



Kandidatafhandling

Forældre køb (Parenting purchase)

Opgaveløser:	Sompop Khamchoo
Studieretning:	Cand.merc – finansiering og regnskab
Institut	Institut for finansiering
Uddannelsesinstitution:	Copenhagen Business School
Vejleder:	Karsten Beltoft
Aflevering:	Maj 2011
Antal sider:	78 sider
Antal anslag	181.182 (inkl. 23 figurer á 800)

Indholdsfortegnelse

1. Executive Summary	3
2. Indledning.....	4
3. Problemformulering	5
4. Metode og disposition	5
5. Kildernes reliabilitet og validitet	7
6. Afgrænsning	7
7. De unges muligheder på boligmarkedet	8
7.1 Lejeboliger	9
7.2 Ejerboliger	13
7.3 Andelsboliger	22
7.4 Hvilken boligmulighed er bedst til den studerende?	24
8. Køb af ejerbolig – den simple model	25
8.1 Forældrekøb	25
8.2 Købe-selv-modellen	35
8.3 Sammenligning.....	37
8.4 Konklusion på den simple model	42
9. Køb af ejerboliger – den avancerede model	43
9.1 Unges adfærd.....	43
9.2 Analyse ud fra, at barnet kan flytte væk.....	48
9.3 Analyse ud fra et investeringsperspektiv	51
9.4 Analyse ud fra at købe større bolig og udlej det ekstra værelse	54
9.5 Konklusion på den avancerede model.....	57
10. Alternative løsninger til køb af ejerbolig	58
10.1 Månedlig kontantstøtte	58
10.2 Lejebolig kontra ejerbolig	60
10.3 Andelsbolig kontra ejerbolig	62
10.4 Konklusion til alternative løsninger til køb af ejerbolig	66
11. Forældrekøbs påvirkning på samfundet	66
11.1 Påvirkning på samfundsøkonomien	66
11.2 Social skævvridning	68
11.3 Effekt på boligprisen	70
11.4 Bør forældrekøb være lovligt?	72
11.5 Konklusion på forældrekøbs påvirkning på samfundet.....	74
12. Hovedkonklusion	75
13. Perspektivering.....	77
14. Kilde – og litteraturliste.....	78
15. Bilag	81

1. Executive Summary

This thesis analyses how wealthy families can save a lot of money when buying a condominium for their children, by using the Danish tax system cleverly. This method is known as *parenting purchase*; the parents buy the condominium and rent it to their children. The parents can then deduct the expenses. This method is superior to the children buying the condominium him/herself (with the parents as guarantee), unless the price on the condominiums increase above 9.37 % yearly for seven years.

If you take in consideration that the child might move out of the condominium before the expected time, then the method loses bits of its attractiveness. The method requires the price of the condominium to raise with 5.06 % yearly for seven years, before the method yields a positive income. That calculation is included 2 % risk premium. This requirement is below the historical tendency on the price movement for condominiums over the last 18 years (6.5 % yearly).

Besides condominiums, students in Denmark can also choose between rent apartments and housing cooperatives. Of the three accommodations the most available type is condominium, followed by housing cooperatives. Finding an apartment for rent is the hardest, but if a student is in great need of a place to live, they can get in front of the line to a dormitory.

A comparison of user costs between rent apartments, housing cooperatives and condominiums shows, that rent apartments are the cheapest due to a price regulation dictated by the law, but as said before it is extremely hard to find a good apartment for rent. Housing cooperatives can be either cheaper or more expensive than condominiums (purchased by parenting method), as it depends on rather or not the association behind the housing cooperative has debt.

A cost/benefit-analysis shows that parenting purchase costs more than it benefits the society. The method creates a social distortion between then students and maybe the next generation. Additionally it creates a bigger volatility in the price of condominiums. But on the positive side the method increases productivity and gives less need to build more dormitories.

In conclusion there are no unambiguous answers to the question; if parenting purchase is the best choice. It depends on many economical factors e.g. supply and demand, demography, the government, interest rate, loan variants and income. Furthermore the child's behaviors can influence the profitability of the method.

2. Indledning

Forældrebetaling er et emne, som dukker op igen og igen i nyhederne, og igennem de seneste 10 år er brugen af forældrebetalingssystemet eksploderet. Ejendomsmæglere og revisorer har skrevet utallige simple guider om emnet til mulige købere, men fortæller de nu også alle nuancer af forældrebetalingssystemet? Når man selv bor i en forældrebetalingsejendom, som jeg gør, så bliver man hurtigt meget interesseret i, hvordan konstruktionen hænger sammen. Man begynder langsomt at analysere fordele og ulempe ved ordningen og vurdere, om der for nogle familier er bedre alternativer, end det forældrebetalingssystemet og ejendomsmæglerne ellers taler så varmt om.

Før nedgangen i boligpriserne i 2007/2008 var forældrebetaling meget populære, og kun de færreste tænkte på, at boligmarkedet kunne gå ned. I dag er de forældre, som købte en lejlighed før 2007, teknisk insolvente, dvs. salgsværdien af lejligheden kan ikke dække den gæld, de påtog sig ved køb af boligen. Hvis de skulle sælge lejligheden, ville de ende med et stort økonomisk underskud. Så hvor risikofyldt er forældrebetaling egentlig, og hvordan skal markedet/priserne udvikle sig, for at ordningen bliver rentabel på sigt?

På de videregående uddannelser hører man ofte om, hvordan nogen elever bor i en lejlighed 2 minutter fra campus, finansieret via forældrebetalingssystemet, fordi deres forældre har fri kapital til rådighed eller har friværdi i boligen som kaution. Er forældrebetalingssystemet med til at skævvride vores samfundsstruktur endnu mere, ved at vores skattesystem subsidierer de velstillede, så de i højere grad kan hjælpe deres børn og skabe en større kløft mellem de rige og fattiges børns muligheder under studierne.

Hvis man som forældre vælger ikke at støtte sit barn via køb af lejlighed, trods økonomisk råderum, skal børnene finde alternativ bolig. Ser man på alternativer til køb af ejerboliger, som f.eks. lejemarkedet, så er dette langt fra et perfekt marked. Er det overhovedet muligt at få gode og billige lejemøbler? Man hører ofte om, at man skal være på en venteliste i en lang årrække eller kender nogen, som kender nogen for at få adgang til de gode og billige lejemøbler. Andelsboliger er ligeledes et alternativ, men er de dyre eller billige? Slutteligt skal kollegieværelserne tage i betragtning som alternativ til forældrebetaling. Ved kollegieværelser er man ikke selv herrer over boligforholdene så som beliggenhed, roommates mv. Problemstillingen er så, om nogen af ovenstående alternativer er bedre ift. ejerboliger købt via forældrebetaling eller købt af barnet selv for henholdsvis forældrene og deres barn, og hvordan påvirker forældrebetaling samfundet.

3. Problemformulering

Ud fra problemstillingerne fra forrige afsnit vil rapporten se nærmere på følgende hovedproblemformulering:

- ✚ **Hvilke økonomiske og adfærdsmæssige faktorer bør man som køber være opmærksom på ved brug af forældre købsmodellen? Og hvilke alternativer til forældre køb bør overvejes?**

For at besvare hovedproblemformulering er der udarbejdet hjælpespørgsmål:

- ✚ Hvilke muligheder har de unge på boligmarkedet?
- ✚ Er der gevinst ved forældre køb ift., at barnet køber selv?
- ✚ Hvor følsom er forældre køb overfor de økonomiske faktorer ift., at barnet køber selv?
- ✚ Hvilke adfærdsmæssige tendenser bør betragtes, når forældre køb skal overvejes, og hvordan påvirker disse adfærd forældre købsmodellen?
- ✚ Er andelsbolig og lejeboliger profitable ift. ejerbolig?
- ✚ Hvordan påvirker forældre køb samfundet og økonomien?

4. Metode og disposition

For at besvare problemformuleringen, og herunder hjælpespørgsmålene, vil rapporten indledningsvist beskrive de forskellige muligheder på boligmarkedet, herunder ejer-, leje- og andelsbolig. Her kigges der især på, om boligformen er mulige at erhverve, samt hvordan pris dannes for de forskellige boligmuligheder.

Set i et forbrugeradfærdsmæssigt perspektiv, så kan en beslutningsproces vedr. bolig til ens barn inddeles i fem stadier¹.

1) Erkendelsen af, at ens barn mangler en bolig, 2) Søgningen efter det rette boligvalg - ejerbolig: forældre køb vs. købe-selv, andelsbolig eller lejebolig, 3) Evaluering af de forskellige boligmuligheder, 4) Køb/leje og 5) Efter-købs evaluering. Nærværende rapport vil fokusere på stadie 2 og 3 i beslutningsprocessen.

Søgeprocessen efter det rette boligvalg er den mest udfordrende og krævende del af beslutningsprocessen, specielt fordi der er mange enheder inden for hver boligform, som skal evalueres, og fordi enhederne, som f.eks. renten og finansieringsformen, er komplekse at evaluere på. Rapportens fokus ligger på forældre køb af ejerbolig, og derfor vil rapporten efter

¹ ”Consumer Behaviour”, - Ray Wright, 2006

at have klarlagt og analyseret de forskellige boligmuligheder kigge nærmere på køb af ejerbolig ved den simple model, hvor de forskellige enheder vil blive evalueret – f.eks. valg af skatteordning. I den simple model betragtes familien som én samlet nyttemaksimerende enhed, dvs. hvad der er godt for forældrene er antaget også at være godt for barnet, og vice versa. At betragte familien som en nyttemaksimerende enhed sker for at forenkle analysen. Under denne model vil der være en dybdegående analyse af forældre-købsmodellen og dens modpart: købe-selv-modellen.

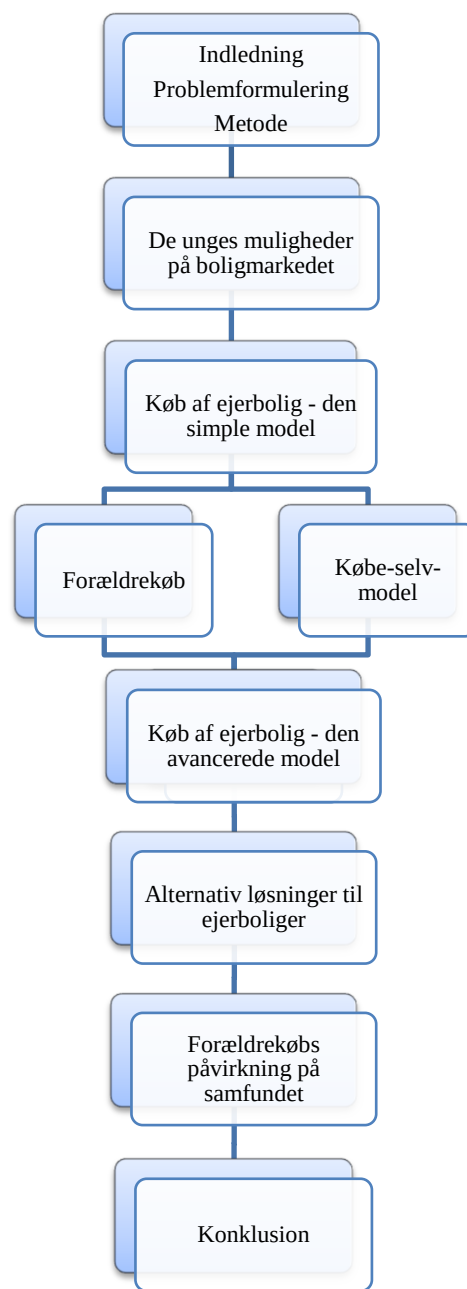
Under forældre-købsdelen vil rapporten forsøge at forklare, hvilken skatteordning der er bedst, hvor meget opstarts- og de løbende omkostninger samt salgsgevinsten ligger på mv. Det samme undersøges efterfølgende under købe-selv-model undtagen en skatteordnings-analyse.

Begge modeller vil udmunde i en ligning, som derefter sammenlignes med hinanden. Ligning som outputform vil gøre sammenligningen betydeligt klarere for læseren, da de kan illustreres i grafer.

Under sammenligningsafsnittet udarbejdes en følsomhedsanalyse på de forskellige boligøkonomiske faktorer, såsom købspris, antal ejerår, prisudvikling, renteutvikling og skattesatsændringer. Her skrues der op og ned for de forskellige parametre for at finde frem til, hvilken model der er billigst.

Herefter fortsætter rapporten med køb af ejerboliger – den avancerede model. Her fjernes forudsætningen om, at familien er én samlet nyttemaksimerende enhed.

Når denne forudsætningen er fjernet, kan de unges adfærdsmæssige tendenser analyseres iht. forældre-købsmodellen. Eksempelvis vil analysen iht. den avancerede model tage



Figur 1: Rapportens opbygning

udgangspunktet i unges adfærd, f.eks. loyalitetsproblemer og flyttehyppighed. Dette vil sætte spørgsmålstejn ved forældre købsmodellens fordelagtighed, og der beregnes med andre forudsætninger end dem ved den simple model.

Tredje skridt i en beslutningstagningsproces er som tidligere nævnt - evaluering af de forskellige boligmuligheder. Derfor vil rapporten, udover at sammenligne forældre køb med købe-selv-metoden, også søge at analysere leje- og andelsmarkedet og sammenligne de to markeder med ejerboligmarkedet.

Indtil da er forældre købs rentabilitet set i henhold til familiens bedste, og rapporten vil slutteligt se forældre køb i et samfundsmæssigt perspektiv. Her vil det bl.a. blive diskuteret om ordningen påvirker økonomien, den sociale struktur og hvad der vil ske, hvis forældre køb bliver forbudt. Rapportens opbygning er illustreret i figur 1 på forrige side.

5. Kildernes reliabilitet og validitet

Gyldigheden og pålideligheden af de benyttede data påvirker kvaliteten af rapportens analyser og diskussioner, samt de konklusioner, der kan drages. Igennem hele rapporten vil der bestræbes på at opnå definitionsvaliditet, hermed forstås god overensstemmelse mellem empiri og de teoretiske modeller. Validiteten øges ved bl.a. at bruge flere forskellige datakilder.

I rapporten vil primære kilder bl.a. erhverves fra diverse bankers hjemmeside, statistikbanken, diverse boligguider og skatteministeriets hjemmeside. Der benyttes flere datakilder omhandlende samme empiri, og så vidt muligt sammenlignes oplysningerne med skatteministeriets hjemmeside for at verificere validiteten.

Reliabiliteten af diverse bankers hjemmesider findes pålidelige mht. information om bl.a. låntyper, rentesatser mv., men der tages højde for, at bankerne og låneinstitutterne søger at fremstå som den bedste løsning for lånoptagelse mv. Statistikbanken og skatteministeriets hjemmeside vurderes også som værende pålidelig, idet disse er statsejet.

6. Afgrænsning

Rapporten vil udelukkende fokusere på større byområder, herunder København og omegn, Aalborg, Århus og Odense. Alle statistikker vil derfor kun reflektere de nævnte områder. Begrundelse for denne afgrænsning er, at de fleste universiteter og uddannelsescentre ligger i de ovennævnte byer, og koncentration af forældre køb samt studieboliger derfor vil være større der. I rapporten vil disse områder betegnes som ”fokusområdet”.

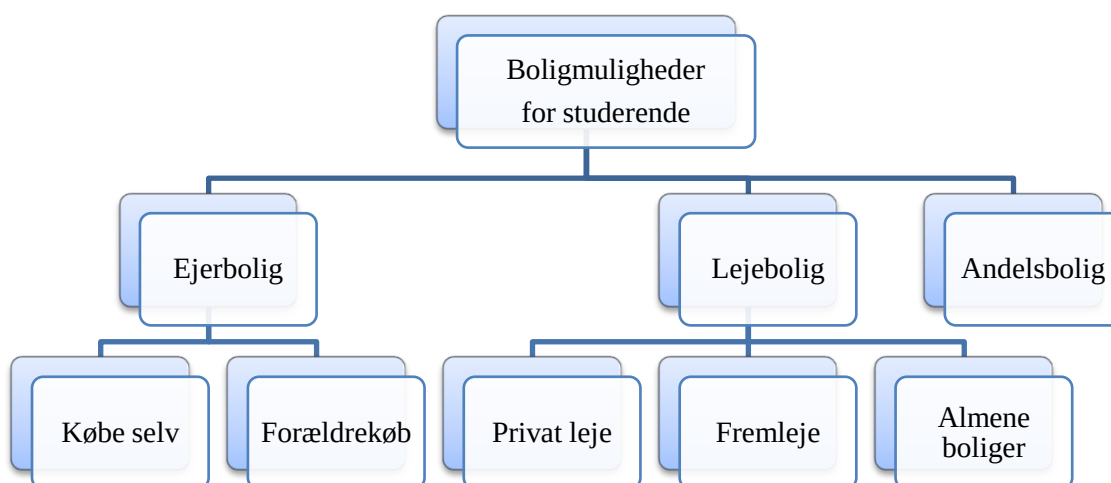
Rapporten fokuserer udelukkende på lejligheder, da parcelhuse og større rækkehuse ikke karakteriseres som studieboliger. Yderligere afgrænses der fra boligfællesskaber og klubværelser i analysen, men de vil stadig være inkluderet i den indledende statistik om de unges boligforhold.

Unge vil i denne rapport karakteriseres som værende studerende og være i alderen 18-29 år, medmindre andet er nævnt. Fravalget af ikke-studerende er baseret på, at de forudsættes at kunne klare sig selv uden forældres hjælp, da de får en betydelig højere månedlig indtægt ift. studerende på SU, da de forventes at være i arbejde. Forældrebetaling er desuden en kortvarig investering.

7. De unges muligheder på boligmarkedet

Når universiteterne sender brev ud om optagelse på studiet i juli går søgen efter boliger i gang for mange unge. De fleste unge har ikke den glæde at have forældre, som bor tæt på de universiteter, de har søgt ind på, eller også har de måske ikke lyst til at være hjemmeboende længere, og er derfor klar til at flytte hjemmefra.

Boligmarkedet spænder over en bred vifte af forskellige boligløsninger, men hvad kan de unge egentlig få? For at dække basale behov behøver de unge mindst et værelse og adgang til badeværelse, køkken og en overkommelig transporttid til uddannelsescentret. Ud fra disse kriterier afgrænses rapporten til kun at kigge på lejligheder med et eller to værelser.



Figur 2: Oversigt over boligmarkedet for studerende

Som studerende har man overordnet tre boligtyper at vælge imellem: Ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger, jf. ovenstående figur.

Ejerboliger sælges på markedsvilkår og kan enten købes af barnet selv eller via forældrekøbsmodellen.

På lejemarkedet eksisterer der tre forskellige lejeboligtyper: privat leje, fremleje og almene boliger. Privat leje og fremleje er begge udbudt af private. Private leje defineres som en lejlighed, der udlejes på ubestemt tid eller til kontraktens udløb. Hvis du har lejet en lejlighed via private leje, kan du som regel fremleje lejligheden i maks. 2 år, undtagen hvis andet er nævnt i kontrakten eller vedtægterne. Almene boliger, herunder kollegium, bliver administreret efter behov af nonprofit organisationer².

Andelsbolig er en kombination af ejerbolig og lejebolig, og de fleste sælges på markedsvilkår.

Boligtype fordelt på alder	Ejer/andel	Lejer	Kollegium
18-19 år	1.150	10.452	1.242
20-24 år	4.064	52.545	15.225
25-29 år	5.006	32.378	7.268
I alt	10.220	95.375	23.735

Tabel 1: Oversigt over de studerendes boligfordeling 2010

Kilde: Sammensat af tal fra Statistikbanken - BOL66, BEF5 og U1107, samt Københavns Kommunes analyse om de unge mellem 18-29 år. Alle ubehandlede tal findes i bilag 1.

Fordelingen af udeboende studerende ses i ovenstående tabel. Som det kan ses bor 74 % til leje, 18 % bor på kollegium og 8 % bor i ejer- og andelsboliger. Efterfølgende afsnit vil beskrive de forskellige boligmuligheder fra figur 2 i dybden, for at give læseren et bedre overblik over boligmarkedet for studerende.

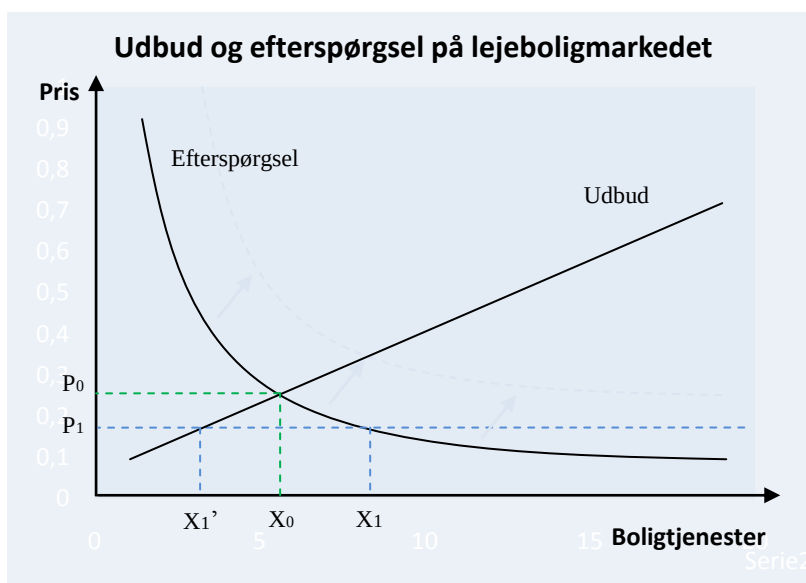
7.1 Lejeboliger

Ved ejerboliger er det tendensen, at jo længere inde mod centrum boligen er lokaliseret, jo dyrere er prisen pr. kvadratmeter. Det er besynderligt nok ikke det samme, når det kommer til lejeboliger. Huslejen i centrum kan sagtens være lavere end lejeboliger i udkanten af byen. Dette skal begrundes med den såkaldte huslejeregulering, som sætter et loft på, hvor meget ejere af lejeboligerne må tage i husleje. Denne huslejeregulering har eksisteret siden 2. Verdenskrig og havde til formål at forebygge spekulationer på boligmarkedet i tilfælde af krige og bolignød. Loven har været oppe til debat mange gange, og bl.a. Økonomiprofessor

² www.aab.dk/Hvad-er-en-almene-bolig.47.aspx

Anders Ølgaard taler imod denne lov, da den skævvrider boligmarkedet³, men der er ikke sket nogen lovændringer på området trods stor debat.

Huslejereguleringen fungerer således, at huslejen bliver fastsat efter, hvad det har kostet at bygge lejligheden og de renoveringer, der siden har været ordnet. De fleste nye lejeboliger bliver ikke opført midt i byen, men i udkanten på grund af byggepladsmangel i midten af byen. Er denne form for regulering ikke med til at skævvride markedet endnu mere, og skabe ugunstige forhold for udlejere i midten af byen og eventuelt opfordre til sorte huslejer, ekstra unødvendige renoveringer og presse udlejningspriserne i udkanten af de store byer? Der er ingen tvivl om, at huslejereguleringen spiller en stor rolle på det danske boligmarked.



Figur 3: P_0, X_0 : Teoretisk markedsbestemt pris. P_1 : Maksimalpris

Ovenstående figur viser et lejeboligmarked uden fri prisdannelse med en pris under markedsniveau. P_1 (maksimal pris) medfører altså, at der efterspørges X_1 -boliger, men der bliver kun udbudt/produceret X_1' , da P_1 (maksimal pris) ikke er høj nok til, at det kan betale sig at opføre nye lejeboliger. Dermed opstår der kø og ventelister til de boliger underlagt huslejereguleringen.

7.1.1 Private leje og fremleje

Private lejeboliger er udbudt af privatpersoner, selskaber, pensionskasser eller kommuner. Prisniveauet på husleje kan variere meget.

³ www.dst.dk/Statistik/BagTal/2001/2001-09-20-Boligmangel.aspx

De billige private lejeboliger kan være yderst svære at få fat på, for i mange tilfælde skal du stå på venteliste i mange år. Ellers skal du have gode forbindelser eller været meget heldig. Det kræver ofte, at man kender nogen, der kender nogen, eller at man er meget opsøgende og har held til at overbevise en administrator. De billige private lejeboliger bliver sjældent slået op offentligt, for de er overdraget, før de nogensinde får lov til at stå tomme. Det er endvidere ret udbredt, at nogle private lejeboliger bliver ”solgt” på det sorte marked⁴, f.eks. at betale 100.000 kr. for at få lov at leje boligen. Administratorer har ikke ret til opkræve penge under bordet, men det er dog ikke ulovligt at betale.

Det er oftere i de nyere lejeboliger, at huslejeprisen ligger på et højere niveau end i de gamle lejlighedskomplekser, da de har et højere loft pga. højere omkostninger ifm. byggeriet. Desuden kan det tænkes, at ejerne af bygningerne lægger en risikopræmie oven i huslejen, pga. boligmarkedets volatilitet, som rapporten vil komme ind på senere. Disse kan tænkes at være mere tilgængelig ift. de gamle lejlighedskomplekser.

I København og omegn findes der 153.357 lejeboliger passende til studerende⁵. Når der foretages en søgning på Boligportal.dk, som er landets største boligsite, så finder søgningen kun 168 ledige boliger frem. Det svarer til 0,1 % af de lejeboliger, som passer til studerende. Det kan umiddelbart let konkluderes, at det således ikke er let at finde lejebolig som studerende.

7.1.2 Almene boliger

Socialt byggeri, bedre kendt som alment boligbyggeri, bliver opført med offentlig støtte, og der gælder særlige regler inden for udlejning og drift. Der er to typer almene lejeboliger: familieboliger og ungdomsboliger (herunder kollegier). Huslejen for ungdomsboliger vil ofte være billigere end ved familieboliger. Familieboliger er selvfølgelig kun beregnet til familier, og ungdomsboliger er beregnet til unge eller studerende. I det efterfølgende vil de to typer af almene boliger gennemgås.

6.1.2.1 Familieboliger

Familieboliger fungerer ved, at man ansøger. Af familieboligadministrationsselskaber kan bl.a. nævnes AAB, KAB og DAB. Det kan koste 100-250 kr. at blive skrevet op og et par

⁴ www.sm.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Lejeboliger/Private%20lejeboliger/Sider/Start.aspx

⁵ Bilag 2

hundrede kroner at bibeholde sin position hvert år⁶. I nogle populære områder kan det tage adskillige årtier at komme højt nok op på listen til reelt at få tilbudt en lejlighed. Disse boliger er også under lovgivningen om huslejeregulering, endvidere er huslejen på et lavt niveau, da ingen må tjene penge på huslejen.

En af de større fordele ved almene boliger er, at når man først er tildelt en lejlighed, så har man forsteret til andre og muligvis bedre ledige boliger inde i systemet. Derfor er det ganske normalt, at førstegangsejere får tildelt en af de dårligere lejligheder, fordi de gode allerede er taget ved oprykning⁷. Ifølge P4 nyhedsartikel har en 21årig mand, der har været skrevet op på ventelisten siden han blev født, og stadig ikke blevet tilbudt en almennyttelig bolig i København⁸. Han regner ikke med at få tilbudt en før om mindst fem år. Pressechef for almenboligselskabet AAB svarer hertil, at den nye boliglov sidste år gjorde det endnu nemmere at søge andre almene boliger internt og dermed forringer chancen for de eksterne boligsøgere.

Det er næsten umuligt at finde ud af, hvor mange af de almene boliger, som reelt er ledige, men man må udlede grundet ventelisten, at der nok ingen ledige boliger er. Dette understøttes også af, at udbuddet er lavere end efterspørgsel kan følge med.

7.1.2.2 Ungdomsboliger

Der skelnes imellem kollegium og reelle ungdomsboliger, hvor det første kun er beregnet til studerende. De styres af offentlige administrationer eller nonprofit organisationer, som giver til dem, der har mest behov, f.eks. unge tilflyttere under uddannelse.

Kollegium/ungdomsbolig består ofte af ét værelse med eget/delt badeværelse og delt køkken. Disse boliger er nok den billigste form for studiebolig, en studerende kan få. Til gengæld er det nok ikke alle, der har lyst til at dele køkken og toilet med fremmede. Udover delingsproblemet så ligger det tildelte kollegium måske langt fra uddannelsescentret⁹, men man kan være heldig. Når en studerende får tildelt et kollegieværelse, som den studerende ikke er tilfreds med, så kan han/hun ikke regne med at få tilbudt et nyt et par måneder efter. For lige så snart man er i systemet, så kommer man bagerst i køen ved den nye ansøgning. Det er den helt omvendte situation af familieboliger.

⁶ www.sm.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Lejeboliger/Almene-lejeboliger/Sider/Start.aspx

⁷ ”Virkninger af oprykningsretten i almene boliger” - Erhvervs- og boligstyrelsen 2004

⁸ www.dr.dk/P4/Kbh/Nyheder/Hovedstadsomraadet/2011/04/14/094433.htm

⁹ Mit eget tilfælde, hvor jeg havde 50 min. transport tid.

Ligesom familieboliger må det antages, at ledige værelser er lig med nul, når der er ventelister til alle kollegier/ungdomsboliger. Desuden eksisterer der 21.119 kollegieværelser¹⁰, og der bor 23.735 i dem, jf. tabel 1. Tal for øvrige ungdomsboliger er ikke tilgængeligt.

7.2 Ejerboliger

Ejerbolig er danskernes største enkeltpost i husholdningens forbrug, største investering igennem livet og er nok samfundets største gældspost¹¹.

Ejerbolig er sammensat af to goder: bolig tjeneste og investeringsgode. Hovedformålet med køb af en ejerbolig er for de fleste det først nævnte. Ved bolig tjeneste forstås, at køberen har adgang til at bo i boligen eller retten til at udleje denne tjenesteydelse til andre som ved f.eks. forældre køb.

Kun 8 % af de studerende bor i ejer- og andelslejligheder, og en af forklaringerne er nok, at studerende på SU ikke har råd til at investere i ejerboliger. Desuden er der også tale om risiko, når der investeres i bolig. Ingen kan forudsige, hvordan boligpriser vil udvikle sig.

