

# *Stop forældre købene nu*

Til partiernes ordførende på boligområdet, samt til et udvalg af dagblade.

## **Vedrørende forældre køb.**

Vi er en gruppe debattører på boligdebat-hjemmesiden Boligdebatten.dk, som vil gøre opmærksom på et forhold, som vi mener fortjener jeres opmærksomhed.

Det drejer sig om emnet forældre køb. Vi er blevet klar over, at forældre køb i boligmarkedet udgør en alvorlig konkurrence til det almindelige boligkøb. Konkurrencen fra forældre købet er så kraftig, at almindelige unge familier, som vil ind på boligmarkedet, ser sig ude af stand dertil, eller tager en alt for lille lejlighed til en alt for høj pris.

Vi debattører mener at forældre købsordningen er årsagen til denne misere for de unge førstegangskøber-familier og andre førstegangskøbere.

## **Ordningen kort:**

Forældre køb er en ordning, hvor man som forældre kan få 100% rentefradrag for lånet, samt opnå boligsikring til børnene. Dernæst åbner ordningen mulighed for at forældrene siden sælger boligen til barnet med et tab, som også kan fradrages i skat. Såfremt der dog er tale om en gevinst ved salget kan forældrene med ret enkle midler hente denne gevinst skattefrit hjem.

Derved er der tale om den mest (stats-) subsidierede og mest ødelæggende ordning for boligmarkedet.

*"Det er klart, at når en studerende kan bo i en forældre købsbolig til 1½ - 2 mill for ca 2000,. kr. pr. md. i nettohuseleje og de offentlige kasser betaler resten, ( ja det er altså ikke forældrene, men alle os andre skatteydere der lægger kassen ), så er der INTET andet, der kan konkurrere,( ikke engang et kollegieværelse."*

(citat fra boligdebatten.dk)

## **Urimeligheder ved forældre køb**

Vi vil i dette brev opregne følgende fordele for forældre køberen i forhold til førstegangskøberen:

- 1) Direkte statstilskud til finansieringen af boligkøbet
- 2) mulighed for at barnet kan opnå boligsikring på op til 6.120 kr/år.
- 3) Evt. forbedringer på boligen er ligeledes fradragsberettigede, og altså 60% skattefinansierede.
- 4) Jo større fælles udgifter eller ejendomsskatter, jo bedre bliver fradragsværdien ligeledes
- 5) Ved afslutningen af lejemålet kan boligen sælges til barnet til en lav pris, derved reduceres evt. skattemodregning i investeringsgevinst. Barnet kan siden sælge boligen til markedsværdi og hente resten af gevinsten hjem skattefrit. Såfremt boligen sælges med tab, er der også her mulighed for at opnå skattemodregning, altså ligeledes høj fradragsværdi.

# Stop forældrebetalingerne nu

## 1) Direkte statstilskud til finansieringen af boligkøbet

En guide på hjemmesiden boligtorvet.dk giver dette regneeksempel<sup>1</sup>:

” [...]

### Eksempel, hvor virksomhedsskatteordningen anvendes

Forudsætninger for eksemplet er:

Ejerlejlighed på 50 m<sup>2</sup>. Kontantpris kr. 1.500.000. Udbetaling kr. 75.000. Årlig lejeindtægt 27.500 kr. Køberfinansieret handel med 80% garantilån/afdragsfrit realkreditlån og boliglån på 6% p.a.

Markedsrenteniveau primo medio august 2005. [2,815 %]

<i>Indtæster:</i>				
<i>Leje</i>		27.500		
<i>Udgifter:</i>				
<i>Renter: realkreditlån</i>	33.780			
<i>Renter: boliglån</i>	13.500			
<i>Fællesudgifter eierforening</i>	11.000			
<i>Ejendomsskatter</i>	2.800			
<i>Revisor</i>	3.500	64.580		
<i>Skattemæssigt underskud</i>		37.080		
<i>Afdrag lån</i>		4.500		
<i>Likviditet før skat</i>		41.580		
<i>Værdi af sktm. underskud ved marginalskat 60%</i>		22.248		
<i>Likviditetsbehov</i>		19.333	<i>nr. måned</i>	1.611
<i>Afdrag lån (onsnarinø)</i>		4.500	<i>nr. måned</i>	375
<i>Nettolikviditetsbehov</i>		14.832	<i>nr. måned</i>	1.236

”

I det citerede regneeksempel betaler barnet 2300 kroner per måned i husleje, mens forældrene betaler 1236 kroner per måned. Det er i alt en udgift på netto 3536 kroner per måned.

