville være konstant eller faldende (Lunde, Ejerboligmarkedet på knivsæggen, 2007, s. 12). Dette viser, hvor hurtigt stemningen bevæger sig fra stigende forventning med overbud som følge og til en skeptisk holdning, hvor mange nok vil være tilbageholdende med et bud.

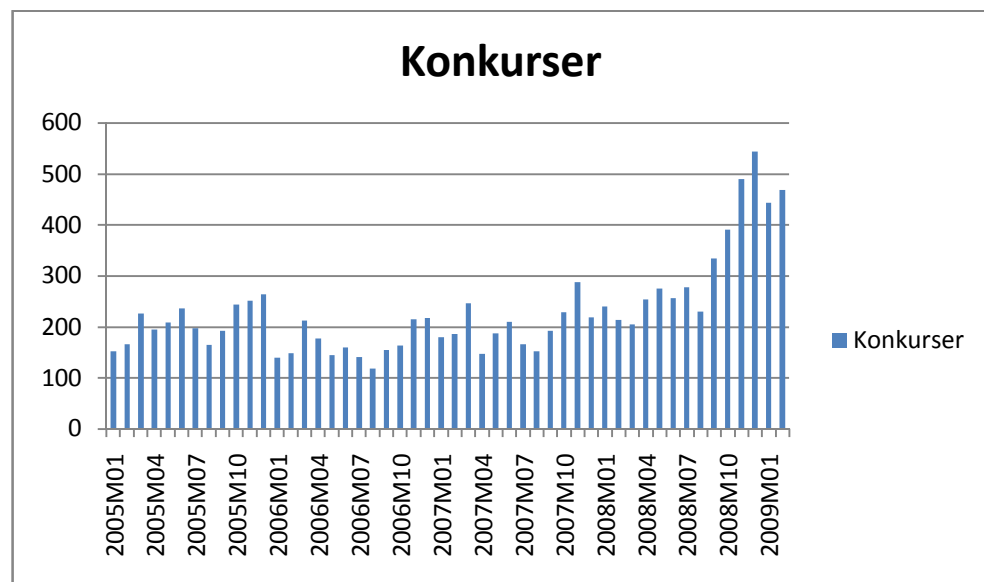
Ser man på en grafisk afbildning af kvadratmeterpriserne og antallet af handler, ses det, at der har været en tendens til en høj handelsaktivitet indtil 2006, hvor mentaliteten har ændret sig fra positiv til negativ, hvilket har medført et drastisk fald i mængden af foretagne handler. Man ser, at priserne alligevel fortsætter stigningen i den efterfølgende periode. Dette ser jeg som et af udslagene af, at folk købte uden at have fulgt med markedets bevægelser. En anden faktor ser jeg som resultatet af de handler der er gjort med senere overtagelse. Dette kunne være projektlejligheder, der ofte blev solgt, før de var færdigbygget, og dermed blev solgt til en pris, der ofte indeholdt en forventning om en fortsat stigning. Kurverne ses på nedenstående graf.



Figur 2 - kilde: www.dst.dk - grafik: egen tilvirkning

De fleste modeller, der giver et gæt på fremtidens boligpriser, arbejder med en ligevægt på længere sigt, og dette kræver, at en opadgående trend nødvendigvis må efterfølges af en nedadgående. Dette går også fint i tråd med de cykliske tendenser, der er observeret i Tabel 1. Det har været diskuteret, om denne ligevægtspris har en hældning over tid, men selv om dette har sin rigtighed, ses det, at markedet måtte korrigeres fra priserne i 2006, der var på det højeste niveau nogensinde. Økonomer havde efterhånden længe advaret om, at der måtte komme et vendepunkt på et tidspunkt, og at der ville komme store tab for almindelige boligejere. Opsvinget var af en sådan grad, at der måtte forventes et gevaldigt fald som følge. Dette fald er i dag en

realitet, og det har ført en lang række af teknisk insolvente mennesker med sig. Vi er formodentlig stadig i starten af krisen, men man kan allerede på nuværende tidspunkt se en stigning i tvangsaktionerne som følge af, at folk ikke har kunnet betale deres ydelser og måtte gå konkurs og overlade salget af deres ejendom til en kurator. Dette er belyst i nedenstående figur.



Figur 3 – kilde: www.dst.dk – grafik: egen tilvirkning

Dette giver et godt billede af, at folk har sat sig meget hårdt økonomisk og har glemt at lægge penge til side i de økonomisk stærke tider før finanskrisen og boligkrisen. Det må også anses for værende realistisk, at de har handlet på nettoydelsen og sandsynligvis med billigste og mest risikable finansiering. Ellers ville de have muligheder for at lempe lidt på udgifterne i en periode, i hvert fald indtil de kunne få solgt boligen.

Med ovenstående gennemgang ses det, at boligernes priser svinger, og at det kan have en enorm betydning for almindelige risikoaverse boligejere, hvoraf forældre der benytter sig af forældre køb er en del. Men hvilke faktorer er det teoretisk, der har indflydelse på disse prisudsving?

I det næste afsnit vil jeg redegøre for de faktorer, der er med til at bestemme den kommende tids udvikling, her betegnet som "fundamentale faktorer". Jeg ønsker at vise de teoretiske modeller for prisdannelse på kort såvel som på lang sigt.

3.2.2. PRISDANNELSE UD FRA EN EX ANTE BETRAGTNING

Fra et teoretisk synspunkt er det de fundamentale faktorer, som vil have en stor indflydelse på, hvad man er villig til at handle en bolig for. Som med alle andre varer og tjenesteydelser er det et spørgsmål om at finde en ligevægt mellem udbud og efterspørgsel.

3.2.3. UDBUD

Udbuddet - når det kommer til boliger - er betegnelsen for den samlede boligmasse, der er tilgængeligt på markedet. Men det er ikke kun antallet, der er interessant, men også størrelsen og kvaliteten i form af vedligeholdelsesmæssig stand, byggekvalitet, alder osv. Dermed er det ikke så let at estimere. For at få et overblik må man sætte tal på de ovenstående variabler og forsøge at få nogle kvalificerede bud på den samlede boligmasse til trods for, at det må anses som værende problematisk og bygget på antagelser.

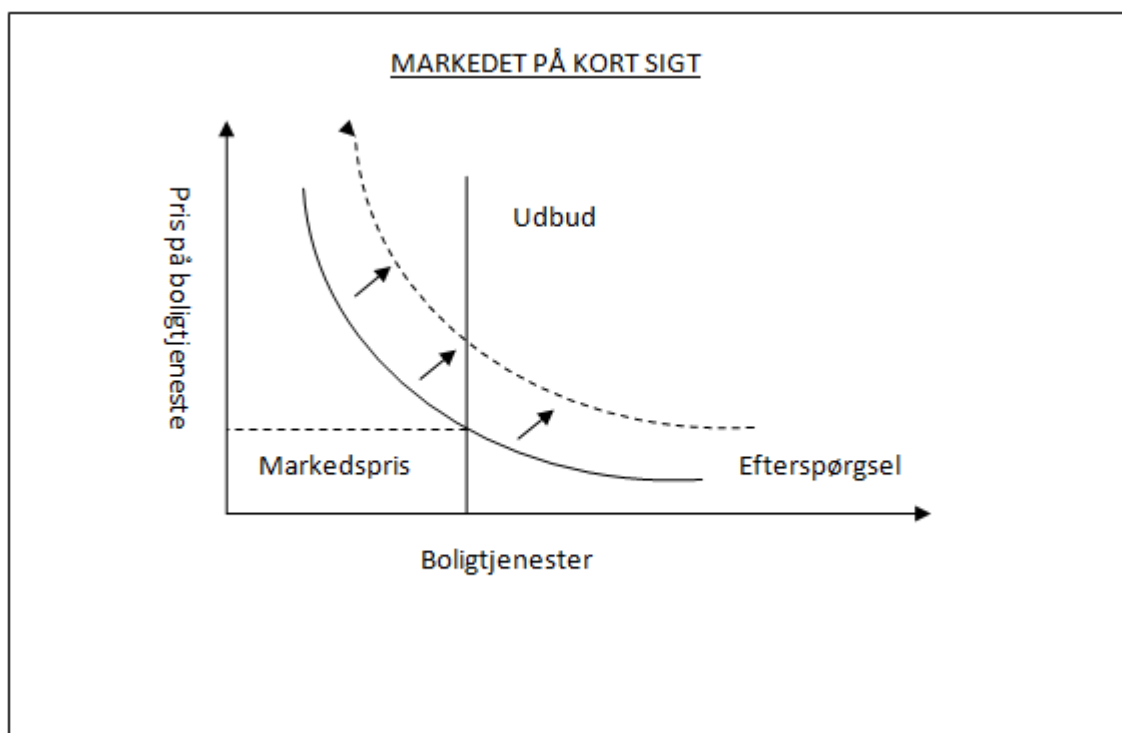
Sat på spidsen må man konkludere, at udbuddet for en periode må anses som boligmassen fra foregående periode fratrukket nedlægninger og tillagt nybygninger. Men derudover må det indses, at der vil være løbende forfald af hele byggemassen over tid, hvis der ikke foretages reparationer og moderniseringer. Derfor må det indregnes, om forbedringerne overstiger det generelle forfald, hvorved boligmassen må anses som have været stigende, selv uden nybygninger.

Da det tager tid at bygge nye boliger eller renovere gamle såvel som at nedlægge ældre bygninger eller slide dem op, må udbuddet på kort sigt anses som værende konstant og derfor lodret i grafen, som det ses i Figur 4.

3.2.4. EFTERSPØRGSEL

En ændring i efterspørgslen vil blive påvirket af ændringer i økonomien. Det vil derfor være ting som ændring i den økonomiske vækst, faldende renter og ændret arbejdsløshedsprocent, der påvirker efterspørgslen på boliger og dermed prisen. Men der har vist sig ikke at være en decideret opskrift på, hvilke faktorer der påvirker markedet, og man må indse, at psykologi har en stor andel i forventningen til prisernes bevægelsesretning.

Grafisk vil efterspørgselskurven på kort sigt være en kurve, hvor prisen på bolig tjenester er faldende, afhængigt af mængden af bolig tjenester udbudt som det kan ses på Figur 4. Til forskel fra udbuddet kan efterspørgslen forholdsvis hurtigt ændre sig, og prisen på en bolig tjeneste er derfor på kort sigt drevet af efterspørgslen og ikke af udbuddet. Nedenfor ses udbud- og efterspørgselskurverne på kort sigt.

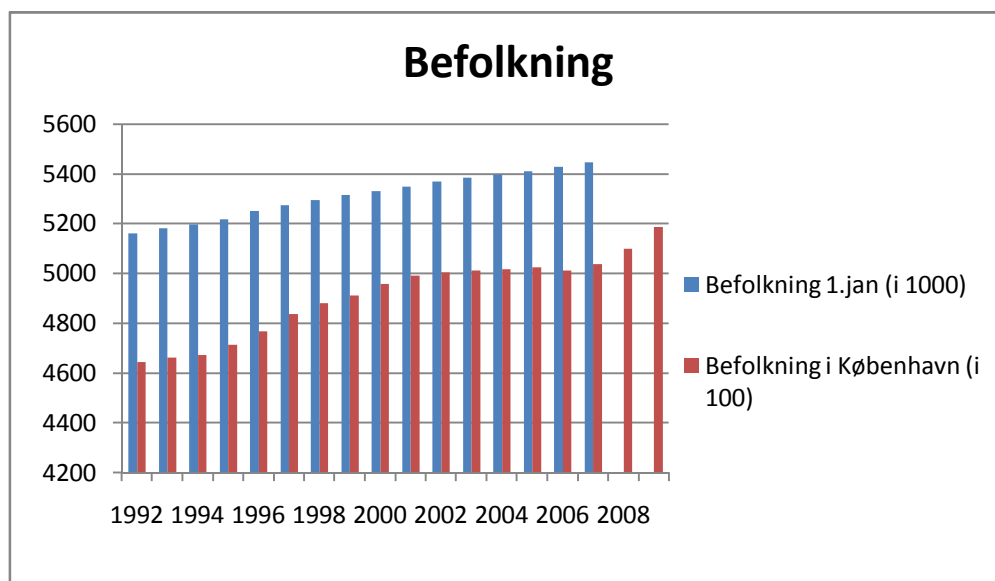


Figur 4 - grafik: egen tilvirkning

3.2.5. DEMOGRAFI

Demografien er en størrelse, man også skal have med i betragtningen omkring, hvad den fremtidige efterspørgsel vil være. Den har ikke en direkte indflydelse, men befolkningens ændringer på såvel antal som aldersfordeling har en betydning. Store og små årgange har været et tema i forbindelse med mange samtaleemner, og ved bolig prisfastsætning er det også en interessant variabel. Der er i øjeblikket en tendens til, at de ældre generationer udgør en større del af befolkningen. Da denne aldersgruppe generelt vil bevæge sig fra ejerboliger til alternative boligformer, vil den øgede mængde af ældre i befolkningen medføre en faldende efterspørgsel på ejerboliger. Dette kan på sigt blive opvejet af en befolkningstilvækst, eller en øget levestandard med hensyn til boligen, fx ved øget antal kvadratmeter, behov for at have egen lejlighed eller par, der ønsker at bo adskilt osv. Dette er med til at generere et større boligbehov, og det har en positiv effekt på efterspørgslen.

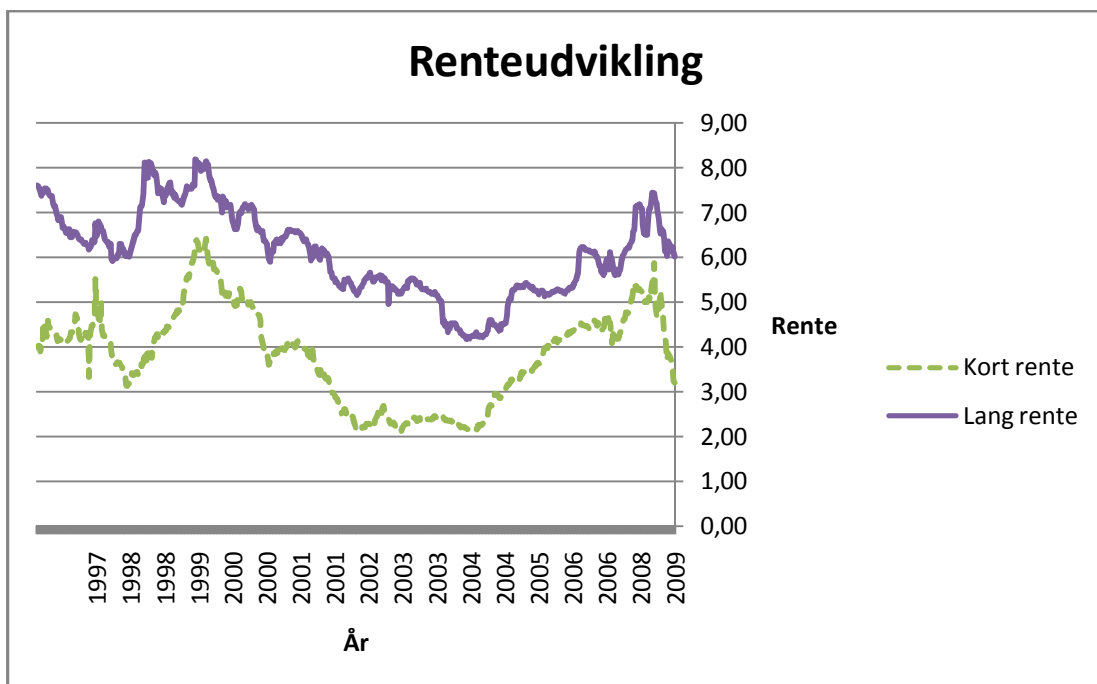
Kikker man på de normale studiebyer, hvor forældre køb er mest udbredt, ses det, at priserne her er højere end i resten af landet, og disse regionsforskelle er en naturlig følge af, at der er et behov for at bo i byerne. Ser man på befolkningstilvæksten i fx København i forhold til den generelle befolkningstilvækst for Danmark i Figur 5, ses det at de ikke kører parallelt, og dette er med til at bevæge priserne regionalt.



Figur 5 - kilde: www.dst.dk - venligst noter forskellen i forholdene, opsat for lettere sammenligning

3.2.6. RENTE

Rentens udvikling er af central betydning for prisudviklingen på ejerboliger, da de fleste boliger er finansieret med høj grad af fremmedkapital. Derfor vil den månedlige ydelse, man som køber skal forvente at skulle betale, være afhængig af rentens udvikling. Mange nye købere regner ikke, som man burde, på husets pris, men i stedet bruger de den ydelse, de kan betale, som guide for, hvor dyr en bolig de kan betale. Hvis renten er lav, påvirker det dermed fordelagtigheden ved at investere i en ejerbolig. Dermed har rentens ændringer stor indflydelse på købers likviditetsmæssige situation. Alternativt til en renteændring kan være en lovmæssig ændring i fradragsretten, der forventeligt vil have samme effekt som en renteændring. Jeg vil komme nærmere ind på dette i afsnittene 3.2.9.1. og 3.2.9.2. Nedenstående graf viser den korte og lange rentes bevægelser.