I 2010 var der 31.149 et- og toværelseslejligheder i fokusområdet, hvoraf de fleste er lokaliseret i Storkøbenhavn¹². Af disse var der pr. 6. marts 2011 2.649 ejerlejligheder til salg på Boligsiden.dk, som er Danmarks største søgemaskine inden for ejerboliger¹³. Dette svarer til 8,5 % af de et- og toværelseslejligheder i fokusområdet. Ud fra disse tal må det konkluderes, at ejerboliger fortrinsvis er nemme at få fat på, såfremt der ikke inkluderes et økonomisk perspektiv. For om den studerende eller dennes forældre har råd til boligen er en anden sag, for mange af disse boliger er ikke til at betale, men det vil også være forkert at udelukke de dyre boliger fra analysen.

Der er to metoder at købe studiebolig på:

-  Forældrene kautionerer, så barnet kan købe lejligheden selv.
-  Forældrene køber lejligheden og udlejer den derefter til deres barn.

På området omkring boligkøb og særligt forældre køb er der mange reglementer og beregninger, der skal foretages, og der er ikke en simpel model til beregning af, om forældre køb er den helt rette løsning, når forældre vil hjælpe deres børn til en god økonomisk

¹⁰ Statistikbanken – BOL11

¹¹ Jens Lunde – Forelæsning 2. september 2009

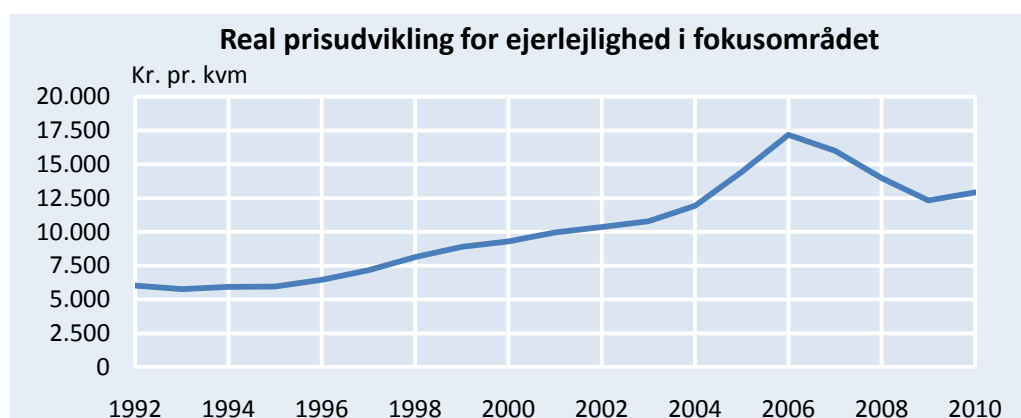
¹² Bilag 2

¹³ Bilag 2

start på studiet/voksenlivet. De to ovenstående metoder vil rapporten komme dybere ind på senere.

7.2.1 Prisdannelse på ejerboligmarkedet

Nedenstående figur viser, at siden 1992 har prisen pr. m² været stigende indtil 2006, hvor den begyndte at falde drastisk. I 2009 steg den igen. Gennemsnitsstigningen fra 1992 til 2010 ligger på 4,34 % årligt efter korrektion for inflation¹⁴, hvilket må anses som værende højt, når man tænker på, at boligen også giver bolig tjeneste, samtidig med at en eventuel gevinst ved salget er skattefri, hvis man opfylder kravet om at have boet i boligen mindst 6 måneder inden salget ifølge Ejendomsavancebeskatning § 8.



Figur 4: Realkreditforeningen, Statistikbanken PRIS9 og egen tilvirkning

Det er ikke til at forudse, hvordan prisen på den samme bolig er om ti år, men der er bestemte faktorer, der påvirker prisdannelsen, som er værd at vide før den videre analyse.

- + Udbud og efterspørgsel
- + Demografi
- + Renten
- + Lånevarianter
- + Indkomst og beskæftigelse
- + Regerings tiltag

De ovenstående faktorer vil blive gennemgået i det efterfølgende

¹⁴ Stigning fra 6.020 til 18.709 over 18 år

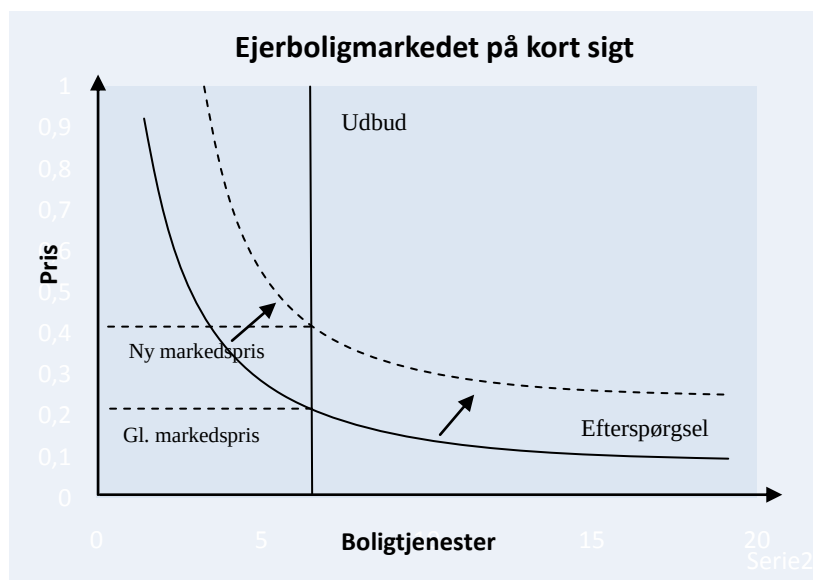
7.2.1.1 Udbud og efterspørgsel af ejerboliger

Som med alle andre varer på forbrugsmarkedet bestemmes prisen ved udbud og efterspørgsel. Når der refereres til udbud inden for ejerboliger, så er det ikke kun antal, der er gældende, men også kvalitet og størrelser. Nogle familier kan leve med små boliger, så længe kvaliteten er god. Andre foretrækker måske flere værelser frem for kvalitet. I Danmark bygger man ikke bare nye huse, når der er behov, hvilket kan forklares med Tobin's Q:

$$Q = \frac{\text{Pris for eksisterende hus}}{\text{Pris for nybygget hus}}$$

Når Q er større end 1, kan det betale sig at bygge nye boliger. Det skal dog understreges, at der sikkert bliver bygget boliger, selvom den generelle Q er mindre end 1 (og det altså økonomisk ikke er rentabelt at bygge nyt hus). Det skal forklares med, at den individuelle Q måske er større end den generelle, f.eks. sætter nogen måske større pris på et nybygget hus end andre.

På kort sigt må udbuddet anses som værende konstant, da det tager tid at bygge, rive ned eller renovere boliger. Derfor stiger pris på bolig meget mere end normale forbrugsvarer, når efterspørgsel stiger på kort sigt.



Figur 5: Illustration af udbud og efterspørgsel på boligmarkedet.

Efterspørgslen på boliger påvirkes af mange faktorer som f.eks. ændring af rente, finanspolitik, økonomiske vækst, ændret arbejdsløshedsprocent mm. I modsætning til udbudskurven kan efterspørgselskurven ændre sig meget på kort sigt. Faktisk er det efterspørgslen alene, der ændrer prisen på boligmarkedet på kort sigt. Dette er illustreret i ovenstående figur, hvor der ses, at når efterspørgsel stiger, så rykkes ligevægten lodret op.

Efterfølgende afsnit vil behandle de forskellige faktorer, der påvirker efterspørgsel på ejerboliger.

7.2.1.2 Demografi

Befolknings udvikling og sammensætning har en betydning for prisen. I øjeblikket diskuterer regering om, hvordan man skal finde penge til at forsørge den stigende ældre generation¹⁵, da andelen i den arbejdsdygtige alder er faldende, og der i Danmark ikke fødes tilstrækkelig med børn til, at vores sociale system kan bibeholdes i dets nuværende form rent økonomisk. Den stigende gruppe ældre har også den effekt, at der kommer flere ledige ejerboliger, da ældre har en tendens til at flytte fra eje til leje¹⁶. Det vil skabe mindre efterspørgsel, og dermed sænke de fremtidige priser på ejerboliger. Omvendt kan det ende med, at der vil være så stor mangel på ældreboliger, at de måske ikke kan flytte til lejeboliger.

Demografi har også en effekt på studieboliger, idet urbanisering spiller en stor rolle i prisfastsættelse af lejligheder i byerne. At unge studerende flytter til byen bevirker, at priserne stiger. F.eks. ligger m²-prisen på ejerlejlighed i København på 24.021 ift. landets gennemsnit på 18.415¹⁷. Det er også i København og andre større ”studie-byer”, hvor forældre køb er mest udbredt. Om forældre køb har presset priserne op er ikke til at vide, og dette vil blive diskuteret nærmere til slut i rapporten, men forældre køb udgjorde en tredjedel af Danboligs samlede salg af ejerlejligheder i 2009¹⁸.

7.2.1.3 Rente

Rente er en af de vigtigste faktorer, når der tales om boligmarkedet, især ejerboliger, da de fleste familier finansierer boligen med realkreditlån. Renten på købstidspunktet kan også have en indvirkning på, hvilke ejerboliger køberne køber. I stedet for at vurdere ud fra hvad boligen reelt koster eller har kostet, kigger mange familier på de månedlige ydelser. Når renten er lav, så er boligen teknisk set billigere at købe, hvis der vælges fastforrentede obligationslån, da de fremtidige månedlige ydelser bliver mindre. Ved lav rente vil efterspørgsel på boliger derfor stige, og prisen øges, da det er billigere at låne, hvorfor flere vil være med til at byde ind på boligmarkedet. Omvendt vil priserne falde, når renten er høj,

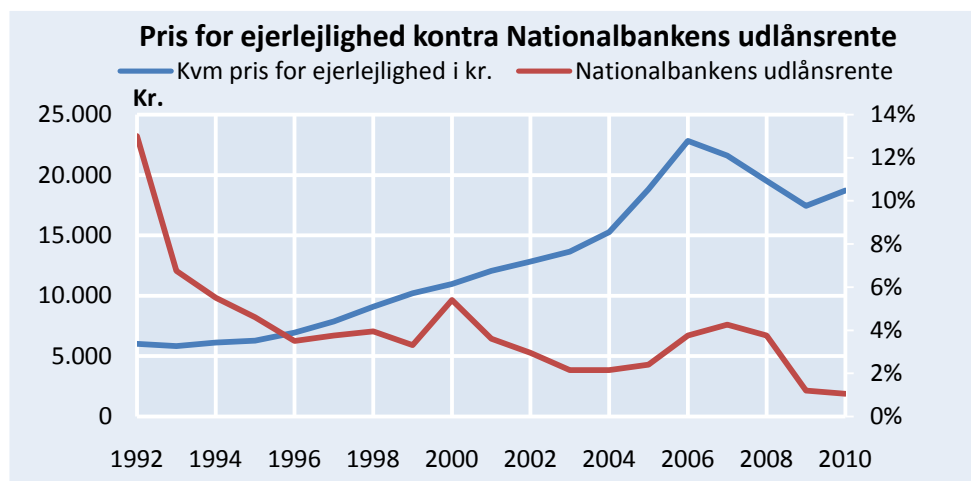
¹⁵ Bilag 6

¹⁶ www.bolius.dk/alt-om/lejlighed/artikel/flere-aeldre-vil-bo-til-leje/

¹⁷ Realkreditforeningen.dk – Statistik

¹⁸ bolignyheder.boligsiden.dk/2009/05/masser-af-for%C3%A6ldre%C3%B8b-i-universitetsbyerne/

da det koster mere at låne og de månedlige ydelser bliver dyrere, hvorfor der er færre, der vil byde ind på boligmarkedet, og køberne vil derfor have større forhandlingskraft.



Figur 6: m² pris for fokusområdet fra Realkreditforeningen og renter fra Statistikbanken. Egen tilvirkning.

Ovenstående graf viser en god negativ korrelation mellem boligpris- og renteudvikling for ejerlejligheder i fokusområdet. Det ses helt tydeligt, at når renten er i nedadgående retning, så stiger prisen for ejerlejligheder. Fra 2005 til 2007 steg renten en lille smule og det påvirkede boligprisen drastisk. Da Nationalbanken valgte at sætte renten ned til rekord lavt niveau i 2009, kan man tydeligt se, at husprisen er på vej op igen. Det er dog vigtigt at understrege, at der også har været mange andre faktorer, der kunne have påvirket husprisen.

Hvilket niveau den langsigtede rente ligger på i fremtiden er ikke til at vide, men om et år vil den 1-årig rente (F1) komme op på ca. 3 % ifølge udmeldinger fra de største banker i Danmark¹⁹. Med det i vente kan man antage, at huspriserne vil være faldende igen, da en højere rente vil sætte en dæmper på boligkøb. Den korte rente er ikke altid den billigste. Det kan forekomme, at den lange rente er lavere end den korte, og dermed billigere at finansiere sig med et fastforrentede obligationslån med 30 års løbetid. Dette kaldes invers rentestruktur. Dette kan forekomme, når der f.eks. føres en stram pengepolitik med forventninger om en mere lempelig pengepolitik i fremtiden. Invers rentestruktur kan ske, når der er valutakrise, f.eks. i Danmark i 1992-1993, hvor der var ballade i det europæiske valutasamarbejde, som Danmark var medlem af²⁰. I 1993 brød systemet sammen, og i den mellemliggende periode har Danmark været præget af invers rentestruktur, hvor den lange rente er billigere end den korte.

¹⁹”F1-renten kan ramme 3pct. om et år”, Børsen, 26. marts 2011

²⁰ www-2.danskebank.dk/Link/rentestruktur04102001

7.2.1.4 Lånevarianter

Når man siger rente, så skal man også sige lån. At optage lån påvirker ikke direkte priserne på boligmarkedet, men det gør til gengæld konstruktionen af lånene, herunder afdragsfrie lån, der har været tilladt siden 1. oktober 2003²¹. Valg af lån uden afdrag gjorde det muligt at mindske de kortsigtede månedlige ydelser, hvilket resulterede i flere boligkøb end før tilladelsen. Over halvdelen af de unge under 30 år og ældre over 60 år har valgt afdragsfrie lån. Ifølge Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har afdragsfrie lån være skyld i, at boligpriserne er steget med 4 % (real) ud af en samlet realvækst i boligpriserne på 50 % fra 2003 til 2007²². Økonomi- og erhvervsminister, Brian Mikkelsen, har dog udtalt, at han ikke vil fjerne afdragsfrie lån, som Nationalbankens direktør opfordrer til. Han mener, at dette lån giver boligejere en større valgfrihed og fleksibilitet²³.

Ud over afdragsfrie lån blev der introduceret rentetilpasningslån i 1996, herunder det attraktive flexlån, hvor renten kan ligge fast fra 1 år op til 10 år. Ved udstedelsen ligger renten på flexlånene som regel lavere end den lange rente, og det gør lånene attraktive på kort sigt. På langt sigt løber man den risiko, at renten kan blive højere end den lange rente, som man kunne have fået ved udstedelsen. Flexlån passer derfor bedst til dem, der vælger at købe ejerbolig som en kortvarig investering eller har stort loft i økonomien til at klare rentens volatilitet.

Ejerboliger er dog ikke egnet til korttidsinvestering, da transaktionsomkostningerne, som f.eks. tinglysning og ejendomsmæglersalær, ved køb og salg af ejerboliger hurtigt kan løbe op i høje beløb. Disse udlægsposter reklamerer ejendomsmæglere dog ikke med, og de tager glædeligt rentetilpasningslånene med i salgsopstillingen ved siden af de høje fastforrentede lån, så rentetilpasningslånene kommer til at se rigtig fordelagtige ud kontra de fastforrentede lån.

Der er dog nogen, der har behov for at købe ejerboliger med et kortsigtet formål. Her tænkes på de forældre, som har børn på videregående uddannelser med boligmangel. Hvis disse forældre er risikosky, så har de mulighed for at låse renten fast i op til 10 år og stadig have en lavere rente end den lange rente. Det kan f.eks. blive relevant, hvis man som forældre køber en bolig, der også rummer muligheder når barnets studie tid er slut.

²¹ Økonomi- og Erhvervsministeriet publikation 2008 – ”Afdragsfrie lån og prisstigninger”

²² Økonomi- og Erhvervsministeriet publikation 2009 – ”Boligmarkedet og boligejernes økonomi”

²³ EPN.dk 16.03.11 – ”Minister afviser stop for afdragsfri lån”

	1992	1996	2003	2006	2009	2010
Realpris pr. m ²	6.020	6.934	13.638	22.825	17.433	18.709
Årlig stigning ²⁴		3,59 %	10,15 %	18,73 %	-8,59 %	7,32 %

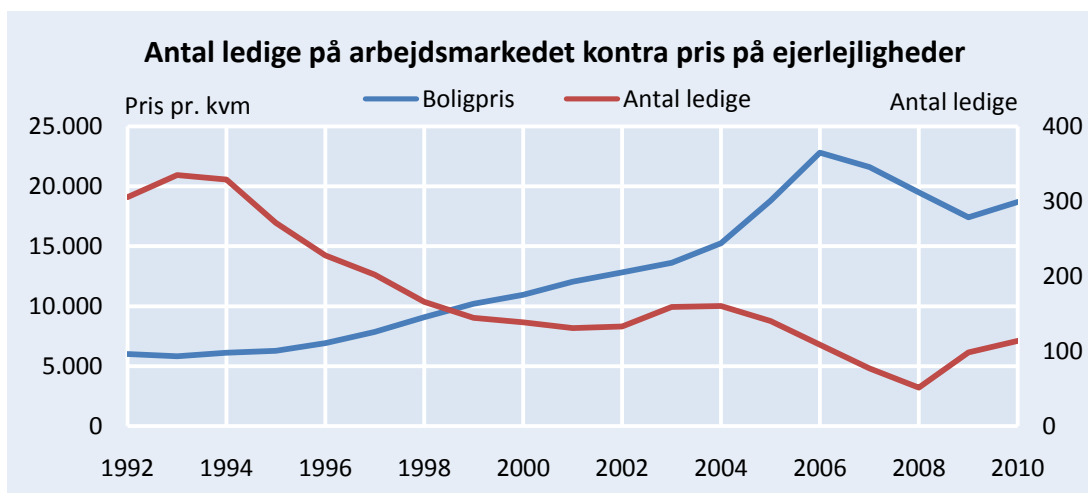
Tabel 2: Årlige stigninger i intervaller for priser i ejerlejligheder beliggende i fokusområdet pr m².

Kilde: Statistikbanken PRIS9, Realkreditforeningen og egen tilvirkning.

Ovenstående tabel viser, at før introduktionen af rentetilpasningslån (fra 1992 til 1996) steg prisen på ejerbolig kun med 3,59 % årligt. Efter introduktionen i 1996 blev den årlige stigning forøget til 10,15 % årligt. I 2003 til 2006, efter afdragsfrie lån blev tilladt, var den årlige stigning på 18,73 % (2003-2006). Umiddelbart kan det konkluderes, at disse lånevarianter er med til at påvirke boligpriserne i opadgående retning, men det kan ikke udelukkes, at der er andre faktorer, som har været med til at influere udviklingen i opadgående retning.

7.2.1.5 Indkomst og beskæftigelse

Indkomstændring er også en af faktorerne, der påvirker efterspørgslen. Dette kan ses sammen med antal ledige på arbejdsmarkedet. Når man bliver arbejdsløs, falder ens indkomst drastisk, og der er ikke likviditet til at købe ejerbolig. Dette er illustreret i nedenstående graf, der viser en nogenlunde god negativ korrelation mellem antal ledige oppe imod prisen på ejerlejligheder.



Figur 7: Statistikbanken AULAAR, Realkreditforeningen, samt egen tilvirkning

Specielt her under den nuværende finansielle krise, virker det til, at den øgede mængde ledige samt den store usikkerheden på de finansielle markeder og lave forbrugertilidsindeks mv., har en stor effekt på boligmarkedets priser. Priserne er faldet drastisk de sidste par år og selvom det ser ud til, at de store ledende økonomiske markeder og Danmark har stabiliseret

²⁴ Beregningseksempel for 1992-1996: $\sqrt[4]{6.934 / 6.020} - 1 = 3,59\%$

sig igen og krisen er på retur, så har de kraftige rentesænkninger til et rekordlavt niveau endnu ikke formået at få boligpriserne til at stige til et niveau før krisen.

7.2.1.6 Regerings tiltag

I afsnittet om lånevarianter så vi allerede, hvordan det politiske spil, i form af nye tilladte lånekonstruktioner, kan have en stor indflydelse på boligpriserne.

Et andet instrument hvormed regering kan påvirke boligmarkedet er rentefradrag. Hvis en familie har lånt sig til køb af bolig, kan familien risikere at få større omkostninger, hvis regeringen en dag vælger at sænke rentefradraget. Regerings udspil sidste forår 2010 omhandlede netop rentefradraget. Fra og med 2012 og 8 år frem sænkes rentefradrag med 1 % årligt, men kun for beløb over 50.000 kr. (100.000 kr. for ægtepar). Det vil teoretisk set skabe en negativ efterspørgsel på boliger (især de dyre ejerboliger), da familiers månedlige ydelser vil blive større, hvis de har renteudgifter for over 100.000 kr.

Et tredje instrument regeringen kan skruer på er ejendomsværdiskatten. Hvis man ejer en bolig, som man selv bor i, skal der betales ejendomsværdiskat, svarende til 1 % af den offentlige ejendomsvurdering. Der er dog sat et loft på, hvor stort et beløb der skal betales i forbindelse med skattestoppet²⁵. Det kunne tænkes, at dette skattestop vil blive fjernet på et eller andet tidspunkt, og hvis det sker, kan det øge omkostningerne for alle boligejere.

Ligesom ved afdragsfrie lån har Brian Mikkelsen også afvist, at de vil fjerne skattestoppet, da det vil skabe en pludselig større byrde for boligejerne²⁶. Ejendomsværdiskatten, der har været fastfrosset siden 2002, har haft en effekt på 3 % ud af 56 % i stigningen af ejendomspriserne fra 2002 til 2007²⁷.

Det kan tænkes, at der i fremtiden vil komme flere udspil fra regeringen, som kan påvirke boligmarkedet. Man ved nemlig ikke, hvem der i fremtiden kommer til at sidde med magten. Hvis en ny eller den kommende regering f.eks. ønsker at forebygge en ny finanskrisen, som vi har haft i 2007 og frem, ved f.eks. at stille flere krav til likviditet, før man kan låne til bolig, så vil det mindske efterspørgslen på boliger og dermed sænke priser på boligmarkedet. En forebyggelse kan skabe problemer for de allerede mange insolvente på ejerboligmarkedet, som købte deres bolig lige før finanskrisen. Dette vil ramme dem, som allerede har boliger og især de insolvente vil blive ved med at forblive det i lang tid. Derfor bør regeringen passe på

²⁵ Skat publikation – ”Ejendomsværdiskat 2011”

²⁶ EPN.dk 16.03.11 – ”Minister afviser stop for afdragsfri lån”

²⁷ Økonomi- og Erhvervsministeriet publikation 2009 – ”Boligmarkedet og boligejernes økonomi

med at lave nye love for at forhindre en ny krise, hvis det vil gå ud over de nuværende boligejere. For det kan i sig selv fremkalde endnu en krise.

7.2.2 Risiko ved ejerbolig

Som ved alle andre investeringsaktiver så indebærer ejerboliger også risiko. Køb af bolig kan meget vel svare til at investere i en gearet aktie-portefølje. For dem, som låner 80 % af købsprisen, vil sådan et køb svare til en 4-gange-gearet-investering²⁸. Andre er tvunget til at låne 95 % af købsprisen, da de kun lige akkurat har penge nok til selve udbetalingen. Sådan et køb svarer til en 19-gange-gearet-investering. Hvis investeringen ikke giver den forventede forrentning, og der ikke er nok penge til at dække renteudgifterne, så må man erklære sig konkurs. Næste eksempel viser, hvordan det kan relateres til boligkøb.

En kombination af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån er en meget giftig cocktail for dem med dårlig likviditet. Hvis renten pludselig stiger, vil man få større renteudgifter, samtidig med at prisen på boligen går ned. Hvis familien ikke har loft i økonomien til at betale de ekstra renteomkostninger, så skal de sælge boligen eller gå på tvangsauktion. Da der blev valgt afdragsfrie lån, så er lånet stadig lige så stor som ved udstedelsen, og realisering af boligen vil derfor ikke kunne dække hele lånet, og de vil ende med et stort underskud. På baggrund heraf bør det måske overvejes, om man i første omgang overhovedet skal have fået lov til at benytte denne konstruktion af lånet?

En anden risiko, som er nævnt tidligere under regeringstiltag, er fjernelsen af skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Ideen kan umiddelbart ikke udelukkes, specielt hvis den røde blok vinder næste regeringsvalg, der skal afholdes senest i november i år. Yderligere nævntes også, at regering kan vælge at forebygge en ny finanskriser ved at gøre det sværere at låne penge til boligkøb. Det vil sænke boligpriser og dermed gøre ejerboligmarkedet mindre attraktivt.

Mellem 2006 og 2009 har boligpriserne styrtdykket på alle områder og også i mange andre lande. Denne periode refereres til som finanskrisen, for det var netop finans, der var og stadig er skyld i krisen. I USA har subprimelån, som er et lån med høje renter, som gives til mange, som normalt ikke har råd til at købe boliger overhovedet, være med til at få markedet til at briste. Man troede på, at boligpriser ville stige og stige, men systemet kollapsede, og mange boligejere gik konkurs og dermed gik det også ud over bankerne, som gav dem lånene.

²⁸ $80/20 = 4$

Ikke kun USA troede på opgangen. I Danmark steg priserne voldsomt i 2003 til 2006 med mere end 18 % årligt, jf. tabel 2. Mange gav skylden på afdragsfriheden og troede lige som USA gjorde, at priserne ville blive ved med at stige. Man kan ikke komme uden om, at priserne blev hævet fiktivt op af efterspørgslen, for inflationen steg ikke nær så meget, jf. figur 4. Det begyndte at gå ned fra 2006 og stagnerede i 2009, hvor man begyndte at se lys for enden af tunnelen. Jens Lunde, boligøkonomiprofessor på CBS, mener, at boligpriserne stadig er alt for høje, selv efter krisen²⁹, som endnu ikke kan siges at være afværget helt, da lande som f.eks. Grækenland, Irland, Spanien og Italien stadig går en usikker fremtid i møde. Skulle et af disse lande kollapse helt, så kan specielt Europa komme i store vanskeligheder.

Den forhenværende vicepræsident for World Bank og nobelsprisvindende økonomiprofessor, Joseph Eugene Stiglitz, forudså finanskrisens udbud i 2008 og advarer nu om, at finanskrisen vil gentage sig igen og igen, indtil vi har lært lektien om at tøjle de frie markeds kræfter. Han mener, at markedet bør reguleres af ”en usynlig hånd”³⁰. Man bør derfor træde varsomt, hvis man gerne vil investere på boligmarkedet.

Man bør undersøge nøje, om man faktisk kan tåle udsving i boligpriser, skatteudspil og renteudsving (hvis rentetilpasningslån er valgt), før man vælger at købe en bolig. Ikke alle risici er vist i ejendomsmæglernes boligprospekt.

7.3 Andelsboliger

Andelsbolig er en kombination af ejerbolig og lejebolig og er teknisk set ejet af en nonprofit andelsforening. Det fungerer på den måde, at boligblokke købes af andelsforeningen, som så sælger andelsbeviser til private, der samtidig giver rettighed til at bo i én bestemt lejlighed i bygningen. Andelsforeningen opkræver månedlige boligafgifter, som skal afdække administrationsomkostningerne, afdrag og renteudgifter på andelsforeningens lån, som andelsforeningen optog ved købet. Foreningen er som sagt nonprofit, dvs. der kan ikke opnås rentefradrag på lånet. Dette gør, at renteudgifter efter skat reelt set er 50 % dyrere hos andelsforeninger end ved at låne på fri hånd³¹.

²⁹ Jens Lunde – Forelæsning 2. september 2009

³⁰ ”De frie markeds kræfters fallit – Joseph E. Stiglitz gæsteforlæser på CBS”, Observer, 10. maj 2011

³¹ Forbruger kan opnå 33 % i fradrag på fri hånd med nuværende skattesats. Dette svarer til 67 kr. efter skat ved renteudgift på 100 kr. Forskellen er 33kr., som er ekstraomkostning ved, at der er lån i andelsforening i stedet for på fri hånd. 33 kr. / 67 kr. = ca. 50 %

Jo ældre andelsforeningerne er, desto mere har foreningen også afbetalt af lånet, dvs. boligafgiften vil være lavere med tiden. Når boligafgiften er lav, så bør prisen på andelsbeviset som regel være høj, hvis man kigger på det fra udbud og efterspørgsels tankegang. Tidligere har det været tilfældet, at nogle andelsforeninger satte loft på, hvor meget andelsbeviserne måtte sælges til, og disse andelsboliger var selvfølgelig meget populære. I disse populære andelsforeninger var der ofte ventelister, hvor man kunne blive skrevet op. Det fungerede ikke altid efter først til mølle princippet, for nogle steder blev der trukket lod mellem ansøgerne, når en bolig blev ledig³². Men mange af disse andelsboliger solgtes også under bordet og blev derfor aldrig udbudt offentligt. Alt dette blev anderledes ved en lovændring i februar 2005³³

7.3.1 Lovændring februar 2005

Ved lovændringen i februar 2005 fik andelsboliger lov til at få sikkerhed i andelsbeviset, dvs. der kan opnå realkreditrente ved køb af andelsbolig eller ved lån i friværdis. Dermed kom en andelsbolig til at minde meget om ejerbolig, da likviditetsbelastning for andelsbolig bliver betydelig mindre med lavere renteudgifter, og der kan lånes i friværdis til renovering og vedligeholdelse. Det gav mange andelsforeninger incitament til at fjerne maksimal prisen på andelsbeviserne, og det gjorde, at markedet for andelsboliger blev mere frit. Det medførte højere priser.