<sup>1</sup> <http://www.boligtorvet.dk/boligtorvet/web.nsf/HidIDLookup/X218C8B765D4300FDC1256E31003CCC6A?OpenDocument&plevel=1.6.3&pid=X85893ACA6507F5F1C1256DFD0036D036>

# Stop forældrebetalingene nu

For førstegangskøber vil regnestykket med en lignende lånefinansiering være:

		Årligt	månedligt
Udgifter:			
Renter realkreditlån	33.780		
Renter boliglån	13.500		
Fællesudgifter eierforening	11.000		
Eiendomsskatter	2.800		
Revisor	0	61.080	
Skattemæssige renter		47.280	
Afdrag lån		4.500	
Likviditet før skat		65.580	
Værdi af renter ved 35% rentefradragsret		16.548	
Likviditetsbehov		49.032	4.086
Afdrag lån (onsparing)		4.500	375
Nettolikviditetsbehov		44.532	3.708

I regneeksemplet er førstegangskøber(famili)ens økonomi altså 182 kr/md dårligere end forældrebetalingens.

Tager vi et par mere aktuelle rentesatser, nemlig 4,7% p.a. på F1 og 7,25% p.a. på et boliglån, bliver regnestykket for forældrebetalingen:

		Årligt	månedligt
Indtæfter:			
Leie		27.500	
Udgifter:			
Renter realkreditlån	56.400		
Renter boliglån	21.750		
Fællesudgifter eierforening	11.000		
Eiendomsskatter	2.800		
Revisor	3.500	95.450	
Skattemæssigt underskud		67.950	
Afdrag lån		4.500	
Likviditet før skat		72.450	
Værdi af skattemæssigt underskud ved		40.770	
Likviditetsbehov		31.680	2640
Afdrag lån (onsparing)		4.500	375
Nettolikviditetsbehov		27.180	2.275

Og for førstegangskøberen:

		Årligt	Månedligt
Udgifter:			
Renter realkreditlån	56.400		
Renter boliglån	21.750		
Fællesudgifter eierforening	11.000		
Eiendomsskatter	2.800		

# Stop forældrebetalingene nu

Revisor	0	91.950	
Skattemæssige renter		78.150	
Afdrag lån		4.500	
Likviditet før skat		96.450	
Værdi af renter ved 35% rentefradragsret		27.353	
Likviditetsbehov		69.097	5.758
Afdrag lån (onsnaring)		4.500	375
Nettolikviditetsbehov		64.597	5.383

Pt. er førstegangskøber(famili)ens økonomi altså 808 kr/md dårligere end forældrebetalingens.

# Stop forældre købene nu

## **2) mulighed for at opnå boligsikring / Omgåelse af loven om boligsikring:**

Lad os i forbindelse med beregning af boligsikring rette opmærksomheden på boligstøtteleven. Et hurtigt sammenkog af loven er:

*”§ 1. Lejere, herunder medlemmer af almennyttige andelsboligforeninger, jf. kap. 2 i lov om boligbyggeri, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter reglerne i denne lov.*

*§ 3. Boligstøtte til ansøgere, der ikke er pensionister, betegnes i loven boligsikring*

*§ 6. Beregningen af boligstøtte sker på grundlag af husstandsindkomsten*

*§ 10. Ved opgørelse af boligudgiften for lejere lægges den leje til grund, som efter lejeaftalen skal betales for lejlighedens areal, fælles boligareal, adgangsareal samt tilhørende sædvanlige udenomsrum.*