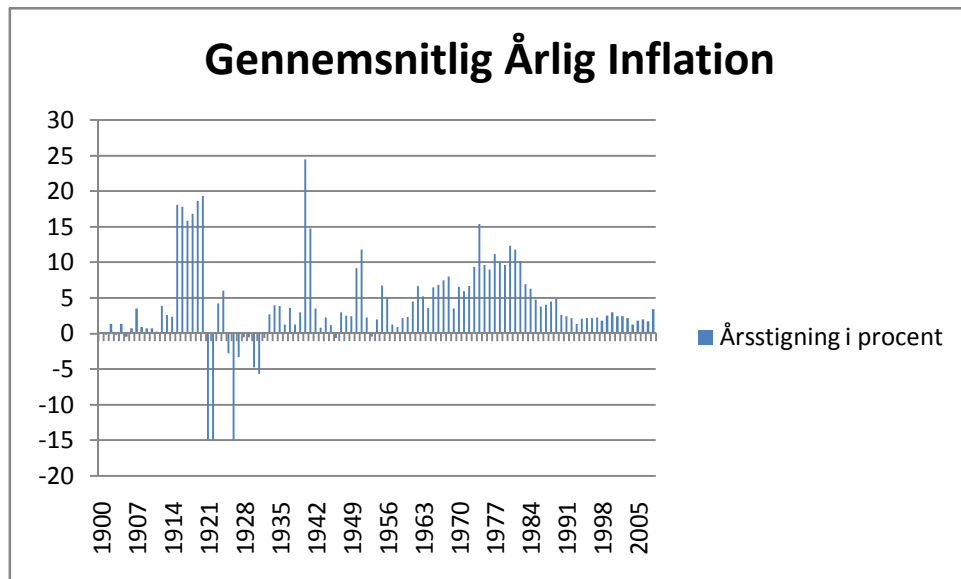
Figur 6 - kilde www.dst.dk – grafik: egen tilvirkning

3.2.7. INFLATION

Inflationen vil, alt andet lige, ikke have effekt på værdien af en ejerbolig, da den i reale kroner vil bevare sin værdi. Inflationen vil slå igennem på kapitalgevinster og

forventeligt medføre højere renteudgifter, der dog for boligejeren vil være fradragsberettiget, og man vil derfor ikke blive ramt fuldt ud af en rentestigning. Som det kan ses i Figur 7 har Danmark igennem en lang årrække haft en lav og kontrolleret inflation. Der har i moderne økonomisk teori været en konsensus omkring at føre lavinflationspolitik. Det har medført den lave og stabile inflation, Danmark har haft (www.Nationalbank.dk, 2008). Indenfor EU siger inflationsaftalen, som de enkelte lande har underskrevet, at det enkelte land ikke må have en inflationsstigning på mere end 2,25 % per år (National Banken, 2005)

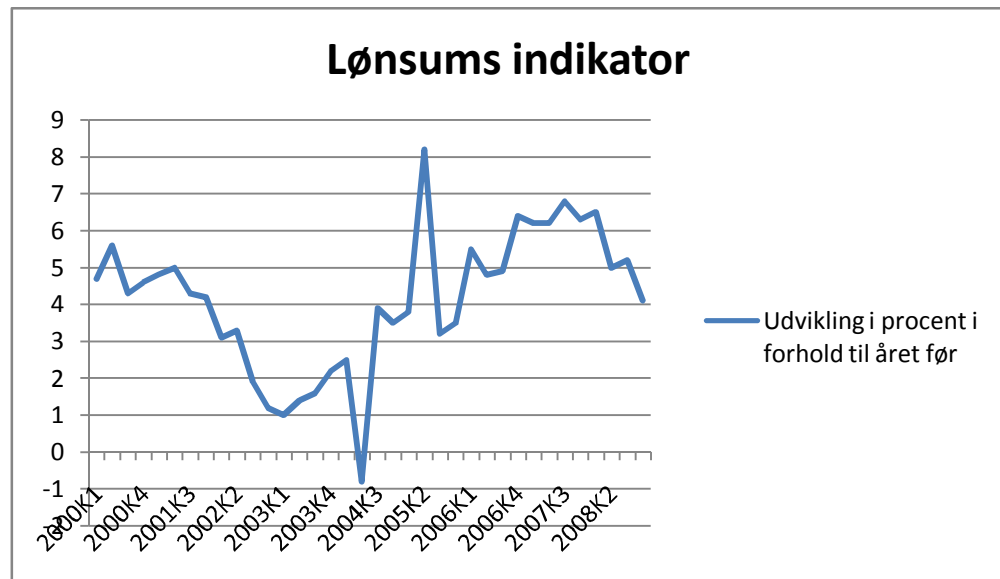
I Figur 7 ses, at der tidligere har været store udsving i inflationen i Danmark, og disse har ofte været sammenfaldende med finansielle kriser. Kriserne har ofte krævet, at man har lempet på ønsket om lav inflation på bekostning af at sætte gang i økonomien. Dette er ofte sket ved at frigive likvider til iværksættelse af store byggeprojekter. Danmark har i dag en meget lav inflation, på grænsen til deflation, men der er risiko for høj inflation i nær fremtid, da verdens regeringer investerer store beløb i projekter for at sætte gang i de økonomiske hjul (Borsen, 2009). Sandsynlighed for højere inflation kan gøre det mere attraktivt at investere i aktiver, der er værdifaste i økonomier med stærkt stigende priser. Dette kunne fx være fysiske boliger, hvilket kunne få en positiv indflydelse på ejendomspriserne. Nedenfor ses en grafisk afbildning af den gennemsnitlige årlige inflation i Danmark.



Figur 7 - kilde www.dst.dk – grafik: egen tilvirkning

3.2.8. INDKOMST OG BESKÆFTIGELSE

En stigende real indkomst vil teoretisk forventes at medføre et større rådighedsbeløb og dermed indirekte en stigende efterspørgsel. Det er dog svært at fastsætte, hvilken indflydelse det reelt har på efterspørgslen, men man har historisk haft en udgift til boliger på ca. 20 % af rådighedsbeløbet. Denne procentdel har dog været stigende i den sidste tid som følge af de himmelstormende huspriser og de tilhørende højere udgifter. Det er dog svært at finde nøjagtige tal for denne stigning, da de vil være meget individuelle. Nedenfor ses lønnens bevægelser i procent i forhold til året før.



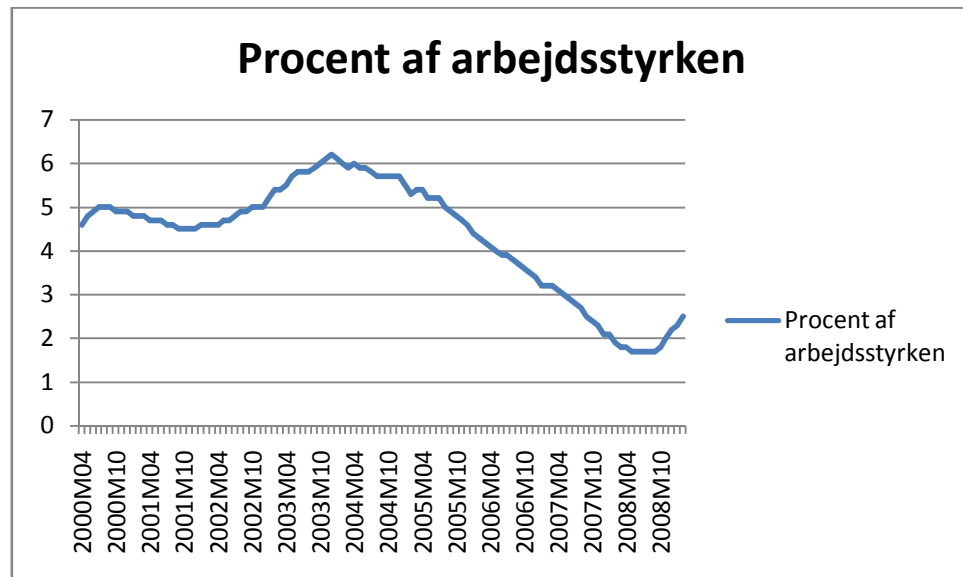
Figur 8 – Kilde: www.dst.dk – grafik: egen tilvirkning

Beskæftigelsesprocenten har samme virkning som en generel lønændring, da en ændring af denne vil præge den del af befolkningen, der er i stand til at købe bolig, såfremt dette skulle være deres ønske.

Hvor stor indvirkning løn og beskæftigelse har på efterspørgslen er svært at konkludere på, men det har nok en betydning i forhold til, om banker og realkreditinstitutioner vil godkende et lån eller ej. Dermed kan man sige, at indkomst og beskæftigelse er afledte forhold af bevægelser i andre økonomiske variable i samfundet som rente og inflation. Det ses af Figur 9, at Danmark har haft en forholdsvis lav ledighed siden årtusindskiftet, med de højeste ledighedstal omkring den forventede naturlige ledighed i Danmark, hvilket anses som værende ca. 5 %. Dette går fint i tråd med Danmarks inflationsstrategi, hvis man følger Phillipskurven, der viser den modsat virkende sammenhæng mellem inflation og arbejdsløshed (Blanchard, 2006).

I forhold til at beskæftigelsen kun har en indirekte indflydelse, kan det ved sammenligning mellem Figur 9 og Figur 1 ses, at der ikke har været et direkte sammenfald mellem husprisernes begyndende nedgang og den begyndende stigning i arbejdsløsheden. Derimod konkluderer jeg ud fra Figur 8 og Figur 9, at knækkene på kurverne i højere grad er sammenfaldende med den kreditkrise, der brød ud i

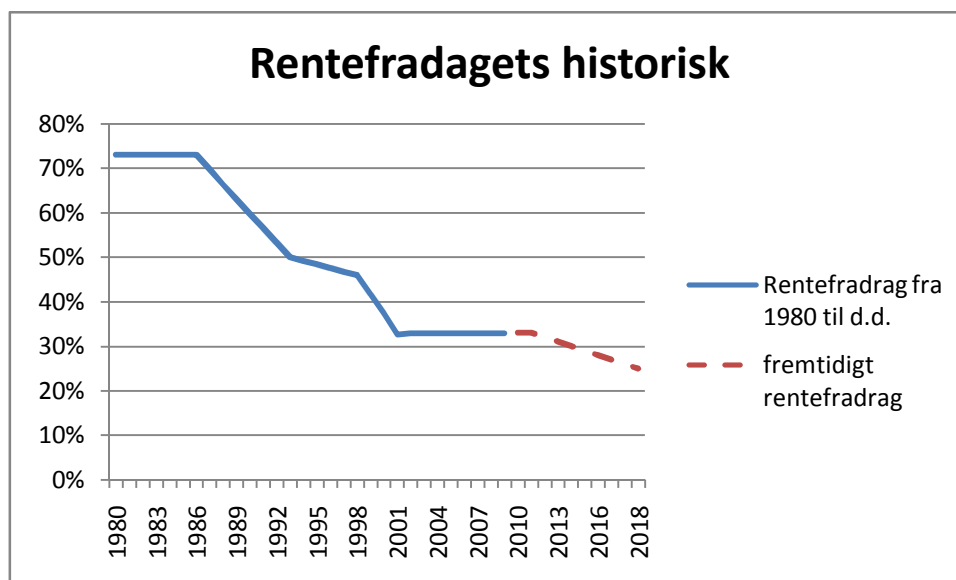
slutningen af 2008, og dette underbygger antagelsen ovenfor nævnt, at både indkomsten og beskæftigelse i højere grad er afledt af andre økonomiske variable. Nedenfor ses den procentvise ledighed i den danske arbejdsstyrke.



Figur 9 - kilde: www.dst.dk – grafik: egen tilvirkning

3.2.9. DET OFFENTLIGES INDGREB

Myndighederne har mulighed for at ændre på nogen af variablene ved at skrue på deres finansielle instrumenter. Lovændringer, skatteændringer eller fradragsændringer er eksempler på ændringer, der vil have en indflydelse på hele markedet. De kan dog også blive justeret for at ramme udvalgte segmenter, hvilket kunne være interessant i forhold til at gøre det mere eller mindre attraktivt at benytte den ene boligform frem for den anden. Senest har regeringen besluttet sig for at ændre rentefradragsretten fra ca. 33 % til 25 %, gradvist over en 5 årig periode, startende fra 2012 og frem til 2019, til trods for at Skattekommisionen med Karsten Koch i spidsen foreslog en nedsættelse med det samme. Som det kan ses af grafen nedenfor, har rentefradraget været sænket markant siden 1980, og man må nok anse det for sandsynligt, at målet er helt at fjerne det på et tidspunkt, da det må anses som et levn fra et gammelt og mere indviklet skattesystem.



Figur 10 – kilde: (www.byggebolig.dk) – grafik: egen tilvirkning

Jeg ønsker at se på, hvad forskel en rentenedsættelse fra 33 % til 25 % ville have haft på boligmarkedet, da dette ville være en faktor, man bør være opmærksom på i forbindelse med et forældrekøb. Når man har lejligheden i forholdsvis kort tid, så er man sårbar i tilfælde af, at en sådan lovændring vil ramme ens investering.

En nedsættelse af fradragsretten vil medføre en højere realrente efter skat, hvilket vil have en indflydelse på økonomien ved køb af en bolig. Isoleret set vil det betyde, at man som boligejer ikke vil få så meget i fradrag for de renteudgifter, man måtte have. Der er dog forskel på, om reduktionen i fradraget er forventet, eller det kommer som en overraskelse.

3.2.9.1. EN REDUKTION AF RENTEFRADRAGET, SOM IKKE ER FORVENTET

Som følge af den stigende realrente, vil boligpriserne falde, da nutidsværdien af afkastet på investeringen i boligen vil falde. Men priserne vil på lidt længere sigt genvinde en del af det tabte, da den eksisterende boligmasse vil være for stor. Det overudbud medfører et fald i priserne, indtil det igen anses som attraktivt at investere i boliger. Det naturlige fald i udbuddet, beskrevet i afsnit 3.2.3. , vil alt andet lige på langt sigt stige imod et langsigtet ligevægtsniveau, der dog vil ligge lavere end før reduktionen (Finansrådet, 1990, s. 38).

3.2.9.2. EN REDUKTION AF RENTEFRADRAGET, SOM ER FORVENTET

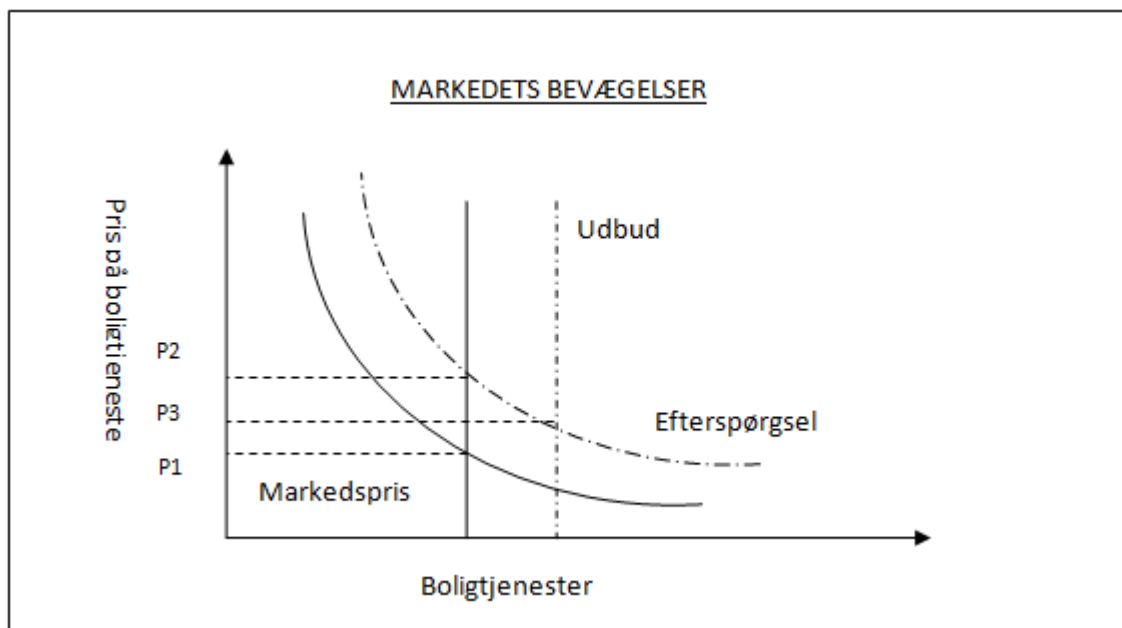
Er reduktionen af rentefradragsretten forventet, som tilfældet er i dag, hvor regeringen har annonceret en rentefradragsreduktion fra 2012, vil det ændre udviklingen på boligpriserne. Forventningerne til det lavere afkast på boligen vil allerede ved offentliggørelsen reducere priserne og fortsætte faldet op til aktivering af rentefradragsreduktionen. Dette medfører, at der vil være et fald i boliginvesteringerne såvel som i udbuddet før ændringerne. Dette fald må dog forventes ikke at være stort nok til at skabe en reel prisstigning før reduktionen, men efter reduktionen vil priser og investeringer i bolig igen begynde at stige. Dette vil ske, fordi boligmassen nu vil være faldet i en sådan grad, at den vil overskygge stigningen i realrenten, men investeringen i boliger vil stadig være for lav til at øge boligbestanden (Finansrådet, 1990, s. 40-41).

3.2.10. PRISDANNELSE

På langt sigt er priserne på ejerboliger bestemt af omkostningerne ved at opføre en ejerbolig, eventuelt korrigeret for kvalitetsforskelle. På kort sigt er udbuddet konstant, som beskrevet i afsnit 3.2.3. , og det vil derfor være efterspørgslen, der bestemmer prisdannelsen. På langt sigt vil udbuddet dog kunne ændre sig, og så vil priserne være bestemt af såvel udbud som efterspørgsel.