Ved en søgning på Boligsiden.dk kom der 1.303 ledige andelsboliger frem, når der vælges København og omegn, Nordjylland, Østjylland og Fyn³⁴, hvoraf 1.158 ligger i København og omegn. Dette svarer til 4,2 % af alle ejer- og andelsboliger. Det må vurderes til at være højt sammenlignet med lejeboliger.

7.3.2 Risiko ved andelsbolig

Umiddelbart kan man tro, at risikoen ligger hos andelsforeningen, hvis nogle af boligerne står tomme, og der derfor ingen er til at betale boligafgift eller blot nogle andelshavere, som lige pludselig er i likviditetsproblemer. Desværre er det alle de andre andelshavere, som står med regningen. Dette kommer til udtryk ved en større boligafgift senere. Derfor skal man ikke bare tage boligafgiften for givet for køb af andelsbeviset, for i modsætning til lejeboliger er der intet loft på boligafgiften.

³² www.sm.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Andelsboliger/Sider/Start.aspx

³³ www.ebst.dk/lov

³⁴ Aalborg, Århus og Odense kunne ikke vælges separat.

Yderligere kan andelsforeningen optage lån, og dette reducerer andelens værdi betydeligt, da det helt klart bedst kan betale sig at optage lån på fri hånd pga. fradrag.

Det er derfor vigtigt at undersøge andelsforeningen grundigt i dybden inden købet.

7.3.3 Begrænset mulighed for forældre køb

Ifølge Home har mange andelsforeninger i standardvedtægterne forbud mod at udleje, kun fremleje. Det er derfor ikke muligt at erhverve en andelsbolig med forældre køb for øje. Der kan dog være tilfælde, hvor andelsforeningen tillader dette.

7.4 Hvilken boligmulighed er bedst til den studerende?

Umiddelbart afhænger svaret af, hvilke kriterier og behov den studerende vægter højest, og om forældrene er indstillet på forældre køb. På grund af ejerboligers store tilgængelighed på markedet, er det klart også det nemmeste at få. Af de 12,7 % ledige 1- og 2-værelses ejerlejligheder, er 8,5 % af dem ejerboliger. Til gengæld er ejerboliger kendt for at have den højeste opstartsomkostning. Men med forældre købsmodellen kan det måske gøres billigere? Yderligere har ejerboliger mange faktorer, som kan påvirke boligprisen i negativ retning, jf. afsnittet om ejerboliger, og dermed gør investeringen til en underskudsinvestering.

Andelsboliger er ift. ejerboliger mindre tilgængelige (Af de 12,7 % ledige 1- og 2-værelses ejerlejligheder, er 4,2 % af dem andelsboliger), men opstartsomkostningerne er betydelig mindre, men det kan være et dyrere alternativ, hvis det er en nybygget andelsforening med stor gæld. Begrundelses skal findes i, at foreningerne ingen fradrag har på renteudgifterne.

Hvis man ikke har råd til at betale opstartsomkostningerne til ejerboliger, så er lejemarkedet måske bedre. Desværre er billige lejeboliger næsten ikke til at finde, og mange almene boliger kræver opskrivning mange år før, behovet opstår. Nye private lejeboliger kan være en mulighed, men de handles til markedspriser og kan være en kostelig affære.

Kollegium kan være endnu et alternativ, hvis man ikke har råd til ejerboliger og ikke kan finde lejebolig. Hvis en studerende har akut behov for en bolig, så kan denne komme længere frem på ventelisten, men kollegium er en noget anderledes boligform, med fælles køkken og bad, og kan virke afskrækkende på nogen, men også tillokkende for dem der ønsker at indgå i et socialt fællesskab og møde nye bekendtskaber.

Ud fra ovenstående er det ikke til at sige, hvilken boligform der er bedst for en studerende, da alle har sine fordele og ulemper, og det kræver nærmere analyse. I det efterfølgende vil rapporten analysere forældre køb.

8. Køb af ejerbolig – den simple model

I dette afsnit vil rapporten se på investering i ejerbolig ved de allerede nævnte modeller:

-  Forældrekøb
-  Barnet køber selv (købe-selv-modellen).

For at analysere om forældrekøb er fordelagtigt kræver det en sammenligning med det andet alternativ, at barnet køber selv, hvilket kan betegnes som et almindeligt køb af ejerbolig, og som fremover vil blive refereret til som *købe-selv-model*. Købe-selv-modellen går ud på, at forældrene kautionerer for barnet til et køb af en ejerlejlighed. Fordelen ved kautionen er, at barnet opnår den samme billige rente, som forældrene selv ville have fået, hvis de investerede. Det kræver dog, at forældrene har friværdis, de kan kautionere eller har en stor indkomst og fri kapital hver måned.

For at give et bedre overblik analyseres forældrekøb og købe-selv-modellen separat for derefter at blive sammenlignet med hinanden. I den efterfølgende analyse kigges der bort fra afdrag, da afdrag ikke er en omkostning, men blot en opsparing i boligen, og det vil ikke påvirke analysen. Rapporten vil nemlig analysere belastning ved at bo i en ejerbolig og ikke likviditetseffekt, derfor kigges der ikke på afdrag. I afsnittene forudsættes det, at familien nyttemaksimerer som én samlet enhed.

8.1 Forældrekøb

Man hører ofte i aviserne, at forældrekøb kan være rentabelt og fordelagtigt, men forældrekøb er også yderst komplekst at vurdere, og forældre uden de rette kompetencer vil ikke nødvendigvis kunne gennemskue ordningen og er nødsaget til at stole på deres rådgivere, herunder ejendomsmæglere, advokater og revisorer. Man må aldrig glemme, at disse rådgivere også har egne incitamenter og derfor ikke altid handler i overensstemmelse med forældrenes bedste.

Et forældrekøb kan være styret af forskellige motivationer for køb. Grundlæggende kan disse motivationer opdeles i 1) rationelle 2) emotionelle³⁵. Et forældrekøb kan være drevet af rationelle motivationer, iht. at man ønsker at hjælpe sit barn, der står uden tag over hovedet, man ser forældrekøbet som et investeringstiltag, og den lejlighed man køber er baseret på rationelle overvejelser som f.eks. beliggenhed, stand, og muligheden for gevinst ved salg. Men forældrekøb kan også være drevet af emotionelle motivationer, hvor forældrenes følelser

³⁵ ”Consumer Behaviour”, - Ray Wright, 2006

spiller med i valget af bolig, og det kan overskytte det rationelle og måske gøre, at forældrene investerer i en bolig, selvom de ”inderst inde” tror på et nedadgående marked og ikke kan se købet som fordelagtigt på langt sigt.

Ifølge kommunikationschefen for Home, Mads Ellegaard, startede forældre køb helt tilbage i foråret i 1997³⁶. Home var blandt de første til at sætte denne interessante konstruktion af køb i gang. Modellens begyndelse passer utrolig godt til rentetilpasningslån, hvilket blev tilladt året før, jf. afsnittet om lånevarianter. De to konstruktioner passer godt sammen, da forældre køb er en kortvarig investering, og rentetilpasningslån er fordelagtige på kort sigt. Desværre er det ikke til at forudse renten, selv på kort sigt, hvilket vi bl.a. så under finanskrisen, hvor renten faldt drastisk fra 2007-2010, jf. afsnittet om rente. Der er i markedet en del spekulationer om, hvorvidt renten stiger eller bibeholde på dets nuværende niveau det næste års tid. Men hverken ECB eller Nationalbanken vil afsløre hvad deres kommende planer er mht. til renten for at undgå spekulation.

Hos Home sker forældre køb mest i det centrale Århus, hvor andelen er helt oppe på 50 % af alle lejlighedshandler. I København er det særdeles udbredt på Nørrebro og Nordvest, hvor hver tredje lejlighed bliver solgt som forældre køb³⁷.

Yderligere udtaler Mads Ellegaard, at Home sidste år har spurgt en række potentielle købere gennem Homes boligpanel, om hvad deres hovedbegrundelse var for at vælge forældre købsordningen. Hovedårsag var at opnå en gevinst, da 6 ud af 10 forældre svarede, at de anså det for en investering. Når hovedårsagen for forældre køb er investering, er det højst sandsynligt grunden til, at forældre køb nærmest gik i stå under krisen, hvor boligpriserne faldt drastisk. Da udsigten til at boligpriserne var ved at gå op igen i 2009, samtidig med at renten blev lavere, vendte forældre køb stærkt tilbage, udtaler Mads Ellegaard.

Det næstehyppigste svar i Homes panelundersøgelse, der blev afgivet af hver 3. potentielle køber var, at de ønskede en god studiebolig til deres barn. Nogle forældre udtalte også, at de valgte modellen, fordi de ser forældre købsmodel som en økonomisk attraktiv model. Om modellen er økonomisk fordelagtig vil denne rapport gå mere i dybden med i det efterfølgende.

For at benytte forældre købsmodellen er der et par krav, som skal være opfyldt:

✚ Mindst en af forældrene befinder sig på øverste skattetrin.

³⁶ Kilde: Mailkorrespondance med Mads Ellegaard fra Home

³⁷ Kilde: Mailkorrespondance med Mads Ellegaard fra Home

- ✚ Forældrene skal være villige til at købe en lejlighed og udleje den til deres barn med fordelagtige vilkår, så der forekommer en månedlig negativ likviditet for forældrene indtil salget.

Hovedfordelen ved forældre køb kontra købe-selv-modellen ligger i at kunne fradrage sine rente- og vedligeholdelsesudgifter over sin personlige indkomst i stedet for kapitalindkomst. Dermed kan en højere fradragsprocent opnås. Skatteloftet ligger pt. på 51,5 % og kapitalindkomstbeskatning ligger pt. på ca. 33 %, men denne vil falde med 1%-point hvert år fra 2012 til 2019³⁸, dog kun på renteomkostninger over 100.000 kr. Derfor vil lovændringen ikke have en væsentlig effekt på rapporten, da rapporten primært beskæftiger sig med køb under det niveau.

Forældrene vil kunne opnå mindst 18,5 % ekstra i fradrag ift., at barnet køber selv. Yderligere kan barnet opnå skattefri boligstøtte fra staten, bedre kendt som boligsikring.

Der eksisterer tre forskellige skatteordningsmetoder til brug ved forældre købsmodellen, jf. næste afsnit, og der kan være mange penge at spare, hvis man vælger den rigtige skatteordning. Derfor vil forældre købsafsnittet starte med at analysere, hvilken skatteordning der er den mest fordelagtig. Når dette er fastlagt går rapporten videre med at finde frem til opstartsomkostninger, årlige omkostninger og salg af boligen, hvilket udmunder i en lille opsamling.

8.1.1 Valg af skatteordning

Der er tre forskellige skatteordninger at opgøre forældre køb på: virksomhedsordning, kapitalafkastordning og personskatteordning. Dette afsnit vil analysere alle tre og komme med et forslag til det optimale valg.

8.1.1.1 Virksomhedsordningen

Som navnet antyder, så opgøres denne ordning som i en virksomhed. Man tager ganske enkelt indtægter (husleje) og fratrækker omkostninger (vedligeholdelsesudgifter, øvrige driftsudgifter og rente udgifter). Et eventuelt overskud medregnes i personlig indkomst før AM-bidrag, hvorved det beskattes med 55,4 %. I tilfældet af underskud fradrages beløbet med 51,5 %. Det bemærkes, at overskud og underskud ikke beskattes/fradrages med samme sats,

³⁸ www.skm.dk/tal_statistik/skatteberegning/7945.html

da underskud fradrages under personlig indkomst efter AM-bidrag³⁹. Illustration af opgørelsen kan ses i bilag 3.

Ved brug af denne ordning er det et krav, at indtægter og udgifter ved udlejning adskilles fra forældrenes private økonomi. Alle regninger skal bogføres og arkiveres. Yderligere skal et årsregnskab i overensstemmelse med reglerne inden for virksomhedsordning være udarbejdet. Kravene er så skarpe, at det er påkrævet at have revisor-assistance eller selv være regnskabskyndig, hvilket medfører ekstra omkostninger.

8.1.1.2 Personskatteordningen

Denne metode medregner nettoindkomsten ekskl. renteudgifter under personlig indkomst før AM-bidrag, dvs. nettoindkomsten beskattes med 55,4 %. Renteudgifter medregnes i kapitalindkomst, hvorved der opnås fradrag på 33 %, hvis kapitalindkomsten er negativ. I tilfældet af positiv kapitalindkomst, kan der opnås 51,5 %, ligesom under virksomhedsordningen. Opgørelsen er illustreret i bilag 3. I modsætning til virksomhedsordningen, så kræver personskatteordningen intet årsregnskab eller bogføring.

8.1.1.3 Kapitalafkastordningen

Denne sidste ordning minder meget om personskatteordningen, idet nettoindkomst ekskl. renteudgifter beskattes under personlig indkomst, og renteudgifter beskattes under kapitalindkomst. Det unikke ved denne ordning er den såkaldte kapitalafkastsats, som i øjeblikket ligger på 4 %⁴⁰. Der beregnes kapitalafkast ved at gange kapitalafkastsats med boligens anskaffelsesværdi inkl. udgifter ifm. købet. Derefter må man flytte nettolejeindtægten svarende til det beregnede kapitalafkast fra personlig indkomst til kapitalindkomst, dvs. lejeindtægten flyttes fra den høje beskatning til den lave beskatning. Set fra en anden synsvinkel flyttes renteudgifter til det høje fradrag. Det beregnede kapitalafkast må dog maksimalt udgøre et beløb svarende til den største værdi af nettoindkomst ekskl. renteudgifter eller de reelle renteudgifter⁴¹.

Selve administrationen af kapitalafkastordningen er mere simpel end virksomhedsordningen, men det kræver viden omkring beregning og indberetning af kapitalafkast. Illustration af opgørelsen kan ses i bilag 3.

³⁹ www.skm.dk/publikationer/skat/1408/1409/

⁴⁰ www.skm.dk/tal_statistik/satser_og_beloeb/377.html

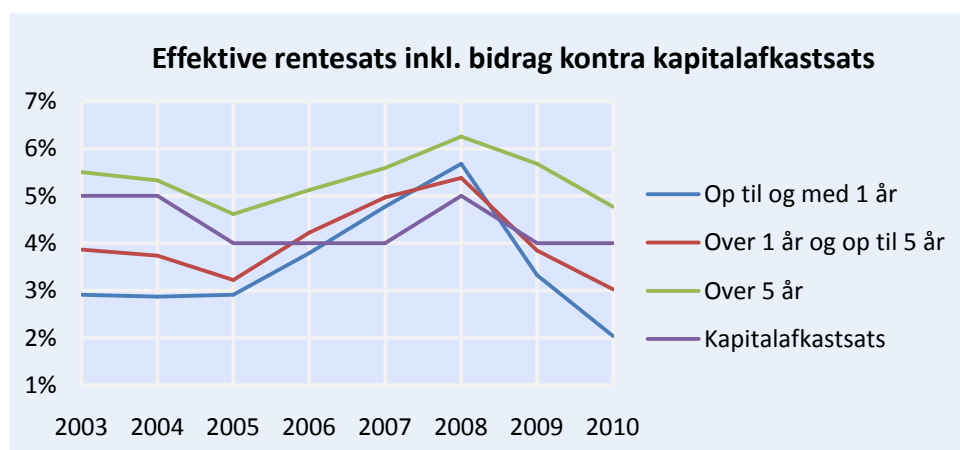
⁴¹ www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=133929&vId=202150&i=22#i133929

8.1.1.4 Den optimale skatteordning til forældrebetaling

Det er ikke umiddelbart til at se, hvilken skatteordning der er den mest optimale. De kan alle opnå det optimale fradrag på renteudgifter, hvis forældrene opfylder et par kriterier. Hvilken skatteordning der er den optimale varierer således fra familie til familie afhængig af deres individuelle situation. Den optimale skatteordning for denne rapport vil derfor være den, der bedst afspejler de gennemsnitlige forældre og samtidig opnå det optimale fradrag.

Personskatteordningen er den nemmeste, når det kommer til administration, men denne ordning kræver, at forældrene har positiv kapitalindkomst. Ifølge Skatteministeriets stikprøveundersøgelse har familier med forældre mellem 30-49 år den største negative kapitalindkomst (gennemsnit på - 32.140 kr.)⁴², og vi kan derfor udelukke denne model som værende brugbar for den videreanalyse. Men det skal understreges, at selvom denne ordning er udelukket, så er den nok den bedste ordning, hvis forældrene kan opfylde kriteriet om at have positiv kapitalindkomst.

For at kapitalafkastordningen er fordelagtig ift. virksomhedsordningen, skal kapitalafkastordningen give det maksimale fradrag på renteudgifter (51,5 %). For at dette kan lade sig gøre, kræver det, at det beregnede kapitalafkast er større end den største værdi af nettoindkomst ekskl. renteudgifter eller de reelle renteudgifter.



Figur 8: Kilde - Statistikbanken: DNRNRI, tax.dk og egen tilvirkning

Ovenstående figur viser udviklingen af de effektive rentesatser inkl. bidrag op imod kapitalafkastsatsen. Grafen giver et klart billede af, at hvis der vælges den lange rente, så vil udsagnet ikke passe, og der kan derfor ikke opnås det fulde fradrag. Forklaringen skal findes i, at Skatteministeriet beregner kapitalafkastsatsen ud fra et gennemsnit af den effektive rente

⁴² www.skm.dk/tal_statistik/indkomstfordeling/686.html

uden bidragssats fra de første 6 måneder af året⁴³. Selv ved de korte renter viser historikken, at kapitalafkastsatsen sagtens kan komme under rentesatserne.

På grund af kapitalafkastsatsens volatilitet og afvigelse med den lange rente, vil denne rapport ikke benytte kapitalafkastsordningen i den senere beregning. Det skal dog understreges, at metoden kan være ganske god til et køb, hvor størstedelen af finansieringsformen er kontant. Denne form har mindre renteudgifter, og der kan dermed opnås det fulde fradrag på renteudgifterne.

Virksomhedsordningen er den model, som passer til de fleste familier i Danmark, da den ikke stiller krav til positiv kapitalindkomst og heller ikke afhænger af en bestemt beregningssats, der kan forhindre familien i at opnå det fulde fradrag. Derimod kræver det revisor-assistance. Virksomhedsordningen vil blive den gældende model for den videreanalyse.

8.1.2 Opstartsomkostninger

Dette afsnit vil kigge på omkostninger ved opstart af købet. De største omkostninger ved køb af ejerboliger er tinglysning af skøde på bolig og realkreditlån, henholdsvis 0,6 % og 1,5 %⁴⁴. Yderligere betales der 1.400 kr. ved siden af de variable satser per tinglysning. Ejerskiftforsikring er nødvendig, og denne estimeres til 9.000 kr. og er heller ikke afhængig af boligens pris⁴⁵. Disse omkostninger er summeret i nedenstående ligning:

$$\begin{array}{c} \text{Tinglysning af lånet} \qquad \text{Tinglysning af boligen} \qquad \text{Forsikring} \\ \overbrace{0,015P_{Køb} + 1.400} + \overbrace{0,006P_{Køb} + 1.400} + \overbrace{9.000} \Rightarrow \\ 0,021P_{Køb} + 11.800 \end{array}$$

$P_{Køb} = \text{Købspris}$

8.1.3 Årlige omkostninger

Denne del vil finde frem til de løbende omkostninger ved forældre køb, herunder beskatning på husleje, boligsikring, bidrag til realkredit, revisorhonorar og driftsudgifter.

8.1.3.1 Beskatning på husleje og boligsikring

Dette emne er noget, som forældrene bør træde varsomt i. Ved første øjekast kan det være fristende at sætte huslejen til et ekstremt lavt beløb for at undgå beskatning. Det gik meget godt for alle forældre indtil 2002, hvor der kom en højesteretsdom, som dikterede, at huslejen

⁴³ www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=133929&vId=202150&i=22#i133929

⁴⁴ www.tinglysningsretten.dk/hvad/afgifter/Pages/default.aspx

⁴⁵ Beregning hos Tryg.dk

skal svare til markedslejen i området. Hvis forældrene ikke sætter huslejen til markedslejen, ville konsekvensen være, at barnet skal betale indkomstskat af forskellen mellem huslejen og markedslejen. Yderligere vil forældrene også få en beskatning på den indtægt, som forældrene kunne have haft⁴⁶.

Omvendt bør man heller ikke sætte huslejen for højt for at opnå et større skattefrit beløb i boligsikring. Barnet kan opnå boligsikring til støtte for huslejen. Typisk ligger boligsikringen på 15 % af huslejen⁴⁷. Staten kan nægte boligsikring, hvis huslejen er sat for kunstigt højt ift. markedslejen. Endvidere giver en høj husleje større betaling til staten i form af indkomstskat.

Med ovenstående kriterier for et succesfuldt forældre køb, er det stadig svært at finde ud af, hvor meget huslejen bør ligge på. Det er huslejenævnet i de enkelte kommuner, der bestemmer lejeniveauet i området, og det koster 133 kr. for hver forespørgsel. Siden huslejen har en lille betydning for den samlede konklusion, forudsættes det, at markedslejen varierer med købsprisen med begrundelse i, at jo mere attraktivt området er og jo større boligen er, desto dyrere vil boligen også være. I rapporten vil der benyttes et sats på 500 kr. pr. m^2 pr. år, som jeg fik givet for 3 år siden på en 60 m^2 lejlighed, vurderet til 2.000.000 kr. på Frederiksberg⁴⁸, som vurderes som værende gennemsnit for hele fokusområdet. Dette svarer til 30.000 kr. pr år $\sim 1,5$ % af købsprisen.

Der skal dog tages forbehold for, at huslejen bør stige eller falde med boligprisen over en længere periode, men i den nærværende rapport vil analyseperioden ikke være lang nok til, at huslejen har behov for at være variabel. Desuden vil det heller ikke påvirke konklusionen væsentligt.

Beskatningen holdes som ubekendt og skal beskattes med en husleje på 1,5 % af købsprisen.

Ud fra den estimerede husleje svarer boligsikringen til 0,225 % af købsprisen⁴⁹.

8.1.3.2 Øvrige årlige omkostninger

For at simplificere beregningen kigges der ikke på kurstab-/gevinst, da dette vil give for meget støj i sammenligningen.

⁴⁶ TfS 2002, 967

⁴⁷ www.borger.dk

⁴⁸ Min egen bolig

⁴⁹ $1,5 \% \times 0,15 = 0,225 \%$

Ved lånoptagelse til køb af ejerboligen, kan der optages 80 % i realkredit ift. boligens købspris. 15 % finansieres som banklån, og resten i kontant. Banklånet er som regel meget dyrere end realkredit. For at simplificere denne problematik forudsættes det, at forældrene låner penge i deres friværdis, som svarer til de resterende 20 %, som ikke kan finansieres som realkredit. Dermed er låntagningen 100 % realkredit, og der kan derfor nøjes med at opereres med én rentesats i den videre analyse. Rentesatsen sættes som ubekendt, så der kan testes for rentefølsomhed senere. Bidraget er ens for alle lån, og der benyttes Realkredit Danmarks bidragssats på 0,575 % af købsprisen.

Som nævnt i forrige afsnit er der behov for revisor-assistance, hvilket koster ca. 10.000 kr. årligt og er ikke afhængig af boligens pris⁵⁰. Endvidere estimeres drifts-/fællesudgifterne til 1 % af købsprisen. I realiteten følger drifts-/fællesudgifterne godt med boligprisudviklingen, f.eks. grundskyld, men for at skabe et bedre overblik for læseren, forudsættes denne post som værende fast beløb ift. købsprisen.

Der kan opnås fradrag på bidrag til realkreditinstituttet, driftsudgifter og revisorhonorar.

Årlige omkostninger	Pris
Beskatning på husleje	Skat af 1,5 % af købspris
Boligsikring	-0,225 % af købspris
Bidrag til realkreditinstitut	0,575 % af købspris
Driftsudgifter	1 % af købspris
Revisorhonorar	10.000
Rente	Ubekendt

Tabel 3: Oversigt over de årlige omkostninger

Ovenstående omkostninger/indtægter sammensættes til nedenstående ligning:

$$\left[0,015P_{Køb} \cdot t_p - 0,00225P_{Køb} + (r \cdot P_{Køb} + 0,00575P_{Køb} + 0,01P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n \Rightarrow$$

$$\left[(0,015t_p - 0,00225)P_{Køb} + (r \cdot P_{Køb} + 0,01575P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$$

$$P_{Køb} = \text{Købspris} \quad t_p = \text{Skattesats i personlig indkomst} \quad r = \text{Rentesats} \quad n = \text{Antal år}$$

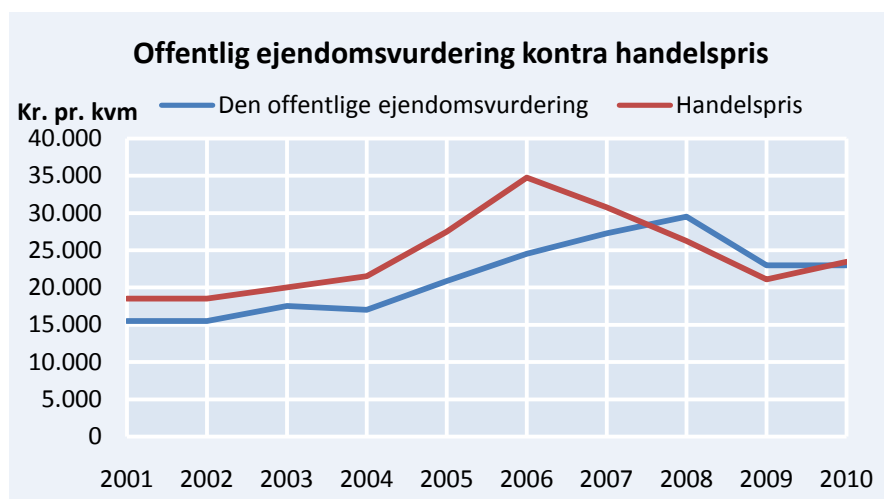
8.1.4 Resultat af salget

Salg af bolig under forældretræk kan være ekstrem kompliceret. Dette afsnit vil belyse beregningsmetoden. Der kigges bl.a. på omkostning ved salg, fradragsret og beskatning af en eventuel fortjeneste, herunder 15 % -reglen.

⁵⁰ En ca. pris på 10.000 kr. hos KPMG

Ifølge ejendomsavancebeskatningsloven § 8 kan der opnås skattefri indtjening ved salg af bolig, hvis ejerne selv bor i boligen. Det er ikke tilfældet, når der er tale om forældre køb, da forældrene lejer boligen ud. En eventuel fortjeneste ved salg af boligen skal derfor beskattes under kapitalindkomsten. Der kan tillægges 10.000 kr. for hvert år, forældrene har ejet boligen⁵¹, i fradrag.

Skattebetaling til staten kan dog minimeres ved at sælge 15 % under den offentlige vurdering til barnet. Motivation for at sælge til sit barn er, at barnet derefter kan sælge lejligheden uden at blive beskattet af en eventuel fortjeneste, da barnet kommer til at ligge inden for ejendomsavancebeskatning § 8. Det store spørgsmål er, hvordan den offentlige vurdering ligger i forhold til de reelle handelspriser.



Figur 9: Kilde – Penge.dk og Realkrediforeningen.dk

Ovenstående figur illustrerer, at indtil midten af 2007 blev boliger generelt handlet over den offentlige vurdering, hvorefter den offentlige vurdering begyndte at dominere. I 2006 var markedsprisen ca. 42 % over den offentlige vurdering, derefter begyndte udviklingen at vende i nedadgående retning. I 2008, hvor finanskrisen virkelig satte sit præg, kan det konstateres, at handelsprisen lå ca. 11 % lavere end den offentlige ejendomsvurdering, hvilket i høj grad nok skyldes boligprisernes fald som følge af finanskrisen, hvilket tidligere er blevet belyst. Gennemsnittet igennem årene ligger på ca. 15 %. Alle baggrundstal kan ses i bilag 4.

Den gennemsnitlige afvigelse på 15 % mellem den offentlige ejendomsvurdering og handelsprisen sætter forældre køb i en god position, idet forældrene reelt kan sælge boligen 32 % under handelsprisen⁵² til sit barn uden, at der skal betales skat af en eventuel fortjeneste. I

⁵¹ Skat – Vejledning om forældre køb og -salg af lejlighed

⁵² $(1 + 0,15) \cdot (1 + 0,15) - 1 = 32,225\% \sim 32\%$

analysen forudsættes det, at forældrene sælger boligen til barnet ved forældre købs ophør, som derefter videresælger den skattefrit til markedsprisen. For at være på den sikre side forudsættes det, at forældrene sælger boligen til barnet 25 % under handelsprisen. Denne 25 % lægges som værende fradrag fra evt. fortjenesten.

Det kan dog helt undgås at betale skat, hvis en af forældrene flytter ind i lejligheden og bor der fysisk i over et halvt år. Dermed er forældrene under ejendomsavancebeskatning § 8 og kan sælge lejligheden uden at blive beskattet af en eventuel fortjeneste. Det er dog fusk, hvis forældrene kun flytter adresse, men stadig bor i egen bolig. Det beror på ligningsmyndighederne, om ejendommen reelt har tjent som reel bolig for ejeren.

Ligningsmyndighederne følger godt op på, om der ren faktisk er brugt vand, el, varme eller evt. telefon⁵³. Yderligere skal der også lægges grund til flytningen. Hvis forældrene bor tæt på lejligheden i forvejen, er der så overhovedet tale en reel flytning? Rapporten vil se bort fra synd mht. at forældrene ikke bor i lejligheden i minimum et halvt år.

Salg af ejerbolig kan være en tidsrøver og dyr affære. Mange har ikke overblikket til at gøre det selv. Derfor kan det være nødvendigt at inddrage en mægler til at forestå selve salget, da de har mere forstand på at sælge boliger. Men mæglerne skal have salær, hvilket kan variere meget afhængig af, hvor meget boligen er værd, men umiddelbart estimeres det til at være ca. 3 % af salgsprisen⁵⁴. Prisen indeholder markedsføringsbidrag, salgshonorar, låneformidlingshonorar, honorar for formidling af sælgerpantebrevet og kontante udlæg.