*§ 11. Overstiger lejen i væsentlig grad den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller må lejen anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed, kan kommunalbestyrelsen nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen*

*§ 14. Den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtten beregnes, kan ikke overstige 62.600 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 7.*

*§ 15. Overstiger lejen halvdelen af husstandsindkomsten, skal kommunalbestyrelsen efter en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold bestemme, om boligstøtte kan ydes. Det samme gælder, hvis særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt med særligt henblik på opnåelse af boligstøtte. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at boligstøtte ydes med et nedsat beløb.*

*§ 23. Den årlige boligstøtte kan ikke være større end 33.036 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 16*

*§ 40. Ansøgning om boligstøtte indgives til kommunalbestyrelsen. Boligstøtte ydes med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgningens indgivelse”<sup>2</sup>*

Læg især mærke til formuleringen af §15. Der er ikke tvivl om, at hensigten er, at boligsikring ikke skal blive et subsidie, som kan opnås ved smart tilrettelæggelse af lejeforholdet.

Når advokatfirmaer og banker og ejendomsmæglere åbenlyst anviser, hvordan man tilrettelægger forældre købet for at opnå boligsikring, kan det vist ikke siges at være efter lovens hensigt. Men også offentlige myndigheder går rimelig åbent til værks her:

<http://www.ebst.dk/foraeldrekoeb1>

<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=1563183>

I en brochure fra robinhus.dk angives niveauet af opnåelig boligsikring at være 9930 kr/år = 827,50 kr/md.

Dette subsidie vil i givet fald være skattefrit.

<sup>2</sup> [http://147.29.40.90/\\_GETDOC/\\_ACCN/A20050007529-REGL](http://147.29.40.90/_GETDOC/_ACCN/A20050007529-REGL)

# Stop forældre købene nu

## **3) Evt forbedringer på boligen er ligeledes fradragsberettigede, og altså 60% skattefinansierede.**

” Det er også mulighed for at udgifter til reelle forbedringer medtages i driftsregnskab, men kun såfremt der er tale om reelle forbedringer.”<sup>3</sup>

## **4) Jo større fælles udgifter eller ejendomsskatter, jo bedre bliver fradragsværdien ligeledes**

Eftersom forældre køber kan fradrage alle med boligen forbundne udgifter, fx ejendomsskat, fællesudgifter, m.v., og førstegangskøber ikke kan dette, øges forældre køberens konkurrencemæssige styrke ved større fællesudgifter. Den eneste post som trækker i anden retning er udgiften til en evt. revisor.

## **5) Fradragsmulighed hvis efterfølgende salg giver tab, skattefrihed hvis det giver gevinst.**

citater fra boligtorvet igen:

### **” Overvej at lade børnene købe**

Der er skattemæssige og omkostningsmæssige fordele ved at lade barnet købe ejerlejligheden, når den skal sælges. Skattereglerne tillader - i forholdet mellem nært beslægtede - at ejerlejligheden kan sælges til barnet til en pris svarende til den offentlige ejendomsvurdering på handelstidspunktet +/- 15%. Den pris, der handles til mellem børn og forældre, behøver derfor ikke at være markedsprisen. En mulig ejendomsavancebeskatning hos forældre kan således ved salg til barnet begrænses betydeligt. Endvidere sparer man som forældre de meget store salgskomkostninger, der er forbundet med at sætte ejerlejligheden til salg.

### **Skattefrihed**

Med de nuværende skatteregler kan beskatningen undgås, hvis man som forældre vælger reelt at flytte ind i ejerlejligheden inden et salg. Det kan ikke understreges nok, at man som forældre reelt skal flytte ind i ejerlejligheden. Det er ikke nok blot at tilmelde sig folkeregisteret på ejerlejlighedens adresse. Man skal også overfor skattevæsenet kunne dokumentere, at man rent faktisk benytter/har benyttet ejerlejligheden som sit hjem, og som centrum for sine livsaktiviteter.

”<sup>4</sup>

Boligtorvets informationer kan suppleres med, at hvis boligen sælges med tab, kan man naturligvis via virksomhedsordningen trække tabet fra i skat, såfremt man har gevinst på øvrige ejendomshandler, inden for 5 år.