Hvis man plotter udbud- og efterspørgselskurverne ind i et diagram, vil man kunne finde den pris, der teoretisk skulle tømme markedet, der hvor de skærer hinanden (grafisk afbilledet i punkt p1 i Figur 11). Hvis priserne stiger over det niveau, der gør det billigere at opføre nye bygninger, vil man se en korrektion af priserne, da byggesektoren vil gå i gang med at producere nye boliger. Når priserne har rettet sig til et niveau, hvor der ikke længere er en profit at hente ved at producere nye boliger, vil mængden af nybygninger aftage. Det grafiske resultat ses i Figur 11, hvor det ses, at efterspørgslen stiger, hvilket får den kortsigtede pris til at stige (grafisk afbilledet i punkt p2). Dette gør det rentabelt at bygge nye boliger, og på sigt vil udbuddet stige, og priserne vil rette sig som følge af den forøgede mængde af boliger på markedet

(grafisk afbilledet i punkt p3). Mængden af nybygninger vil falde som følge af de lavere priser, og langsomt vil udbudskurven falde som følge af nedslidning og forældelse.



Figur 11 – grafik: egen tilvirkning

Ser man på, hvad der er sket i Danmark gennem den sidste cykliske periode, så ses det, at det er illustreret i Figur 11.

4. PRISDANNELSEN I DANMARK SIDEN 1990

Det er markedsmekanismer, der grundlæggende styrer prisen på boliger, og de store stigninger op gennem 1990'erne og frem til 2006 har bygget på en større køberefterspørgsel end salgsudbud, hvilket har været med til at forklare en del af stigningerne, men derudover var der en forventning til fremtiden og en tro på fortsatte stigninger. En del af grunden til, at der var så stor forskel mellem udbud og efterspørgsel, hænger sammen med, at folk begyndte at finde det rentabelt at beholde deres bolig, selv når behovet ikke var til stede. Folk lod være med at sælge deres bolig, når de havde købt en ny, og beholdt begge boliger, når man flyttede sammen. Dette blev gjort på baggrund af en overbevisning om, at boligprisen ville stige mere end udgiften til ydelsen.

I perioden op til 2006 var der i Danmark gunstige renteforhold, ligesom der blev frigivet nye typer lån på markedet. Dette gjorde det muligt ved et køb at opnå en lavere ydelse ved hjælp af rentetilpasningslån og/eller ved at udsætte afdrag på lån i op til 10 år. Rentetilpasningslån er dog med høj risiko, da renten kan ændre sig over lånets løbetid. Afdragsfriheden vil medføre en lavere ydelse i op til 10 år og er ideel, hvis man har et behov for ekstra likviditet på kort sigt og har en forventning om bedre muligheder for at betale de højere ydelser på langt sigt.

Dette medførte ofte, at man ikke købte den bolig, som man havde råd til at sidde i med fastforrentet lån og afdrag, og dermed var i stand til at spare op, men derimod købte en dyrere bolig. Dermed gældsatte mange sig hårdere, end de havde gjort, hvis ikke de nye lån og afdragsmuligheder havde været til stede, ofte med den tanke, at man så ville tjene endnu mere, når nu priserne steg yderligere.

Denne opretholdelse af et prisniveau på et falsk grundlag, ved til dels at beholde boliger man ikke benyttede, få lavere ydelse ved rentetilpasningslån og afdragsfrihed og hårdere gældsætning, kunne lade sig gøre, så længe priserne var stigende, men på det tidspunkt, hvor priserne vendte, måtte mange indse, at de i stedet for at have scoret den store gevinst, havde gældsat sig i langt højere grad, end de havde forestillet sig.

Dette gælder ikke kun nye spillere på markedet, men i høj grad også for folk, der valgte at benytte sig af mulighederne ved forældrekøb. Man må forstå, at folk, der tilbyder deres børn en lejlighed ved forældrekøb, må anses at have egen bolig med friværdisværdi, og det er denne friværdisværdi, de har lånt i for at kunne finansiere lejlighedskøbet billigst muligt. Dermed har man investeret i to boliger, der begge er højt gearede, og uden risikospredning, da man må anse dem for værende tæt korreleret. Dermed har man øget sin risiko betydeligt, da man vil blive dobbelt ramt i tilfælde af fald i priserne. Ofte vil et fald i boligpriserne være sammenfaldende med en rentestigning. Dette skyldes, at en rentestigning vil gøre det dyrere for eventuelle købere at finansiere et køb, og de vil derfor ikke have mulighed for at låne så mange penge. Der vil derfor opstå en situation, hvor man ikke bare skal tage højde for, at priserne falder på såvel

forældrenes egen bolig som på forældrekøbet, men derfor også, såfremt de har benyttet sig af rentetilpasningslån, en højere ydelse som følge af stigende renter. Dette kan i værste fald være med til, at et forældrepar, der måske har en begrænset tid, til de skal på pension, og som forventede at sidde godt i det, da de havde afbetalt gennem mange år på deres hus, pludselig kan være meget dårligere stillet på grund af, at de ønskede at hjælpe deres barn.

Den finansielle krise, der startede i 2008, og stadig raser i skrivende stund, må for mange forventes at forårsage mindsket økonomisk råderum; men hvilken indflydelse vil en finansiell krise have på boligmarkedet og indirekte på rentabiliteten ved forældrekøb. Jeg ønsker i denne opgave ikke at koncentrere mig om krisen, men kun konkludere, at det har skabt et forhold, hvor interbankrenten var stærkt stigende, og bankerne havde likviditetsproblemer. I sådan en situation bliver det sværere for bankerne at udlåne, da de ikke kan skaffe sig nye penge, og dette har været en af årsagerne til, at boligmarkedet i slutningen af 2008 og starten af 2009 har været gået helt i stå. Dette medfører selvfølgelig et fald i boligpriserne, da der stadig er folk, der gerne vil sælge deres lejlighed, men der er ingen købere. Krisen har fået arbejdsløsheden i Danmark til at stige, og selv om det kommer fra et lavt punkt, så skaber det en usikkerhed hos folk. En usikkerhed, der gør, at folk holder på deres penge og forbruger mindre, da de ønsker at være bedre stillede til en usikker fremtid. Dermed ses det, at den finansielle krise har en effekt på boligmarkedet, og selv om renten under krisen er faldet, har det ikke skabt den uvending på boligmarkedet, som mange havde forventet, men derimod har faldet fortsat til stor frustration for mange.

Den nuværende krise kom for mange, som en stor overraskelse, og mange havde valgt at lave store investeringer, umiddelbart inden, krisens begyndelse. Det var ikke kun privatpersoner der blev overrasket af de voldsomme ændringer på det finansielle marked, men i høj grad også professionelle virksomheder og ejendomsspekulanter. Det viser, at man ikke kan forudsige prisernes bevægelser og man derfor skal have tilstrækkelig luft i sin økonomi eller bevist accepteret at spille hasard med sine penge, hvis man satser på at kunne læse boligpriskurverne.

5. BEREKNINGER PÅ INVESTERING I EJENDOM VIA FORÆLDREKØB

Har forældrene besluttet sig for, at de gerne vil forsøde deres barns tilværelse gennem et forældrekøb, skal de bestemme sig for, hvordan de ønsker at finansiere dette køb. I dette afsnit, ønsker jeg at beskæftige mig med hvilke former for lån, familien kan benytte sig af og beregne de udgifter, der vil være for hvert enkelt lån over de 5 år.

Ved finansiering af store beløb på kredit, er det relevant nøje at undersøge finansieringsformen og udgifterne, der er forbundet med det. Da en lejligheds udgifter ved finansiering er af stor betydning for købernes økonomi i fremtiden, er det specielt vigtigt, at man sætter sig ind i reglerne herom. Et køb af en lejlighed vil for manges vedkommende være den største enkeltinvestering, der foretages, og udgiften vil ofte udgøre 2 års årsgage eller mere af selv en fornuftig aflønnet lønmodtagers løn. Det aspekt, at det beløb, der skal op af lommen, er forholdsvis lille i forhold til det totale investerede beløb, er en faktor, som mange glemmer, og derfor tager de heller ikke højde for den store risiko, der løbes.

Langt de fleste finansieringer af boliger foretages i dag via et realkreditinstitut, og her har man i Danmark mulighed for at låne op til 80 % af boligens værdi. De resterende 20 % skal så finansieres andetsteds, sammen med de transaktionsomkostninger, der er i forbindelse med en bolighandel. Det er ikke en ubetydelig sum penge, der skal kalkuleres med, da en tommelfingerregel siger, at det koster 8 % - 10 % af boligens værdi at handle (Lunde, Introduktionsnote: Boligforhold - Boligpolitik - Boligøkonomi, 1995). Ca. 75 % af transaktionsomkostningerne er til udgifter i forbindelse med købet, og de resterende ca. 25 % i forbindelse med salget til bl.a. ejendomsmægler. Dette er ikke uvæsentligt i forbindelse med forældrekøb, da det må forventes, at boligen kun er anskaffet for en periode, og man skal have det for øje, når man regner på rentabiliteten ved investeringen.

Grunden til at de fleste vælger at finansiere handlen gennem realkreditinstitutioner er, at disse kan tilbyde den laveste rente, da realkreditobligationer anses for havende en minimal risiko, og dermed har de også den laveste rente.

Jeg vil i dette afsnit redegøre for mulighederne for finansiering af først realkreditlånet og derefter de resterende 20 %, og afsluttende vil jeg beregne de forskellige lånemuligheder ind i de tre forældrekøbsordninger tidligere beskrevet, henholdsvis virksomheds-, kapital- og personskatteordningen. Slutteligt vil jeg komme med en anbefaling af den kombination af finansiering- og forældrekøbsordning, der bør vælges.

5.1.1. REALKREDITLÅN

Realkreditinstitutterne udlåner penge mod pant i fast ejendom. De finansierer dette ved at udstede obligationer. Man kan derfor sige, at de er et bindeled mellem boligejeren og investorerne på obligationsmarkedet. De står dermed som garant for, at obligationsejeren får sine renter og afdrag i lånets løbetid, samt at boligejeren modtager pengene for salget af obligationen. Gevinsten for realkreditinstitutionerne er, at de opkræver løbende bidrag samt stiftelsesprovision, kurtage, lånesagsgebyrer og omkostninger i tilfælde af konvertering af lån.

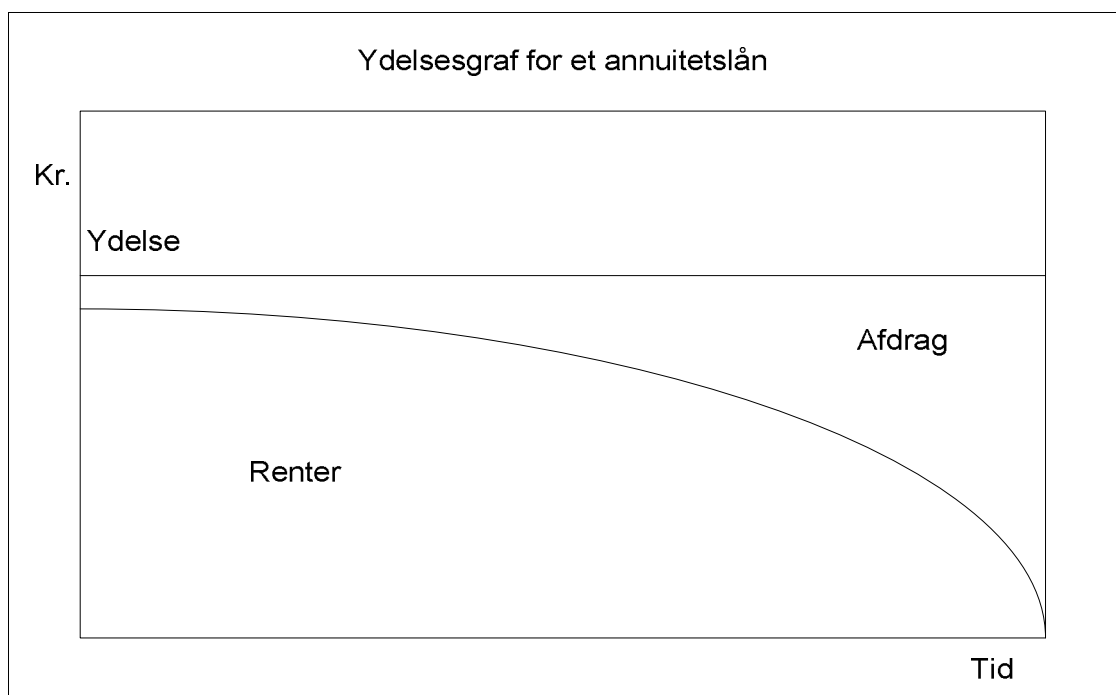
Der er mange, der ikke har sat sig ind i mulighederne og risiciene omkring deres lån, hvilket må anses som ret rystende, når man er klar over den mængde penge, der er på spil. Ved en sammenligning med andre køb ville det nok være de færreste, der ikke ville kikke på alternativerne, hvis de skulle ud og købe en ny bil, et tv eller sågar en liter mælk i supermarkedet. Man må forvente, at folk sætter sig en smule mere ind i sagerne efter den senere tids prisstigninger, da boligydelsen udgør en stadig større del af budgettet. Et sted, hvor man kan se, at der ikke bliver holdt øje med mulighederne, er, når der i pressen bliver proklameret, at det er gunstigt at konvertere lån. Det får folk til at kime realkreditselskaber og banker ned for at høre om deres muligheder. Dette bliver tit gjort uden tanke for, hvad det er for et lån, de selv har, og hvilke lån det måske kunne være rentabelt at konvertere til.

Når man skal låne penge til finansiering af sin ejerbolig i et realkreditinstitut, er der 2 lånetyper, der er mest benyttet.

- Fastforrentet konvertibelt obligationslån, hvor den underliggende obligation er 30 årig. Da det er et annuitetslån, kender man sin ydelse over de 30 år, men renteudgiften vil være faldende, mens afdragene vil være stigende.

Fordele:	- Fast 30 årig rente - Fast ydelse - Konverterbart - Skattefri kursgevinst	Ulemper:	- Kursrisiko - (Højere ydelse)
----------	---	----------	---

Nedenfor ses en graf, hvor det ses, at ydelsen er konstant på et annuitetslån med afdrag. Det ses også, at renterne i starten udgør en stor del af ydelsen, og afdraget en mindre del, men, at dette forhold ændrer sig, efterhånden som mere og mere af gælden er afbetalt.

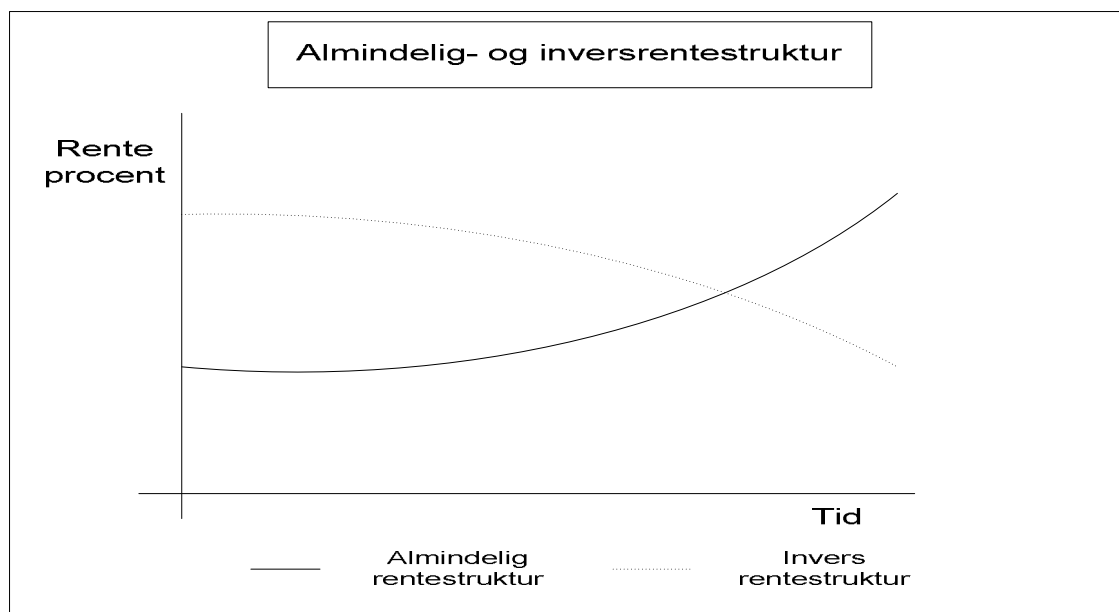


Figur 12 - grafik: egen tilvirkning

Fordele: - Ydelsen - Udnytter den normalt lavere korte rente ved normal rentestruktur - Alternative refinansieringstider	Ulemper: - Risiko for stigende renter - Inkonverterbart - Risiko for invers rentestruktur - Kursgevinster er skattepligtige
---	---

- Rentetilpasningslån er en lånetype, der også går op til 30 år og vil have varierende rente over løbetiden. Rentetilpasningslån er bygget op af korte obligationer uden konverteringsret, og dermed kan renten ændre sig i løbet af lånets løbetid. Normalt vil renten på korte obligationer være lavere end renten på længere obligationer, og det er dette, man udnytter i forbindelse med rentetilpasningslån. Man kan vælge mellem forskellige refinansieringstidspunkter, der normalt vil ligge mellem 1 og 5 år.

Figur 13 viser, at det ikke altid er den korte rente, der er den billigste. Man kan komme ud for, at der er en invers rentestruktur, og dette gør, at den lange rente er lavere end den korte, og dermed er det både billigere og sikrere at finansiere sig ved et fastforrentet 30-årigt obligationslån. Det er dog værd at være opmærksom på, at en invers rentestruktur forekommer, når der føres stram pengepolitik med forventninger om lempelser på lang sigt. I Danmark er det indtil nu kun forekommet i forbindelse med valutakriser.