Yderligere kan en eventuel fortjeneste opnå fradrag på alle omkostninger forbundet med køb og salg af boligen, undtagen omkostning for stiftelse af lånet.

På baggrund af ovenstående bliver ligningen for salg af boligen:

$$\begin{aligned}
 & P_{\text{Salg}} - \overbrace{0,03P_{\text{Salg}}}^{\text{Salær}} - P_{\text{Køb}} - \left[\overbrace{(P_{\text{Salg}} - \text{Frdrag})}^{\text{Skattepligtig gevinst}} \cdot t_k \right] \Rightarrow \\
 & 0,97P_{\text{Salg}} - P_{\text{Køb}} - \left[\left(P_{\text{Salg}} - \overbrace{P_{\text{Køb}}}^{\text{Købspris}} - \overbrace{0,25P_{\text{Salg}}}^{\text{Salg til barnet}} - \overbrace{10.000 \cdot n}^{\text{Opsparet fradrag}} - \overbrace{0,006P_{\text{Køb}} - 1.400}^{\text{Tinglysning af boligen}} - \overbrace{9.000}^{\text{Forsikring}} - \overbrace{0,03P_{\text{Salg}}}^{\text{Salær}} \right) \cdot t_k \right] \Rightarrow \\
 & 0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}} - \left[(0,72P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 1,006P_{\text{Køb}} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 P_{\text{Køb}} &= \text{Købspris} & P_{\text{Salg}} &= \text{Salgspris} & t_k &= \text{Skattesats under kapitalindkomst} \\
 n &= \text{Antal ejerår} & s &= 1 + \text{årlig stigningstakt}
 \end{aligned}$$

⁵³ Skatteministeriets publikation om forældre køb 2003

⁵⁴ Salær hos Robinhus er på 35.000 kr., hvor man selv forestår visningen af boligen. For en bolig på 1 mil. kr. svarer det til 3,5 %, 2 mil. 1,75 %. Hvis der vælges mægler-klarere-alt, så kan det blive det blive dobbelt så meget. Derfor estimeres salæret til 3 % af salgsprisen.

Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{Køb} \cdot s^n - 0,03P_{Køb} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{Køb}$$

8.1.5 Opsamling

Opstartsomkostninger: $0,021P_{Køb} + 11.800$

Årlige omkostninger: $\left[(0,015t_p - 0,00225)P_{Køb} + (r \cdot P_{Køb} + 0,01575P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$

Resultat af salget: $0,97P_{Køb} \cdot s^n - P_{Køb} - \left[(0,72P_{Køb} \cdot s^n - 1,006P_{Køb} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]$

Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{Køb} \cdot s^n - 0,03P_{Køb} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{Køb}$$

$P_{Køb}$ = Købspris t_p = Skattesats under personlig indkomst n = Antal ejerår
 $s = 1 +$ stigningstakt t_k = Skattesats under kapitalindkomst r = Rentesats

8.2 Købe-selv-modellen

Denne model er mere enkelt opbygget end forældrekøbsordningen. Ligesom ved forrige afsnit består dette afsnit også af opstarts-, årlige omkostninger og salg af boligen. Købe-selv-modellen forudsætter, at forældrene kautionerer for barnet helt op til 100 % af belåningen, så barnet kan opnå lånet til én enkel billig rente.

8.2.1 Opstartsomkostninger

Opstartsomkostningerne varierer ikke fra dem under forældrekøbsmodellen, hvorfor ligningen for disse er ens:

$$0,021P_{Køb} + 11.800$$

$P_{Køb}$ = Købspris

8.2.2 Årlige omkostninger

Ligesom ved forældrekøb er der bidrags-, drifts- og renteudgifter. Kun rente- og bidragsudgifter kan fradrages. Yderligere er der ejendomsværdiskat, da der ikke længere er tale om lejebolig. Ejendomsværdiskat beregnes ud fra den offentlige vurdering. Der er dog et loft på, hvor meget husejeren skal betale. Der skal betales 1 % af det laveste beløb af ejendomsværdien pr. 1. oktober 2011, 1. januar 2001 + 5 % eller 1. januar 2002⁵⁵. For ikke at gøre estimering mere kompliceret tages der udgangspunktet i den offentlige

⁵⁵ www.skat.dk/skat.aspx?oId=169145&vId=203645&i=3&action=open#i169145

ejendomsvurdering fra 2002, og det sættes op mod handelsprisen fra 2010. Den offentlige ejendomsværdi udgør ca. 66 % af handelsprisen. Dette tal vil blive benyttet som udgangspunkt i beregningen, 0,66 % af købsprisen.

Årlige omkostninger	Pris
Bidrag til realkreditinstitut	0,575 % af købspris
Driftsudgifter	1 % af købspris
Rente	Ubekendt
Ejendomsværdiskat	0,66 % af købspris

Tabel 4: Årlige omkostninger for købe-selv-model

Ud fra ovenstående antagelser er ligningen for årlige omkostninger:

$$\left[0,00575P_{\text{Køb}} + 0,01P_{\text{Køb}} + 0,0066P_{\text{Køb}} + (1-t_k) \cdot r \cdot P_{\text{Køb}}\right] \cdot n \Rightarrow \left[0,02235P_{\text{Køb}} + (1-t_k) \cdot r \cdot P_{\text{Køb}}\right] \cdot n$$

$P_{\text{Køb}}$ = Købspris n = Antal ejerår t_k = Skattesats under kapitalindkomst
 r = Rentesats

8.2.3 Resultat af salget

Under købe-selv-modellen kan boligen sælges skattefrit iht. ejendomsavancebeskatning § 8, da beboeren i denne sammenhæng selv ejer boligen. Dermed er ligning for denne meget mere simpel end ved forældre køb.

$$P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 0,03P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}} \Rightarrow 0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}}$$

$P_{\text{Køb}}$ = Købspris t_k = Skattesats under kapitalindkomst n = Antal ejerår
 $s = 1 + \text{stigningstakt}$

8.2.4 Opsamling

Opstartsomkostninger: $0,021P_{\text{Køb}} + 11.800$

Årlige omkostninger: $\left[0,02235P_{\text{Køb}} + (1-t_k) \cdot r \cdot P_{\text{Køb}}\right] \cdot n$

Indtægt v/ salget: $0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}}$

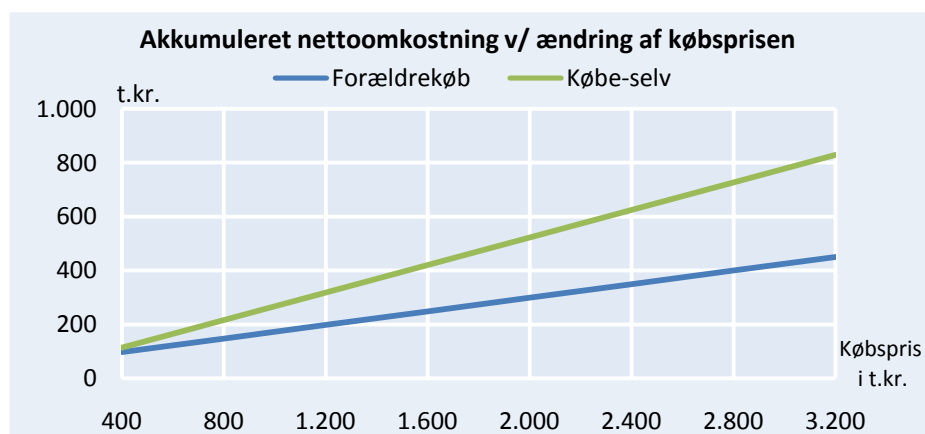
$P_{\text{Køb}}$ = Købspris t_k = Skattesats under kapitalindkomst n = Antal ejerår
 $s = 1 + \text{stigningstakt}$ r = Rentesats

8.3 Sammenligning

Umiddelbart er det ikke til at konkludere noget ud fra de fundne ligninger, da der er for mange ubekendte faktorer. Dette afsnit vil afklare, hvad der er bedst, afhængig af de forskellige forhold. Til sammenligningen analyseres de ubekendte faktorer: købspris, rente, antal ejerår, boligprisudvikling, og skattesatsændringer.

8.3.1 Købspris

For at analysere en enkel faktor, her købsprisen, er det nødvendigt at sætte de andre faktorer fast. Antal beboelsesår sættes til 7 år, da de fleste videregående uddannelser varer 5 år, og der gives barnet 2 år til at flytte ud. Prisstigningen sættes til 2 % årligt, svarende til European Central Bank's inflationsmål. Da perioden er 7 år, vælges F7 lån med rentesats på 4,1 %⁵⁶. Skattesats forudsættes uændret, dvs. 51,5 % for personlig indkomst og 33 % for kapitalindkomst.



Figur 10: 2 % årlige prisstigninger, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

Ovenstående figur viser, at jo større købsprisen er, jo større bliver kløften mellem den akkumuleret omkostning mellem købe-selv og forældrekøb. Sagt på en anden måde bliver forældrekøb bedre, jo større købsprisen er. Ved de allerbilligste boliger er der knap nok tale om forskelle. Forskellen ved det dyreste scenarium (3,2 mio. kr.) er på 435.805 kr., jf. nedenstående figur, som svarer til indtægten ved at vælge forældrekøb frem for, at barnet køber selv ved en 7 års periode. Alle baggrundstal kan ses i bilag 5.

Akk. Omk. v/ 3,2 mil. kr. købspris	Forældrekøb	Købe-selv
Opstartomk.	79.000	79.000
Årlige omk.	773.122	1.115.968
Salg	-401.911	-365.520

⁵⁶ Realkredit Danmarks rente for F7-lån uden bidrag pr. 21. marts 2010

Omkostning i alt	450.211	829.448
Omkostning pr. år	64.316	118.493

Tabel 5: 2 % årlig stigningstakt, 4,1 % rente, 3,2 mil kr. i købspris og nuværende skattesats. Egen tilvirkning

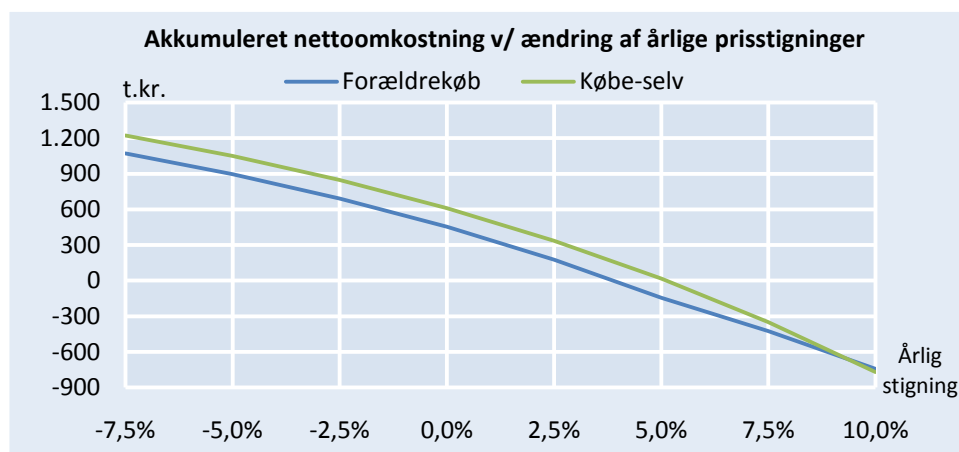
Forklaringen på den væsentlige forskel skal findes i, at forældre-købets fradrag på årlige omkostninger bliver væsentligt højere efter første år. Yderligere er prisstigningen på 2 % årligt ikke stor nok til, at den skattepligtige gevinst bliver større end fradraget for forældre-køb, og der skal derfor ikke betales skat af fortjenesten, samtidig med at der opnås fradrag på salæret.

Fremover benyttes en købspris på 1.000.000, svarende til en m^2 -pris på 20.000 kr. på en lejlighed på 50 m^2 . Niveauet for ejerlejligheder i fokusområdet ligger på 18.709 kr. pr m^2 i 2010, jf. tabel 2. Og med tendens til yderligere stigning, fastsættes standardlejligheden til 1.000.000 kr.

8.3.2 Prisstigning og -fald

Årsagen til de mange forældre-køb er baseret på, at markedet vil være opadgående, hvormed forældrene ser en profit i sigte. Man kan dog ikke forvente, at markedet kun går op, hvilket vi har set de seneste par år under finanskrisen. I dette afsnit analyseres stigningstakten, når alt andet holdes lige.

Købsprisen holdes på 1 mio. kr. Renten sættes til 4,1 %, svarende til F7 lån hos Realkredit Danmark. Skattesats forudsættes uændret.



Figur 11: 1 mio.kr i købspris, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

Figuren viser klart, at forældre-køb både dominerer ved årlige prisenfald og ved prisstigninger op til 9,3 %. Hvis årlige prisstigninger bliver over 9,3 % vil købe-selv-modellens skattefri gevinst ved salget dominere over forældre-købs årlige ekstra fradrag. Ved ekstreme høje

prisstigninger kan de 10.000 årlige fradrag ikke følge med gevinsten. Alle tal kan ses i bilag 7.

Historien har vist, at prisstigninger for ejerlejligheder i storbyer kan være høje, jf. afsnittet om ejerbolig, men at forudsætte 9,3 % årlige prisstigninger i 7 sammenhængende år er måske i overkanten. Det svarer til, at boligen på 1 mio.kr. vil blive ca. 1,86 mio.kr. værd om 7 år⁵⁷. Mellem 2003 og 2006 har der været prisstigninger på 18,7 % årligt, og det kan derfor ikke direkte udelukkes, at sådan prisstigninger er mulige. Det kræver dog væsentlige ændringer i systemet, som f.eks. introduktionen af afdragsfrie lån i 2003.

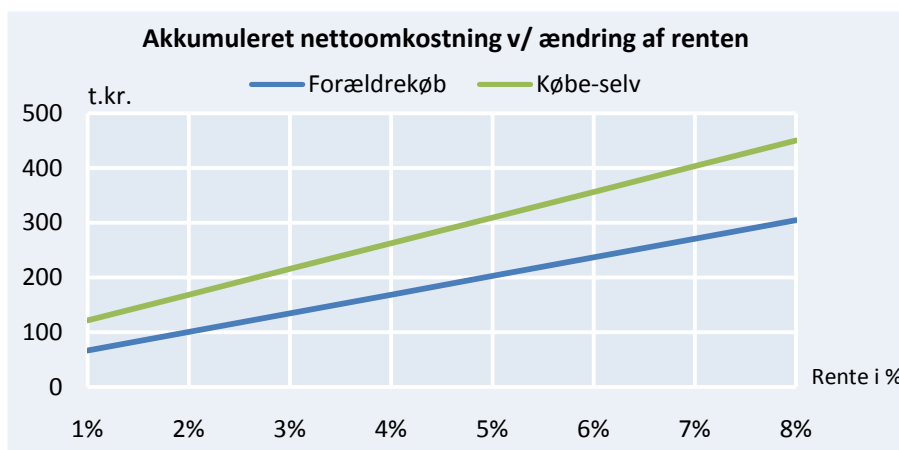
Yderligere viser Figur 11, at der skal være 4,1 % årlige prisstigninger før forældre købs akkumulerede omkostninger går i nul, for købe-selv-modellen er det 5,2 %⁵⁸. Det er dog vigtigt at bemærke, at disse tal er fundet ved de stillede forudsætninger. Hvis f.eks. rentesatsen var lavere, vil kravet til de årlige prisstigninger også være mindre, og vice versa.

8.3.3 Rente

Analysen af rentefølsomhed er mere kompliceret end som så, da rente praktisk set også påvirker pris på ejerboliger. Lav rente fører til højere priser og høj rente fører til lavere priser, jf. afsnittet om rente under ejerbolig. At renten og boligpriserne er forbundet er meget relevant, hvis forældrene har rentetilpasningslån, for hvis renten går op, så vil boligprisen falde. Der er derfor tale om to negative effekter: høje renteudgifter og mistede fortjeneste ved salget. Det er desværre ikke til at sige, hvor meget en eventuel ændring i renten vil påvirke boligpriserne, da rente kun er en del af den samlede påvirkning her på, jf. afsnittet om ejerboliger. Dette afsnit vil derfor udelukkende kigge på, hvordan nettoomkostningerne vil udvikle sig, afhængig af hvordan renten var ved købs tidspunkt.

⁵⁷ $1.000.000 \cdot 1,0937^7 = 1.863.550$

⁵⁸ De præcise tal fandtes vha. Excel målsøgning.



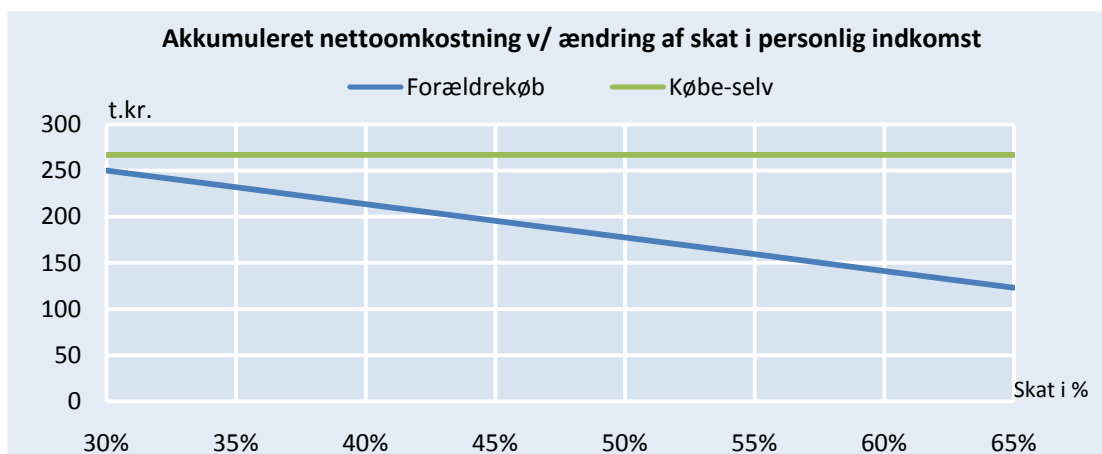
Figur 12: 1 mio.kr. i købspris, 7 ejerår, 2 % årlige prisstigninger og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

Som det ses i ovenstående figur er forældrebetalingen allerede fordelagtig ved den laveste rente. Yderligere er køb-selv-modellens hældningskoefficient stejlere end forældrebetalingens, dvs. forældrebetaling bliver mere rentabelt kontra køb-selv-modellen, desto højere renteniveauet var på købet tidspunkt. For forældrebetalingen svarer 1 % ekstra i rente til en stigning i de akkumulerede omkostninger på 34.950 kr. For køb-selv-modellen svarer det til 46.900 kr. Årligt svarer det til henholdsvis 4.850 kr. og 6.700 kr. Resten af tallene findes i bilag 8.

Forskellen ligger i, at forældrebetaling opnår større fradrag på renteudgifterne end køb-selv-modellen. Alt i alt er der mange penge at spare, hvis man køber ejerbolig, når renten er lav, men forældrebetaling vil altid være fordelagtig ift. køb-selv-modellen.

8.3.4 Skattesatsændringer

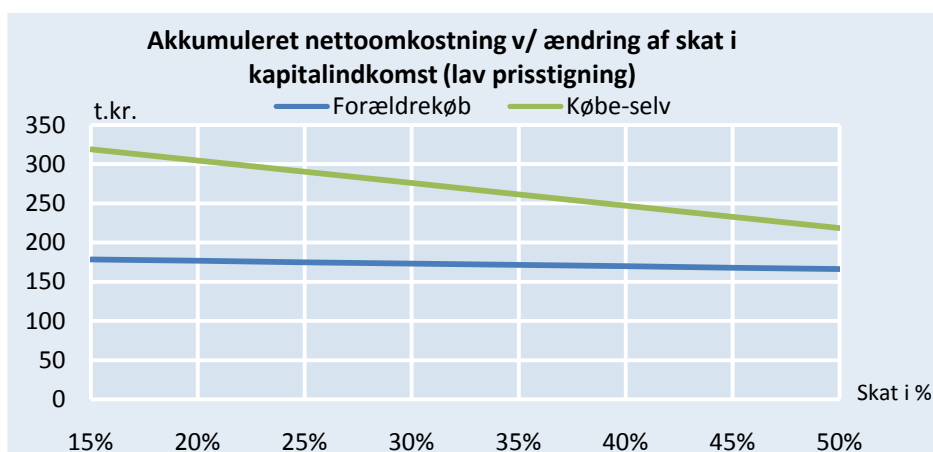
Pinsepakken fra 1993 og forårspakken fra 2004 er velkendte regeringstiltag blandt alle lønmodtager og boligejere. Disse pakker indeholder ændringer til beskatningsloven, både de gode og de mindre sjove. Der vil sikkert i fremtiden komme endnu flere regeringstiltag, der påvirker boligmarkedet, og det er nødvendigt at se på, hvor meget de forskellige skatter influerer forældrebetalingen ift. køb-selv-modellen.



Figur 13: 1 mio.kr. i købspris, 7 ejerår, 2 % årlige prisstigninger og 4,1 % rente. Egen tilvirkning.

Ovenstående figur viser, at en forøgelse af personlig indkomst beskatning blot vil føre til større fordele for forældrekøb ift. købe-selv-modellen. Det er netop fidusen ved forældrekøb, at den høje beskatning under personlig indkomst udnyttes, hvorfor det naturligvis giver større fordele, når skatteprocenten øges. Hvis der tages udgangspunktet i nuværende skattesats på 51,5 %, vil en ændring i skattesatsen på 1 procentpoint formindske de akkumulerede omkostninger for forældrekøb med 3.623 kr., svarende til en procentvis ændring på 2,15 %. Resten af tallene findes i bilag 9

Købe-selv-modellen bliver selvfølgelig ikke påvirket, da den ikke afhænger af personlig indkomst beskatning, men derimod vil ændring i skattesats for kapitalindkomst have væsentlig indflydelse på modellen. Det kan ses i nedenstående figur.



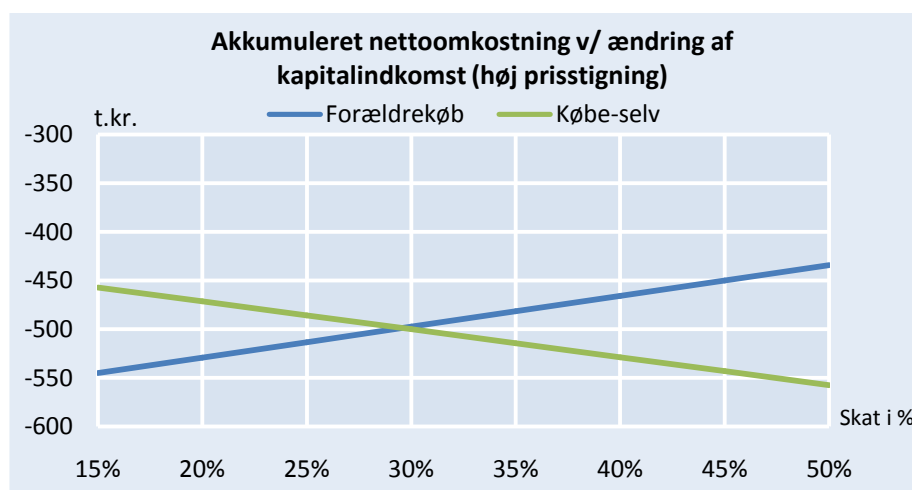
Figur 14: 1 mio.kr. i købspris, 7 ejerår, 2 % årlige prisstigninger og 4,1 % rente. Egen tilvirkning.

Det ses helt tydeligt, hvordan kløften bliver mindre, jo større beskatningen/fradraget øges. Hvis der tages udgangspunktet i nuværende skattesats og ændrer den med 1 procentpoint, vil

de akkumulerede omkostninger påvirke forældrekøbsmodellen med 345 kr., og 2.870 kr. for købe-selv-modellen. Dette svarer til hhv. 0,2 % og 1,07 %.

I dette tilfælde påvirker ændringen næsten ikke forældrekøb. Begrundelsen skal findes i, at det samlede fradrag er højere end fortjenesten ved salget, og der er dermed ingen beskatning på fortjenesten.

Hvis der havde været en stor fortjeneste, vil det have en stor påvirkning på modellen. Dette er illustreret i næste figur, hvor der er forudsat 10 % årlige prisstigninger.



Figur 15: 1 mio.kr. i købspris, 7 ejerår, 10 % årlige prisstigninger og 4,1 % rente. Egen tilvirkning.

Ved dette scenarium er det helt tydeligt, hvordan købe-selv-modellen bliver mere fordelagtig, når fradraget forøges, da forældrekøbet bliver beskattet hårdere på fortjenesten. En stigning på 1 procentpoint vil i dette tilfælde påvirke forældrekøbet med 3.167 kr. og købe-selv med -2.870 kr., svarende henholdsvis til 0,65 % og -0,56 %⁵⁹. Man skal dog huske at stille spørgsmålstejn ved, hvor vidt man tror på en årlig stigning på 10 %.

8.4 Konklusion på den simple model

Alt indikerer, at forældrekøb er kommet for at blive. Gevinstforskellen ved at vælge forældrekøb frem for at købe selv er meget stor. Det kræver over 9,37 % årlige stigninger i 7 sammenhængende år, før købe-selv-model kan betale sig ift. forældrekøbsmodellen, ved det givne scenarium. Om dette er muligt er ikke til at sige, for der har været perioder, hvor boligpriser har haft ekstreme stigninger, men med efterfølgende fald.

Analysen af de forskellige faktorer viste også, at en forøgelse i købspris, rente eller skattesats på personlig indkomst gør forældrekøb endnu mere fordelagtig end det allerede er. Selv en

⁵⁹ Omvendt fortegn ved prisfald.

hårdere beskatning på fortjeneste ved salget (kapitalindkomst) kan ikke rykke forældrekøb fra vinderpositionen. Det kræver hjælp af højere boligpriser, før en forskel kan føles.

Forældrekøb er dog ikke bare lige til. Der er mange ting som forældrene skal tænke på inden brug af forældrekøb. F.eks. skal de overveje hvilken skattemetode der er bedst? Hvilken revisor skal der vælges, og hvor mange penge betaler man for dem? Hvor meget skal huslejen være på? Hvilken bank er den mest fordelagtig at låne hos? Disse spørgsmål er kun nogle få, som skal besvares og reageres på, før et forældrekøb kan iværksættes.

9. Køb af ejerboliger – den avancerede model

Desværre er verden ikke så perfekt som ved den simple model. Forudsætningen om at familien nytte-maksimerer som én samlet enhed holder sjældent i den virkelige verden. Både barnet og dets forældre kan have vidt forskellige incitament og maksimeringsmetoder ved køb af ejerboliger. Unge kan have en adfærd, som kan sende forældrekøb i nedadgående retning. Denne del af rapporten vil se på, hvordan de to parter, forældrene og barnet, kan nyttemaksimere hver for sig, og hvilke påvirkninger dette har på forældrekøb. Yderligere ses der også på, om der det kan betale sig for forældrene at købe en større bolig og dermed udleje det ekstra værelse til en tredje part udover barnet selv.

9.1 Unges adfærd

Nu hvor forudsætningen om at familien er én nyttemaksimerende enhed fjernes, kan forholdet mellem forældre og deres barn karakteriseres som værende et agent-principal-forhold. Der vil være asymmetriske information mellem de to parter, f.eks. kan barnet komme og fortælle dets forældre, at denne har ledt og ledt efter boliger, men simpelthen ikke kan finde nogle, bør man så som forældre stole barnets ord? Dette kan karakteriseres som et agent-principal-problem, for man kan ikke vide om, barnet rent faktisk er ærligt og dermed reelt ikke kan finde en bolig eller handler opportunistisk, fordi barnet gerne ser, at forældrene køber en lejlighed til ham/hende lige ved siden af uddannelsesstedet. Hvis barnet ved, at dets forældre har økonomisk mulighed for at hjælpe med køb af lejlighed og samtidig ikke er alt for risikoavers, så er det måske ikke så hårdt at ”presse saften ud af citronen”, og dermed få nytte af en forældrekøbt lejlighed.

9.1.1 Risiko-indstilling

Når salget skal forestås, blev under den simple model forudsat, at forældrene sælger 15 % under den offentlige vurdering til barnet, hvorefter barnet sælger lejligheden skattefrit videre

til markedsprisen. Hvis der ved salget opnås en stor profit, og hvis forældrene ikke har tænkt sig at give den store profit til barnet, kan de selvfølgelig aftale, at barnet giver pengene tilbage til forældrene, men vil barnet ikke prøve at handle opportunistisk? Barnet vil sikkert føle, at han/hun har været med til at skabe profitten og dermed føle, at de også fortjener at få en bid af kagen. Barnet har jo været den, der boede i lejligheden og måske endda været med til at vælge lejligheden fra starten af. Måske vil nogle forældre se det som en tidlig arv for ikke at skabe splid mellem dem selv og deres barn.

Hvordan vil situationen se ud, hvis der er tab i lejligheden? Det kunne tænkes, at barnet netop har fundet en ny lejlighed i samme øjeblik, som en krise sender boligpriserne nedad. Skal og kan man som forældre her regne med, at barnet vil være med til at dække tabet. Forældre køb kan sammenlignes med en virksomhed med arbejdsgiver og arbejdstager. Her er det normalt, at arbejdstageren er risikoavers og ikke vil sætte sin formue/helbred/fritid mv. på spil for at skabe merprofit til virksomheden. Hvis arbejdsgiveren ønsker at hæve produktionen en lille smule mere, kan det gøres ved at øge arbejdstagerens motivation. Det kan gøres ved eksempelvis at tilføre en bonusordning, så hvis det går godt for virksomheden, kan arbejdstageren få 5 % af overskuddet. I dette scenarium vil få mennesker sige nej til tilbuddet, da de reelt ikke løber nogen risiko og ikke har noget at tabe. Men vil arbejdstageren betale med sin egen formue, hvis det omvendt går dårligt for virksomheden og produktionen falder?

