



Formand i 1. kreds Kim Holm i en artikel om, at forældre køb igen er populære – til Berlingske Tidende den 28. juni:
"Vi har over de sidste par måneder oplevet en stor

interesse for forældre køb – ja faktisk større end vi har oplevet i flere år. De faldende priser på ejerlejligheder i København har igen gjort det fordelagtigt for forældre at investere friværdien i en bolig til børnene, mens de læser – og det er der stadig flere, som vælger at gøre."

Steen Winther-Petersen kommenterer i en pressemeddelelse udsendt den 26. juni og gengivet i flere medier, at ejendomsmæglerne melder, at der igen er kommet gang i salget af boliger:

"Der er flere fremvisninger og flere handler, end da det stod værst til under finanskrisen. Det skyldes formentlig, at priserne har stabiliseret sig på et lavere niveau. Det indikerer, at vi formentlig går mod lysere tider."

Steen Winther Petersen kommenterer i en pressemeddelelse udsendt den 16. juni og gengivet i flere medier, at boligkøbere fortsat har vanskeligt ved at skaffe finansiering til deres bolig:

"Bankerne sidder tydeligvis på deres hænder. Og da boligmarkedet er så vigtigt for dansk økonomi, er det dybt betænkeligt, at der fortsat er tale om denne manglende villighed til at udlåne penge. I en tid, hvor arbejdsløsheden er stigende, er det jo også paradoksalt, at mobiliteten i den grad hæmmes. Samfundet har netop brug for, at arbejdstagerne kan flytte derhen, hvor arbejdet er. Derfor må regeringen gøre noget ved sagen."

Skattereform giver råderum

Boligejerne får en betydelig vækst i deres rådighedsbeløb i 2010, hvor skattereformen træder i kraft. Dette bør få betydning for rådgivningen af boligkøbere – herunder fra ejendomsmæglere og pengeinstitutter.

AF JURIDISK OG MÆGLERFAGLIG CHEF ANDERS PALMKVIST, DE OG ØKONOM MADSE LINDEGAARD, DE

Når "Forårspakke 2.0 – Vækst, klima, lavere skat" træder i kraft til næste år, betyder det, at danskerne får betydeligt flere penge mellem hænderne. Derfor får boligejerne en betydelig vækst i deres rådighedsbeløb, når vi kommer ind i 2010. Dette er forhold skal inddrages, når boligkøberne rådgives, da det har en afgørende betydning for hvor meget en boligkøber kan købe for.

Ejendomsmægterloven §6 siger: "Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugers indtægter og udgifter. Rådgiver skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. §19, stk. 2, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugeren har for at få et køb finansieret.

Denne bestemmelse retter sig mod alle erhvervsdrivende, som foretager rådgivning af forbrugere i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Det omfatter blandt andet pengeinstitutter, realkreditinstitutter og ejendomsmæglere.

Nedenfor har vi lavet regneeksempler for to modelfamilier med indtægter og udgifter for i år og næste år efter, at skattereformen træder i kraft. Den ene familie består af to personer, som både før og efter skattereformen betaler topskat. Den anden familie er en "typisk" dansk familie med en helt normal indkomst.

Regneeksemplerne viser tydeligt, at familien med den høje indkomst får betydeligt mere ud af skattereformen. Det skyldes, at primært at skattelettelserne ligger i den tunge ende af indkomstskaalen. Fordi afskaffelsen af mellemskatten (på

Familie med høj indkomst

To vellønnede personer, som hver tjener 500.000 kr. om året før skat.

Køber et hus til 3 mio. kr. uden nogen udbetaling.

Billån på 300.000 kr.

Indkomst og skat	2009	2010
Indkomst før skat og efter pension	83.333	86.667
Indkomstskat	36.662	35.455
Børnecheck	1.936	1.986
Indkomst efter skat	48.608	53.198

Bolig

Ydelse på realkreditlån (netto) (2,4 mio.)	10.911	11.107
Ydelse på banklån (netto) (600.000 - 7,5 %)	2.934	2.987
Ejendomsværdiskat og grundskyld	2.958	2.989
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse	4.202	4.360

Bil

Ydelse på billån (netto)	4.209	4.229
Grøn ejerafgift, forsikring, service og benzin	2.479	2.518

Øvrige faste udgifter

Fagforening, a-kasse og efterlønsbidrag	2.617	2.698
Børnepasning	2.078	2.120
Familieforsikring, licens, telefon, kontigenter mv.	1.513	1.577
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	14.706	18.614

Familie med normal indkomst

Den ene tjener 430.000 kr., og den anden tjener 300.000 kr. om året før skat.

Køber et hus til 2,19 mio. kr. uden nogen udbetaling.

Billån på 200.000 kr.

Indkomst og skat	2009	2010
Indkomst før skat og efter pension	60.833	63.267
Indkomstskat	23.901	23.734
Børnecheck	1.936	1.986
Indkomst efter skat	38.868	41.519

Bolig

Ydelse på realkreditlån (netto) (1,75 mio.)	8.104	8.119
Ydelse på banklån (netto) (600.000 - 7,5 %)	2.141	2.180
Ejendomsværdiskat og grundskyld	2.159	2.182
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse	4.202	4.360

Bil

Ydelse på billån (netto)	2.881	2.925
Grøn ejerafgift, forsikring, service og benzin	2.479	2.518

Øvrige faste udgifter

Fagforening, a-kasse og efterlønsbidrag	2.617	2.698
Børnepasning	2.078	2.120
Familieforsikring, licens, telefon, kontigenter mv.	1.513	1.577
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	10.694	12.840

Begge familier har to børn. Den ene går i børnehave og er 3 år. Den anden går i SFO og er 6 år.

De betaler kommunalskat på 25,04 pct. og 0,7 pct. i kirkeskat.

De køber begge en bolig til 3 gange deres indkomst før skat uden nogen

form for udbetaling. Finansieringen af boligen er 80 pct. fastforrentet 5 % realkreditlån og 20 pct. banklån på 7,5 %.

Begge familiers løn stiger med 4 pct. næste år.

Resten af forudsætninger er lånt fra Danske Banks modelfamilie vist i ar-

tiklen "massivt hop i rådighedsbeløb til næste år" i Børsen mandag den 9. marts 2009.

Pensioner er udeladt for nemheds skyld.

6 pct.) samt forhøjelsen af grænsen for hvornår topskatten indtræder, reducerer marginalsatten mere end lettelsen af bundskatten (fra 5,04 pct. til 3,76 pct.).

Hvis kravet til rådighedsbeløbet ikke ændres i 2010 vil familien med en normal indkomst kunne købe en bolig, der er 456.000 kroner dyrere og stadig have det samme rådighedsbeløb.

Det tilsvarende tal for familien med høj indkomst er 832.000 kroner, hvilket er 82 pct. mere end familien med nor-

mal indkomst på trods af, at høj indkomst familien kun tjener det 37 pct. mere.

Begge regneeksemplerne viser med al tydelighed, at rådighedsbeløbene efterskattereformen har en enorm betydning for hvor meget boligkøber til at købe bolig for. Det er specielt vigtigt at tage højde for, når indkomsterne af over gennemsnittet. Endeligt viser eksemplerne, at det er vigtigt at tage højde for næste års skattereform, når man er rådgiver for en de en familie, der ser på hus.