<sup>3</sup> <http://www.boligtorvet.dk/boligtorvet/web.nsf/HidIDLookup/X218C8B765D4300FDC1256E31003CCC6A?OpenDocument&plevel=1.6.3&pid=X85893ACA6507F5F1C1256DFD0036D036>

<sup>4</sup> <http://www.boligtorvet.dk/boligtorvet/web.nsf/HidIDLookup/X218C8B765D4300FDC1256E31003CCC6A?OpenDocument&plevel=1.6.3&pid=X85893ACA6507F5F1C1256DFD0036D036>

# Stop forældre købene nu

## Historien:

Som vi forstår det, har man oprindelig indrettet kapitalafkastordningen og virksomhedsordningen med henblik på at give mindre selvstændigt erhvervsdrivende en hjælpende hånd. Følgende er et citat fra daværende skatteminister Ole Stavad i svaret på spørgsmål 78 af 18. januar 1994, angående kapitalafkastordningen:

*”Lad mig i den forbindelse nævne, at indførelsen i 1993 af den enkle kapitalafkastordning netop havde til formål at give mindre selvstændigt erhvervsdrivende, hvortil de i spørgsmålene omtalte udlejningsvirksomheder hører, på skematisk vis mulighed for fradrag for erhvervsmæssige renteudgifter i den personlige indkomst.”*

Som vi forstår det, er der altså tale om et tiltag der var ment som en hjælp for de personer som drev udlejning som virksomhed (minimum 6 lejemål), for at virksomheden kunne hænge sammen for dem. Man kan sagtens se det fornuftige i et sådant tiltag.

Siden blev det på en eller anden måde muligt at blive selvstændigt erhvervsdrivende med egen udlejningsvirksomhed, hvis blot man udlejer en enkelt ejerlejlighed.

Denne mulighed blev ejendomsrådgiverne opmærksomme på midt i 90'erne, og derefter voksede forældre køb stille og roligt.

I dag har forældre køb et sådant omfang, at stort set alle små lejligheder i fx København søges solgt som forældre køb. Prisniveauet for lejligheder er steget tilsvarende, således at ordningen i virkeligheden har løftet priserne på hele boligmarkedet.

Konsekvenserne er ikke svære at få øje på: Det naturlige forløb på boligmarkedet, hvor man tager en begynderlejlighed i måske 5 år, og derefter køber den varige bolig, er skudt i sæk. Det naturlige forløb for en førstegangskøberfamilie i dag, vil være:

*”Køb en 2-værelses lejlighed på et afdragsfrit lån, og regn med at være færdig med at betale den når I går på pension.”*

Denne situation er naturligvis ganske uholdbar, idet en sådan familie ikke vil være i stand til at få børn, bil, mv. det som man forventer hører til et almindeligt liv.

Vi har altså et boligmarked, som ikke længere handler om at opfylde et boligbehov, men som er blevet en legeplads for spekulanter. *Den eneste vej ud synes at være at afskaffe forældre købsordningen.*

Men hvem vil være med til det ?

# Stop forældre købene nu

## Et regnestykke:

	Forældre køb	Førstegangskøb
Nettoyelse per måned	4.575	5.383
Nettoyelse over 5 år	274.500	322.980
Boligsikring per måned	-510	0
Boligsikring over 5 år	-30.600	0
Forbedringer per måned	400	1.000
Forbedringer over 5 år	24.000	60.000
Fællesudgifter og skatter og revisor per måned	577	1.150
Fællesudgifter og skatter og revisor over 5 år	34.600	69.000
Køb/salg relateret udgift per måned	-583	1.667
Køb/salg relateret udgift over 5 år	-35.000	100.000
Samlet per måned	4.458	9.200
Samlet over 5 år	267.500	551.980