For at drage en meget skarp parallel til forældre købs situationen så svarer den risikofrie gevinst ved at bo billigt tæt på uddannelsesstedet til lønnen under arbejdsgiver/arbejdstager-scenariet. Bonussen svarer til mulighed for at tjene penge, hvis der er overskud. Men i begge tilfælde vil barnet/arbejdstageren nok ikke tage ansvar, hvis det går dårligt. Der er derfor kun opgangsmulighed for begge. Det kan sammenlignes med en gratis option. Hvis det går dårligt, smider man bare optionen væk. Hvis det går godt, så skal der inkasseres.

Set fra forældrenes/arbejdsgivers perspektiv er der hårdt opridset kun ulemper. Når det går godt, så skal kagen muligvis deles med barnet/arbejdstager. Når det går dårligt, så ligger alt risiko på forældrene/arbejdsgiveren selv. Da barnet muligvis vil prøve at være opportunistisk i en salgssituation med gevinst og muligvis ikke vil være med til at dække et eventuelt tab, er det vigtigt, at man har klare retningslinjer og aftaler inden et forældre køb foretages. Derfor bør forældrene beslutte sig før indgåelse af forældre købs-arrangementet, hvad de ønsker, der skal ske ved de forskellige udfald.

9.1.2 Kreditværdighed

En normal udlejer tager ikke hvem som helst, hvis den har mulighed for at vælge. F.eks. vil mange nok ikke vælge at tage en arbejdsløs frem for en person med et stabilt job. En arbejdsløs må antages at have en dårligere økonomi end en person med et job, og risikoen for at denne betaler huslejen for sent er større.

Med eksemplet menes, at man som udlejer bør tjekke kreditværdigheden på alle potentielle lejere før indgåelsen af kontrakten. Er dette tilfældet med forældrekøb? Forældrene er bekendt med at barnet er på SU og antages at have en lav kreditværdighed, men hvad vil forældrene gøre, hvis barnet en dag kommer hjem og siger, at de ikke kan betale huslejen for denne måned?

Valgmulighederne er enkle; opsig lejekontrakten eller status quo. Spørgsmålet er så, om forældrene rent faktisk vil smide sit eget barn på gaden? Det var jo ikke formålet med forældrekøbet. En normal udlejer vil nok sende en rykker for den for sent indbetalte husleje, men hvis barnet modtager en rykker fra sine egne forældre, vil han/hun så tage den seriøst? Derfor kan forældre meget vel sidde i klemme, hvis barnet har økonomiske problemer.

9.1.3 Motivation

Hvis en arbeidstager få tilbudt 40.000 kr. i fast løn (adfærdskontrakt) eller 30.000 kr. + mulighed for provision på op til 10.000 kr. (outputskontrakt), er der ingen tvivl om, hvad det rigtige valg vil være. Under adfærdskontrakt behøver arbeidstageren ikke arbejde for sagen, da det ikke har påvirkning på indkomsten. Under outputskontrakten er arbeidstageren nødsaget til at arbejde, så han kan opnå den samme indkomst. Produktiviteten vil formentlig ikke være lige så høj under adfærdskontrakt som under outputskontrakten, da arbeidstageren ikke har motivation til at arbejde ekstra, udover han selvfølgelig kan blive erstattet af en bedre medarbejder, hvis produktiviteten kan måles.

Ovenstående tankegang kan relateres til forældrekøbs-scenariet. Hvis man tilbyder sit barn en forældrekøbslejlighed lige ved siden af uddannelsesstedet, vil de så lede efter et andet alternativ? Formentlig ikke, da gevinsten ved at finde en anden lejlighed ikke er det værd. Motivationen vil ikke være eksisterende, når man får tilbudt det ypperste alternativ. Fra barnets side er der intet at tabe, og der er endda mulighed for at tjene penge ved salget, hvis den aftale indgås med forældrene på forhånd, eller forældrene er let påvirkelige i en salgssituation med gevinst, jf. afsnittet om risiko-indstilling. Barnets motivation til at finde et alternativ vil således antages for ikke at være eksisterende, medmindre andre eksterne faktorer

vil have sin indvirkning. Det kunne f.eks. være, at barnet fandt en kæreste, som denne ville flytte sammen med. Hvis lejligheden enten ikke er stor nok til dem begge, eller hvis lejligheden ikke ligger lokaliseret centralt nok for kæresten, vil det måske have indvirkning på barnets motivation til at finde en alternativ boligsituation.

9.1.4 Flyttehyppighed

Kender alle forældre deres barn ud og ind? For hvad adskiller deres barn fra de andre børn? Det er spørgsmålet, man bør stille sig selv, når nedenstående tabel bliver præsenteret for en.

Alder	Antal flytninger	Befolkningstal	x	Flyttehyppighed (1 / x)
18 år	21.006	68.151	30,82 %	3,2
19 år	28.573	68.585	41,66 %	2,4
20 år	38.381	67.428	56,92 %	1,8
21 år	39.704	66.525	59,68 %	1,7
22 år	35.279	64.575	54,63 %	1,8
23 år	31.565	64.683	48,80 %	2,0
24 år	29.233	63.324	46,16 %	2,2
25 år	26.439	61.319	43,12 %	2,3
26 år	23.724	60.402	39,28 %	2,5
27 år	21.486	61.909	34,71 %	2,9
28 år	20.027	61.797	32,41 %	3,1
29 år	18.351	65.543	28,00 %	3,6
I alt	333.768	774.241	43,11 %	2,3

Tabel 6: Statistikbanken BEF5, FLY33 og FLY66 samt egen tilvirkning.

Ovenstående tabel viser antal flytninger for unge mellem 18 og 29 år og de udledte flyttehyppigheder. Den højeste flyttehyppighed blandt unge mellem 18 år og 29 år ses i alderen 21, hvor statistikken viser, at de flytter hvert 1,7 år. Gennemsnittet blandt alle ligger på 2,3 år, hvilket kan overraske mange.

Der kan være mange grunde til, hvorfor barnet lige pludselig en dag siger lejligheden op efter, man har brugt både tid og penge på at købe den. Det kunne tænkes, at barnet, gennem det nye netværk på skolen får tilbudt en lejebolig midt i byen, ved siden af søerne og in-stederne og samtidig til en lav husleje. Andre grunde til flytning kan være, at barnet dropper ud af studiet og måske vil starte på en anden uddannelse som kun kan læses et andet sted i Danmark eller udlandet. Måske blev barnet træt af ingeniør-uddannelsen på DTU og vil hellere rejse til Australien for at arbejde i 1 år.

Grunde og muligheder for barnet er der masser af, men hvordan står forældrene i disse situationer? Ejerboliger er ikke billige at anskaffe. Køb og salg af ejerboliger kan snildt løbe over 6 % af købsprisen som transaktionsomkostninger. Det er derfor vigtigt, at forældrene og barnet bliver enige om, hvorvidt køb af ejerbolig er det rigtige valg. Der skal være klare handlingsplaner i tilfælde af, at barnet har lyst til at tage på udveksling i et halvt års tid eller andet, som stiller forældrene i en dårlig situation. Barnet bør være sikkert på, at uddannelsen er det rigtige valg og ikke blot noget, der skal prøves af. Men man kan som forældre ikke helgradere sig imod alle tilfældigheder, og skal forældre købet agere som ”fængsel” for barnet, hvis dette fortryder studievalget og inderst inde helst vil flytte eller rejse til udlandet.

9.1.5 Misundelse

Mange forældre i Danmark har mere end et barn. Der er som regel altid konflikt mellem børnene, især jalousi er en stor følelse blandt mange søskende. Hvis storebroren får foræret en bærbarcomputer af forældrene, så skal man nok ikke regne med, at lillebroren blot vil være glad på hans vegne. Man skal nok forvente, at lillebroren vil være misundelig, og at han også vil plage forældrene til at få en selv. Der er selvfølgelig også gode søskende forhold, hvor de deler tingene, eller familier hvor børnene bliver opdraget til ikke at være misundelig på hinanden, men i Danmark hvor Janteloven spiller en stor rolle, er det nok svært at finde søskende, hvor jalousi på intet tidspunkt har været oppe at vende.

For at relatere dette til forældre køb kan der sættes spørgsmålstegn ved, hvorfor eksempelvis den dovne lillebror får en forældre købslejlighed lige ved siden af universitetet, imens den flittige storebror med de høje karakterer har kæmpet imod andre boligsøgere for at finde en passende lejlighed tæt på universitetet. Det kan umiddelbart ikke karakteriseres som værende fair, men ville lillebroren have startet på uddannelsen, hvis han ikke fik en hjælpende hånd? Det er ikke til at sige, for der er mange faktorer, der spiller ind. Men storebroren vil nok blive jaloux på lillebroren, nu hvor han selv har knoklet så hårdt for at finde en lejlighed.

Der er mange løsninger til misundelsen, f.eks. kan der købes en stor lejlighed, som de kan dele, men hvis de går på forskellige universiteter, så vil der nok blive et problem, om hvor lejligheden skal være lokaliseret. Yderligere er det måske ikke helt så fedt at dele en lejlighed med en lillebror, der måske er 4-5 år yngre, da man nok har forskellige vennekredse. Og vil man dele lejlighed med den bror man har delt hus med hele ens barndom.

En anden løsning kunne være, at når lejligheden en gang skal sælges og måske skaber en evt. profit, kan de dele gevinsten. Dermed har storebroren også noget at opnå ved købet af

lejligheden. Men dette scenarium kræver, at forældre er meget gavmilde blot for at dæmpe misundelsen.

En tredje løsning kunne være, at de fik en lejlighed hver, men det kræver, at forældrene har en stor formue/friværdis, for at banken vil acceptere risikoen. Hvis det er muligt, så kan det løse alle ulemper ved de ovenstående løsninger. Dog kan det skabe en ny konflikt, da ingen lejligheder er ens. Måske vil søskende sammenligne priserne på deres lejligheder, hvis den ene lejlighed er placeret i et dyrt område, da universitetet er placeret central, imens den anden lejlighed ligger uden for byen i et mindre kostbart område. En anden ekstern faktor kan være det, at boligprismarkedet kan have ændret sig markant fra det tidspunkt, hvor storebroren har brug for en lejlighed til det tidspunkt, hvor lillebroren har brug for én. Markedet kan både gå op og ned, og skal lillebror have for nøjagtig samme beløb som storebror, hvis boligmarkedet har været i nedgang? Eller opgang? Og hvordan sammenligner man to lejligheder, hvis ikke prisen kan være et sammenligningsgrundlag. Er det antal værelser eller m^2 , lejlighedens stand, afstand til uddannelsesstedet mv.?

Som sagt er ingen lejligheder ens, og de kan være placeret i forskellige priszoner og dermed gør, at lejlighedernes prisudvikling ikke korrelerer med hinanden. Hvis forældrene havde tænkt sig at sælge lejlighederne videre til deres børn ved uddannelses sluttidspunkt, er det ikke altid, at priserne matcher hinanden. Det kan differentiere de forskellige gevinstudkom, der kan skabe en ny splid mellem børnene. Forældrene kan selvfølgelig vælge at sige, at udbyttet skal deles, men hvad hvis et af børnene ikke havde tænkt sig at flytte, fordi den pågældende måske godt kan lide lejligheden og vil bo langt ind i fremtiden. Det kan ikke udelukkes.

Alt i alt kan det konkluderes, at der ikke findes enkle løsninger til misundelsesproblemet, men at dette bestemt er et problem, forældrene bliver nødt til at have med i overvejelserne, når de går ud og investerer i lejligheder til deres børn.

9.2 Analyse ud fra, at barnet kan flytte væk

I forrige afsnit om unges adfærd er det klart, at der vil være nogle problemer, som ikke kan løses, fordi barnet ikke er hvem som helst. Kontrakten kan være svær at bryde, fordi der kan komme følelser i klemme. Der skal derfor tages forbehold for, at barnet måske en dag vælger at flytte fra lejligheden. Hvis barnet i sin lejekontrakt med forældrene har opsigelse fra måned til måned, skal der sættes spørgsmålstegn ved fordelagtigheden af forældrekøb. I den simple model blev det forudsat, at forældrene og barnet arbejder sammen, f.eks. forældrene sælger

lejligheden til barnet til fordelagtig priser, hvorefter barnet sælger lejligheden videre skattefrit. Barnet kan dog handle irrationelt ift. forældrekøbsarrangement ved f.eks. at finde en bedre placeret og billig lejlighed tæt på byen igennem dens nye netværk. Det kan også være af nødvendighed, f.eks. barnet er nødsaget til at flytte fra København, fordi de har droppet folkesundhedsvidenskabs studiet der og kun kan komme ind på lægestudiet i Århus. Lige meget om det er af irrationelle eller nødvendige årsager, så skal der stadig tages højde for dette i beregningen.

Yderligere afhænger beregningen under den simple model af, at barnet modtager de skattefrie månedlige boligsikringer. Denne forudsætning bør også fjernes, da det er en indtægt for barnet, og familien derfor ikke vil have nytte af disse månedlige indtægter, hvis barnet flytter ud.

Næste afsnit vil genberegne forældrekøb som værende en investering og ser barnet som tredje part. Yderligere fjernes boligsikringen fra ligningen. Dette skal igen sammenlignes med købeselv-model for at se, om konklusionen afviger fra den simple model.

9.2.1 Forudsætninger

Til den nye beregning fjernes forudsætningen om, at forældrene kan sælge lejligheden 15 % under den offentlige vurdering, og boligsikringen fjernes også. Siden den offentlige vurdering lå 15 % under den reelle handelspris på ejerlejligheder ville 15 % under den offentlige vurdering svare til ca. 32 % under handelspris, jf. afsnittet om forældrekøb under den simple model. Under den simple model benyttedes 25 % som fradrag for at tilføje sikkerhed i resultatet. I dette afsnit fjernes de 25 % for at se, hvordan det reelt vil påvirke den nye sammenligning.

9.2.1.1 Opstartsomkostninger

Udgifter til opstart vil stadig være ens:

$$0,021P_{Køb} + 11.800$$

$$P_{Køb} = \text{Købspris}$$

9.2.1.2 Årlige omkostninger

Her er der fjernet boligsikringen:

$$\begin{aligned} & \left[0,015P_{Køb} \cdot t_p + (r \cdot P_{Køb} + 0,00575P_{Køb} + 0,01P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n \Rightarrow \\ & \left[0,015P_{Køb} \cdot t_p + (r \cdot P_{Køb} + 0,01575P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n \end{aligned}$$

$P_{Køb}$ = Købspris t_p = Skattesats i personlig indkomst r = Rentesats n = Antal år

9.2.1.3 Resultat ved salget

Der fjernes forudsætningen om 25 % i fradrag (salg til barnet).

$$\begin{aligned}
 & P_{Salg} - \overbrace{0,03P_{Salg}}^{\text{Salær}} - P_{Køb} - \left[\overbrace{(P_{Salg} - \text{Fradrag})}_{\text{Skattepligtig gevinst}} \cdot t_k \right] \Rightarrow \\
 & 0,97P_{Salg} - P_{Køb} - \left[(P_{Salg} - \overbrace{P_{Køb}}^{\text{Købspris}} - \overbrace{10.000 \cdot n}^{\text{Opsparet fradrag}} - \overbrace{0,006P_{Køb} - 1.400}^{\text{Tinglysning af boligen}} - \overbrace{9.000}^{\text{Forsikring}} - \overbrace{0,03P_{Salg}}^{\text{Salær}}) \cdot t_k \right] \Rightarrow \\
 & 0,97P_{Køb} \cdot s^n - P_{Køb} - \left[(0,97P_{Køb} \cdot s^n - 1,006P_{Køb} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]
 \end{aligned}$$

$P_{Køb}$ = Købspris P_{Salg} = Salgspris t_k = Skattesats under kapitalindkomst
 n = Antal ejerår $s = 1 + \text{årlig stigningstakt}$

Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{Køb} \cdot s^n - 0,03P_{Køb} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{Køb}$$

9.2.1.4 Opsamling

Opstartsomkostninger: $0,021P_{Køb} + 11.800$

Årlige omkostninger: $\left[0,015P_{Køb} \cdot t_p + (r \cdot P_{Køb} + 0,01575P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$

Resultat ved salget: $0,97P_{Køb} \cdot s^n - P_{Køb} - \left[(0,97P_{Køb} \cdot s^n - 1,006P_{Køb} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]$

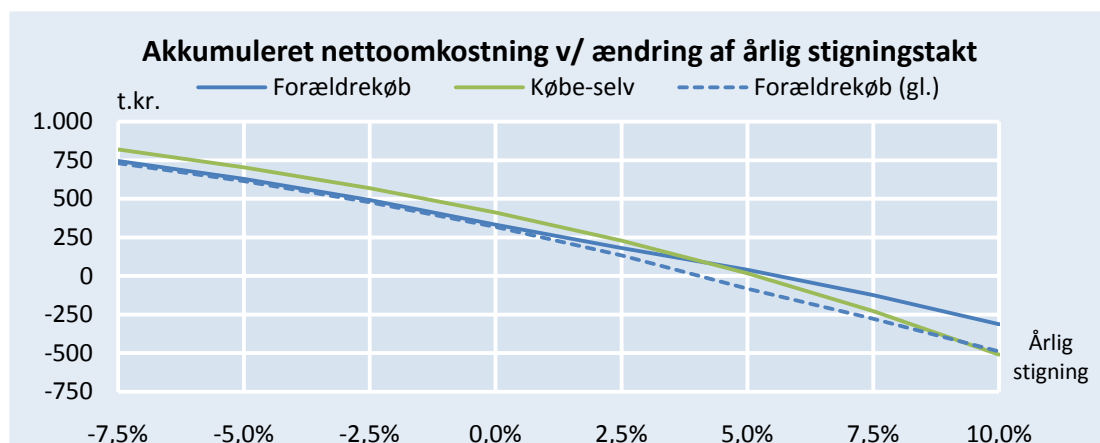
Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{Køb} \cdot s^n - 0,03P_{Køb} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{Køb}$$

$P_{Køb}$ = Købspris t_p = Skattesats under personlig indkomst n = Antal ejerår
 $s = 1 + \text{stigningstakt}$ t_k = Skattesats under kapitalindkomst r = Rentesats

9.2.2 Sammenligning

Rapporten vil her kun se på den væsentligste påvirkning på modellen, årlig prisstigningssats, da de andre faktorer ikke har ændret sig markant. De andre grafer kan dog ses i bilag 12.



Figur 16: 1 mio.kr i købspris, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning. Baggrundstal findes i bilag 11.

Ovenstående figur viser tydeligt, at fjernelse af forudsætningen om, at forældrene sælger lejligheden til barnet, som derefter videresælger boligen til markedsprisen, har en væsentlig effekt.

Det gamle skæringspunkt lå på 9,4 %. Sammenlignet med det nye skæringspunkt på 4,2 % er det mere end en halvering af kravet om, hvornår disse to modeller bliver lige fordelagtig.

Det rejser et nyt spørgsmål om, hvor vidt 4,2 % årlig prisstigning på ejerlejligheder er muligt. Som allerede analyseret før så har der været nogle ekstreme tilfælde af prisstigninger, f.eks. 18,7 % årlige stigninger mellem 2003 og 2006, jf. tabel 2. Yderligere har der i gennemsnit været 6,5 % årlige stigninger fra 1992 til 2010 på ejerlejligheder⁶⁰.

9.3 Analyse ud fra et investeringsperspektiv

Rapporten har igennem hidtidige analyser sammenlignet forældrekøb med købe-selv-modellen, men hvordan står forældrekøbsmodellen alene? Med det menes, hvor meget prisen på boligen bør stige med årligt, før underskuddet bliver 0. I tidligere forudsætninger har huslejen været ignoreret, da det er en intern betaling mellem forældrene og barnet. Kun beskattningen af huslejen har været relevant, da det er en ekstern betaling til staten. Dette afsnit vil inkorporere huslejen som værende den reelle indtægt for forældrene, for at se hvornår der kan opnås break-even for forældrekøbsmodellen. Dermed sammenlignes der ikke med købe-selv-modellen i dette afsnit.

Opstartsomkostninger: $0,021P_{Køb} + 11.800$

⁶⁰ Tabel 2: 1992 til 2010: $\sqrt[18]{18.709 / 6.020} - 1 = 6,5\%$

$$\text{Årlige omkostninger: } \left[(r \cdot P_{\text{Køb}} + 0,00075P_{\text{Køb}} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$$

$$\text{Indtægt /v salget: } 0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}} - \left[(0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 1,006P_{\text{Køb}} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]$$

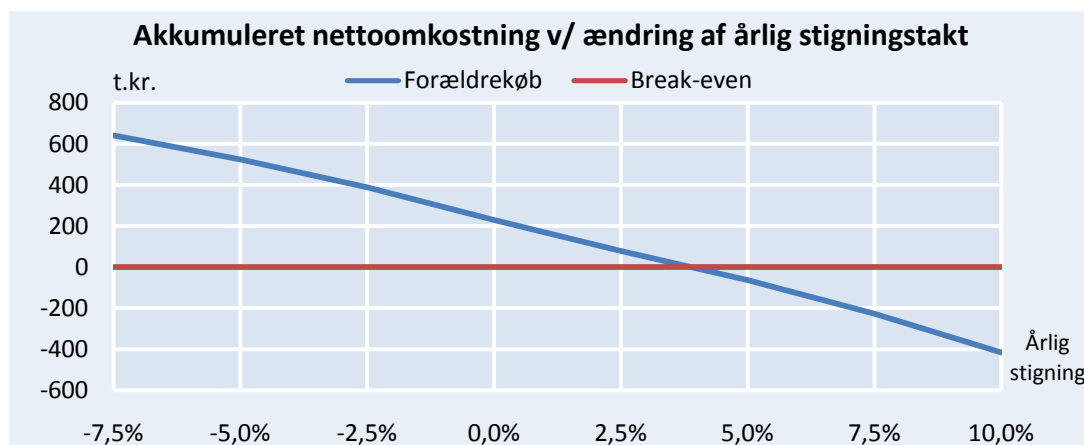
Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 0,03P_{\text{Køb}} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{\text{Køb}}$$

$P_{\text{Køb}}$ = Købspris t_p = Skattesats under personlig indkomst n = Antal ejerår

$s = 1 + \text{stigningstakt}$ t_k = Skattesats under kapitalindkomst r = Rentesats

I ovenstående ligninger er der taget højde for, at forudsætningen, om at forældrene sælger boligen til barnet, er væk, samt at huslejen er taget med som indtægt under årlige omkostninger. Udledningen af den nye årlige omkostning kan ses i bilag 13.

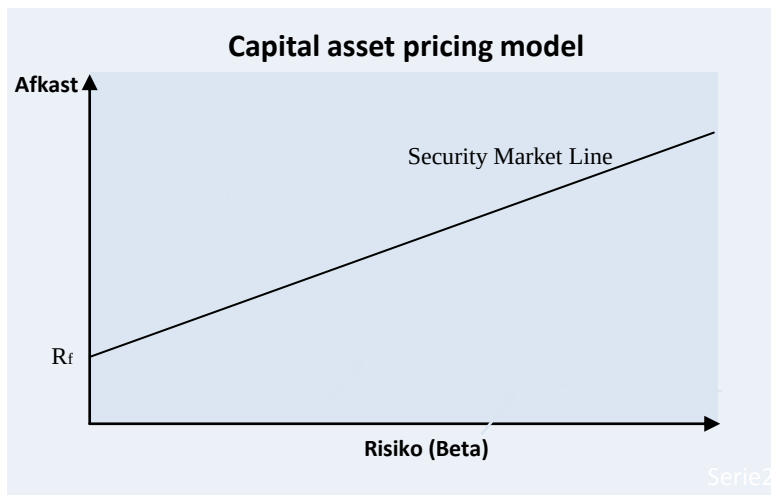


Figur 17: 1 mio.kr i købspris, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

Ved det givne scenarium ligger break-even på 3,9 %, dvs. forældrene kan opnå 0 kr. i nettoresultat, hvis lejlighedens pris stiger med 3,9 % årligt i 7 sammenhængende år.

Umiddelbart lyder 3,9 % nogenlunde overkommeligt, men allerede nævnt så mange gange i rapporten, så afhænger det meget af markedskræfterne.

Set fra et investeringsperspektiv, er det ikke særlig god investering overhovedet at opnå 0 kr. i profit for noget, man har brugt tid og friværdis på. Især fordi boliger er et volatilt produkt, der forbindes med stor risiko. På finansmarkedet tages der risikopræmie for at optage værdipapirer med risiko. Jo højere risiko, jo større præmie kan der opnås. Dette er illustreret i nedenstående model, CAPM. Figuren viser, at hvis aktivet ingen risiko har, vil afkastet svare til den risikofrie investering R_f . I Danmark svarer en risikofri investering til statsobligationer. Jo højere risiko (beta), desto større bør afkastet være på aktivet.

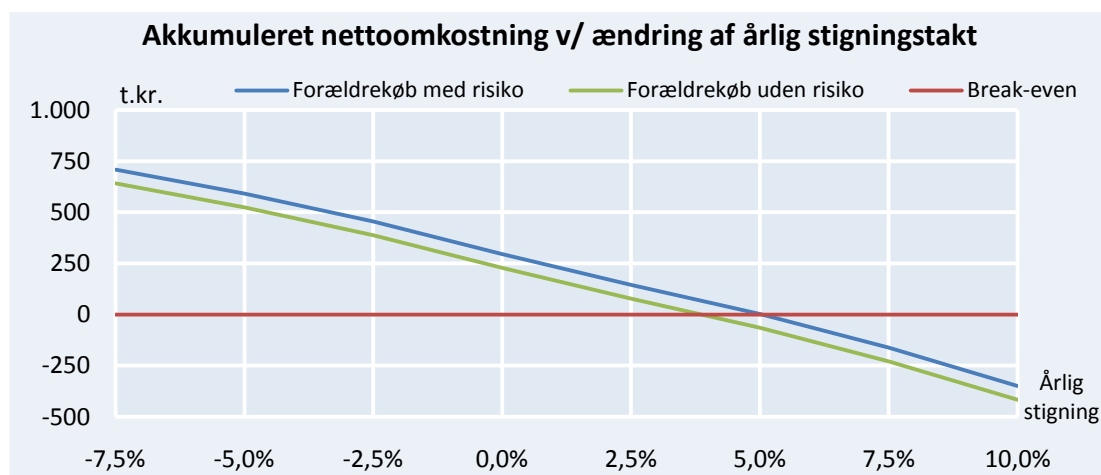


Figur 18: Capital asset pricing model - Egen tilvirkning

Med baggrund i ovenstående teori, så bør en investering i bolig give større afkast end nul, da denne er forbundet med risiko. Hvad kravet til årlige stigninger bør være, afhænger helt af hvor stor en risikopræmie, der er på markedet. Dog afhænger risikopræmien af volatilitet, der differentierer fra område til område, og fra bolig til bolig. Hver bolig har nemlig sin egen risiko, der er unik og ikke afhænger af andre boliger. Dette kaldes idiosyncratic risk⁶¹.

Yderligere er der makroøkonomiske risici, som f.eks. lav/høj markedsconjunktur, ændring af skattesatsændringer osv. Størrelsen på den samlede risiko varierer af, hvor boligen befinder sig, hvilket kan være helt fra gadeniveau til regionsniveau.

Hvis man forestiller sig, at boliger har en risikopræmie på 2 %, dvs. renten sættes op til 6,1 %, så kræver det, at boligprisen stiger med 5,06 % årligt i 7 sammenhængende år, mod den gamle 3,9 %. Dette er illustreret i nedenstående graf.



Figur 19: 1 mio.kr i købspris, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

⁶¹ Jens Lunde – “The housing price downturn and its effects – a discussion” s. 18 - 2008

Hvis man som forældre udelukkende benytter sig af forældre købsmodellen på baggrund af investeringstankegang, så skal man sætte en risikopræmie, da det giver et andet billede af, hvad der skal være til, før afkast kan sammenlignes med andre aktiver på markedet, f.eks. aktier. Det var måske beskeden at sætte risikopræmien til 2 %. Den kunne sagtens være højere, afhængig af den idiokratiske risiko, markedet, boligtypen eller placeringen.

Alt i alt øges kravet til positivt afkast på forældre køb, når der tages forbehold for risikoen, men kan man reducere risikoen? Ved aktieinvestering kan man reducere risikoen ved at diversificere aktier. Dette kan gøres ved f.eks. at sprede køb af aktier i forskellige områder, brancher eller lande. Hvis man har en portefølje, der udelukkende består af aktier i virksomheder, der producerer vindmøller i Danmark, så er risikoen stor, da de har positiv korrelation med hinanden. Hvis der sker et gennembrud inden for sikkerhed i atomkraft, vil porteføljen styrtdykke. Hvis man havde en portefølje, der indeholder 50 % vindenergi og 50 % atomkraft, så ville de måske opveje hinanden, hvis de har negativ korrelation.

Hvis ovenstående relateres til forældre køb, så bør forældrene investere i flere boliger i forskellige område og i forskellige boligtype. Det er dog meget få husstande, der har så mange penge, at de kan diversificere på boligmarkedet. Hvis man har to børn, som begge skal have en forældre købslejlighed, opstår der et diversificeringsproblem, hvis begge skal have lejlighed i samme by. Priserne korrelerer med hinanden, da lejlighederne ligger i samme by. Men lejlighedernes idiokratiske risiko vil formindske korrelation en lille smule, men risikoen vil stadig være stor for forældrene.

Måske kunne man formindske risikoen for forældrene at købe en større bolig med et eller to ekstra værelser, som lejes ud til barnets venner og bekendte? Dette scenarium analyseres i næste afsnit.

9.4 Analyse ud fra at købe større bolig og udlej det ekstra værelse

Ifølge borger.dk har lejere mulighed for at fremleje ekstra værelser. Indtægten fra den ekstra husleje er skattefri op til 2/3 af den samlede årlige husleje inkl. á conto varme fratrukket evt. boligsikring. I et forældre købsarrangement er det barnet selv, som kan udleje det/de ekstra værelser til tredje part skattefrit, så længe man overholder 2/3-regel.