Figur 13 - grafik: egen tilvirkning

Begge låntyper har mulighed for at blive optaget som afdragsfrie lån i op til 10 år. Det kan i enkelte realkreditinstitutter tilbydes, at man selv vælger de afdragsfrie år, men i denne opgave antager jeg, at vælger man en afdragsfri periode, vil den være i den første periode op til 10 år.

5.1.2. FAKTA OG ANTAGELSER, DER LIGGER TIL GRUND FOR BEREKNINGERNE

- Lejligheden afvikles efter 5 år.
- Hverken forældre eller barn har frie likvide midler til at betale en udbetaling. Dermed skal pengene til lejligheden og transaktionsomkostningerne lånes.
- Forældrene betaler topskat.
- Forældrene ejer ikke anden form for virksomhed.
- Forældrene ejer en bolig med friværdis.
- Forældrene har negativ kapitalindkomst.
- El, vand og varme er inkluderet i huslejen.
- Jeg antager en inflation på 2 % per år, til tilbagediskontering

Nedenfor ses en skematisk opstilling af de data, der ligger til grund for de beregninger, der vil blive benyttet i de efterfølgende afsnit om lån og forældre købsordninger. Beløbene, der hvor de ikke er beregnet, kommer fra salgsoptstillingen i bilag 1.

Lånedata		i kr.
Kontantpris		1.295.000
Udbetaling		65.000
Kvm.		57
Hovedlån	=kontantpris*80 %	1.036.000
Restlån	=kontantpris*20 %	259.000

Transaktionsomkostninger		
Tinglysning af skøde	=lån * 0,6 % + 1400	9.170
Tinglysningsafgift på realkreditlån	=lån * 1,5 % + 1400	20.825
Advokat		7.500
Bankudgifter		4.000
I alt		41.495

Årlige driftsudgifter		
Ejendomsskat		3.346
Antenneafgift		3.764
Rottebekæmpelse		26
Grundejerforening/fællesudgifter		13.007
Varme		3.214
Vand		2.058
I alt		25.415

Tabel 2 – egen tilvirkning

5.1.3. FASTFORRENTET OBLIGATIONS LÅN

Ved finansiering med fast forrentet obligationslån, er det den daglige kurs der ligger til grund for hvad lånebehovet og dermed den faste ydelse vil blive. Man kan finde kursen for den enkelte obligation inde på det pågældende realkreditinstitutions hjemmeside. Da renten er fastsat til et helt tal, er det kursen der er den variable faktor og den fortæller hvor mange penge man får udbetalt per lån på 100kr. Dermed vil det sige at er kursen 98, vil man få 98kr udbetalt hvis man låner for 100kr. Dette gør at det er begrænset hvilke obligationsserier der er til rådighed. Man får ved obligationslån ikke fradrag for kurstab og der må (normalt) ikke udstedes serier hvor kursen er over 100. Dette gør at det oftest kan betale sig at tage det lån med den højeste udbudte kurs, da man så vil tabe mindst muligt mod en højere rente, for hvilken der er skattefradrag.

Det er også disse kursændringer, der kan gøre det attraktivt at konvertere sit lån, men man bør dog være opmærksom på at dette kræver transaktionsomkostninger.

BEREGNING AF 6 % OBLIGATIONS LÅN MED AFDRAG

5 årig annuitets tabel - fastforrentet obligationslån med afdrag			
a	Kontanpris (80%)	=1295000*80%	1.036.000
b	kurs		99
c	Lånebehov	=a / b *100	1.048.848
d	Obligationsrente		6%
e	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
f	Afdrag	=h-g	13.267	14.063	14.907	15.801	16.749
g	Renteudgift	=c*d	62.931	62.135	61.291	60.397	59.449
h	Brutto Ydelse	=c*(d/(1-(1+d)^-30))	76.198	76.198	76.198	76.198	76.198
i	Restgæld	=i(t-1)-f	1.035.582	1.021.519	1.006.612	990.811	974.062
j	Bidrag sats	=i*e	8.802	8.683	8.556	8.422	8.280
k	Total ydelse	=h+j	85.000	84.881	84.754	84.620	84.477
l	Fradrag	=(g+j)	71.733	70.818	69.847	68.819	67.728
m	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	=Σ(g*j)*(1+π)^t			335.717		
n	Total afdrag tilbagediskonteret	=Σ(l*(1+π)^t			71.745		

Tabel 3 – egen tilvirkning - (kolonnen "beregninger" viser udregningen fortaget i den enkelte kolonne)

Som det kan ses ovenfor, er bruttoydelsen den samme over årene, men renteudgiften falder, og afdraget stiger. Dermed er restgælden faldende mod 0 over de 30 år, og afdraget vil udgøre en større og større del af ydelsen. Det ses, at beløbet, som forældrene kan fratrække, er faldende, da det udgøres af bidragssatsen og renterne, og renterne som ovenfor beskrevet falder mere og mere over de 30 år.

BEREGNING AF 6 % OBLIGATIONS LÅN UDEN AFDRAG

5 årig annuitets tabel - fastforrentet obligationslån uden afdrag			
a	Kontanpris (80%)	=1295000*80%	1036000
b	kurs		98,107
c	Lånebehov	=a / b *100	1.055.990
d	Obligationsrente		6%
e	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
f	Afdrag	=h-g	-	-	-	-	-
g	Renteudgift	=c*d	63.359	63.359	63.359	63.359	63.359
h	Brutto Ydelse	=c*(d/(1-(1+d)^-30))	63.359	63.359	63.359	63.359	63.359
i	Restgæld	=i(t-1)-f	1.055.990	1.055.990	1.055.990	1.055.990	1.055.990
j	Bidrag sats	=i*e	8.976	8.976	8.976	8.976	8.976
k	Total ydelse	=h+j	72.335	72.335	72.335	72.335	72.335
l	Fradrag	=(g+j)	72.335	72.335	72.335	72.335	72.335
m	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j)*(1+\pi)^t$			347.769		
n	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l*(1+\pi)^t$			-		

Tabel 4 – egen tilvirkning

Benytter man sig af et fast forrentet obligationslån uden afdrag, ses det, at ydelsen i de 5 år, som familien forventer at beholde lejligheden i, er den samme over årene, dog en anelse højere over de fem år end beregningerne med afdrag i Tabel 3. Dette skyldes den lavere kurs, som lånet er optaget til, samt at restgælden ikke bliver mindre. Dermed ses det, at renteudgiften er lig bruttoydelsen, og man ser også, at den øgede renteudgift giver et højere fradragsberettiget beløb.

5.1.4. RENTETILPASNINGSLÅN

Finansierer man sig med rentetilpasningslån, benytter man de kortere obligationers lavere rente, men man udsætter sig også for en risiko / mulighed for ændrede renter ved næste refinansiering af de underliggende obligationer. Man kan udsætte refinansieringen ved at tage et lån med længere tid mellem refinansieringerne, men man vil derved også blive pålagt en højere rente som betaling for sikkerheden.

I denne opgave vil jeg antage, at vores familie ønsker at benytte sig af det billigst mulige rentetilpasningslån, hvilket vil sige et F1 lån, der har refinansiering hvert år. Dette vil under en normal rentestruktur være den finansieringsløsning, der har den laveste rente, men også den største risiko. Man vil opdage, at rentetilpasningslån

sjældent bevæger sig langt væk fra kurs 100, dette skyldes at de refinansieres til kurs 100.

Risikoen ved rentetilpasningslån ligger ikke kun i den usikre fremtidsydelse, som mange tror. Der er derimod risiko for at blive ramt dobbelt ved en rentestigning, da det meget ofte vil medføre et boligprisfald, hvilket gør, at man både sidder med en højere ydelse såvel som med en bolig, der er mindre værd. Dette er en af grundene til, at rentetilpasningslån ofte er blevet kritiseret, da det har fået skylden for at give folk med i forvejen trængt økonomi en stor risiko for at sætte sig for hårdt og dermed blive teknisk insolvente.

BEREGNING AF F1 - RENTETILPASNINGSLÅN MED AFDRAG

5 årig rentetilpasningslån med afdrag							
a	Kontanpris (80%)	=1295000*80%	1036000				
b	kurs		100,148				
c	Lånebehov	=a / b *100	1.034.469				
d	Flexrente F1		3,85%				
e	Bidragssats		0,85%				
		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
f	Afdrag	=h-g	18.912	19.640	20.396	21.181	21.997
g	Renteudgift	=c*d	39.827	39.099	38.343	37.558	36.742
h	Brutto Ydelse	=c*(d/(1-(1+d)^-30))	58.739	58.739	58.739	58.739	58.739
i	Restgæld	=i(t-1)-f	1.015.557	995.918	975.522	954.341	932.344
j	Bidrag sats	=i*e	8.632	8.465	8.292	8.112	7.925
k	Total ydelse	=h+j	67.371	67.204	67.031	66.851	66.664
l	Fradrag	=(g+j)	48.459	47.564	46.635	45.669	44.667
m	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j) \cdot (1+\pi)^{-t}$			224.216		
n	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l \cdot (1+\pi)^{-t})$			98.051		

Tabel 5 – egen tilvirkning

Som det kan ses af tabellen, er den totale ydelse på rentetilpasningslån med afdrag betydeligt lavere end ved fast forrentet obligationslån med afdrag. Dette rentespænd er den rabat, man får ved at påtage sig større risiko. Kikker man på fradraget, er forskellen mellem total ydelse og det fradragsberettigede beløb mindsket, da de fradragsberettigede renter udgør en mindre del af den totale ydelse.

Derudover er optagelseskursen meget højere, så man undgår et kurstab.

BEREGNING AF F1 - RENTETILPASNINGSLÅN UDEN AFDRAG

5 årig rentetilpasningslån uden afdrag			
a	Kontanpris (80%)	=1295000*80%	1036000
b	kurs		100,148
c	Lånebehov	=a / b *100	1.034.469
d	Flexrente F1		3,83%
e	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
f	Afdrag	=h-g	-	-	-	-	-
g	Renteudgift	=c*d	39.620	39.620	39.620	39.620	39.620
h	Brutto Ydelse	=c*(d/(1-(1+d)^-30))	39.620	39.620	39.620	39.620	39.620
i	Restgæld	=i(t-1)-f	1.034.469	1.034.469	1.034.469	1.034.469	1.034.469
j	Bidrag sats	=i*e	8.793	8.793	8.793	8.793	8.793
k	Total ydelse	=h+j	48.413	48.413	48.413	48.413	48.413
l	Fradrag	=(g+j)	48.413	48.413	48.413	48.413	48.413
m	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j) \cdot (1+\pi)^{-t}$			232.757		
n	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l \cdot (1+\pi)^{-t})$			-		

Tabel 6 – egen tilvirkning

Da der ikke er noget afdrag, er den totale ydelse stabil over perioden, men det første år lidt lavere end samme lån med afdrag, men derefter er totalydelsen billigere, da der er mindre gæld at betale renter af.

5.1.5. FINANSIERING AF DE SIDSTE 20 % OG TRANSAKTIONSOMKOSTNINGER

Det beløb, der ikke kan optages som realkreditlån, samt de udgifter, der er til transaktionsomkostningerne, skal optages andetsteds. Dette kan gøres på forskellige måder, men de mest oplagte vil være at låne i friværdien i forældrenes hus eller optage et boliglån. Første alternativ vil resultere i den billigste rente, men man vil have stempeludgifter, stiftelsesomkostninger osv., som vil overstige beløbene ved optagelse af et boliglån, hvor udgiften som sådan kun vil forekomme i form af gebyrer til banken. Derfor vil jeg nedenfor opstille udregning af udgifterne ved optagelse af lån i friværdi, ud fra de 4 lånetyper, jeg tidligere har brugt, samt udregning ved optagelse af et boliglån.

5 årig annuitets tabel - fastforrentet obligationslån med afdrag			
a	Kontanpris (20%)	=1295000*20%	259.000
b	transaktionsomk.		36.326
c	kurs		99
d	Lånebehov	=(a + b) / c *100	298.988
e	Obligationsrente		6%
f	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
g	Afdrag	=g-i	3.782	4.009	4.249	4.504	4.775
h	Renteudgift	=d*e	17.939	17.712	17.472	17.217	16.947
i	Brutto Ydelse	=d*(e/(1-(1+e)^30))	21.721	21.721	21.721	21.721	21.721
j	Restgæld	=j(t-1)-g	295.207	291.198	286.948	282.444	277.670
k	Bidrag sats	=j*f	2.509	2.475	2.439	2.401	2.360
l	Total ydelse	=i+k	24.230	24.196	24.160	24.122	24.081
m	Fradrag	=(h+k)	20.449	20.188	19.911	19.618	19.307
n	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j)*(1+\pi)^{-t}$			95.701		
o	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l*(1+\pi)^{-t}$			20.452		

Tabel 7 – egen tilvirkning

5 årig annuitets tabel - fastforrentet obligationslån uden afdrag			
a	Kontanpris (20%)	=1295000*20%	259000
b	transaktionsomk.		36.326
c	kurs		98,107
d	Lånebehov	=(a + b) / c *100	301.024
e	Obligationsrente		6%
f	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
g	Afdrag	=g-i	-	-	-	-	-
h	Renteudgift	=d*e	18.061	18.061	18.061	18.061	18.061
i	Brutto Ydelse	=d*(e/(1-(1+e)^30))	18.061	18.061	18.061	18.061	18.061
j	Restgæld	=j(t-1)-g	301.024	301.024	301.024	301.024	301.024
k	Bidrag sats	=j*f	2.559	2.559	2.559	2.559	2.559
l	Total ydelse	=i+k	20.620	20.620	20.620	20.620	20.620
m	Fradrag	=(h+k)	20.620	20.620	20.620	20.620	20.620
n	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j)*(1+\pi)^{-t}$			99.136		
o	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l*(1+\pi)^{-t}$			-		

Tabel 8 – egen tilvirkning

5 årig rentetilpasningslån med afdrag			
a	Kontanpris (20%)	$=1295000*20\%$	259000
b	transaktionsomk.		36.326
c	kurs		100,148
d	Lånebehov	$=(a + b) / c *100$	294.889
e	Flexrente F1		3,85%
f	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
g	Afdrag	$=g-i$	5.391	5.599	5.814	6.038	6.270
h	Renteudgift	$=d*e$	11.353	11.146	10.930	10.706	10.474
i	Brutto Ydelse	$=d*(e/(1-(1+e)^{-30}))$	16.744	16.744	16.744	16.744	16.744
j	Restgæld	$=j(t-1)-g$	289.498	283.900	278.086	272.048	265.777
k	Bidrag sats	$=j*f$	2.461	2.413	2.364	2.312	2.259
l	Total ydelse	$=i+k$	19.205	19.157	19.108	19.057	19.003
m	Fradrag	$=(h+k)$	13.814	13.559	13.294	13.019	12.733
n	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	$=\sum (g*j)*(1+\pi)^{-t}$			63.916		
o	Total afdrag tilbagediskonteret	$=\sum (l*(1+\pi)^{-t}$			27.951		

Tabel 9 – egen tilvirkning

5 årig rentetilpasningslån uden afdrag			
a	Kontanpris (80%)	$=1295000*20\%$	259000
b	transaktionsomk.		36326
c	kurs		100,148
d	Lånebehov	$=(a + b) / c *100$	294.889
e	Flexrente F1		3,83%
f	Bidragssats		0,85%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
g	Afdrag	$=g-i$	-	-	-	-	-
h	Renteudgift	$=d*e$	11.294	11.294	11.294	11.294	11.294
i	Brutto Ydelse	$=d*(e/(1-(1+e)^{-30}))$	11.294	11.294	11.294	11.294	11.294
j	Restgæld	$=j(t-1)-g$	294.889	294.889	294.889	294.889	294.889
k	Bidrag sats	$=j*f$	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507
l	Total ydelse	$=i+k$	13.801	13.801	13.801	13.801	13.801
m	Fradrag	$=(h+k)$	13.801	13.801	13.801	13.801	13.801
n	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	$=\sum (g*j)*(1+\pi)^{-t}$			66.351		
o	Total afdrag tilbagediskonteret	$=\sum (l*(1+\pi)^{-t}$			-		

Tabel 10 – egen tilvirkning

Boliglån			
a	Restlån (20%)	=1295000*20%	259000
b	transaktions omk		4423
c	Lånebehov	= a + b	263423
d	Rente		9,00%

		beregning	2010	2011	2012	2013	2014
f	Afdrag	=h-g	-	-	-	-	-
g	Renteudgift	=c*d	23.708	23.708	23.708	23.708	23.708
h	Brutto Ydelse	=c*(d/(1-(1+d)^-30))	23.708	23.708	23.708	23.708	23.708
i	Restgæld	=i(t-1)-f	263.423	263.423	263.423	263.423	263.423
k	Total ydelse	=h+j	23.708	23.708	23.708	23.708	23.708
l	Fradrag	=g	23.708	23.708	23.708	23.708	23.708
m	Total renter og bidrag tilbagediskonteret	= $\sum (g*j) \cdot (1+\pi)^{-t}$			113.982		
n	Total afdrag tilbagediskonteret	= $\sum (l \cdot (1+\pi)^{-t})$			-		

Tabel 11 – egen tilvirkning

6. BEREKNINGER AF FORÆLDREKØBSORDNINGER

I dette afsnit vil jeg redegøre for de love og bestemmelser, der er i forbindelse med et forældrekøb. Dette vil give læseren en forståelse for beregningerne senere i dette afsnit. De er udført i forbindelse med indregning efter virksomheds-, kapitalafkast- og personskatteordningen.