## Forudsætninger:

- 1) Vi tager, som hidtil, udgangspunkt i en lejlighed som købes til 1½ million. Vi forestiller os, at både førstegangskøbet og forældre købet løber over 5 år.
- 2) Boligens handelsværdi er uforandret gennem de 5 år,
- 3) For forældre køberens vedkommende sker salget først direkte til barnet, med købsprisen minus 15%, og barnet sælger derefter lejligheden videre til købsprisen. (Derved opnås også en indtægt på 60% af de 15%.)
- 4) Vi forestiller os, at der foretages én væsentlig forbedring, fx nyt køkken, til 60.000 kroner.
- 5) Vedrørende køb/salg gåes ud fra en udgift til mægler på 100.000 kroner i begge tilfælde.
- 6) Som udgangspunkt betales alt andet end boliglånene kontant, dvs skal ikke finansieres.
- 7) Der gåes ud fra at forældre køberen kan trække alle udgifter fra med 60% skatteværdi.
- 8) Beløbene er nettobeløb, dvs. forældre køberens skattefordel indregnes.
- 9) Fortegnet på beløbene i tabellen er, så udgifter kan regnes sammen.

Regnestykket viser, at en forældre køber kan betale en lejlighed til 48% af hvad en førstegangskøber må ryste op med.

Vi har valgt at medtage fradragsmuligheden for det køb/salg relaterede tab, som i sig selv er 135.000 kroner værd. Såfremt en forældre køber ikke kan benytte denne mulighed, kommer forældre købet op på 73% af førstegangskøbet.

# Stop forældrebetalingene nu

## Vores konklusioner:

Som vi ser sagen lige nu, er der 4 uretfærdigheder i finansieringsmulighederne for forældre overfor førstegangskøbere:

- 1) muligheden for at trække renteudgifter 100% fra
- 2) muligheden for at trække driftsudgifter fra
- 3) muligheden for at opnå boligsikring
- 4) muligheden for at give barnet en stor kontant gave ved siden af at sælge lejligheden under pris til dem . og så iøvrigt få fradrag for tabet !!!

Vi vurderer, at den kraftige subsidiering af boligmarkedet gennem forældrebetalingen er en hovedårsag til et prisniveau, som ligger over hvad en almindelig førstegangskøber kan antages at være i stand til at betale for sin første bolig. Vi finder derfor også udviklingen alarmerende i forhold til familiemønsteret i Danmark. Vi forstår, at der er behov for boliger til de studerende, men dette problem løses altså på bekostning af unge familier som herefter ikke kan etablere sig.

**Vi mener, at forældrebetalingen skal afskaffes.** Dette bør ske gennem at fjerne de særlige fradragmuligheder via virksomhedsordninger eller kapitalafkastordninger. Forældrebetaling bør ikke kunne regnes som erhvervsmæssig virksomhed. Endvidere forstår vi ikke, at der i omfattende grad ydes boligsikring til forældrebetaling, når nu boligstøtteleven tilsiger, at tilskud ikke skal gives hvis kontrakten findes at være lagt tilrette med henblik på at opnå boligsikring.

Forældrebetalingen fremstår ofte i den offentlige debat som en mulighed for at give sit barn et sted at bo under studierne. Dette billede er ganske ufuldstændigt, idet ordningen også bruges af mange, som slet ikke er studerende. Ordningen er i stedet blevet et gode for de, som i forvejen har råd, dvs de rige bliver rigere, og de fattige bliver fattigere.

Og staten spytter penge i denne skævvridning !!!

**Vi ser afskaffelse af forældrebetaling som et nødvendigt skridt mod en normalisering af boligmarkedet i Danmark, således at boligkøbere, der ikke har særlige "fiduser" eller "tricks", får mulighed for at købe bolig overhovedet.**

Venlig hilsen

Debattører på boligdebatten.dk

*Derrick Konnars  
Kreativ Direktør  
Kronprinsensgade 13 5 sal  
1114 Kbh. K*

*Rune Clausen  
Åbakkevej 24, st.mf  
2720 Vanløse*

*Cand. Oecon. Thomas Borgsmidt  
Kirkevej 21 A, 2.th  
2920 Charlottenlund*

*Cand. Scient. Peter Danø  
Hannovergade 4 st th  
2300 København S*