Det kan minimere forældrenes risiko at vælge en større bolig med ekstra værelser. Hvis barnet som i de tidligere eksempler bor alene i lejligheden, kan forældrene risikere, at der går tid fra barnet flytter ud, til de kan leje lejligheden ud til tredje part. I den mellemliggende periode får forældrene således ingen husleje. Ved at vælge en større bolig med ekstra værelser, vil de

ikke længere være ligeså afhængig af, at deres barn ikke flytter fra lejligheden. Der vil nemlig stadig være en anden i huset, til at dække en del af huslejen indtil det fraflyttede værelse udlejes igen. Hermed minimeres risikoen. Også i de tilfælde hvor barnet f.eks. vælger at tage på udveksling i 4 måneder, får forældrene stadig husleje, hvis barnet af økonomiske årsager ikke kan eller vælger ikke at betale huslejen. Det kan til gengæld være et mere slidsomt alternativt at vælge lejlighed med den hensigt at udleje til tredje part. Med det menes, at to-tre personer slider lejligheden mere op end én. F.eks. ovn og anden el apparater benyttes oftere, badeværelset kalkes hurtigere osv. Dette bør også indregnes i beregningen, hvis det overvejes at udleje til tredje part. I øvrigt kunne det tænkes, at tredje part behandler lejligheden dårligere, da det ikke kan give et tilbageslag på dem selv. Ens barn ville nok tænke to gange, før de gør nogen ting, der kan slide lejligheden, da de kommer til at høre for det senere hen.

Der er også en anden ting, man bør tænke på, når det kommer til tredje part. Det er, at de også kan flytte. Hvis lejekontrakten er med 1 måneds binding, så har barnet og forældrene i realitet kun en måned til at finde en ny lejer. Ansvarer ligger umiddelbart hos barnet, da udlejeren af det ekstra værelse i realiteten er noget, barnet selv står for. Det foregår på den måde, at barnet f.eks. betaler 4.000 kr. i månedlige husleje inkl. á conto varme til forældrene, hvilket skal dække hele lejligheden. Barnet modtager efterfølgende husleje på 2.000 kr. (fiktivt beløb) fra roommatten, hvor beløbet er skattefrit, da det ligger under bundfradraget på 2/3 af den samlede husleje. Men hvis roommate'en pludselig vælger at flytte, så står barnet med en ekstra husleje på 2.000 kr., hvis denne ikke finder en ny roommate med tilflytning inden for en måned. Kan man som forældre vide med sikkerhed, om barnet reelt vil betale den ekstra husleje, eller anser barnet det som værende forældrenes problem? Det er endnu et risikoproblem, som forældrene bør have i tankerne ved at vælge denne konstruktion.

Yderligere får barnet ikke boligsikring, hvis de har en roommate. Boligsikringen afhænger af husstandens samlede indtægt. Hvis husstanden er beboet af to på SU med studiejob, så kan barnet ikke længere opnå den skattefrie boligsikring fra staten. Hvis barnet kender til dette, er det ikke sikkert, at barnet vil være med til at bo i en lejlighed med roommate.

Et køb af ejerbolig med ekstra værelser vil koste ekstra, men det vil ikke være dobbelt så dyrt at købe en lejlighed med et ekstra værelse. Næste afsnit vil beregne omkostningen ved denne konstruktion.

9.4.1 Forudsætninger

Beregningen vil se fra forældrenes perspektiv, dvs. lejligheden sælges ikke til barnet, når perioden er slut. Yderligere er boligsikring ikke med i ligningen, da disse er relateret til barnet, og huslejen er den reel indtægt for forældrene.

Hidtil har standarden været på 1.000.000 kr. i købspris, 4,1 % i rente, 7 års periode og nuværende skatteregler. I dette scenarium forøges købsprisen med 500.000 kr., da der er tale om en større lejlighed med ét ekstra værelse til en tredje part. Det ekstra beløb er beregnet ud fra, at det ekstra værelse mindst skal være 25 m², svarende til 500.000 kr. (20.000 kr. pr. m²).

Roommaten forudsættes at betale det halve af huslejen til barnet, der videregiver pengene til forældrene via den højere husleje (huslejen følger købsprisen). Det bemærkes, at denne metode ville være det samme som at give pengene fra roommate direkte til forældrene.

Det kunne tænkes, at man kunne sætte højere husleje til roommaten, da der er tale om fremleje, hvor reguleringen ikke er så hård, jf. afsnittet om fremleje, men det vil være barnet, der i sidste ende får den ekstra sum penge og ikke forældrene. Måske kunne huslejen sættes op til 2/3 af barnets egen husleje for at kompensere for den mistede boligsikring.

Driftsudgifter forudsættes at være på 1,5 %, en stigning på 0,5 % procentpoint ift. det gamle scenarium, da en ekstra person i lejligheden bør slide den mere.

Opstartsomkostninger: $0,021P_{\text{Køb}} + 11.800$

Årlige omkostninger: $\left[(r \cdot P_{\text{Køb}} + 0,00575P_{\text{Køb}} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$

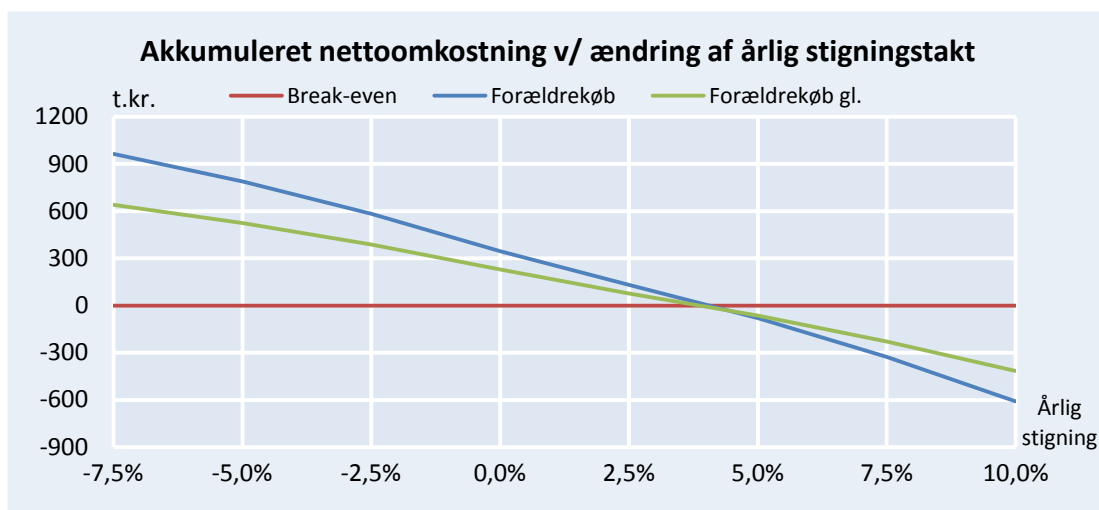
Indtægt /v salget: $0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}} - \left[(0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 1,006P_{\text{Køb}} - 10.000n - 10.400) \cdot t_k \right]$

Hvis den skattepligtige gevinst bliver negativ, så gælder:

$$P_{\text{Køb}} \cdot s^n - 0,03P_{\text{Køb}} \cdot s^n \cdot (1 - t_k) - P_{\text{Køb}}$$

$P_{\text{Køb}}$ = Købspris	t_p = Skattesats under personlig indkomst	n = Antal ejerår
$s = 1 +$ stigningstakt	t_k = Skattesats under kapitalindkomst	r = Rentesats

Udledningen af de årlige omkostninger kan ses i bilag 14.



Figur 20: 1 mio.kr i købspris, 7 ejerår, 4,1 % i rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning. Ingen risikopræmie.

Spekulation i at have en roommate må siges at have en effekt. Break-even for det scenarium med en roommate er på 4,1 %, jf. ovenstående figur, hvilket er 0,2 % -point højere end det gamle på 3,9 %, jf. figur 17. Yderligere er der højere forskelle mellem det værste og bedste udfald, hvilket vil sige, at der er højere risiko ved at købe en større bolig. Hvis der beregnes en konkret risikopræmie, så ville præmien anslås at være højere end ved det gamle scenarium. Om denne risiko er værd at have, ift. risikoen ved at være afhængig af sit eget barn, er nok ikke til at sige, men det kan være at de opvejer hinanden.

Det kan dog konkluderes, at en roommate ikke er værd at have, når der skal laves et forældrekøbsarrangement, da risikoen og krav til afkast bliver større. Dog var der mulighed for, at barnet kan få ekstra penge fra roommate uden at blive beskattet. Det skal dog opvejes med den mistede boligsikring.

9.5 Konklusion på den avancerede model

At barnet ikke altid handler rationelt og i familiens bedste bevirker, at forældrekøbsarrangement kan blive trukket i nedadgående retning. De kan som nævnt tidligere have både rationelle og irrationelle grunde til at flytte fra forældrekøbslejligheden. Grundene kan f.eks. være, at de vil skifte studie, eller at de hellere vil læse i udlandet. Og unges flyttestatistik på gennemsnitligt 2,3 i alderen 18-29 år taler heller ikke for et forældrekøb. Yderligere er det forældrene, der står med alt ansvaret, hvis barnet en dag ikke længere kan betale huslejen.

Det er derfor vigtigt, at forældrene og barnet bliver enige om, hvorvidt køb af forældrekøbslejlighed er det rigtige valg.

Fjernelsen af forudsætningen om, at forældrene sælger lejligheden 15 % under den offentlige vurdering til barnet, som videresælger den skattefrit til markedspris, bevirker, at fordelagtigheden af forældrekøbsmodellen svækkes mere end dobbelt så meget.

Når der kigges på forældrekøb som en ren investering, så viser analysen, at det kræver 3,9 % årlig stigning i 7 sammenhængende år for at undgå underskud. Hvis der tilføjes en risikopræmie på 2 %, hæves kravet til 5,06 % årligt. Det er derfor ikke til at vurdere, om det kan betale sig. Ud fra historisk tal, så er kravet med risikopræmie lavere ned prisudviklingen op 6,5 % årligt mellem 1992 og 2010, men hvem ved, om historien kan gentage sig.

En analyse ud fra at barnet kan få en roommate, der også betaler husleje, giver ikke den store gevinst, hvis det kræver en større lejlighed. Det skaber endda større risiko.

10. Alternative løsninger til køb af ejerbolig

Rapporten viste, at køb af ejerboliger medfører store risici. Ved at benytte forældrekøbsmodellen kan man sænke omkostningerne væsentligt, men der er som sagt store risiko forbundet med barnet, som kan handle irrationelt og ikke til familiens samlede bedste. Man burde derfor spørge sig selv som forældre, om det er en god ide at lægge ud med at tilbyde sit barn en forældrekøbslejlighed, eller om der er andre løsninger til at hjælpe sit barn.

Michael Møller udtaler i sin bog ”Din økonomi”, at det er et faktum, at børn fra velstillede hjem flytter senere ud end børn med dårligere vilkår i barndomshjemmet. Forklaringen skal findes i, at boligstandarden og opvartningen er bedre i de hjemme med bedre vilkår. Børn fra økonomisk svagere familier har højst sandsynligt ikke den samme mulighed for at komme til at bo i en forældrekøbs lejlighed, og idet de mindre velstillede børn, ifølge Michael Møller, flytter tidligere ud end de velstillede børn, har de altså formået at finde alternative boligløsninger. En af grundene til, at børn fra mere velstillede familier måske kan finde det svært at få en bolig under studierne, kan være, at de har langt højere krav til deres boligforhold. De kommer fra mere luksuriøse forhold, og at skulle ”klemme” sig ind på et lille kollegium værelse med delt bad og køkken kan måske virke helt uoverskueligt for dem. Det kan således være et motivationsproblem, der gør, at nogle unge finder det svært at finde en bolig under studierne.

10.1 Månedlig kontantstøtte

Forældre med økonomisk råderum føler sikkert en stor trang til at hjælpe, og det er forståeligt at hjælpe sine kære, men der er andre metoder til at hjælpe sit barn på end at forære dem en

lejlighed med billig husleje. Man kunne oprette et incitamentssystem for dem. I stedet for at spørge, om de vil have en forældre købslejlighed, kan man tilbyde dem månedlig støtte. Man kan som forældre tilbyde op til 117.400 kr.⁶² årligt, uden at barnet skal betale skat heraf.

Baggrunden for ovenstående løsning skal forklares igennem et af de største agent-principal-problemer, nemlig kontrakt-designet. Som allerede nævnt i et tidligere afsnit kan en arbejdsgiver vælge mellem en outputs- eller adfærdskontrakt. Outputskontrakten belønner de flittige, da lønnen under denne kontraktform afhænger af, hvor meget medarbejderen laver. Adfærdskontrakten giver den samme løn lige meget, hvor meget medarbejderen præsterer.

Man kan sammenligne adfærdskontrakt med at tilbyde barnet en forældre købslejlighed, og outputskontrakt til kontantstøtte. Forklaringen skal findes i, at når barnet får tilbudt en lejlighed, vil de nok ikke være motiveret til at finde en alternativ løsning. Hvis de får tilbudt månedlig støtte, er de måske mere tilbøjelige til at finde den billigste løsning, for så kan de have ekstra penge til andet.

10.1.1 Win-win situation?

"Inviter en teenager i Tivoli og giv ham en femhundredekroneseddel til frit forbrug, og mange vil komme hjem med firehundrede kroner. Inviter ham i Tivoli og sig, at du betaler hans udgifter op til femhundrede kroner, og forbruget bliver femhundrede kroner" af Michael Møller - "Din Økonomi".

Med ovenstående citat mener Michael Møller også, at månedlig kontantstøtte er en bedre metode end at tilbyde en forældre købslejlighed til barnet. Det kan næsten karakteriseres som værende en win-win-situation, da både forældre og deres barn vinder på det frem for at købe en ejerbolig. Forældrene sparer nemlig tid og har ingen risiko ved denne metode samtidig med, at de hjælper deres barn på vej til en god fremtid. Der skal ikke spekuleres over renten, valg af bank, valg af revisor, vedligeholdelse af lejligheden osv. Barnet vil lære at disponere pengene selv. Nogle børn vil måske vælge en billig alternativ uden for byen, så de har penge at gå i byen for. Andre foretrækker måske en kortere transporttid.

10.1.2 Intet er perfekt

Kontant støtte er dog ikke altid den helt rette løsning. Hvis barnet ikke har motivationen til at finde en bolig, som han/hun kan have råd til under studietiden, så kan det være, at de aldrig nogensinde vil starte på en uddannelse. Måske er der reelt ikke en bolig ledig, der opfylder de kriterier, barnet har opsat for dem selv, og de dermed står uden tag over hovedet inden

⁶² 58.700 kr. per person. Kilde: www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=1789721&vId=0

skolestart. Lejeboliger er jo trods alt svære at få ifølge statistikken. Ovenstående ville ikke ske med en forældrelejlighed, for her vil der være konstant billig husleje, og barnet kan til dels have indflydelse på boligens stand, indretning mv. Risikoen ligger hos forældrene og ikke barnet. Man bør derfor som forældre se på, om man vil tage risikoen selv, så barnet kan få en nem bekymringsfri studiestart, eller om man vil lade barnet klare ærterne selv med månedlig støtte.

Unge i Danmark er endvidere kendt for at feste og drikke. Hvad hvis barnet vælger en billig lejlighed lang væk fra universitetet og benytter det månedlige tilskud til at drikke og feste i stedet for at koncentrere sig om uddannelsen? Der er således intet der er ”sort og hvidt / godt og dårligt” og om man ønsker at hjælpe sit barn med et forældrelejlighed eller en månedlig kontant støtte afhænger således bl.a. af ens risikovillighed, personlige holdning, økonomiske råderrum mv.

Man må også huske på, at forældrelejlighed er en investeringsmulighed, med chancen for gevinst, mens kontant støtte er en ren udgift.

10.1.3 Øge barnets motivation

Månedlig kontantstøtte kan endvidere bruges som motivation. I tilfælde af at man har købt en forældrelejlighed til sit barn, og barnet samtidig fester for livet løst hver weekend og ikke får lavet lektier, kan forældrene ikke bare hæve huslejen, for det vil være modstridende med regelen om huslejekontrol og samtidig bliver den ekstra husleje beskattet, jf. afsnittet om husleje under forældrelejlighed. Ved månedlig kontantstøtte kan forældrene gribe ind ved at give lavere månedlig støtte. Måske endda lade de månedlige kontantstøtte være afhængig af karakterer eller andet måleligt. Højere karakterer kan give højere støtte osv. Det vil give barnet en større motivation.

10.2 Lejebolig kontra ejerbolig

En anden løsning til barnet er at finde sig en lejebolig frem for ejerbolig. Tidligere i rapporten blev det belyst, at der ikke er mange lejeboliger, idet der er ventelister til f.eks. almene boliger. Men hvis nu man har muligheden for at få en lejebolig, vil den så være dyrere eller billigere i længden kontra en ejerbolig? Det er dog ikke muligt at beregne, hvor meget lejeboliger i realiteten koster, da det varierer fra bolig til bolig. En sikker ting er dog, at huslejereguleringen holder priserne kunstigt ned og forhindrer priserne i at følge med markedskræfterne. Den eneste måde for udlejerne at sætte priserne op er ved at renovere f.eks. køkkenet eller komme med ekstra udstyr, f.eks. balkoner.

Kigger man på boligbelastningen, i lejeboligernes tilfælde er det huslejen, med udgangspunktet i user costs teorien, så må user costs være stillestående, hvis der ikke foretages renoveringer. Vedligeholdelses- og renoveringsudgifterne står udlejereren for, derfor er det ikke med i boligbelastningen. Yderligere er der for nogle lejeboliger oprykkningsret, dvs. man kan få et bedre tilbud end sin nuværende bolig. Det kan f.eks. være en bedre placering eller lavere husleje pr. kvadratmeter. Dette er en slags option, man kan vælge at bruge. Det har sin værdi og er dermed med til at sænke de samlede user costs.

Hvis der sammenlignes med ejerboliger, som ejes igennem hele livet, er user costs stigende, idet skatter og afgifter på ejerboliger følger den offentlige vurdering, som er stigende med boligpriserne. Det er i hvert fald sådan det historisk har været indtil nu, jf. figur 9. Yderligere er der vedligeholdelsesomkostninger, som man selv skal dække. Udover disse er der offeromkostningen ved at eje en bolig. De penge som er bundet i boligen, kunne man i realiteten vælge at investere et andet sted. Det kan karakteriseres som værende en boligbelastning. Denne offeromkostning er stigende, da boligpriserne forudsættes at følge som minimum den generelle prisstigning (inflation).

Således har lejeboliger faldende boligbelastninger (user costs), mens ejerboliger har stigende, hvilket opsummeres således:

Lejebolig	Ejerbolig
— Huslejen	↑ Skatter og afgifter
↓ Option (iht. oprykkningsret)	↑ Vedligeholdelsesomkostninger
	↑ Offeromkostninger

Tabel 7: Opsummering af user costs for lejebolig og ejerbolig.

Hvis man sælger ejerboligen og flytter til leje, så trækker en evt. gevinst ved salget user costs ned. Denne kan være med til at opveje de stigende user costs på ejerbolig.

Ud fra ovenstående kan man konkludere, at lejeboliger er det billigste alternativ, hvis man isolerer sammenligningen og f.eks. ikke medregner chancen for eventuelle prisstigninger og gevinster ved ejerbolig. Så lejeboliger er umiddelbart billigere end ejerboliger, men opvejer det ejerboligernes ledighed? Lejeboliger, især de billige, er svære at finde til ordentlige vilkår. Så selvom de måske er det mest rentable, er det måske ikke en reel mulighed. Men hvad hvis man kigger på noget, der ligger imellem ejerbolig og lejebolig? Her tænkes der på andelsbolig, der er en kombination af disse to. Dette analyseres i næste afsnit.

10.3 Andelsbolig kontra ejerbolig

Jf. afsnittet om andelsboliger er de bygget op således, at man køber andel i andelsforeningen og dermed får brugsret over én bestemt bolig i ejendommen. Desværre er det ikke alle andelsboligforeninger, der tillader udlejningen. Derfor udelukkes forældrekøb som købskonstruktion på andelsboliger. Dette afsnit vil sammenligne en andelsbolig købt på normale vilkår (her er det barnet, der køber) og ejerbolig købt via forældrekøb for at se, hvilken af de to muligheder, der er bedst.

Prisen for en andelsbolig kan opstilles således: Andelsbevisets pris + $\sum$ PV af boligudgifter .

Ejerbolig og andelsbolig bør have den samme ejendomsværdi, hvis de har samme boligkvalitet og placering. Dette skal begrundes med udbud og efterspørgsels teorien, for ingen vil betale ekstra for en andelsbolig, hvis den koster mere end en ejerbolig af samme kvalitet.

10.3.1 Opstartsudgifter

Ved både køb af andelsbolig og ejerbolig skal der betales omkostninger ifm. lån (tinglysning) og ejerskifteforsikring. Prisen for andelsbeviset afhænger i høj grad af, hvor ny andelsforeningen er. Hvis andelsforeningen er ny, og dermed ikke har afdraget på dens gæld, vil andelsbeviset ikke være noget værd ift. selve værdien af lejligheden, da boligafgiften vil være høj (de månedlige ydelser til renteudgifter af foreningens gæld er højere), og det vil kræve et lille lån ifm. finansiering af beviset. Teoretisk set er sådan en bolig gratis.

Hvis det er en gammel andelsforening (med samme kvalitet som den forrige andelsbolig), som har afdraget næsten hele gælden, vil prisen på andelsbeviset være lige så høj som værdien af lejligheden, og det vil kræve et stort lån til at finansiere andelsbeviset. Dermed vil opstartsudgifterne på andelsboligen være meget lave ift. en ejerbolig.

Opstartsudgifter afhænger derfor af, hvor meget andelsforeningen har afdraget lånet med. Hvis det er tilfældet, at andelsforeningen har afbetalt hele gælden, vil opstartsudgifter teoretisk set være ens med ejerboligers opstartsudgifter.

I den videreanalyse kigges der på en gammel forening uden lån, dvs. andelsbeviset vil svare til 100 % af boligens markedsværdi (100 % privatlån), en ny forening der ikke har afdraget på lånet (0 % privatlån) og en midaldrende andelsforening med 50 % lån tilbage (50 % privatlån).

Der forudsættes igen, at forældrene kautionerer for barnet, så der opnås den samme billige rente til betaling af andelsbevisets værdi.

Opstartsudgifterne vil se således ud:

Ved gl. forening - 100 % privatlån: $0,021 \cdot P + 11.800$ (Ens med købe-selv-model)

Ved ny forening – 0 % privatlån: 9.000 (blot ejerskifteforsikring)

Ved en midaldrende forening – 50 % privatlån: $0,021 \cdot P \cdot 0,5 + 11.800$

10.3.2 Årlige udgifter

En andelsforening er ikke skattepligtig, og der kan dermed heller ikke opnås fradrag på dens renteudgifter. Man kan derfor som andelsejer kun få fradrag på den andel, man har finansieret via realkredit – dvs. prisen på andelsbeviset, men ikke de månedlige omkostninger til foreningens fælles lån. Siden andelsboligen købes af barnet, kan der kun opnås 33 % i fradrag på renteudgifter ift. 51,5 % i fradrag på ejerbolig finansieret via forældre køb. Og de 33 % i fradrag kan kun opnås på købsprisen af andelsbeviset. For at simplificere sammenligningen forudsættes det, at andelsforening ikke betaler afdrag i løbet af de syv år.

Der betales ikke ejendomsværdiskat på begge boligtyper, da skatten kun betales, hvis det er ejeren selv, der bor i lejligheden. I en andelsbolig er det teknisk set andelsforeningen, der er ejeren. I tilfælde af ejerbolig købt via forældre køb, er det forældrene.

Årlige omkostninger vil se ud således:

Ved gl. forening - 100 % privatlån: $[0,01575P_{\text{Køb}} + (1-t_k) \cdot r \cdot P_{\text{Køb}}] \cdot n$

Ved ny forening – 0 % privatlån: $[0,01575P_{\text{Køb}} + r \cdot P_{\text{Køb}}] \cdot n$

Ved en midaldrende forening – 50 % privatlån:

$$\left[0,01575P_{\text{Køb}} + \overbrace{(1-t_k) \cdot r \cdot P_{\text{Køb}} \cdot 0,5}^{\text{Privatlån}} + \overbrace{r \cdot P_{\text{Køb}} \cdot 0,5}^{\text{Foreningens lån}} \right] \cdot n$$

Bemærk, at forskellen mellem den nye og gamle andelsforening er fradraget $(1-t_k)$.

10.3.3 Resultat ved salget

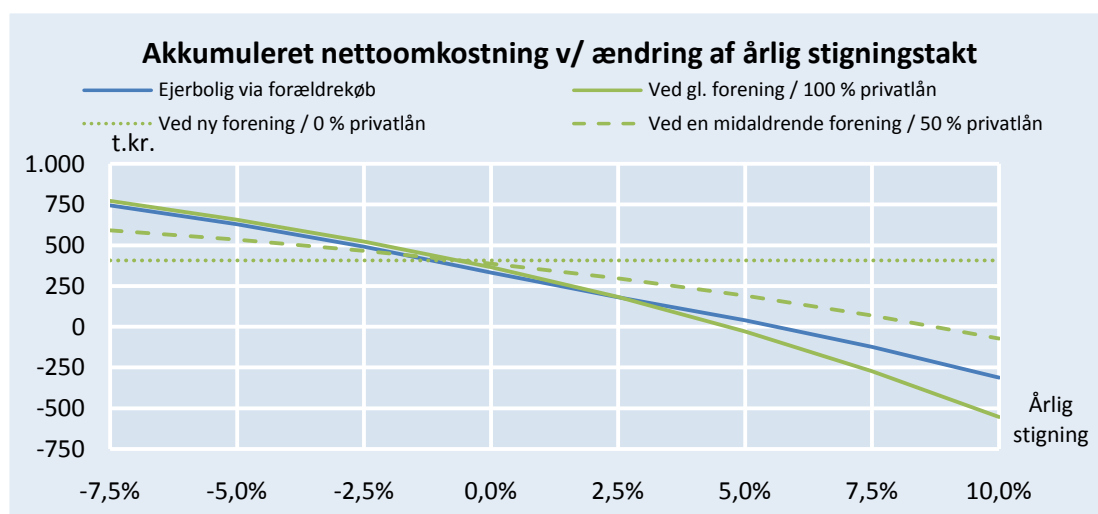
Når det er barnet selv, der bor i andelsboligen, kan der opnås skattefrihed ved evt. gevinst ved salget. Det foregår på samme måde som ved købe-selv-modellen. Ved den nye andelsforening, hvor det forudsættes, at andelsbeviset ingen værdi har, vil der ikke kunne

opnås gevinst ved salget, fordi der ikke er blevet afdraget på foreningens gæld (jf. forrige afsnits forudsætning), og prisen på andelsbeviset vil stadig være 0 kr. værd. Yderligere fjernes salæret ved den nye forening, da der nok ikke er nogen, som vil betale en omkostning, når de vil af med noget, der er gratis.

Ved gl. forening - 100 % privatlån: $0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}}$

Ved ny forening – 0 % privatlån: 0

Ved en midaldrende forening – 50 % privatlån: $\frac{0,97P_{\text{Køb}} \cdot s^n - P_{\text{Køb}}}{2}$



Figur 21: 1 mio.kr. i ejendomsværdi, 7 ejerår, 4,1 % rente og nuværende skattesats. Egen tilvirkning.

Ovenstående figur viser en sammenligning af akkumuleret nettoomkostninger på ejerbolig finansieret via forældrekøb, andelsbolig i en andelsforening med hhv. 0 % lån, 50 % lån og 100 % lån. Ved store prisfald i 7 sammenhængende år er det umiddelbart bedst at vælge en andelsbolig i en ny forening med 100 % gæld, fordi prisen er på de teoretiske 0 kr., og man kan derfor ikke miste penge, hvis det går dårligt. Til gengæld kan der heller ikke opnås gevinst ved salget, når andelsbeviset er 0 kr. værd, og foreningen samtidig ikke betaler afdrag på gælden.

Også en andelsbolig i en andelsforening med 50 % gæld er bedre end ejerbolig ved prisfald. Forklaringen skal findes i, at der er lavere opstartsomkostninger, og at andelsforening tager en del af byrden, når det går dårligt, da de teknisk set ejer 50 % af andelsboligen. Til gengæld tager andelsforeningen også halvdelen af glæden ved prisstigninger.

Hvis man tror på store prisstigninger er det bedst at vælge en andelsbolig med en ældre andelsforening uden gæld.

Skæringspunktet mellem den gamle andelsforening uden gæld og ejerbolig via forældrekøb ligger på 2,5 %, dvs. hvis de årlige prisstigninger ligger over 2,5 % er en andelsbolig med en gl. andelsforening bedre at investere i end en ejerbolig via forældrekøb. Dette er meget bedre end sammenligningen med købe-selv-modellen i figur 16, hvor det kræver 4,2 % årlige stigninger før købe-selv-modellen er bedre end ejerbolig via forældrekøb. Det lavere krav skal forklares med, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat, da andelsboliger anses som værende lejeboliger⁶³.

10.3.4 Andelsboliger bedre end ejerboliger?

Som analysen viste, så er en andelsbolig mere attraktiv end en forældrekøbt ejerbolig, hvis prisen stiger med over 2,5 % årligt, og hvis andelsforeningen bag ved andelsboligen ingen gæld har. Før skæringspunktet på 2,5 % er der ikke den helt store forskel mellem disse to. Men er andelsboliger med andelsbevis svarende til markedsværdien af selve lejligheden til at finde på markedet?

En andelsbolig i en ny og midaldrende forening kan ikke måle sig med ejerboliger ved prisstigninger. Til gengæld er de helt klart bedst, hvis man forventer prisfald i fremtiden på grund af de lave opstartsomkostninger. Men vil man overhovedet investere i en ejerbolig eller andelsbolig, hvis man tror på prisfald i fremtiden, medmindre man er nødsaget til det?

Der er som sagt risiko ved alle andelsboligforeninger, jf. afsnittet om andelsbolig. Når andelsbeviset er købt, så hæfter man solidarisk, dvs. én for alle og alle for én. Hvis nogle andre andelsboliger står tomme, så hæfter alle andre andelshavere i foreningen for den byrde og må dække de boligafgifter, der skulle være betalt af ejerne af de tomme boliger. Den risiko skal man have i sin kalkule, og det bør gøre risikopræmien højere hos andelsboliger end ved ejerboliger.