6.1. LEJELOVENS BESTEMMELSER

Det er i forbindelse med forældrekøbet aksiomatisk, at man sætter lejen til det voksne barn så lavt som muligt, da dette vil give den størst mulige skattemæssige fordel, samt stille barnet i den bedste situation. Grundideen med ordningen er ikke at forglemme at støtte barnet, og derfor må forældrene regne med et likviditetsmæssigt underskud.

Den leje, barnet skal betale, bliver fastsat ud fra en markedsvurdering, der som oftest vil ske ud fra en kvadratmeterpris, som man kan få oplyst ved at kontakte huslejenævnet i sin kommune. Markedslejen skal anses som den leje, man ville have kunnet få ved at udleje lejligheden til ikke nærtstående personer, i henhold til lejelovgivningens almindelige regler. Det er nødvendigt ved fastsættelse af markedslejen, at man definerer, hvem der står som ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse samt udgifter til forbrug som el, vand og varme.

Hvis forældrene har sat huslejen på boligen lavere end den markedsleje, der er fastsat, vil de blive beskattet af forskellen, da forskellen vil anses som en gave til barnet.

6.1.1. BEREKNING EFTER VIRKSOMHEDSORDNINGEN

Gør man brug af virksomhedsordningen, kan man fratrække nettounderskuddet ved udlejning i den personlige indkomst. Det vil sige, at man opnår et nettoresultat ved at fratrække drifts- og renteudgifter fra lejen. Dette vil oftest være et underskud og kan modregnes i anden virksomheds- eller kapitalindkomst. Dette giver mulighed for at udnytte sit rentefradrag optimalt og vil derfor være mest aktuelt for folk, der betaler topskat.

Der skal dog under virksomhedsordningen aflægges separat regnskab, og det skal være godkendt af bogføringsloven. Separationen af privatøkonomien og virksomhedensøkonomien er vigtig, og i forbindelse med regnskabsfremlæggelse kan det være nødvendigt at få en revisor eller regnskabskyndig til at lave regnskabet, hvilket kan medføre en merudgift, som dog er fradragsberettiget.

	obl 5%	obl 5% - afd	R. tilpas.	R. tilpas. - afd.
	år 1-5	år 1-5	år 1-5	år 1-5
Resultatbudget				
Lejeindtægter	180.000	180.000	180.000	180.000
Driftsudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Renter	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
A.M. bidrag, 8%	-4.234	-4.234	-4.234	-4.234
Brutto resultat	-382.727	-398.214	-239.440	-250.417
Likviditetsbudget				
Lejeindtægt	180.000	180.000	180.000	180.000
Skatteværdi, 59%	205.878	213.389	137.467	142.819
Brutto resultat	385.878	393.389	317.467	322.819
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Afdrag	-92.196	-	-126.002	-
Driftsudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Likviditets underskud	-264.812	-180.591	-223.741	-103.364

Tabel 12 – egen tilvirkning

I beregningerne ovenfor ses det, at der er stor forskel på likviditetsunderskuddet, som skal ses som den likviditetsudgift, som forældrene vil have over 5 år. Det ses af beregningerne, at det har en stor betydning, om man vælger at betale af på lånet. Afbetalingen på lånet vil have en stor indvirkning på likviditetseffekten, men vil ved afståelse kunne anses som en opsparing. Da lejligheden forventes solgt efter 5 år, vil dette være indenfor den afdragsfrie periode, og man vil derfor ikke nå at mærke den øgede rentebetaling efter 10 år, da lånet nu skal afdrages over 20 år i stedet for 30 år.

Beløbet, man når at afdrage over de første 5 år, vil som det kan ses af beregningerne være begrænset som følge ydelsesprofilen for et annuitetslån.

6.1.2. BEREGNING EFTER KAPITALAFKASTORDNINGEN

Ved beregning efter kapitalafkastordningen, som er en årligt fastsat kapitalafkastsats, 5 % i 2008 (Skat, 2009), ganget med den kontante anskaffelsessum af lejligheden. Kapitalafkastet kan dermed trækkes fra i den personlige indkomst, men skal medregnes med tilsvarende beløb i kapitalindkomsten. Derudover sparer man arbejdsmarkedsbidraget.

Kapitalafkastordningen er mindre restriktiv med hensyn til regnskabsfremlæggelse, og det er ikke nødvendigt at følge reglerne efter bogføringsloven, og dermed er en revisor ikke nødvendigt.

	obl 5%	obl 5% - afd	R. tilpas.	R. tilpas. - afd.
	år 1-5	år 1-5	år 1-5	år 1-5
Resultatbudget - personlig indkomst				
Lejeindtægter	180.000	180.000	180.000	180.000
Driftsudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Total	52.925	52.925	52.925	52.925
Kapital afkast	-52.925	-52.925	-52.925	-52.925
Skat - Personlig indkomst	0	0	0	0
Resultatbudget - kapitalindkomst				
Totale renter og bidrag	431.418	446.905	288.131	299.108
Kapital afkast	-52.925	-52.925	-52.925	-52.925
Skat - kapitalindkomst	378.493	393.980	235.206	246.183
Skatteværdi - personlig indkomst	0	0	0	0
Skatteværdi - kapitalindkomst	121.118	126.073	75.266	78.779
Skatteværdi	121.118	126.073	75.266	78.779
Likviditetsbudget				
Lejeindtægt	180.000	180.000	180.000	180.000
Driftsudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Skatteværdi	121.118	126.073	75.266	78.779
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Afdrag	-92.196	-	-126.002	-
Likviditets underskud	-349.572	-267.906	-285.942	-167.404

Tabel 13 – egen tilvirkning

6.1.3. BEREGNING EFTER PERSONSKATTEORDNINGEN

Denne ordning er den obligatoriske ordning, såfremt man ikke benytter sig af enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Dette svarer til et almindeligt boligkøb, med efterfølgende udlejning. Indtjeningen af leje fratrullet driftsomkostninger skal medregnes i den personlige indkomst, mens man trækker renterne fra i kapitalindkomsten.

Personskatteordningen er den nemmeste at administrere, da der ikke skal udføres et separat regnskab. Det bliver bare noteret i selvangivelsen som indtægt.

	obl 5% år 1-5	obl 5% - afd år 1-5	R. tilpas. år 1-5	R. tilpas. - afd. år 1-5
Resultatbudget				
Lejeindtægter	180.000	180.000	180.000	180.000
Driftudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Lejeindtægt efter driftomkostninger	52.925	52.925	52.925	52.925
A.M. bidrag, 8%	4.234	4.234	4.234	4.234
Skattebeløb - Personlig indkomst	48.691	48.691	48.691	48.691
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Skattebesparelse				
Skat af personlig indkomst	28.728	28.728	28.728	28.728
AM bidrag	4.234	4.234	4.234	4.234
Total skat persolig indkomst	32.962	32.962	32.962	32.962
Skattebesparelse ved negativ kapitalindk. 32 ⁱ	138.054	143.009	92.202	95.715
Total Skattebesparelse	105.092	110.048	59.240	62.753
Likviditetsbudget				
Lejeindtægt	180.000	180.000	180.000	180.000
Driftudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Skatteværdi	105.092	110.048	59.240	62.753
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Totale afdrag	-92.196	-	-126.002	-
Likviditets underskud	-365.597	-283.932	-301.968	-183.430

Tabel 14 – egen tilvirkning

6.2. ANBEFALING AF FINANSIERINGSKOMBINATION

Efter at have lavet beregningerne på alle 3 ordninger kan man se på, hvad der vil være billigst i ens tilfælde. I dette tilfælde, med de tal der er lagt til grund, ses det ud fra sammenfatningen i Tabel 15, at det, der er den billigste ordning set fra et nettoudgifts synspunkt over de 5 år, er virksomhedsordningen. Dette skyldes, at man med denne ordning får fuldt fradrag for driftsudgifter, renteudgifter, bidrag og AM bidrag, hvilket medfører den, for denne familie, største skattebesparelse.

Hvilket lån man skal vælge er en mere individuel sag, men grundlæggende kan man sige, at det med den begrænsede tidshorisont ikke kan betale sig at betale af på lånet, da afdragene udgør så lille en del af ydelsen de første 5 år, at man ikke vil få den store rentebesparelse ved at mindske gælden, og man vil have pengene nu i stedet for at få dem tilbage, når man sælger lejligheden.

Hvis ønsket er at holde nettoudgiften over de 5 år så lav som muligt, er det klart rentetilpasningslån, der er at foretrække, da man der benytter sig af den fordelagtige korte rente. Men om det er anbefalelsesværdigt er en vurdering, man skal tage ud fra sit ønskede risikoniveau og sin økonomiske situation.

Det blev beskrevet tidligere i denne opgave, at det er boligprisernes cykliske ændringer, der er hovedafgørende for, om et forældrekøb er rentabelt. Derfor burde det kunne konkluderes, at har man vurderet, at det er rentabelt at indgå et forældrekøb, så har man vurderet, at der vil være stagnerende eller højere priser om 5 år. Med den antagelse som konklusion mener jeg, at jeg vil anbefale, at familien tager sig et rentetilpasningslån uden afdrag og benytter sig af virksomhedsordningen.

Hvis man vil sikre sig selv lidt mere, kan man overveje at benytte et F5 lån, der bygger på obligationer, der har en varighed af samme længde, som tiden man ejer lejligheden. Dette vil sikre en mod renteudsving, og stadig give fordelene - om end ikke så stor som på F1 og F3 lån - ved kortere rente end det 30 årige. Dette er dog en teoretisk betragtning, da man normalt ikke med sikkerhed ved, hvornår man ønsker at skille sig af med den indkøbte lejlighed.

Nedenfor ses sammenfatning af likviditetsunderskud ved de 3 ordninger.

ordning / lånetype	obl 5 %	obl 5 % - afd.	R. tilpas	R. tilpas – afd.
	år 1-5	år 1-5	år 1-5	år 1-5
Virksomhedsordningen	-264.812	-180.591	-223.741	-103.364
Kapitalordningen	-349.572	-267.906	-285.942	-167.404
Personskatteordningen	-365.597	-283.932	-301.968	-183.430

Tabel 15 - beregning: egen tilvirkning

Der er forskellige fordele og ulemper ved de tre ordninger, og man skal lave en personlig beregning, når man ønsker at finde den ordning, der er mest attraktiv for den enkelte familie. Nedenfor ses en gennemgang af fordele og ulemper ved indregning gennem de enkelte ordninger,

Virksomhedsordningen:

Fordele,

- Virksomheden kan trække alle udgifter fra direkte i regnskabet, da de er fuldt fradragsberettigede
- Driftsunderskud kan fratrækkes på selvangivelsen under den positive netto kapitalindkomst
- Man kan udnytte fradraget optimalt ved topskat

Ulemper,

- Regnskabsrapportering skal være i henhold til bogføringsloven, og skal derfor muligvis inkludere udgifter til en revisor
- Privat regnskab og virksomhedsregnskab skal holdes adskilt

Da forældrene betaler topskat, kan de udnytte det fradrag, man får for driftsudgifter, renteudgifter, bidrag og arbejdsmarkedsbidrag fuldt ud, og dette er en stor fordel. Som det ses af beregningerne, opnår forældrene dermed også det største fradrag ved denne ordning.

Kapitalafkastordningen:

Fordele,

- Der kan fratrækkes op til 5 % af ejendommens handelsværdi i den personlige indkomst, dog max lejen fratrullet driftsudgifter
- Der skal ikke betales arbejdsmarkedsbidrag af ovenstående overførte beløb

Ulemper

- Fradraget for negativ kapitalindkomst ligger kun på 33 %

Personskatteordningen:

Fordele,

- Ved positiv kapitalindkomst kan der fratrækkes 59 % i skattefradrag
- Der er ingen regnskabsmæssige restriktioner, da lejen fratrullet driftsomkostninger bliver udregnet som personlig indkomst

6.3. SAMMENLIGNING MED EGENFINANSIERING

Et alternativ, som er værd at overveje i stedet for at forældrene køber en lejlighed og udlejer den til barnet, ville være, at forældrene i stedet kautionerer for deres barn. Med denne tanke ønsker jeg at se på, hvad det ville have kostet, hvis barnet havde købt lejligheden ved egenfinansiering. Jeg ønsker at lave beregningerne for barnet med samme anbefalede låneprofil, som anbefalet til forældrene, altså et afdragsfrit rentetilpasningslån.

Dermed skal barnet ud og låne 80 % som realkreditlån, og de resterende 20 % plus transaktionsomkostninger som et boliglån fx i banken. Det er nok tvivlsomt, om det vil kunne lykkes, at få finansieringen dækket i disse tider, hvor bankerne er blevet betydelig mere restriktive med deres udlån. Men da priserne buldrede derudaf, var det ikke ualmindeligt, at man på sit glatte ansigt og stort set uden nogen udbetaling kunne låne store beløb til en lejlighed. Dette hænger naturligt sammen med, at bankerne

følte sig sikre på at kunne få deres penge igen, da man troede fast på den fortsatte boligprisstigning, og dermed var låneren solvent, og bankerne, der tjener penge på udlån, tjente lette penge. Dette er i øvrigt ikke meget forskelligt fra det, der i USA startede subprimekrisen.

Jeg vil forudsætte, at barnet har samme lånemuligheder som forældrene, og dermed kan bruge de samme data, som findes for hovedlånet i Tabel 6 og for restlånet i

Tabel 10. Men derimod vil indtægter og udgifter se en del anderledes ud, som det ses i Tabel 16. Da det nu er et køb af lejlighed til eget forbrug, kan købet nu kun udregnes efter personskattelovgivningen.

	obl 5%	obl 5% - afd	R. tilpas.	R. tilpas. - afd.
	år 1-5	år 1-5	år 1-5	år 1-5
Resultatbudget				
Lejeindtægter	-	-	-	-
Driftsudgifter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Lejeindtægt efter driftomkostninger	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
A.M. bidrag, 8%	-10.166	-10.166	-10.166	-10.166
Skattebeløb - Personlig indkomst	-116.909	-116.909	-116.909	-116.909
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Skattebesparelse				
Skat af personlig indkomst	-68.976	-68.976	-68.976	-68.976
AM bidrag	-10.166	-10.166	-10.166	-10.166
Total skat persolig indkomst	-79.142	-79.142	-79.142	-79.142
Skattebesparelse ved negativ kapitalindk. 32	138.054	143.009	92.202	95.715
Total Skattebesparelse	217.196	222.152	171.344	174.857
Likviditetsbudget				
Lejeindtægt	-	-	-	-
Ejendomsskatter	-127.075	-127.075	-127.075	-127.075
Skatteværdi	217.196	222.152	171.344	174.857
Totale renter og bidrag	-431.418	-446.905	-288.131	-299.108
Totale afdrag	-92.196	-	-126.002	-
Likviditets underskud	-433.493	-351.828	-369.864	-251.326

Tabel 16 - beregning: egen tilvirkning

Der skal i det ovenstående dog taget højde for at barnet som ejer ikke har mulighed for at få boligstøtte.

Dermed ses det, at der fra barnets side er en fortjeneste ved, at lade forældrene købe lejligheden til sig, ikke mindst fordi det så er dem der betaler transaktionsomkostningerne. Men er forældrene interesserede i at hjælpe deres barn økonomisk på anden måde end et køb af boligen, så kan det være en ide at give barnet et beløb i stedet. Dette beløb, vil selvfølgelig være en gave fra forældrene, med et åbenlyst underskudt til følge, men det vil gøre barnet frit til selv at vælge sin boligform samt administrere sin økonomi. Fordelen for forældrene er at de ikke har risikoen ved at eje en ejendom yderligere.

Jeg kommer nærmere ind på alternativerne til et forældre køb i afsnit 8.1. , hvor jeg ser på om det er en fordel at leje frem for at købe.

7. AFVIKLING AF EJENDOMMEN

De profiler, der har kunnet opnås som følge af den store prisstigning frem til 2006, har medført, at der er blevet gjort mange krumspring for at undgå at blive beskattet af dem ved salget af boligen, købt til barnet. Det er derfor interessant at se nærmere på de regler, der gælder ved afviklingen af boligen. I dette afsnit ønsker jeg at redegøre for lovgivningen ved afvikling af boligen, både som salg til det voksne barn, men også i det tilfælde, at forældrene ønsker selv at sælge lejligheden. Jeg vil derfor analysere, hvad der reelt skal til for at udnytte den ikke tydeligt fastlagte lovgivning omkring salg, efter at forældrene har benyttet boligen som egen bopæl.

7.1. REGLER VED AFVIKLING AF BOLIGEN

Når lejligheden skal afvikles er det som ved salg af en udlejningsejendom, hvilket medfører, at det er i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Det er først, når man har fået afviklet lejligheden, at man kan se, om man har haft en profit i forbindelse med at have haft ejerskab af lejligheden. Da investeringen er dækket af fremmedkapital, vil en bevægelse af boligmarkedspriserne have en betydelig indvirkning på, om det har kunnet betale sig at have lejligheden.

Man finder fortjeneste eller tab ved at finde anskaffelsessummen, plus udgifterne til anskaffelsen og fratrække salgssummen, fratrullet salgssomkostninger. Derudover kan man per år (undtagen i salgsåret) fratrække 10.000kr., som beregnes som løbende vedligeholdelse. Dette beløb, i dette tilfælde 50.000kr., kan ved opgørelsen fratrækkes købsprisen, og dermed opnår man en mindre skattepligtig avance / større fradragsberettiget tab.