Generelt set så bør man passe på med andelsboliger. Mange andelsforeninger vil have et lån, og hvis der ikke er den rette bestyrelse med kompetence inden for realkredit, så kan det gå meget galt med de månedlige boligafgifter. Foruden denne risiko skal man aldrig glemme, at andelsboliger ikke kan fradrage på renteudgifter og dermed er en generel dyrere affære end ejerboliger, hvis der lånes til f.eks. renoveringer. Derfor kan forældrekøb stadig være en bedre mulighed end andelsbolig.

⁶³ www.skm.dk/publikationer/udgivelser/skattenidanmarki2006/afsnit6boligejere/

10.4 Konklusion til alternative løsninger til køb af ejerbolig

Man kan i stedet for en forældre købslejlighed tilbyde fast månedlig kontantstøtte. Dette kan fremme børns tilbøjelighed til at finde en billig løsning, og dermed bruge de sparede penge på noget andet. Denne metode har den fordel, at forældrene slipper fri for den risiko og bekymring, der er forbundet med køb af forældre købslejlighed. Yderligere kan det fremme børnenes lyst til at spare penge. Det negative er, at det kan være svært at finde en lejebolig, hvis man ikke har det rette netværk. Det kunne også være, at de vælger en billig lejlighed langt væk fra universitetet og benytter de ekstra penge til at drikke og feste i stedet. Kontantstøtte giver dog forældrene mulighed for at påvirke barnets adfærd. De kan f.eks. sænke støtten, hvis barnet får dårlige karakterer, fordi de fester mere, end de læser, og de kan belønne med højere støtte, hvis det går godt.

Analysen af lejeboliger viser, at det er meget billigere at bo i en lejebolig, da user costs er faldende. Ejerboligers user costs derimod er stigende pga. skatter, vedligeholdelsesomkostninger og offeromkostninger. Til gengæld skal man overveje, om det ren faktisk er muligt at finde en god lejebolig.

Analysen af andelsboliger viser, at det kan betale sig at købe en andelsbolig i stedet for at købe ejerbolig via forældre køb, hvis man forventer prisstigninger på over 2,5 % årligt. Det kræver dog, at andelsboligens forening ingen gæld har. Hvis prisen falder, kan en andelsbolig i en forening, med 50 % eller 100 % gæld, bedst betale sig frem for ejerboliger. Hvis der er prisstigninger mellem 0 og 2,5 % årligt, så er ejerboliger via forældre køb et bedre alternativ.

Der er dog risiko forbundet med andelsbolig, som der ikke er ved ejerboliger, som f.eks. solidarisk hæftelse og det at foreningen kan vælge at låne til renoveringen. Det er dyrere at låne igennem foreningen end at låne på egen hånd pga. foreningens manglende fradragsret.

11. Forældre købs påvirkning på samfundet

Hidtil har rapporten næsten kun beskæftiget sig med, hvordan forældre købsmodellen påvirker forældrene og deres barn. Denne del af rapporten vil fokusere på, hvordan forældre købsmodellen påvirker samfundet, både på det økonomiske og sociale plan.

11.1 Påvirkning på samfundsøkonomien

Dette afsnit vil forsøge at forklare de påvirkninger forældre køb har på økonomien i samfundet. Dette gøres ved at benytte en cost/benefit-analyse, som derefter udmunder sig i, om forældre købsmodellen på det overordnede plan påvirker samfundet positivt eller negativt.

11.1.1 Benifits

En af samfunds fordelene ved forældre køb er, at der er mindre efterspørgsel på ungdomsboliger, da forældre køb flytter de studerende ind på ejerboligmarkedet.

Kommunerne slipper for at bygge ekstra almene boliger/kollegier og kan dermed bruge grunde og penge på noget andet, som kan gavne samfundet. Desuden er almene boliger sandsynligvis ikke indtægtsskabende pga. de kunstig lave priser.

Yderligere tjener samfundet penge på skatter ifm. boligerne. Det kan være beskatning af lejeindtægter, som samfundet ikke ville have fået, hvis det var ejeren, der selv boede i boligen (da ejerne teknisk set betaler lejeindtægt til dem selv). Derudover opnår samfundet også beskatning af en gevinst ved salg af forældre købs boligerne. Dette ville samfundet heller ikke have fået, hvis det var ejerne selv, der boede i boligen, jf. parcelhusregel § 8. Beskatningen ved salget kan dog ikke altid opnås, hvis forældrene sælger lejligheden til barnet eller vælger selv at flytte ind i boligen i et halvt år for derefter at sælge boligen skattefrit.

11.1.2 Costs

Forældre køb omdanner kunstigt ejerboliger til lejeboliger, og omdannelsen giver samfundet mange omkostninger.

Den første er omkostningen til boligsikring. Boligsikring kan opnås, hvis man bor til leje og indkomsten ikke overskrider en vist grænse, jf. afsnittet om boligsikring under forældre køb.

Da boligen ikke bebos af ejerne selv, får samfundet heller ikke indtægt på ejendomsværdiskat på 1 % af ejendomsværdi (det er dog nærmere 0,66 % pga. skattestop, jf. afsnittet om købe-selv-model).

Forældre købsmodellens hovedfordel er at opnå større fradrag ved at omdanne fradrag under kapitalindkomst på ca. 33 % til fradrag på personlig indkomst på 51,5 %. Det er samfundet, der betaler de 18,5 % af fradragene.

Når man selv bor i sin egen ejerbolig, er man nødsaget til at vedligeholde alting selv, men der kan ikke opnås fradrag på dette. Forældre købsarrangement gør, at vedligeholdelsesomkostningerne kan fradrages, men det kan dog både være en god og en dårlig ting for samfundet. Den dårlige er, at samfundet støtter/betaler til, når oven eller gulvet går i stykker og skal repareres. Den positive side er, at forældrene skal få lavet det ”hvidt” for dermed at have regningen, så fradrag opnås. Hvis man får det gjort igennem sort arbejde, er der ingen kvittering, og man kan ikke opnå noget fradrag. Desuden er man måske

mere tilbøjelig til at få lavet forbedringer og renoveringer, når udgifterne kan fradrages, og det skaber arbejde, hvilket er godt for samfundsøkonomien.

11.1.3 Opvejer fordelene ulemperne?

Mange af fordelene og ulemperne er svære at omregne til konkrete beløb, f.eks. er det ikke umiddelbart til at vide, hvad kommunerne sparer ved ikke at have behov for at bygge ekstra kollegier. Det vides nemlig ikke, hvor mange der rent faktisk bor i en forældre-købslejlighed. De andre fordele kan desuden blive lempet på mange måder af forældrene og barnet selv. F.eks. sættes huslejen så langt ned som muligt for at undgå høj beskatning. Forældrene kan som sagt sælge boligen til barnet eller selv flytte midlertidigt ind for at undgå beskatningen. Derfor er der i realiteten begrænsede benefits for samfundet.

Man kan næsten konkludere, at omkostningerne overstiger indtægterne. Samfundets omkostninger til boligsikring, mistede indtægt på ejendomsværdiskat, ekstra fradrag på renteudgifter og tilskud til vedligeholdelsesudgifter bebyrder samfundet ekstra meget for kun at give velstillede familiers børn et tag over hovedet. Det store spørgsmål er, om den skævrider det sociale forhold i samfundet, hvilket vil blive diskuteret i næste afsnit.

11.2 Social skævvridning

Alle kan i princippet købe en ejerbolig, hvis man har råd til dem. Som studerende på SU og evt. med studiejob kan det være ganske svært at få et lånebevis til køb af ejerbolig fra banken. Transaktionsomkostningerne i forbindelse med køb af bolig er også ganske høje. Desuden kræver det endvidere en udbetaling på 5 % af ejendommens værdi, hvilket nok kun et fåtal af studerende har. Mange kan have en børneopsparing, men nok ikke alle har tænkt sig at bruge den på en udbetaling til en bolig. Hvis man vil købe sig en ejerbolig, kræver det virkelig en ordentlig indkomst eller nogen til at kautionere for en, dvs. nogen til at tage ansvar, hvis den studerende en dag ikke længere vil kunne betale renteudgifter og evt. afdrag. Derfor er det næsten helt udelukket, at barnet kan købe en ejerbolig på egen hånd, undtagen hvis denne har arvet en stor sum penge til helt eller delvis at betale boligen med. Her kommer forældrene ind i billedet.

Mange forældre med gode jobs har muligvis købt sig en ejerbolig i tidernes morgen, som de har beboet i mange år. De har formentlig afdraget en stor del af lånets værdi, og de har derfor løbende opbygget en friværdi. Denne friværdi kan omsættes til pant og dermed lån, som kan bruges på en forældre-købslejlighed med en billig rente, hvis banken mener, at forældrenes nuværende bolig har den rette friværdi.

Men hvad hvis man som forældre ikke har de bedst betalte jobs og bor til leje? Man vil nok ikke have den store månedlige indkomst eller friværdis. I denne situation vil banken sikkert ikke låne penge til køb af en forældrelejlighed, da man jo som sagt ikke har noget at tilbyde, hvis det går galt. Derved skal barnet begive sig ud på det hårde lejemarked eller opsøge et kollegieværelse. Det kan ende med, at barnet hopper fra den ene fremleje til den anden, før han/hun omsider finder sig til rette i den rigtige bolig. Imellem tiden kan det have forstyrret studielivet og måske have påvirket karaktererne.

Imellem tiden har børn, hvis forældre har købt en ejerbolig til dem tæt på uddannelsesstedet, ikke haft de samme boligmæssige bekymringer. De har således haft mulighed for at koncentrere sig mere om deres studie. Efter uddannelsen er færdig har barnet en mulighed for at overtage lejligheden til 15 % under den offentlige vurdering, hvis forældrene er gavmilde. Det vil dermed give barnet en bedre start på voksenliv, da de som sagt har fået boligen billigt. De skal ikke tænke på at opsøge nye boliger og kan koncentrere sig om at finde et godt job. Derudover har de undervejs i gennem studiet muligvis boet til en lavere husleje end andre og har derfor haft mulighed for at spare mere op og undgået studielån, hvilket mange andre studerende har været nødsaget til at optage. Men hvad kan forældre, som ikke har råd til en ejerlejlighed, så tilbyde deres barn, så barnet kan opnå den bedst mulige tilværelse under studietiden? Man kan jo eventuelt, som tidligere skrevet, tilbyde dem månedlig støtte, hvis familiens egen økonomi tillader det, og på den måde give barnet økonomisk spillerum i den trængte studietid.

At forældre med friværdis og økonomisk råderum kan tilbyde deres barn en mere økonomisk og bolig-mæssig bekymringsfri studiestart, samtidig med at barnet muligvis også vil få en lettere start på voksenlivet efter studiet, må siges at skævvride det sociale samfund. I et land som Danmark, hvor Janteloven spiller en stor rolle, og hvor der bliver lagt vægt på lige sociale vilkår for alle, så er det mærkeligt, at der findes en konstruktion, der kan skævvride samfundet på denne måde. Hvorfor skal børn med velstillede forældre have mulighed for en bedre tilværelse under og umiddelbart efter studie end børn med mindre velstillede forældre?

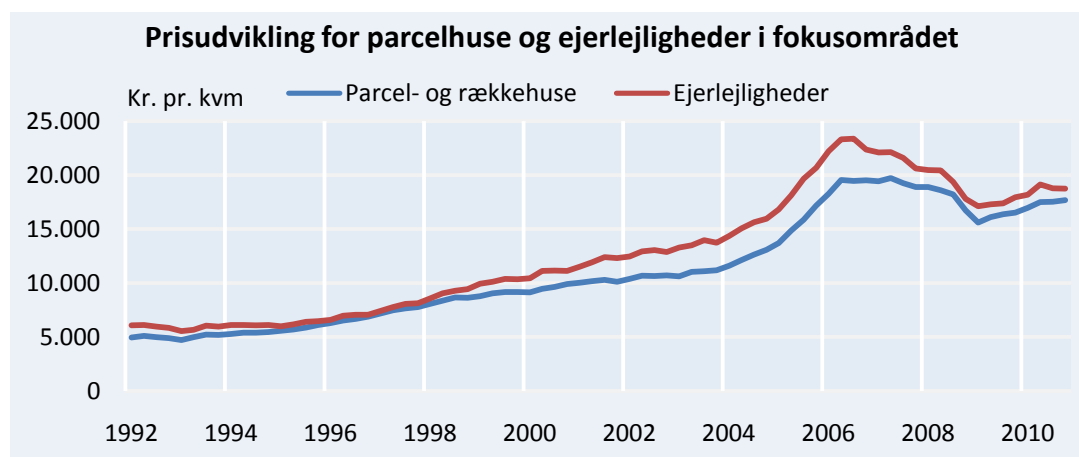
Hvis det forsætter på denne måde, vil kollegier så kun være til de børn, hvis forældre ikke kan hjælpe dem og ejerboliger kun for de mere velstillede familiers børn? Det er muligvis allerede sådan i dag. Det kan ikke benægtes. Det kunne også være, at børn med mindre velstillede forældre vil kæmpe mere, når de når ud på arbejdsmarkedet, fordi de ved, hvad det vil sige at have det hårdt, og derved sørger for, at deres børn vil få en bedre tilværelse.

Hvis alle forældre ønsker det bekymrings frie liv for deres børn, ved f.eks. at skaffe en god studiebolig, kan det skabe en stor volatilitet på boligmarkedet. Dette vil blive diskuteret i næste afsnit.

11.3 Effekt på boligprisen

Forældre køb startede tilbage i 1997 kort efter introduktion af rentetilpasningslånet. Siden da har forældre køb været stigende ifølge Home. I dag handles 50 % af alle lejligheder som forældre køb i Aarhus og 33 % på Nørrebro og Nordvest i København, jf. indledende afsnit om forældre køb.

Forældre køb må derfor alt andet lige have indflydelse på prisen på ejerlejligheder, især i fokusområdet, hvor der er størst antal af forældre køb. Teoretisk set bør priserne være højere end ved et scenarium uden forældre køb, da der er større efterspørgsel. Omvendt bør priserne falde meget mere, når efterspørgsel falder, f.eks. under finanskrisen ifølge Home. I forhold til en normal forbrugsvare stiger/falder prisen på ejerlejligheder mere progressivt på kort sigt, da udbuddet på lejligheder (nybyggeri) ikke kan følge med efterspørgsel, jf. afsnittet om udbud og efterspørgsel af ejerboliger. Om teorien passer med empirien analyseres i det efterfølgende.

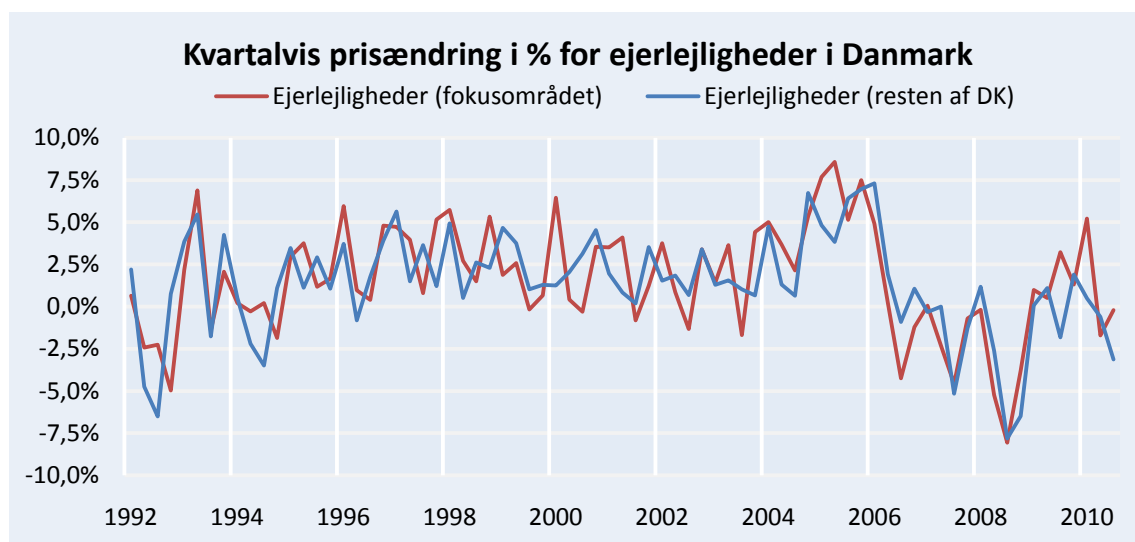


Figur 22: Realkreditforeningen og egen tilvirkning.

Ovenstående figur viser prisudviklingen for ejerlejligheder og parcelhuse siden 1992. Som det ses har m^2 -pris været tæt på hinanden fra 1992 til 1997/98. Umiddelbart efter steg prisen pr m^2 på ejerlejligheder mere end parcelhuse. Det kunne være en tilfældighed eller andre faktorer, men forældre køb startede for alvor i 1997/98, jf. indledende afsnit om forældre køb. Forskellen nåede helt oppe på næsten 4.000 kr. pr. m^2 i 2006, hvor markedet toppede. Da markedet begyndte at falde, faldt m^2 -prisen på ejerlejligheder mere end parcelhuse i 2009,

hvor forskellen var på 1.000 kr. Mads Ellegaard, kommunikationschef for Home, udtalte, at forældrekøb gik nærmest i stå under den seneste finanskrisen, hvilket passer med statistikken. Grunden til, at det gik i stå, kan skyldes, at friværdien på alle boliger i Danmark faldt sammen med boligpriserne under finanskrisen, og bankerne var derfor mindre tilbøjelige til at låne penge ud til en forældrekøbslejlighed. Det kan også være, at forældre blot var bange for, at priserne ville falde endnu mere, og derfor afventede markedet. Som nævnt tidligere anser mange forældre nemlig forældrekøb som en investering.

Selv om sammenligningen af priser på parcelhuse og ejerlejligheder kan give et fingerpeg, skal der tages forbehold for, at de har forskellige risici. I det næste sammenlignes priser på ejerlejligheder for hhv. fokusområdet og resten af landet.



Figur 23: Resten af Danmark er sorteret således, at de kommuner med 0 observeringer er taget væk. En liste over kommunevalg kan ses i bilag. Kilde: Realkreditforeningen og egen tilvirkning.

Hvis teorien skal passe, så skal empirien vise, at efter 1997 bør priser på ejerlejligheder i fokusområdet have større volatilitet, hvilket ovenstående graf bekræfter. Før 1997 ses det, at ændringen i prisen på ejerlejligheder for resten af landet er meget dominerende ved prisfald, og fokusområdet dominerer, når der er tale om prisstigninger. Efter 1997, hvor forældrekøb startede, viser grafen, at der er meget større volatilitet for fokusområdet, og denne tendens fortsætter helt til 2010. Gennemsnittet på procentvis årlige ændringer for fokusområdet og resten af landet ligger på hhv. 6,91 % og 6,02 %.

Det kan ikke udelukkes, at den større volatilitet kan have andre årsagsforklaringer som f.eks. urbanisering, men begge empiriundersøgelser støtter op om, at volatilitet for ejerlejligheder er steget markant efter forældrekøbets begyndelse. Yderligere siger teorien, at jo større efterspørgsel, desto større bør prisen også være. Denne større volatilitet gør samfundet mere

ustabilt, idet man aldrig kan være sikker på, om prisen på boligen er fastsat rigtigt. Det kunne tænkes, at mange vil begynde at spekulere i ejendomme.

Det sætter stort spørgsmålstejn ved, hvorfor Danmark tillader en sådan konstruktion, som direkte påvirker prisen på lejligheder og gør denne så volatil. Er det rimligt, at forbrugere køber en lejlighed, hvorefter prisen falder drastisk pga. den højere volatilitet, som forældre køb er med til at forårsage. Bør det overhovedet være lovligt at benytte forældre køb, når modellen har ovenstående effekter på samfundet? Dette problem diskuteres videre i næste afsnit.

11.4 Bør forældre køb være lovligt?

Forældre køb har været oppe i den politiske debat med jævne mellemrum, især ved studiestart hvor der er ekstra stor efterspørgsel på studieboliger⁶⁴. Rapporten viste, at forældre køb er med til at skævvride samfundet og skabe stor volatilitet på priserne på ejerlejligheder rundt omkring i landet. Er det fair, at de velstillede forældre udnytter systemet, så deres børn kan have en bedre tilværelse end de andre børn, som ingen hjælp får? Og er det rimeligt, at de velstillede familier er med til at øge volatiliteten på boligmarkedet, når det også er dem, som kan klare, at priserne falder kontra de mindre velstillede familier? Men hvordan vil Danmark se ud uden forældre køb? Hvis man presser forældre køb ud af lovgivningen, er man nødt til at ændre alle tre skatteordninger; virksomheds-, personskatte- og kapitalafkastordning.

Virksomheds- og kapitalafkastordningen har især været op til debat mange gange, da de er til brug af erhvervsdrivende personer og ikke til velstillede forældre, der gerne vil hjælpe deres børns med deres boligproblem. Hvis forældre køb skal fjernes helt, bør virksomheds- og kapitalafkastordningen derfor også fjernes, men der findes over 215.000 erhvervsdrivende personer, der benytter virksomhedsordningen, og kun en lille del benytter den til forældre køb⁶⁵. Det er derfor ikke så enkelt at fjerne den.

Der har været forslag om at ændre skatteordninger således, at det er et krav, at man skal eje mindst to lejligheder, før man kan gøre brug af virksomheds- og kapitalafkastordningen, men dette forslag mødte mange modstandere, der var bange for, at man ville ramme de ”faktiske” udlejere, der kun har én lejlighed⁶⁶.

⁶⁴ Skatteministeriets publikation om forældre køb 2003

⁶⁵ Skatteministeriets publikation om forældre køb 2003

⁶⁶ Skatteministeriets publikation om forældre køb 2003

Personskatteordningen vil stadig være tilbage, hvis man hypotetisk fjerner virksomheds- og kapitalafkastordningen. Personskatteordning er nemlig ikke en skatteordning, som kan fjernes eller ændres så nemt, da den er en del af det personlige beskatningssystem. Skatteministeriet mener, at selv om man fjerner virksomheds- og kapitalafkastordning, vil de velstillede forældre blot gøre brug af personskatteordning i stedet, da mange velhavende familier har positiv indkomst. Denne begrundelse er dog ikke helt rigtig på så mange punkter, da de familier med positiv indkomst allerede bør bruge personskatteordning, da ordningen er bedre for dem med positiv indkomst, jf. afsnittet om skatteordninger. Yderligere har mange forældre slet ikke positiv kapitalindkomst, og det er derfor kun få, der kan benytte denne ordning, jf. afsnittet om den optimale skatteordning.

Endvidere mener skatteministeriet, at det ikke er skatteordningerne, som er problemet, men det er huslejereguleringen, der komplicerer. Huslejereguleringen holder priserne nede, herunder huslejen under forældre køb, som gør, at familien betaler mindre i skat på huslejen.

11.4.1 Hvad hvis forældre køb ikke eksisterer?

Hvis man hypotetisk presser forældre køb ud af lovgivningen, hvordan vil samfundet ændre sig? Den første ting man kan tage op er, hvor man skal gøre af alle de studerende, som før i tiden ville have haft en forældre købslejlighed. Nogle af de mest velstillede familier ville nok alligevel købe sig en ejerbolig ved købe-selv-model, selv om det er dyrere. Men de familier som kun akkurat havde råd/likviditet nok til forældre køb, vil have et problem. Det er netop disse børn, som kommer til at lægge et stort pres på lejemarkedet og i sidste ende samfundet. Det vil endvidere lægge pres på regeringen til at bygge flere kollegier.

Hvor meget vil det reelt koste samfundet at få bygget disse ungdomsboliger? Spørgsmålet skal besvares med, om kollegier reelt giver indtægt, eller om det er en ren underskudsforretning. Det støtter samfundet, at man sætter folk i arbejdet for at bygge disse kollegier, men hvis driften giver underskud fra første dag pga. de lave husleje, så er det måske ikke så godt for samfundet.

Sammenlignet med forældre køb kan bygningen af kollegier dog være bedre, da vinderne ved forældre køb er forældrene selv. Samfundet mister penge på at give forældrene støtte ved højere fradrag, boligsikring osv. Ved at bygge kollegier støtter man samfundet ved at sætte folk i arbejde samtidig med, at man kan tilbyde de unge et tag over hovedet.

Hvis regeringen i så fald vælger ikke at bygge flere kollegier, kunne det ende med, at det bliver meget sværere at få lejeboliger, og de studerende bliver nødt til at være hjemmeboende

hos forældrene i længere tid, eller også er der en risiko for, at de ikke kan rejse til en anden by i Danmark og studere på drømmeuddannelsen, hvis de ikke kan få bolig. I Italien bor over 50 % af alle mellem 18-34 hjemme hos forældrene. De unge italienere begrundet det med, at landet har en dårlig økonomi og et ikke velfungerende velfærdssystem⁶⁷. Det er derfor blevet acceptabelt i Italien, at man bor hjemme, selvom man er gift og har børn. Det vil nok ikke ske i Danmark, da det danske samfund ikke har kutyme for at bosætte sig med tidligere generation, som f.eks. italienerne, asiater og dem fra de mellemøstlige lande. Desuden er Danmark et velfærdssamfund, der hjælper de svage med at komme på benene igen. Især inden for boligområdet mener næsten alle partier, at alle har ret til en bolig uanset indkomst og social situation⁶⁸.

Mange steder i rapporten nævntes det, at bankerne kræver friværdis som pant, hvis man ønsker en forældrekøbslejlighed. Hvis forældrekøb ikke er lovligt, vil denne friværdis da gå til spildevand? Vælger forældrene i stedet enten ikke at bruge friværdien eller måske rejse for pengene og bruge en stor del af dem i udlandet, vil det så påvirke det danske bruttonationalprodukt væsentligt? Det vides ikke, men det vil helt sikkert påvirke samfundet negativt i et eller andet omfang. Ved forældrekøbslejlighed omsættes friværdien til nyt lån, som genererer renteindtægter til bankerne. Desuden får ejendomsmægler også en bid af kagen, når en bolig skal sælges. Yderligere kan der nævnes forsikringsselskaber, flyttefirmaer, advokater, revisorer osv. Alt i alt sætter det samfundet i gang ved brug af noget, som reelt ikke er håndfast.

11.5 Konklusion på forældrekøbs påvirkning på samfundet

Cost/benefit-analysen viser, at for samfundet så overstiger omkostningerne ved forældrekøb mere eller mindre fordelene. Der er nemlig mange smuthuller, der gør, at familien ikke betaler skat til staten, f.eks. salg 15 % under den offentlige vurdering til barnet og lav husleje for dermed at betale mindre skat.

Udover den økonomiske belastning på samfundet skaber forældrekøb også en social skævvridning. De velstillede familier kan ved hjælp af forældrekøb sætte deres børn i en bedre position ved skolestart og efter endt studie. De mindre velstillede familier kan ikke gøre det samme, og deres børn ender med at kæmpe sig til en lejlighed/værelse på lejemarkedet eller kollegierne.

⁶⁷ www.tressugar.com/Adult-Children-Living-Home-Italy-7114176

⁶⁸ [www.ft.dk/Demokrati/Partier/partiernesPolitik/detMenerPartierneOm/Bolig og byggeri/Boliger til alle.aspx](http://www.ft.dk/Demokrati/Partier/partiernesPolitik/detMenerPartierneOm/Bolig%20og%20byggeri/Boliger%20til%20alle.aspx)

Forældre køb påvirker også prisen på ejerlejligheder. Empirien viste, at priserne blev mere volatilt efter 1997, hvor forældre købet for alvor startede. Modellen øger nemlig efterspørgslen på boliger og er med til at presse priserne på ejerlejligheder op. Det påvirker samfundet negativt, idet priserne bliver mere volatile.

Især virksomheds- og kapitalafkastordning har været oppe til debat i den politiske scene mange gange. Skatteministeriet mener ikke, at man kan fjerne/ændre disse to ordninger, da det vil påvirke andre, som bruger dem på den ”korrekte” måde. Skatteministeriet mener også, at forældrene blot vil benytte sig af personskatteordningen, men der er ikke mange forældre, som har positiv kapitalindkomst. Det er netop derfor, mange i dag gør brug af virksomheds- eller kapitalafkastordningen.

Hvis forældre køb bliver fjernet, vil det sætte pres på regeringen til at bygge flere kollegier, som måske er et underskudsprojekt. Yderligere vil samfundet måske miste efterspørgsel, og det vil sænke bruttonationalprodukt, som brugen af friværdien skaber. Til gengæld vil man måske ikke skævvride den næste generation og kan samtidig spare samfundet for en masse omkostninger.

12. Hovedkonklusion

En studerende kan vælge imellem tre overordnede boligtyper; Ejer-, leje og andelsbolig. Med udgangspunktet i 1- og 2-værelses bolig i fokusområdet (København og omegn, Odense, Aarhus og Aalborg), er ejerboliger og andelsboliger de mest tilgængelige. Der er 12,7 % ledige ejer- og andelsboliger, hhv. 8,5 % ejerboliger og 4,2 % andelsboliger. Lejeboliger består af almene boliger, fremleje og private leje. Med ventelister til almene boliger og kun 0,1 % ledige fremleje og private leje er chancen for at få en lejebolig derfor begrænset. Hvis en studerende har akut behov for en bolig, så kan denne komme længere frem på ventelisten til et kollegium, som er en del af den almene boligsektor.

Nærmere undersøgelse ved den simple model (familien som én samlet enhed) viser, at gevinstforskellen ved at vælge forældre købsmodellen frem for købe-selv-modellen, er meget stor. Forældre køb er mest fordelagtig, hvis man forventer, at prisen på ejerlejligheder ikke stiger mere end 9,37 % årligt i en periode på syv år ved et standard scenarium.

Analysen af de forskellige økonomiske faktorer, der kan påvirke forældre køb ift. købe-selv-modellen, viser, at en forøgelse i købspris, rente eller skattesats gør forældre køb endnu mere fordelagtig, end det allerede er. Det kræver store prisstigninger (over 9,37 % årligt), før købe-

selv-modellen er bedre at vælge. Selv ved prisfald dominerer forældrekøb pga. af højere årlige fradrag.

Når rapporten i den avancerede model, ikke ser familien som én samlet enhed, viser analysen, at barnet ikke altid handler rationelt og i familiens bedste. Barnet kan f.eks. flytte ud af en forældrekøbslejlighed af både rationelle og irrationelle grunde. Dette støttes op af, flyttehyppigheden blandt unge mellem 18 og 29 år, der er på 2,3 år. Yderligere er det forældrene, der står med alt ansvaret, hvis barnet en dag ikke længere kan betale huslejen. Det er derfor vigtigt, at forældrene og barnet bliver enige om, hvorvidt køb af en forældrekøbslejlighed er det rigtige valg.

Når forudsætningen om, at forældrene sælger lejligheden 15 % under den offentlige vurdering til barnet, fjernes sammen med boligsikring, viste undersøgelsen, at fordelagtigheden ved forældrekøbsmodellen svækkes. Det kræver kun 4,2 % årlige prisstigninger på ejerlejligheden, før købe-selv-modellen kan betale sig, imod 9,36 % i analysen i den simple model.

Hvis man ser forældrekøb som en ren investering, viser undersøgelsen, at det kræver mere end 3,9 % årlige prisstigninger i en periode på syv år, for at undgå underskud. Hvis der tilføjes en risikopræmie på 2 %, er kravet 5,06 % årligt. Sammenlignet med historiske tal kan det betale sig, da boligpriser på ejerlejligheder er steget med 6,5 % årligt mellem 1992 og 2010, men hvem ved om historien gentage sig selv.

En analyse ud fra at barnet kan få en roommate, der også betaler husleje, giver ikke den store gevinst, hvis det kræver en større lejlighed. Det skaber endda større risiko

Lejeboliger er meget billigere end ejerboliger at bo i, da user costs ikke kan stige, med mindre der renoveres eller udbygges. Ejerboliger har skatter og offeromkostninger, som er stigende ift. markedsprisen på boligen, og man skal selv stå for vedligeholdelsen. Til gengæld har ejerboliger også chancen for at give gevinst i forbindelse med salg. Lejeboliger kan derimod ikke betragtes som en investering og kan ikke give afkast, samtidig med at man skal opveje muligheden for, hvorvidt det ren faktisk er muligt at finde en god lejebolig.

Andelsboliger i en forening med gæld kan være billigere end forældrekøb og andelsboliger i en forening uden gæld, hvis prisen falder på boligmarkedet. Hvis prisen stiger mellem 0 og 2,5 % årligt i en periode på syv år er ejerboliger via forældrekøb det bedste valg. Ved prisstigninger over 2,5 % er det bedst at vælge en andelsbolig uden gæld, hvis de er til at finde.

En helt anden løsning til boligproblemet er at tilbyde barnet månedlig støtte. Dette kan give barnet incitament til at finde den allerbilligste løsning, og denne kan derved have penge tilovers. Forældrene slipper fri for den risiko og bekymring, der er ved køb af ejerbolig. Kontantstøtte kan desuden give forældrene et værktøj til at fremme barnets lyst til at studere, f.eks. sænke støtten, hvis karaktererne går ned og omvendt. Men det forventes så, at barnet har mulighed for at finde en rimelig lejebolig eller kollegium, hvilket kan være vanskeligt grundet det lave udbud.

Cost/benefit-analysen viser, at der for samfundet er større omkostninger end fordele ved forældre køb. Udover den økonomiske belastning på samfundet er forældre køb med til at skævvride de sociale forhold mellem unge. Yderligere er forældre køb med til at skabe større volatilitet på boligmarkedet.

Hvis forældre køb bliver forbudt, kan det dog skabe pres på regeringen til at bygge flere kollegier, som måske er et underskudsprojekt. Desuden vil det måske mindske brugen af friværdien og dermed sænke bruttonationalprodukt, da det vil mindske brugen af banker, ejendomsmæglere, revisorer, advokater osv. Det kan dog være bedre end et system, hvor samfundet giver tilskud til de allerede velhavende forældre, blot så deres børn kan bo godt.

Det kan således konkluderes, at der ikke er en entydig konklusion på, hvorvidt forældre køb er det bedste valg. Både de samfundsmæssige faktorer som udbud og efterspørgsel, demografi og regeringstiltag har sin indvirkning på prisen for ejerboliger, ligeså vel som de økonomiske faktorer; renten, lånevarianter, indkomst og beskæftigelse påvirker denne. Derudover kan barnets adfærd påvirke forældre købs rentabilitet og have indvirkning på boligvalget.

De ovenstående faktorer er således vigtige at være opmærksom på, når man som køber overvejer at gøre brug af forældre købsmodellen. De kan nemlig have sin indvirkning på, om andelsbolig, lejebolig eller kontant støtte er et bedre alternativ til forældre køb.

13. Perspektivering

Det nye lovforslag om fradrag på vedligeholdelse og renovering er meget i mediet i øjeblikket, hvor regeringen fremsætter et lovforslag, som skal gøre det muligt at fradrage vedligeholdelsesomkostninger og renoveringer over indkomsten⁶⁹. Dette fradrag vil kunne bruges af både lejer og ejer. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det have en positiv påvirkning på købe-selv-modellen, som ikke kan fradrage vedligeholdelsesomkostninger.

⁶⁹ www.skm.dk/lovforslag/fremsatte/8508.html

14. Kilde – og litteraturliste

Personer:

Mads Ellegaard – Kommunikationschef for Home

Faglitteratur:

Claus Nygaard, A Reader on Strategizing, 2001, Forlaget SL

Claus Nygaard, Strategizing – Kontekstuel virksomhedsteori, 2006, Forlaget SL

Michael Møller og Niels Chr. Nielsen, Din økonomi, 2005, Børsens forlag

Ray Wright, Consumer Behaviour, 2006, Thomson

Artikler:

Erhvervs- og boligstyrelsen, Virkninger af oprykningsretten i almene boliger, 2004

Jens Lunde, Introduktionsnote: boligforhold – boligpolitik – boligøkonomi, 1995

Jens Lunde, Transaction Costs and Housing Economics, 1997

Jens Lunde, Boligudgifter og user costs, 1998

Jens Lunde, The housing price downturn and its effects – a discussion, 2008

Jens Lunde, Er ejerboligen eller andelsboligen dyrest?, 2008

Københavns Kommunes statistik sektor, Statistik om unge i alderen 18-29 år i København, 2004

Lejelovskommissionen, Kort beskrivelse af lejelovgivningen, 1997

Michael Møller, Forældre køb – Tænk to gange

Morten Skak, Skal boligmarkedet liberaliseres, 2008

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Afdragsfrie lån og prisstigninger, 2008

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Boligmarkedet og boligejernes økonomi, 2009

E-nyhedsartikler:

Bolignyheder.boligsiden.dk, Masser af forældre køb i universitetsbyerne, 1. maj 2009

Business.dk, Ejerboliger øger velfærden, 4. dec. 2010

Business.dk, Realkredit-uro forværrer boligkrisen, 19. jun. 2008

Business.dk, Rekord for forældre køb af boliger, 23. jun. 2005

Børsen, Afdragsfrie lån frikendt for boligkrisen, 10. okt. 2008

Børsen, Boligkrise bliver dybere – nyt prisdyk på 10 pct., 18. dec. 2008

Børsen, Drop forældre køb via selskab, 5. okt. 2009

Børsen, F1-renten kan ramme 3pct. om et år, 26. mar. 2011

Dinepenge.dk, Forældre køb i gang igen, 28. jan. 2011

Dinepenge.dk, Genvej til ny bolig: Skattefri leje-indtægt, 2. okt. 2009

DR Nyheder, Afdragsfrie lån skyld i boligkrise, 25. apr. 2008

DR Nyheder, Andelsboligpriser kan snyde, 7. feb. 2010

DR Nyheder, Boligkrisen giver flere tvangsauktioner, 5. jun. 2008

DR Nyheder, Bolig: Udbud kvæler prisstigninger 15. jul. 2010
DR Nyheder, Flere og flere sættes ud af deres bolig, 20. sep. 2010
DR Nyheder, Flere lejere vil købe egen bolig, 20. okt. 2010
DR Nyheder, Hver fjerde københavnere leder efter bolig, 14. maj. 2007
DR Nyheder, Rekord mange studerende mangler bolig, 2. aug. 2010
DR Nyheder, Sværere at få fat i en almen bolig, 18. apr. 2011
Ekstrabladet, Så dyrt er et forældre køb af en lejlighed, 25. jun. 2010
Epn.dk, Andelsboliger nærmer sig 0 kr., 16. apr. 2008
Epn.dk, Minister afviser stop for afdragsfri lån 16. mar. 2011
Fyens.dk, Forældre køb presser priser op, 14. aug. 2002
Jp.dk, Flere ældre vil bo til leje, 2. jan. 2011
Observer, ”De frie markeds kræfters fallit – Joseph E. Stiglitz gæsteforelæser på CBS”, 10. maj 2011
Penge.dk, Det optimale salg af forældre købet, 27. maj 2009
Penge & privatøkonomi, Det optimale salg af forældre købet, 27. maj 2009
Politikken, Afdragsfrie lån får skyld for boligkollaps, 26. apr. 2008
Politikken, Forældre køb er blevet populært – igen, 22. maj 2010
Politiken, Socialdemokratisk bagland vil hæve boligskatterne, 15. feb. 2011
Nordjyske.dk, Regeringen afviser stop for afdragsfri lån, 16. mar. 2011
TV2 Nyheder, Husk dette, hvis du vil købe andel, 24. jan. 2011
TV2 Nyheder, Kender du din bidragssats?, 2. jan. 2006

Internetsider:

www.2.danskebank.dk/Link/rentestruktur04102001
www.aab.dk/Hvad-er-en-almen-bolig.47.aspx
www.advokatfirmaet.dk/vaerd-at-vide-om-jura/foraeldrekoeb/
www.akf.dk/udgivelser/akfnyt/1998_1/05_boligmarked/
www.boligadvokater.dk/foraeldrekoeb.aspx?gclid=CP36t_-Ut6cCFc4e3wodXxtHvg
www.boligassistancen.dk/
www.borger.dk
www.dst.dk/Statistik/BagTal/2001/2001-09-20-Boligmangel.aspx
www.ebst.dk/lov
www.edc.dk
www.ejerportal.dk/lejeloven
www.finansraadet.dk
www.gf.dk/prisudv.htm
www.home.dk
www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Huslejenaevn/Huslejenaevnene.aspx
www.nordea.dk/Privat/Bolig/Rådgivning%20bom%20bolig/Andelsbolig/13777.html

www.rd.dk
www.realkreditrådet.dk
www.realkreditforeningen.dk
www.robinhus.dk
www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=133929&vId=202150&i=22#i133929
www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=1648474
www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=1910594
www.skat.dk/SKAT.aspx?action=openall&oId=1566227&vId=201626&i=5
www.skm.dk/publikationer/notater/592.html
www.skm.dk/publikationer/skat/1408/1409/
www.skm.dk/tal_statistik/indkomstfordeling/686.html
www.skm.dk/tal_statistik/skatteberegning/7945.html
www.skm.dk/tal_statistik/skatteberegning/7747.html
www.sm.dk
www.statistikbanken.dk
www.sydbank.dk/privat/raadgivning/bolig/nybolig/foraldrekob/virksomhedsskatteordning
www.tax.dk/lv/lve/E_G_2_10.htm
www.tinglysningsretten.dk
www.tryg.dk

Andet:

Jens Lunde, forelæsningsslides i Boligøkonomi og finansiering, 2010

15. Bilag

Bilag 1

Boligtype fordelt på alle - Statistikbanken BOL66

Boligtype fordelt på alder	Ejer	Lejer	Kollegium	I alt
18-19 år	1.851	16.827	1.242	19.920
20-24 år	8.118	104.959	15.225	128.302
25-29 år	16.551	107.054	7.268	130.873
I alt	26.520	228.840	23.735	279.095

Unge under uddannelse – Statistikbanken BEF5 og U1107

Alder	Studerende	Antal unge	Antal studerende
18-19 år	96.536	128.473	75,14 %
20-24 år	151.016	284.511	53,08 %
25-29 år	76731	248455	30,88 %

Udeboende i procenter – Københavns Kommune publikation om unge mellem 18-29 år

www.kk.dk/OmKommunen/KoebenhavnITaLOgOrd/StatistikOmKoebenhavnOgKoebenhavnere/UdgaedePublikationer/BlandedePublikationer/~media/30FCA1060304478199EFA42DF8105769.ashx

Alder	Udeboende i %
18-19 år	82,66 %
20-24 år	94,32 %
25-29 år	97,93 %

Ovenstående tre tabeller sammensættes til:

Boligtype fordelt på alder	Ejer	Lejer	Kollegium
18-19 år	1.150	10.452	1.242
20-24 år	4.064	52.545	15.225
25-29 år	5.006	32.378	7.268
I alt	10.220	95.375	23.735

Bilag 2

Etageboligbebyggelse – 1- og 2-værelser – Statistikbanken BOL11

		Beboet af ejer	Lejer af bolig	Kollegier
1 værelse m køkken	Landsdel København by	1.995	15.704	1.912
	Landsdel Københavns omegn	1.750	7.971	947
	Odense	113	2.839	460
	Aarhus	445	6.479	821
	Aalborg	141	3.154	458
2 værelser m køkken	Landsdel København by	14.358	98.187	693
	Landsdel Københavns omegn	6.541	31.495	483
	Odense	1.354	13.257	501
	Aarhus	2.732	29.456	384
	Aalborg	1.720	14.985	323
		31.149	223.527	6.982

Boligsiden.dk - resultatet fandtes ved at søge på ejerboliger og andelsboliger med 1- og 2-værelseslejligheder og by/områder som kriterier. Søgningen pr. 5. marts 2011

Ejerboliger	Antal
København og omegn	1.827
Odense	313
Aarhus	330
Aalborg	179
I alt	2.649

Andelslejlighed	Antal
København og omegn	1.158
Odense kommune	6
Aarhus	97
Aalborg	42
I alt	1.303

Bilag 3

Virksomhedsordning:

Virksomhedsindkomst
+ Husleje indtægter
- Vedligeholdelsesudgifter
- Øvrige driftsudgifter
- Renteudgifter
= Resultat (Medregnes i personlig indkomst)

Personskatteordning:

Personlig indkomst

+ Husleje indtægter
- Vedligeholdelsesudgifter
- Øvrige driftsudgifter
= Resultat (Medregnes i personlig indkomst før AM-bidrag)

Kapitalindkomst

- Renteudgifter
= Resultat (Medregnes i kapitalindkomst)

Kapitalafkastordning:

Personlig indkomst

+ Husleje indtægter
- Kapitalafkast
- Vedligeholdelsesudgifter
- Øvrige driftsudgifter
= Resultat (Medregnes i personlig indkomst før AM-bidrag)

Kapitalindkomst

- Renteudgifter
+ Kapitalafkast
= Resultat (Medregnes i kapitalindkomst)

Bilag 4

	Den offentlige ejendomsvurdering	Handelspris	Forskelle
2001	15.500	18.500	19,35 %
2002	15.500	18.500	19,35 %
2003	17.500	20.000	14,29 %
2004	17.000	21.500	26,47 %
2005	20.875	27.500	31,74 %
2006	24.500	34.750	41,84 %
2007	27.250	30.750	12,84 %
2008	29.500	26.250	-11,02 %
2009	22.960	21.074	-8,21 %
2010	22.960	23.456	2,16 %

Gennemsnit på afvigelserne er på 14,88 %.

Tal fra 2001-2008 stammer fra Penge.dk – Det optimale salg af forældre køb

Tal fra 2009-2010 er en blanding af Skats Ejendomsvurdering for ejerlejligheder i København og Realkreditforeningens statistik vedrørende handelspriser.

Bilag 5

Analyse af følsomhed på købspris

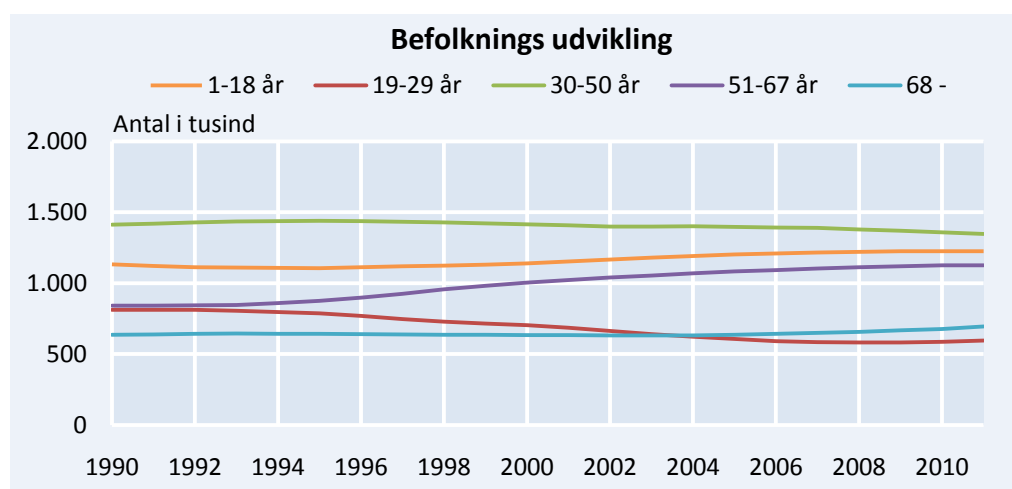
Stigning pr. år	1,02
Rentesats	4,1 %
Skat kapitalindkomst	33,0 %
Skat personlig indkomst	51,5 %
Antal år	7

Forældre køb	400.000	800.000	1.200.000	1.600.000	2.000.000	2.400.000	2.800.000	3.200.000
Opstartomk.	20.200	28.600	37.000	45.400	53.800	62.200	70.600	79.000
Årlige omk.	126.347	218.743	311.140	403.536	495.933	588.329	680.726	773.122
Salg	-50.239	-100.478	-150.717	-200.955	-251.194	-301.433	-351.672	-401.911
Omkostning i alt	96	147	197	248	299	349	400	450

Købe-selv	400.000	800.000	1.200.000	1.600.000	2.000.000	2.400.000	2.800.000	3.200.000
Opstartomk.	20.200	28.600	37.000	45.400	53.800	62.200	70.600	79.000
Årlige omk.	139.496	278.992	418.488	557.984	697.480	836.976	976.472	1.115.968
Salg	-45.690	-91.380	-137.070	-182.760	-228.450	-274.140	-319.830	-365.520
Omkostning i alt	114	216	318	421	523	625	727	829

Forskelle	84,48 %	67,93 %	62,00 %	58,96 %	57,10 %	55,85 %	54,95 %	54,28 %
-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Bilag 6



Kilde: Statistikbanken BEF5 og egen tilvirkning.

Bilag 7

Analyse af følsomhed for prisfald- og stigninger

Købspris	1.000.000
Rentesats	4,1%
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

Stigning pr. år	0,925	0,950	0,975	1,000	1,025	1,050	1,075	1,100
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Forældrekøb								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941
Salg	432.228	315.699	179.244	20.100	-164.793	-378.818	-573.600	-785.752
Omkostning i alt	730	613	477	318	133	-81	-276	-488

Købe-selv								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740
Salg	437.964	322.613	187.536	30.000	-153.025	-364.887	-609.278	-890.256
Omkostning i alt	820	704	569	412	229	17	-228	-509

Forskelle	89,07%	87,12%	83,82%	77,23%	58,18%	-486,87%	121,13%	95,93%
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	---------	--------

Ved hjælp af Excel målsøgning fandtes skæringspunktet mellem graferne:

Købspris	1.000.000
Stigning pr. år	1,0928
Rentesats	4,1%
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

	Forældrekøb	Købe-selv
Opstartomk.	32.800	32.800
Årlige omk.	264.941	348.740
Salg	-721.931	-805.730
Omkostning i alt	-424.190	-424.190
Omkostning pr. år	-60.599	-60.599

Bilag 8

Analyse af rentefølsomhed

Købspris	1.000.000
Stigning pr. år	1,02
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

Rentesats	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%
Forældrekøb								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	159.696	193.646	227.596	261.546	295.496	329.446	363.396	397.346
Salg	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597
Omkostning i alt	67	101	135	169	203	237	271	305
Købe-selv								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	203.350	250.250	297.150	344.050	390.950	437.850	484.750	531.650
Salg	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225
Omkostning i alt	122	169	216	263	310	356	403	450
Forskelle	54,87%	59,74%	62,49%	64,25%	65,49%	66,40%	67,09%	67,64%

Bilag 9

Analyse af skat under personlig indkomst

Købspris	1.000.000
Stigning pr. år	1,02
Rentesats	4,1%
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

Personskat	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	35,0%	40,0%	45,0%	50,0%
Forældrekøb								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	342.825	324.713	306.600	288.488	270.375	252.263	234.150	216.038
Salg	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597	-125.597
Omkostning i alt	250	232	214	196	178	159	141	123
Købe-selv								

Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740
Salg	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225
Omkostning i alt	267	267	267	267	267	267	267	267

Forskelle	93,53%	86,76%	79,98%	73,21%	66,43%	59,65%	52,88%	46,10%
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bilag 10

Analyse af skat under kapitalindkomst.

Købspris	1.000.000
Stigning pr. år	1,1
Rentesats	4,1%
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

Personskat	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	35,0%	40,0%	45,0%	50,0%
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Forældrekøb								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941	264.941
Salg	-119.394	-121.117	-122.840	-124.563	-126.286	-128.009	-129.732	-131.455
Omkostning i alt	178	177	175	173	171	170	168	166

Købe-selv								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	400.400	386.050	371.700	357.350	343.000	328.650	314.300	299.950
Salg	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225	-114.225
Omkostning i alt	319	305	290	276	262	247	233	219

Forskelle	55,91%	57,98%	60,25%	62,76%	65,55%	68,65%	72,15%	76,09%
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bilag 11

Analyse af årlige prisstigninger ved den avancerede model.

Købspris	1.000.000
Rentesats	4,1%
Skat kapitalindk.	33,0%
Skat personlig indk.	51,5%
Antal år	7

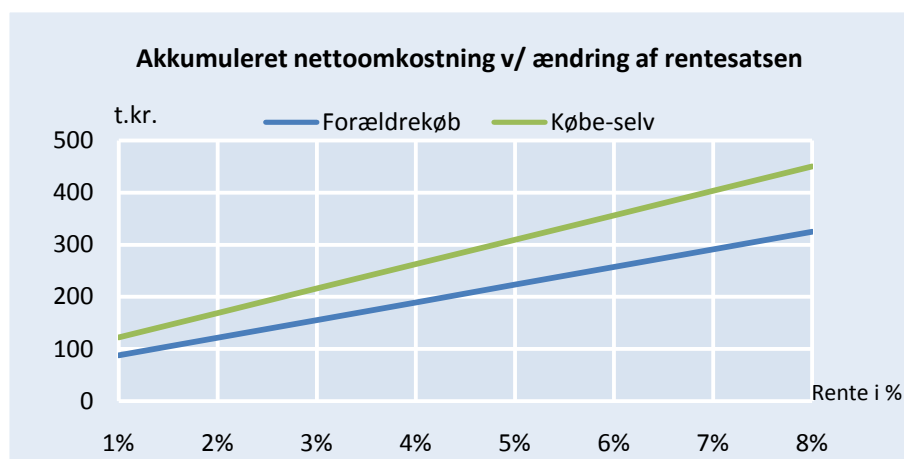
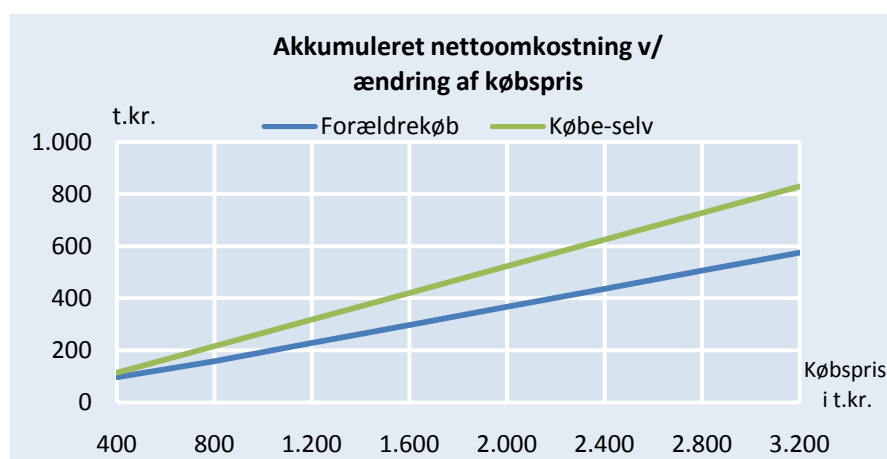
Stigning pr. år	0,925	0,950	0,975	1,000	1,025	1,050	1,075	1,100
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

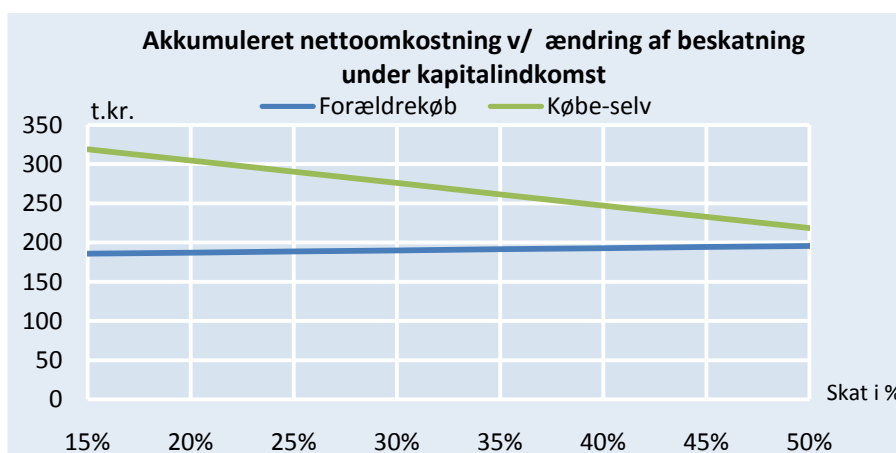
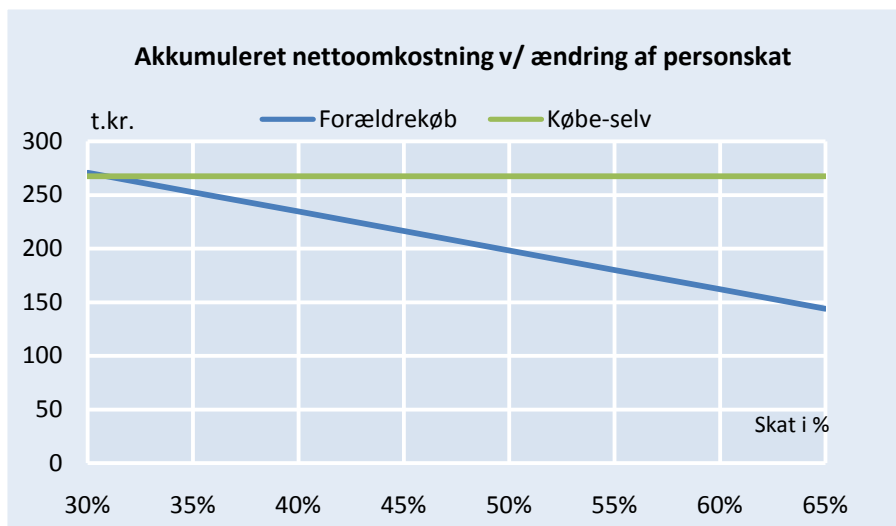
Forældrekøb								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	280.691	280.691	280.691	280.691	280.691	280.691	280.691	280.691
Salg	432.228	315.699	179.244	20.100	-131.039	-272.987	-436.728	-624.983
Omkostning i alt	746	629	493	334	182	41	-123	-311

Købe-selv								
Opstartomk.	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800	32.800
Årlige omk.	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740	348.740
Salg	437.964	322.613	187.536	30.000	-153.025	-364.887	-609.278	-890.256
Omkostning i alt	820	704	569	412	229	17	-228	-509

Forskelle	91,00%	89,35%	86,59%	81,06%	79,84%	243,23%	54,11%	61,23%
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	--------	--------

Bilag 12





Bilag 13

Udledning af årlige omkostninger ved den nye forældrebetøbsmodel under antagelse af, at barnet er tredje part.

$$\left[(-0,015P_{Køb} + r \cdot P_{Køb} + 0,00575P_{Køb} + 0,01P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n \Rightarrow$$

$$\left[(r \cdot P_{Køb} + 0,00075P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$$

$P_{Køb}$ = Købspris t_p = Skattesats i personlig indkomst r = Rentesats n = Antal år

Bilag 14

Udledning af årlige omkostninger ved den nye forældrebetøbsmodel under antagelse af, at barnet er tredje part samt en tilføjelse af et ekstra værelse til udlejning.

$$\left[(-0,015P_{Køb} + r \cdot P_{Køb} + 0,00575P_{Køb} + 0,015P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n \Rightarrow$$

$$\left[(r \cdot P_{Køb} + 0,00575P_{Køb} + 10.000) \cdot (1 - t_p) \right] \cdot n$$

$P_{Køb}$ = Købspris t_p = Skattesats i personlig indkomst r = Rentesats n = Antal år

Bilag 15

Kommuner med observeringer fra 1992 til 2010

Ishøj Kommune
Tårnby Kommune
Vallensbæk Kommune
Furesø Kommune
Fredensborg Kommune
Helsingør Kommune
Hillerød Kommune
Hørsholm Kommune
Rudersdal Kommune
Egedal Kommune
Køge Kommune
Roskilde Kommune
Slagelse Kommune
Næstved Kommune
Sønderborg Kommune
Esbjerg Kommune
Horsens Kommune
Kolding Kommune
Vejle Kommune
Herning Kommune
Randers Kommune
Silkeborg Kommune
Skanderborg Kommune
Viborg Kommune
Frederikshavn Kommune