Har man benyttet sig af virksomhedsordningen, kan det til tider være en fordel at skifte til kapitalafkastordningen i det år, boligen afvikles. Dette gør, at man kan beskatte fortjeneste under kapitalindkomst, hvorved man ikke skal betale arbejdsmarkedsbidrag, og tab kan fradrages i fortjeneste ved salg af ejendommen og kan videreføres i al evighed.

Forældrene har mulighed for at begrænse den værdi, de skal svare skat af på 2 måder,

- ved salg til barnet
- flytte ind på adressen og senere sælge boligen skattefrit

7.2. SALG TIL BARN

Ønsker barnet at overtage lejligheden, og er forældrene villige til at sælge til barnet til en favorabel pris, er det ifølge loven muligt ved salget til barnet, at trække 15 % fra den seneste offentlige vurdering og sælge med denne nedsættelse. Det skal bemærkes, at dette må anses som værende endnu en forgyldning af afkommet, da det vil give forældrene et mindre beløb for deres lejlighed. Men man skal dog være opmærksom på, at dette nedsætter beløbet, som man skal svare skat af, såfremt lejligheden skulle være steget mere end 15 % i forhold til købstidspunktet. I de seneste år har den offentlige vurdering flere steder været højere end den reelle salgsværdi, og dette har udhulet gevinsten ved denne mulighed en del.

En af fordelene ved at sælge til et barn, der stadig bor i lejligheden, er, at han/hun ved afviklingen af lejligheden er skattefri. For barnet er dette en god ide, da de 15 % han kan købe lejligheden under offentlig vurdering ligeledes er skattefri, og man kan dermed se det som en gave, modtaget fra forældrene, som der ikke skal beregnes gaveafgift af.

7.3. INDFLYTNING AF FORÆLDRE

Forældre, der har haft en indtjening ved at indgå et forældre køb, og hvor barnet ikke ønsker at overtage ejendommen, har mulighed for at undgå beskatning af profitten ved et salg af ejendommen. Dette er en mulighed, fordi ejendomsavancebeskatningsloven siger, at fortjeneste ved salg af ejerbolig er skattepligtig, med mindre denne har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en periode, hvorved man er fritaget for beskatning som følge af "parcelhusreglen", som også er gældende for ejerlejligheder (Skatteministeriet, 2003 - april, s. 17). Det vil sige, at sælger forældrene lejligheden, er de skattepligtige, hvis ikke boligen beviseligt har været benyttet som bolig af en af ejerne, og derfor har der været en del

spekulation i, hvad der skal til, for at en beboelse i ejendommen godtages med skattefrihed til følge. Der er fra ligningsmyndighedernes side ikke udvist direkte retningslinjer for, hvor længe man skal have beboet lejligheden, før man er skattefri, ej heller hvilke regler der har været gældende med hensyn til, hvad der kræves for at blive godkendt som "beboer". Dette har medført situationer, hvor forældre er flyttet fra hinanden for at undgå at betale skat. Dermed er den ene part flyttet ind i den købte lejlighed med henblik på at kunne bevise beboelse under ejerskab.

Når det skal vurderes, om der har været en reel beboelse af en ejer, er det ligningsmyndighederne, der i den enkelte sag vurderer, om der er basis for skattefrihed. Dette er en bedømmelse, der beror på ting som folkeregisteradresse og forbrug, og da der er mange penge at spare i skat, er der en del, der forsøger at opnå skattefriheden uden at være berettiget dertil. Dette har medført, at der føres skarpt opsyn med de enkelte sager, og det er normalen, at man undersøger, om der har været et reelt forbrug af lejligheden i den tid, ejeren skulle have beboet denne, samt at man undersøger, om vedkommende har haft en dagligdag omkring lejligheden.

Den mulighed for at forældrene kan flytte ind i lejligheden i en periode er noget som ejendomsmæglere og til dels realkreditselskaberne har været kritiseret for at fremstille som nemmere end det reelt er.

8. ANALYSE AF FORÆLDREKØB

Jeg mener, at der er en del grådighed i billedet, når man ser på ønsket om investering i en ekstra bolig som forældrekøb. Folk har set, hvordan priserne har været gunstige for boligejere, og folk har ikke kunnet modstå fristelsen for at hoppe med på toget. Jeg mener, at der fra mediernes og ejendomsmæglernes side er handlet ud fra et ønske om omtale og kold og kynisk profit, uden omtanke for, om man gjorde folk skade ved de anbefalingerne man gav.

Realkreditselskaberne og bankerne, der burde fremstå som en gardering for, at de, der købte en ekstra lejlighed, reelt havde forstået den risiko, det indebar, har en pligt til at følge deres egen indstilling om, at der altid vil ske reguleringer i markedet, og ladet denne viden skinne igen på den vurdering, de lavede af låneansøgere.

De risici, man accepterer, mener jeg stort set ikke bliver belyst for folk, der har benyttet sig af forældrekøb, da det, der fokuseres på, er den skattebesparelse, der kan opnås og ikke på den reelle risiko, der er afgørende for, om købet vil være gevinst eller tabsgivende. Jeg mener ikke, man giver folk den viden, de burde have, for man ved, at mange bliver grebet af tanken om nemme penge. Det er min fornemmelse, at man, som forældre, ofte ikke sætter sig ind i, om prisbevægelserne kan begrundes ud fra fundamentale faktorer, eller om de er en boble, der når som helst kan springe. Da jeg startede på denne opgave, må jeg ærligt sige, at jeg også fokuserede på de skattebesparelser, man kan opnå, men jeg fik hurtigt et indtryk af, at den reelle risiko og gevinst ikke ligger i besparelsen i skat, eller den ene eller anden måde at lave skatteberegninger på, men derimod i de bevægelser, der er i boligpriserne. Selvfølgelig er det – når man har bestemt sig for at købe en bolig som forældrekøb – vigtigt, at man vælger den rigtige ordning, da man som økonomisk tænkende menneske selvfølgelig ønsker at tjene / spare hver en krone. Men som jeg ser det, er det lidt som at sammenligne Himmelbjerget med Mount Everest, da gevinsten ved skattefordelen er et forholdsmæssigt lille beløb sammenlignet med de gevinster eller tab, man udsætter sig for i form af prisudsving.

Med ovenstående in mente så mener jeg, at det er forkasteligt, at der i medierne allerede lægges an til en ny promovning af forældrekøb. Det er muligvis et forsøg på at sætte gang i de boligøkonomiske hjul igen, efter at der den sidste tid har været dødvande på det danske boligmarked, men jeg mener stadig, at sådanne råd er ganske forkastelige.

Det vigtige, som jeg ser det, er, at man laver en personlig vurdering af ens økonomi, og laver en klar vurdering af, hvad man ønsker af en investering og af, hvor meget man ønsker at støtte sit barn. Er det et investeringsmæssigt afkast, man søger, så vil jeg påstå, at der er alternativer til forældrekøb, der bedre vil kunne betale sig, da man betaler dyrt for den "lille" skattebesparelse, man opnår, og påtager sig en risiko, der slet ikke står mål med investeringen.

Ønsker man at investere i boliger, så kan man sagtens gøre dette som et forældrekøb, men jeg mener, at man bør se meget mere langsigtet på sin investering. Kikker man ud over horisonten af ens barns forbrug af lejligheden, og anskuer købet som en langsigtet investering, kan det meget vel tænkes, at det kan være en god og afkastmæssig fornuftig ordning. Men på kort sigt anser jeg det som at være en del af et lotteri. Det er tilmed en dyrt købt lottokupon, da man betaler 8-10 % af den købte boligs pris for den.

Er det et spørgsmål om, at man ønsker at hjælpe sit afkom økonomisk i en periode, mener jeg, man skal overveje at støtte barnet med et pengebeløb i stedet, da dette vil fordre, at barnet laver en selvstændig analyse af boligbehov og pris. Denne måde sikrer et vist mådehold, og motiverer børnene til at foretage en selvstændig analyse af deres egen økonomi og ikke handle letsindigt med forældrenes friværdis. Et alternativ er, at man støtter barnet med et indskud til en lejlighed (ved kaution eller personligt lån). Man skal dog være opmærksom på, at giver man som forældre et personligt lån, kan man meget vel blive beskattet. Antager Skat, at lånet umiddelbart efter udlån har en mindre kursværdi, bliver låner beskattet af forskellen mellem lån og kursværdi som en gave, og udlåner vil blive beskattet af beløbet som kursgevinst. Anses lånet for et anfordringslån, altså hvor man kan tilbagekalde anfordringen (lånet) med øjeblikkelig

virkning, er det en måde på kort sigt at betragte lånet som et rentefrit og "afdragsfrit" lån (da første afdrag falder ved tilbagebetaling). Et lån kan dog ikke – definitions-mæssigt - samtidigt være afdragsfrit og på anfordringsvilkår, hvilket gør, at lånetiden ikke må overskride, hvad man anser som naturligt, før der skal betales et afdrag. Skat kan finde på at stille spørgsmålstejn ved, om lånet har været anskuet som et anfordringslån fra begyndelsen, hvis tiden inden første afdrag er for lang. Antages det fra Skats side, at der har været tale om et rente- og afdragsfrit lån, frem for et anfordringslån, opstår situationen ovenfor, med beskatning af låner og udlåner som følge (Christiansen, 2009).

Det er altid et spørgsmål, om man skal eje eller leje en bolig, og det er en individuel sag, hvilket behov man har. I nedenstående afsnit vil jeg se på fordele og ulemper ved at eje eller leje. Dette vil jeg gøre, da det er min opfattelse, at man ofte ikke ser det reelle behov, som et ungt menneske har. Her tænkes på den ubeslutsomhed, som unge mennesker ofte besidder og den økonomiske uforlidelighed dette har med store transaktionsomkostninger og bindinger. Forældre, hvis barn vælger at flytte efter kort tid, vil - selv med en antaget flad priskurve - have tabt en mindre formue på handlen.

8.1. EJE ELLER LEJE I FORBINDELSE MED BOLIGHJÆLP FRA FORÆLDRE

Størsteparten af befolkningen i Danmark må formodes på et tidspunkt at bo i egen bolig. Dette kan vække undren, da ejerboligen er den mindst subsidierede boligform. Det kan undre, hvorfor så mange unge mennesker foretrækker ejerboligen frem for lejeboligen. Ser man på flyttestatistikken blandt unge, er det nok tvivlsomt, om så mange ville foretrække ejerboligen, hvis det blev oplyst for dem, hvor høje transaktionsomkostningerne er i forbindelse med køb af bolig. I forbindelse med handel med en ejerbolig, må man forvente at skulle betale 8-10 % (Lunde, Introduktionsnote: Boligforhold - Boligpolitik - Boligøkonomi, 1995, s. 12) af boligens pris i form af transaktionsomkostninger. Sammenlignet med de store udsving, såvel prismæssigt som tidsmæssigt, kan det virke mærkeligt, at det anses som så attraktivt at købe en bolig til børnene. Man må formode, at barnets behov for en studielejlighed er forholdsvis tidsmæssigt begrænset.

Ser man på gevinst- og risikosiden af et ejerboligkøb, så påtager man sig en meget stor risiko ved at investere i en bolig ud over ens egen, da det vil være en overvejende lånefinansieret og højt gearet investering, med høje handelsomkostninger. Det er ikke det, man som normal risikoavers investor ville anse som en gunstig investering, da risikoen ved et boligkøb ikke nødvendigvis står mål med forventede afkast.

Det, der normalt formodes at være fordelene ved at eje i forhold til at leje, har i høj grad været muligheden for at finde en bolig, der står mål med ens præferencer. Ejerboligen er den eneste type bolig, hvor beliggenheden kan vælges efter ønske og indenfor alle størrelser og prislejer. Man har derfor mulighed for selv at bestemme en del af faktorerne omkring ens kommende bolig.

Kikker man på lejeboliger i byerne, er det hovedsageligt etagebyggeri, og man kan være nødsaget til at gå på kompromis med beliggenhed og størrelse. Men de unge mennesker vil normalt vælge et etagebyggeri i den mindre størrelse, som der er flest af på lejemarkedet. Derudover må man forvente, at de unge i større eller mindre grad er mobile og ikke vil have problemer med at tage en bus eller cykel. Dermed kan man sige, at ulemperne i forbindelse med at leje er mindsket betydeligt, og at det dermed er et spørgsmål om magelighed, når man som ung benytter sig af ejerbolig i stedet for lejebolig.

Denne opfattelse kunne man forestille sig, at mange forældre, der foretager et forældrekøb, ikke har haft i tankerne. De har ofte heller ikke overvejet, om de har lyst til at påtage sig den markant øgede risiko og de økonomiske forpligtigelser, der medfølger.

8.1.1. INTRESSETER VED FORÆLDREKØB

Der er i pressen ofte en forherligelse af forældrekøb, og det er blevet fremstillet som et skattehul med en stor gevinst, et skattehul, der burde lukkes. Men hvem er det, ud over børnene, der ønsker at bosætte sig bedste muligt, der har en interesse i, at der foretages forældrekøb. Det drejer sig om medierne, der gerne vil have en historie, ejendomsmæglerne, der vil have kommission ved handler, revisorer, der ønsker flere

sager og politikere, der vil have omtale. Dermed ses det, at der er interessenter, som har et ønske om, at opretholde en stor omtale og omsætning i forældrekøb. Dermed har de en tydelig interesse i at overdrive fordelene ved forældrekøb.

Man bør have for øje, at unge mennesker har en tendens til at ændre deres ønsker forholdsvis mere end lidt mere modne mennesker, og dette taler for, at man som ung bør bosætte sig med mindst mulig forpligtigelse og færrest mulige omkostninger i forbindelse med en flytning. Det kan komme til at koste forældrene dyrt, hvis de bliver fanget i et fald i boligpriserne, hvis de har et barn, der ikke længere ønsker at benytte boligen. Dette gør, at forældrene kan være tvunget til at realisere et salg, der er tabsgivende, og dermed har det kostet dem dyrt at ville hjælpe deres barn. I værste tilfælde kan dette have en katastrofal betydning for deres senere liv og eventuel pension. Deres egen bolig vil med stor sandsynlighed også være faldet i værdi, og da forældre oftest har lånt i deres friværdi til køb af den ekstra bolig, kan de dermed have gjort sig selv teknisk insolvente. Dette kan i realiteten betyde, at de vil blive nødsaget til at realisere andre af deres aktiver, hvis de er i besiddelse af sådanne.

Der er ofte sammenfald imellem fald i boligpriser og økonomiske/finansielle kriser, hvilket vil medføre, at de aktiver, som forældrene måtte have, kan tænkes at være faldet i værdi, og derfor bliver den opsparing, forældrene har haft, udhulet, og de kan sidde langt hårdere i det, end man kunne have forestillet sig ud fra den risikoanalyse, man kan have lavet ved indgåelse af forældrekøbet.

Ser man på den besparelse, der kan være ved at foretage et forældrekøb, selv med den korrekte ordning af kapitalordningen, personskatteordningen og virksomhedsordningen, som der er blevet beregnet på i afsnit 0, vil den skattebesparelse, man kan opnå, være begrænset, set i forhold til den værdi, man ved et fald i boligpriserne kan tabe. Derfor er det vigtigt, når man laver et forældrekøb, at man ser ud over den årlige skattebesparelse, man kan opnå, og danner sig et billede af, hvad der er med til at skabe bevægelserne i boligpriserne.

9. KONKLUSION

Fordelen ved forældrekøb er et tveægget sværd, eftersom jeg mener, at man kan anskue det på to måder. Den ene, hvor der fra forældrenes side er en forventning om profit af investeringen, og den anden, hvor det er en gevinst i sig selv, at barnet opnår et godt sted at bo. Med en forventning om profit, er der den fordel, at det, afhængigt af prisudviklingen på boligmarkedet, kan være en god investering, og det giver en mulighed for at få fradrag i topskatten. Med tanke på barnet, så sikrer man ved forældrekøb, at barnet sidder i en husleje, der er til at betale, og man har medindflydelse på placering og størrelse. Derudover har barnet som lejer mulighed for at søge om boligstøtte. Investeres der i en større lejlighed, har barnet en favorabel mulighed for at leje et værelse ud, som støtte til lejen.

Når man læser om forældrekøb, bliver der sjældent nævnt nogen ulemper ved det, hvilket jeg ikke mener, er den fulde sandhed. Det kan godt være, der ikke er så mange ulemper, men dem der er, anser jeg som tungtvejende. Den største ulempe, som jeg også har fokuseret meget på i opgaven, er muligheden for, at boligpriserne går mod ens forventning, og at man derfor i yderste konsekvens kan risikere at miste en stor del af de aktiver, man har sparet op igennem tiden. Dette kan være katastrofalt for nogen, da de har kalkuleret med at have friværdien som pension, når den tid måtte komme. Transaktionsomkostningerne i forbindelse med huskøb er høje, som beskrevet i opgaven, og specielt når investeringshorisonten ikke er længere end 5 år, er dette et uforholdsmæssigt højt beløb.

Jeg må konkludere ud fra opgaven, at man ikke kan forudsige fremtidens boligpriser på kort sigt. Jeg har i opgaven set på såvel psykologiske faktorer som på fysiske faktorer, og jeg er nået frem til, at man kan have en forbedret chance for at gætte retningen på boligpriserne, såfremt man kender til såvel de psykologiske faktorer som de fundamentale faktorer. Der er så mange faktorer indblandet i, om tendensen er stigende eller faldende, at det må anses som umuligt at forudsige boligprisernes top og bund. Dette underbygger min teori om, at det er en risikabel affære at handle bolig med kort tidshorisont, og det må konkluderes, at det på kort sigt ofte er irrationelle ting, der ligger til grund for, hvordan boligprisernes bevægelser er. Men på lidt længere

sigt tror jeg, at bevægelserne i højere grad er styret af den underliggende økonomiske tendens og dermed i højere grad af de fundamentale faktorer.

Boligmarkedet i Danmark har været igennem en turbulent periode siden starten af 1990'erne. Der var en stigning op igennem 1990'erne og frem til efteråret 2006. Økonomer har siden slutningen af 1990'erne udtalt, at der var en boble, og den kunne springe, når som helst. Som det oftest er med sådanne forudsigelser får de ret over tid, og det gjorde de så også i denne omgang, da ejendomspriserne begyndte at falde heftigt i slutningen af 2006, og stadig gør det i skrivende stund. Men stigningen havde stået på i længere tid, end de fleste havde forventet, ligesom faldet var kraftigere, end mange havde frygtet. Konklusionen på disse bevægelser er, at der har været folk, der har tjent, og andre tabt mange penge. Med hensyn til forældrekøb har stigningen været med til at gøre det attraktivt, da det så ud til, at boligpriserne ville fortsætte deres himmelflugt. Forældrekøbene har i sig selv været en stor drivfaktor for de stigende priser, da en masse unge, som ikke selv havde råd til en ejerbolig, pludselig strømmede ind på markedet og medførte en øget efterspørgsel.

Konklusionen omkring afviklingen af lejligheden er, at man skal overveje, om man ønsker at forgylde barnet igen ved at sælge lejligheden til barnet. Dette kan gøres til en pris, der er 15 % under den offentlige vurdering. Hvis den offentlige vurdering stadig er under den reelle salgspris, kan der være en fidus i dette for barnet, men forældrene må acceptere et tab. Det er, af ejendomsmæglere, blevet fremlagt som en let sag at slippe for at svare skat af en eventuel fortjeneste ved selv at flytte ind i boligen, men det er min konklusion, at dette er langt sværere, end det bliver fremlagt, da man fra Skat's side holder et vågent øje med dette.

Forældrekøb er et forholdsvis nyt fænomen, som har vundet indpas i normale danskeres bevidsthed, som reaktion på boligpriserne fortsatte stigning. Det interessante ved forældrekøb er, at det er en mulighed, der er alle forundt, og der er derfor ikke nogen speciel pengemæssig fordel for forældre. Det var alene de gunstige forhold for investering i ejendom i 1990'erne og frem til 2006, hvor eventyret endte, der fremstillede muligheden som noget ekstraordinært.

I denne opgave har jeg belyst mulighederne og risiciene ved forældre køb. Dette har jeg gjort ud fra en analyse af, hvad det er for en situation, man bringer sig selv i, når man vælger at støtte sit barn på denne måde.

Jeg kan konkludere, at jeg modsat holdningen i de fleste tekster, jeg har læst om forældre køb, ikke umiddelbart ser det som en gunstig ordning. Jeg mener personligt, at man udsætter sig for en enorm risiko ved at investere i så gearet et aktiv, der er tæt korreleret med ens egen bolig. Jeg anser det som en større gevinst for barn, såvel som en støtte med mindre risiko for forældrene, hvis de i stedet støtter deres barn med penge i studietiden.

10. KILDEKRITIK

Forældre køb er et forholdsvis nyt begreb på markedet, hvilket har medført en snæver informationssøgning. Jeg har dog benyttet mig af boligøkonomiens udmærkede informationsdækning de fleste steder i opgaven og derpå brugt de informationer og fakta til at skabe min egen konklusion i stedet for mediernes, der ofte er farvede af ikke neutrale interesser.

Problemet med kilderne er, at de ofte er interessenter i forhold til bolig køb, og derfor har jeg ofte måttet stille mig kritisk overfor dem og forsøge at finde den reelle betydning af en rapport eller hjemmeside, for selv at kunne nå frem til min egen konklusion.

11. LITTERATURLISTE

Andersen, I. (2. udgave, 2. oplag 2003). *Den skinbarlige virkelighed*. København: Samfundslitteratur.

Blanchard, O. (2006). *Macroeconomics, Fourth Edition*. Prentice Hall.

Borsen. (30. 03 2009). www.borsen.dk. Hentet fra <http://borsen.dk/privatokonomi/nyhed/154399/>

Christiansen, A. T. (7. februar 2009). Uklarhed ved anfordringslån. *Jyllands Posten*, s. bilag 2.

Finansrådet. (1990). *Boligmarkedet - slalom, styrtløb eller langrend*. København: Danske Pengeinstitutters Forening.

Girouard, N., Kennedy, M., van den Noord, P., & André, C. (2006). *Recent House Price Developments: The Role of Fundamental - Economics Department Working Papers No. 475*. France: OECD.

Hort, K. (2000). *Prisbildning på egnahem i Sverige*. Institut för bostadsekonomisk forskning.

Lunde, J. (2007). Ejerboligmarkedet på knivsæggen. *Finans/Invest. Nr. 2, marts*.

Lunde, J. (1995). *Introduktionsnote: Boligforhold - Boligpolitik - Boligøkonomi*. København: Samfundslitteratur.

Lunde, J. (2001). *RICS Review of European housing markets - chapter 5 "Denmark"*. London: RICS.

Lunde, J. (2008). *The housing price downturn and its effects – a discussion*. København: Copenhagen Business School, Department of Finance.

National Bank. (2005). Hentet fra [http://www.nationalbanken.dk/C1256BE2005737D3/side/Beretning_og_regnskab_2005/\\$file/kap09.htm](http://www.nationalbanken.dk/C1256BE2005737D3/side/Beretning_og_regnskab_2005/$file/kap09.htm)

Politiken. (18. marts 2007). Hentet fra www.politiken.dk: <http://politiken.dk/erhverv/article266736.ece>

Shiller, R. J. (2005). *Irrational Exuberance, 2nd edition*. Princeton University Press.

Skat. (01 2009). Hentet fra Skat: <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=102906>

Skatteministeriet. (2003 - april). *Skat*. København: Skatteministeriet.

Skovgaard, L. E. (10. November 2007). *Berlingske Tidende*. Hentet fra www.business.dk: <http://www.business.dk/article/20071109/dinepenge/111091326/>

www.byggebolig.dk. (u.d.). Hentet fra
http://www.byggebolig.dk/artikelvis.php?id=592&katid=24&overskrift=Historisk_udvikling_i__rentefradraget

www.Nationalbank.dk. (2008). Hentet fra
[http://www.nationalbanken.dk/C1256BE2005737D3/side/Beretning_og_regnskab_2008/\\$file/kap02.htm#e](http://www.nationalbanken.dk/C1256BE2005737D3/side/Beretning_og_regnskab_2008/$file/kap02.htm#e)

12. BILAGSLISTE

Bilag 1 – Salgsopstilling fra Home

Bilag 2 - Christiansen, A. T. (7. februar 2009). Uklarhed ved anfordringslån. *Jyllands Posten*, s. bilag 2.

LÆKKERT KØKKEN

5 min. til Metro og Amager Strandpark



Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

Sag 120M0019



Ålandsgade 22, 4.mf. 2300 København S

I starten af Amager nær Metro, Amagerbrogade, cafeer, Holmbladsgades hyggelige små forretninger, Amager Strandpark og City ligger denne store 2 værelses lejlighed. Overalt i rigtig god stand - klar til indflytning.

Lejligheden er indrettet med møblerbar entre og praktisk indbygget skab. Stor lys stue med gode vinkler og udgang til lille sydvendt altan. Stort soveværelse med rummeligt indbygget skab. Begge værelser har kønne bræddegulve.

Lækkert køkken indrettet med god skabsplads og de hvidevarer, du har brug for. Fint flisebadeværelse med god plads til brus.

Velfungerende ejerforening, hvor der bl.a. er skiftet faldstammer og tag. Desuden er det netop vedtaget, at facaderne skal renoveres og alle vinduer udskiftes. Planlagt til start i foråret 2009. Udgiften hertil finansieres ved optagelse af fælleslån. Den budgetterede udgift hertil er indeholdt i brutto-nettoudgiften. Til lejligheden hører kælderrum og adgang til fællesvaskeri, tørrekælder og cykelkælder.

Kontantpris	1.295.000
Udbetaling	65.000
Brutto/Netto	10.804/8.844

Brutto- og nettoudbyttet er baseret på kurser af 30.01.09

Ejendomsmægleren er tilknyttet og har samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andre jf. siden 'Diverse oplysninger'. Ejendomsmægleren og dennes ansatte modtager vederlag/ provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering og andet jf. siden 'Diverse oplysninger'.

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom:
__ Ja __ Nej jf. siden 'Diverse oplysninger'

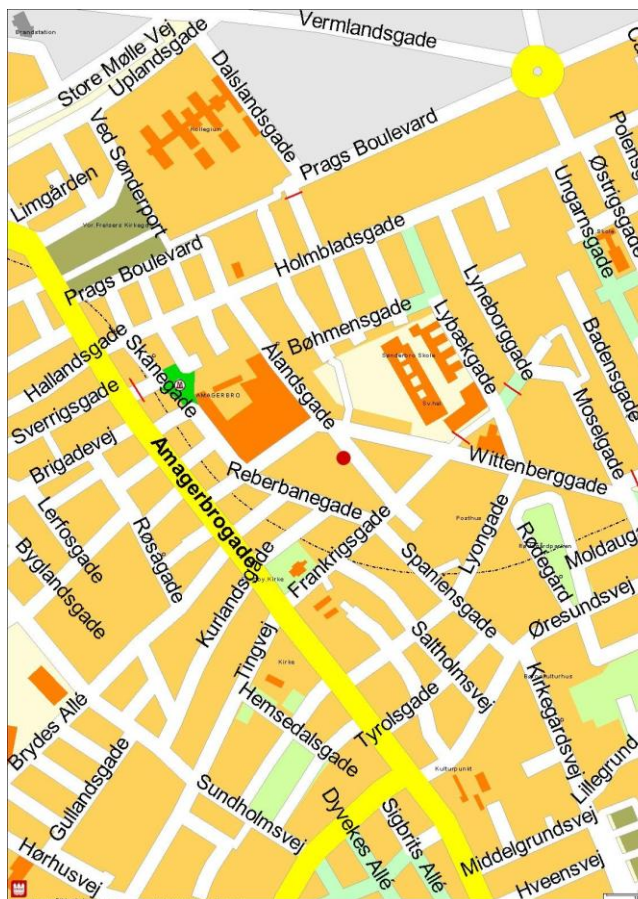
home

det gør ikke noget man er foran

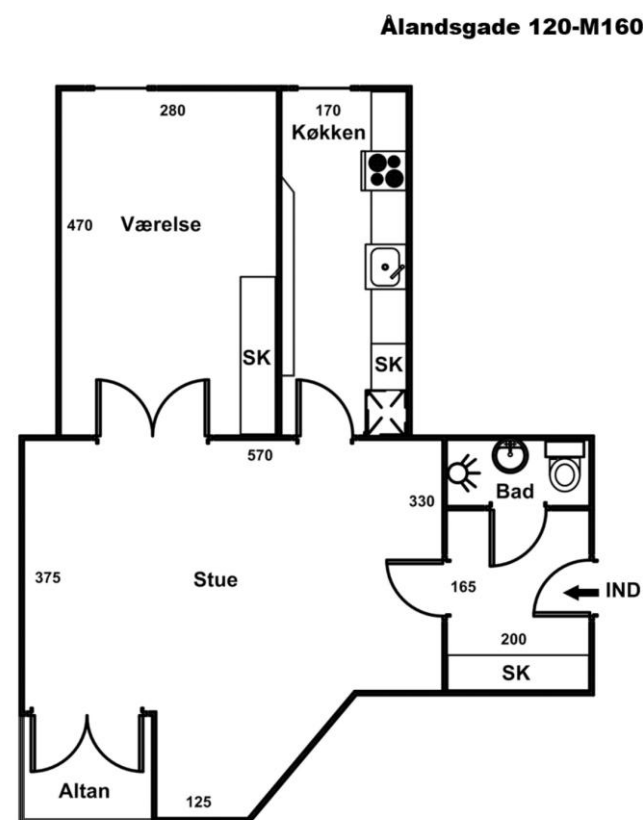
EJENDOMSMÆGLERKONCERNEN FOR DANSKE BANK KONCERNEN

LÆKKERT KØKKEN

5 min. til Metro og Amager Strandpark



Kort



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØB FOR DANSKE BANK KONCERNEN

LÆKKERT KØKKEN

5 min. til Metro og Amager Strandpark

Sag 120M0019



SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØB FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Ejendomsoplysninger

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf., 2300 København S

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Kontantpris: 1.295.000

Ejendomsoplysninger

Matr.nr.	3893 Sundbyøster, København
Ejerlejlighedsnr.	104
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Kommune	København

Opført/ombygget år	1940 / 0
Zonestatus	Byzone

Må benyttes til	Beboelse
Iflg.	BBR-ejermeddelelse

Offentlig ejendomsværdi	1.500.000
- heraf grundværdi	236.500
- pr.	2007
Grundskatteloftværdi	94.000
Grundlag for ejendomsværdiskat	672.000

Tinglyst areal	57 m ²
- heraf boligareal	57 m ²
- Andre arealer	0 m ²

Sikkerhed – ejerforening kr.	15000
- i form af	Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed	0
- i form af	

Tinglyst fordelingstal	115/10000
Administrativt fordelingstal	1,5/1000

Fællesudg. fordeles efter	
---------------------------	--

Brugsret til	Kælderrum
--------------	-----------

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, indgår i fællesudgif-
ten.

Præmien dækker brand- og husejerforsik-
ring, herudover dækkes

svamp Ja insekt Ja rørskade Ja

Faste oplysninger

Tag	Tagpap
Ydermur	Mursten
Vinduer	Termo
Gulve	Bræddegulve/andet
Dørtelefon	Ja
Vicevært	
Husdyrhold	Ja, hvis ikke til gene
Vaskeri	Ja
Pulterrum	Kælderrum
Antenne	Kabel via ejerforeningen
Overtagelse	Efter aftale
Varmeinstallation	Fjernvarme

Oplysning om home SundhedsAttest™/ tilstandsrapport/ byggeteknisk gennemgang

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Energimærkning

Ja

Tilbehør

Køle-fryseskab mrk. Gorenje, Komfur mrk. Gorenje, emhætte mrk. Thermex, opvaskemaski-
ne mrk. Bosch.

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSM/ÆGLERK/EDE FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Standardfinansiering / anvendelsesudgifter

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf., 2300 København S

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Kontantpris: 1.295.000

Udbetaling: 65.000

Brutto md.: 10.804

Netto md.: 8.844

v/ 32,00%

Beregning af bruttoudgift/ejerudgift 1. år	Kontant	Finansieret
Prioritetsydelse		100.497
Ejendomsskatter	3.346	3.346
Renovation	0	0
Antenneafgift/hybridnet	3.764	3.764
Skorstensfejning	0	0
Grundejerforening/ejerforening excl. evt. anvendelsesudgifter	13.007	13.007
Forsikringer baseret på	0	0
Ydelser på gæld udenfor købesum	9.011	9.011
Rottebekæmpelse	26	26
Bruttoudgift 1. år	29.153	129.650
Nettoudgift 1. år		
Fradrag (renter, bidrag)		-85.500
Renter af gæld udenfor købesum	9.011	9.011
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 32,00%	-2.884	-30.244
+ Evt. ejendomsværdiskat	6.720	6.720
Skat, overskud/underskud 1. år	3.836	-23.524
+ Bruttoudgift 1. år	29.153	129.650
Nettoudgift 1. år	32.989	106.126

Gæld udenfor købesummen

	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	121747	01.10.2009

Anslået nyt fælleslån til facaderenovering og nye vinduer. Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2008. Forventes igangsat i foråret 2009 med tilbagebetaling når projektet er færdiggjort.

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

Anvendelsesudgift

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Oplysningerne stammer fra: Sælger

Varme i kr. baseret på seneste kendte årsforbrug/vand ford.tal

	Det seneste årsforbrug	Udgiften hertil
Vand/vandafledning		2.058
Varme		3.214

Oplysninger om brutto/netto udgift

Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse.

I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000. Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m. v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point.

Særlige oplysninger om standardfinansieringen: Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 15.000,00.

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØB FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Diverse oplysninger

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf., 2300 København S

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Kontantpris: 1.295.000

Kontantbehov ved køb	Kontant	Finansieret
Kontantpris / udbetaling	1.295.000	65.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	10.400	10.400
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået		611
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000	10.000
I alt	1.315.400	86.011

Kontantbehovet er excl. udgifter til berigtigelse.

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Servitutter/byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

Vedrørende servitutter - se Diverse oplysninger i denne salgsopstilling.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Øvrige forhold

Varmeudgiften er medtaget som seneste årsforbrug i henhold til årsafregningen i kr. 3.213,50

Køber er gjort opmærksom på, at det ikke er muligt at angive en samlet opgørelse over det seneste årsforbrug (antal enheder), idet der opkræves efter flere forskellige enhedstyper.

Oplysninger om eksisterende lån

Långiver/art	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	1. års ydelse	Realkredit type	Garanti stillelse
Ingen.						
Optaget i valuta	Rente Kont./ pålyd	ÅOP	Restløbetid	Saldo Fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Kontant Regulering
Ingen.						

Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med

Realkreditinstitut ☐ Nej ☒ Ja Hvilke: Realkredit Danmark

Pengeinstitut ☐ Nej ☒ Ja Hvilke: Danske Bank

Forsikringsselskab ☐ Nej ☒ Ja Hvilke: Top Danmark

Andet ☐ Nej ☒ Ja Hvilke: Skandia Måklærne, Bjufors

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering ☐ Nej ☒ Ja Hvis ja, hvorfra: Danske Bank koncernen

Forsikring ☐ Nej ☒ Ja Hvis ja, hvorfra: Topdanmark

Annoncering ☐ Nej ☒ Ja Hvis ja, hvorfra: Berlingske Medier (Berlingske Tidende, Lokal Aviser), Børsen, Boligmarkedet

Andre ydelser ☐ Nej ☒ Ja Hvis ja, hvorfra: Skandia Måklærne, Bjufors

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØB FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Diverse oplysninger 2

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf., 2300 København S

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Kontantpris: 1.295.000

Diverse

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

001 10101985 Dok. om vej mv.
002 18111907 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt.
003 29011923 Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv. Resp lån i off midler
004 24011940 Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
005 Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
006 13031940 Dok. om tørrerum og rulle- og strygerum i kælder-rum
007 25051940 Dok. om benbyggelse, benyttelse mv.
008 18061940 Dok. om arealer mv. Ikke til hinder for prioritering
009 29041942 Dok. om ejds navn
010 02101953 Dok. om vandforsyning mv.
011 15101970 Vedtægter for ejerforeningen
012 15081977 Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
013 20121985 Vedtægter for ejerforening, påtegning
014 15101987 Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
015 25011993 Vedtægter for ejerforening, tillæg
016 23091994 Vedtægter for ejerforening, tillæg
017 23011995 Dok. om fjernvarme/anlæg mv.
018 02121997 Dok. om luftfartshindringer mv.
019 02101998 Vedtægter for ejerforening, tillæg
020 29062007 Dok. om beskyttelse af metro mv.
021 01082007 Dok. i h.t. lov om offentlig veje & 23 stk 1, 2. pkt
Akt: D 13 III

Oplysninger om ejendomsvurdering mv.

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

Går dine boligdrømme nu i opfyldelse?

Tror du, boligen her kan være noget for dig, så få en gratis fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og om kvarteret, den ligger i.

Har du styr på økonomien?

Ved du, hvor dyr en bolig du kan købe, og ved du, hvordan din økonomi ser ud efter et køb? Vi hjælper gerne med en gratis og uforpligtende beregning. home er i øvrigt en del af Danske Bank koncernen, som består af blandt andet Danske Bank og Realkredit Danmark. Her kan du få en fleksibel og personligt tilpasset finansiering af dit nye hjem, og du vil få fordele ved låneberegning og finansiering, ligesom du er sikret en hurtig sagsbehandling. Du kan selvfølgelig frit vælge både bank og realkreditinstitut, selvom du køber bolig gennem home.

For langt fra drømmene?

Er du interesseret i at se flere boliger, så tilmeld dig BoligJagten på home.dk. Så får du besked, enten på mail, sms eller via et særligt ikon på din computers skrivebord, når en bolig, der matcher dine krav, dukker op.

Skal du også sælge?

Har du en bolig, du gerne vil sælge, tilbyder home en gratis og uforpligtende salgsvurdering. home er en landsdækkende kæde, og du kan finde den rigtige home-forretning på home.dk – eller spørg os, så hjælper vi.

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKÆDE FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Velkommen...



Fotograf *på vej*

... til et godt samarbejde med home Sundby

Velkommen til en sikker bolighandel hos din lokale mægler. Hos home v/ Bjerregaard & Co., har vi det engagement der skal til for at medvirke til en værdiskabende og ordentlig handel for både køber og sælger. Dette betyder, at vi hele tiden er tilgængelige og fagligt opdaterede. Derfor er hovedparten af vores mæglere Statsautoriserede Ejendomsmæglere (MDE).



Marianne Jørgensen
Salg & Vurdering



Jane Jensen
Trainee



Tina Kevan
Juniormægler



Jens Saugstrup
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE
Partner



Michael Hammerbak
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE
Partner



Jens Bjerregaard
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE
Partner



Lars Nissen
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE
Salgsdirektør

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØDE FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Bilag om finansiering

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf.

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Vilkår for køb ved finansieringen v/kontantpris: 1.295.000

Udbetaling: 65.000

Brutto md.: 11.330

Netto md.: 9.177

v/ 32,00%

Finansieringens Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP: 8,10

Kontantprisen er udbudsprisen.

Finansiering

Prio. Nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgælds-dato	Restgæld	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	Realkredittype	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optages i valuta
1.	Realkredit Danmark	1.040.000	d.d.	1.040.000	80.244	12.842	67.401	obligationslån priv. pantebrev, ann.	Nej	2 mdr. til kreditortermin mdr. til kreditortermin	Ann Ann	DKK DKK
2.	home Finansiering	241.716	d.d.	241.716	26.566	1.233	25.333					
	Udbetaling	65.000										
I alt:		1.346.716			106.810	14.076	92.734					

Finansiering fortsat

Prio. Nr.	Rente Kont./pålyd	ÅOP	Terminer pr. år	Restløbetid	Stiftelses overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragsskonto	Kontantregulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger
1.	/ 6,00	7,20	12	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse	
2.	/ 10,50	11,80	4	30,00	621	0	0	Gebyr 1,00 % af Rg., min 0,00 kr.	

Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteregler/skatteprocenter, bidragssatser og rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.. Obligatorisk PBS for lån: 1

Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser

År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
1	1.267.640	106.810	77.135	32,00
2	1.252.642	106.734	77.379	32,00
3	1.236.658	106.654	77.640	32,00
4	1.219.621	106.570	77.919	32,00
5	1.201.457	106.479	78.218	32,00
10	1.090.813	105.939	80.065	32,00
15	937.515	105.212	82.688	32,00
20	723.864	104.231	86.446	32,00
25	424.050	102.912	91.888	32,00
30	0	102.323	100.664	32,00

Kontantbehov ved køb

	Kontant	Finansieret
Kontantpris/udbetaling	1.295.000	65.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	10.400	10.400
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået		621
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000	10.000
I alt	1.315.400	86.021

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Forkortelser – Afviklingsvilkår

Serie	Serielån
Ann	Annuitetslån
Mix	Mixlån
Stå	Stående lån
Knæk	Knæklån
DA	Delvist afdragsfrit lån

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSM/ÆGLERK/ÆDE FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Alternative finansieringsforslag

Adresse: Ålandsgade 22, 4. mf.

Dato: 2. februar 2009

Sag: 120M0019

Kontantpris: 1.295.000

Alternative finansieringsforslag

Låntype	Obligationslån	Kontantlån	FlexLån®	FlexLån®	FlexLån®	FlexLån®
	6% fast rente	6% obligation fast rente	F1K rentetilpasning	P33.3K rentetilpasning	F1T rentetilpasning	F1K rentetilpasning
Hovedstol	1.040.000	1.021.000	1.021.000	1.021.000	1.021.000	1.021.000
Obligationsrestgæld	-	1.040.255	1.019.980	1.016.021	1.019.980	1.019.980
Tilbudskurs	98,15	98,15	100,10	100,49	100,10	100,10
Løbetid i år (fast/variabel)	30/Fast	30/Fast	30/Fast	30/Fast	30/Variabel	30/Fast
Termin pr. år/valuta	12/DKK	12/DKK	12/DKK	12/DKK	12/DKK	12/DKK
Afdragsvilkår	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Afdragsfrihed
Garantistillelse/Kaution fra pengeinstitut med særlige indfrielsesvilkår	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Lånesagsgebyr	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Saldo kurstabsafdragskonto	0	0	0	0	0	0
Første års ydelser						
Brutto	80.244	80.154	64.086	62.963	64.086	45.815
Netto v/ 32,00% skat	58.675	58.411	49.438	48.839	49.438	31.154
Fradrag	67.401	67.949	45.774	44.139	45.774	45.815
Afdrag/opsparing	12.842	12.205	18.312	18.824	18.312	0
Rente og omkostninger						
Kontantrente		6,18	3,92	3,76	3,92	3,90
Effektiv rente før/efter skat	7,20/4,91	7,19/4,87	4,74/3,24	4,72/3,23	4,74/3,24	4,68/3,20
Maksimal effektiv rente før/efter skat ¹⁾						
Årlige omkostninger i procent	7,20	7,19	4,74	4,72	4,74	4,68
Nutidsværdi						
Restgæld efter 5. år i DKK	967.409	951.757	920.266	919.792	920.266	1.021.000
Samlet nutidsværdi	1.103.509	1.099.257	903.864	902.562	903.864	882.133
Ydelser inkl. finansiering og øvrige ejerudgifter iht. salgsopstilling						
Bruttoydelse/Nettoydelse pr. måned	11.330/9.177	11.319/9.152	9.980/8.404	9.886/8.354	9.980/8.404	8.457/6.881
Maksimal ydelse før/efter skat ¹⁾						
Udbetaling	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Kontantbehov	86.021	86.021	86.021	86.021	86.021	86.021

Beregningerne forudsætter at rente, bidragssats og andre variable ydelser er uændrede i lånets løbetid. Den faktiske ydelse, rente og omkostningsprocent kan derfor afvige fra det angivne.

De angivne tilbudskurser er beregnet ud fra de bagvedliggende obligationers officielle kurs "alle handler" den 30.01.2009 med fradrag for kursskæring. Kursen vil løbende kunne ændre sig. Kursen for FlexLån® er en vægtet gennemsnitskurs baseret på flere obligationsårgange.

Den samlede nutidsværdi af lånet er beregnet ud fra en skatteprocent på 32,00% og ud fra en diskonteringsrente på 4,00% årligt

Obligationslån, FlexLån® og FlexGaranti® kan fås med afdragsfrihed i op til 10 år. Afdragsfrihed skal dog særskilt bevilliges af Realkredit Danmark. Afdragsfrihed kan etableres og ophøre i forbindelse med ordinære terminer. Ved FlexLån® dog kun i forbindelse med ordinær rentetilpasning.

Nærmere oplysninger om Realkredit Danmarks låneprodukter kan fås i mæglerforretningen eller på www.rd.dk, hvor brochuren "Låntyper" kan hentes.

¹⁾ Den maksimalt angivne effektive rente før/efter skat samt den maksimale ydelse er beregnet ud fra den forudsætning, at renteløftet træder i kraft ved lånets optagelse. Anvendt skattesats er 32,00%.

SUNDBY

v/ Bjerregaard & Co.
Statsaut. ejd.mæglere, MDE
Amagerbrogade 154
2300 København S

Tlf. 32 84 04 44 • boligbutikken@home.dk

www.home.dk

home

det gør ikke noget man er foran

EJENDOMSMÆGLERKØB FOR DANSKE BANK KONCERNEN

Uklarhed ved anfordringslån

■ Hvis man vil låne sit barn penge, skal man passe på med at skrive, at lånet er rente- og afdragsfrit, men forfalder i sin helhed på anfordring.

? Jeg har netop fungeret lidt som bisidder ved min datters og svigersøns huskøb i Søllerød.

Under drøftelserne med ejendomsmægleren og advokaten nævnte jeg, at de – altså min datter og svigersøn – med den rigtige udformning af lånedokumentet kunne låne udbetalingen af mig rentefrit, men det mente hverken ejendomsmægleren eller advokaten var muligt.

Det var – og er fortsat – min opfattelse, at hvis lånedokumentet angiver: »Lånet er rente- og afdragsfrit, men forfalder i sin helhed på anfordring«, så ville skattevæsenet acceptere lånebetingelserne, og dermed vil lånet jo være skattefrit. Desværre kunne jeg ikke henvise til fortilfælde, praksis, cirkulærer eller noget som helst andet, end at jeg er ret sikker på, at jeg har set denne mulighed omtalt i Jyllands Posten.

Nu er mit spørgsmål så: Har jeg misforstået noget? Og i givet fald hvori består misforståelsen? Hvis min opfattelse er korrekt – altså at det er muligt at give sine børn et skattefrit lån – hvad kan jeg så bruge til at overbevise ejendomsmægleren og advokaten? Ikke at det har den helt store betydning, men det ser lidt pæner ud, hvis de unge kan møde op i banken og sige, at de ikke har andre rentebærende lån uden at blive modsagt af ejendomsmægler og advokat.

Med venlig hilsen
C.K.

Jeg har ved flere tidligere lejligheder behandlet spørgsmålet om forældres rentefri lån til børn, bl.a. i Spørg om Penge den 6. maj 2006.

Problemstillingen er ikke ukompliceret. Skattevæsenet har gennem tiden reageret på denne type aftaler mellem forældre og børn på forskellig måde. Heller ikke i dag er billedet helt klart.

Problemet er, at hvis skattemyndighederne antager, at et udlån fra far til søn på eksempelvis 100.000 kr. umiddelbart efter udlånet kun har en kursværdi på 70.000 kr., vil sønnen blive beskattet af en gave på 30.000 kr., og faderen vil blive beskattet af en kursgevinst på 30.000 kr., når fordringen på de 100.000 kr. tilbagebetales til faderen. Spørgsmålet er herefter, hvornår der i sådanne tilfælde kan blive tale om beskatning af barnet henholdsvis forældrene.

Etableringsformål

Jeg kan indledningsvist oplyse, at det fra 1979 og i en årrække frem har været antaget, at hvis der i familieforhold ydes rentefri lån, som barnet anvender til konkrete etableringsformål som f.eks. køb af hus, bil, indbo m.v., og hvis beløbet ikke af en sådan størrelsesorden, at det skønnes at have et løbende forsørgelsesformål, foretages der i praksis ikke skattemæssige korrektioner, hverken af forældrene eller af barnet. Der har ikke siden hen været tiltag til at ændre på denne regel, der således fortsat synes at stå ved magt.

Er der tale om større lån, der tilsigter omgåelse af skattelovgivning, må det efter min opfattelse forventes, at skattemyndighederne vil gribe ind, hvis låneperiode strækker sig ud over en meget kort periode.

Kursgevinstbeskatning

For lån, der ligger uden for disse rammer, d.v.s. hvor der ikke er tale om mindre etableringslån

m. v. og hvor lånet løber over længere tid, har der i visse tilfælde været foretaget gavebeskatning af barnet. Der foreligger således flere afgørelser, herunder også domstolsafgørelser på, at barnet skulle beskattes af fordelene ved at have opnået et rentefrit eller lavtforrentet lån. Gaven er blevet opgjort som forskellen mellem lånets pålydende og den lavere kursværdi på fordringen som følge af den manglende rente.

Skattemyndighederne har forsøgt at beskatte forældrene af en kursgevinst ved barnets tilbagebetaling af lånet. Hvis kursen på lånet er mindre end pari ved lånets stiftelse, kan forældrene jo siges at have opnået en kursgevinst ved barnets afdrag på lånet. Men her tilkendegav Skattedepartementet allerede i 1988, at en sådan kursgevinstbeskatning ikke bør gennemføres, hvis der var tale om et kontant udlån. Betragtningen var nærmere, at så var der reelt jo ikke nogen kursgevinst. Forældrene havde udlånt eksempelvis 100.000 kr. og fået samme beløb tilbage. Tilkendegivelsen fremkom blot et halvt år efter, at departementet var nået til det modsatte resultat.

Anderledes er det i tilfælde, hvor gælden ikke er opstået som følge af et kontant udlån, men som led i køb af et aktiv. Sælger faderen eksempelvis en ejendom til datteren, og opstår der i denne anledning et tilgodehavende, som faderen først skal have indfriet efter nogle år, og er kursen på dette tilgodehavende under 100, vil faderen her blive beskattet af kursgevinsten. Og datteren har betalt mindre for ejendommen, da en del af købesummen jo ikke blev betalt kontant. Dette er ikke kun på det teoretiske plan. Jeg har flere gange besvaret forespørgsler, hvor spørgeren var havnet i en sådan situation.

Det kan altså betale sig at tænke sig om. Overdrageren faderen eksempelvis en post ak-

tier til sin søn, vil det ofte være hensigtsmæssigt, at der ikke sælges med en langvarig rentefri kredit. Så udløses der beskatning både hos faderen og sønnen som følge af denne rentefrihed. I det mindste bør parterne aftale, at der er tale om et anfordringstilgodehavende.

Anfordringslån

Er der tale om anfordringslån, antager skattemyndighederne nemlig, at lånet hverken medfører indkomstskattepligt eller gaveafgiftspligt for låntageren. Der antages heller ikke at være grundlag for at beskatte långiveren af de kursgevinster, der løbende opnås ved afdrag på lånet.

Et anfordringstilgodehavende er et tilgodehavende, der kan kræves tilbagebetalt "på anfordring", dvs. med øjeblikkelig virkning. Typeeksemplet på et udlån på anfordringsvilkår er en pengeinstitutkundes indlån i et pengeinstitut, hvor kunden kan gå i banken og hæve sine penge her og nu.

Af denne grund er Deres formulering: »Lånet er rente- og afdragsfrit, men forfalder i sin helhed på anfordring« ikke heldig. Et lån kan ikke samtidig være ydet på vilkår om afdragsfrihed og på anfordringsvilkår.

Det samme gælder for så vidt også klausulen om rentefrihed. Ved et lån på anfordringsvilkår kan långiver således med et øjeblikks varsel kræve lånet forrentet med fremadrettet virkning.

Jeg må dog advare mod at etablere et anfordringslån, og så i øvrigt lade lånet løbe over flere år. På et tidspunkt kunne skattemyndighederne nu nok finde på at hævde, at det ingeninde har været tanken, at der var tale om et anfordringslån.

Et synspunkt, der nok har en vis vægt, hvis lånet henstår over flere år, og det allerede fra Begyndelsen stod parterne klart, at barnet ikke var i stand til at indfri lånet før efter mange år. ■