

MÅNEDENS DILEMMA

Penge & Privatøkonomi går i dybden med et aktuelt privatøkonomisk dilemma og forsøger at tilbyde dig en alternativ løsning. I denne måned ser vi på sommerhuse, og undersøger dine specifikke fordele og ulemper ved at eje eller leje. Mange markedseksperter spår, at denne boligsæson kan blive året, hvor sommerhusmarkedet for alvor begynder at vende. Tjek, om en fritidsbolig er noget for dig.

KØB ELLER LEJE AF SOMMERHUS?

Brug af sommerhus behøver ikke at være et spørgsmål om enten at købe eller leje sig frem fra gang til gang. Du kan leje dit eget sommerhus ud, mens du lejer i andre dele af landet.

Hvis du har prøvet at nyde afvekslingen ved at flytte dig selv og familien ud til et sommerhus bare en eller to timer væk fra de hjemlige pligter, så kan lysten til selv at eje et sommerhus snart trænge sig på.

I samme øjeblik vil du muligvis begynde at overveje, om du blot skal vælge at leje dig frem uden andre økonomiske forpligtelser end sommerhusmarkedets sæsonmæssigt stærkt svingende priser. Eller også er du måske allerede blevet så betaget af sommerhuslivets fristelser, at du ønsker at købe din helt egen fritidsbolig.

Så hvornår skal du egentlig binde an med selv at anskaffe sommerhus?

Fast omkostning hver måned

Overvejelserne er mange, og de er både af økonomisk karakter og af brugsmæssig karakter. For det kan jo ske, at du pludselig får lyst til at holde ferie eller forlænget weekend i et sommerhus et andet sted i landet – eller i udlandet.

Uanset hvad ændrer dette ikke på, at der hver eneste måned skal betales af på det realkreditlån, de fleste sommerhuskøbere er nødt til at optage

for at kunne finansiere købet. Vær i den forbindelse opmærksom på de politiske ambitioner, der ligger for en forøgelse af realkreditlånerammen fra de hidtidige 60 pct. til de foreslåede 75 pct. af vurderingen. Medmindre du har tilstrækkelig friværdis i anden ejendom, vil en vedtagelse af forslaget gøre det billigere at finansiere et sommerhuskøb.

Privatøkonomisk ekspert og gældsrådgiver Erik Fraas, indehaver af PØR – Privatøkonomisk Rådgivning & Foredrag – opfatter ikke spørgsmålet om køb eller leje af sommerhus som et dilemma. Han betragter overordnet set sommerhuslejere og sommerhusejere som mennesker, der befinder sig forskellige steder i deres livsforløb.

»Dem, der lejer sommerhuse, er oftest yngre mennesker, som endnu ikke er nået til et punkt i livet, hvor de er begyndt at spekulere på at købe et sommerhus. De lejer et sommerhus i én ferie, tager ud at rejse i den næste osv. Dem, som køber sommerhus for selv at bruge det, er ofte lidt ældre, og vil gerne have det faste holdepunkt, som et sommerhus bliver, når du ejer det selv,« siger Erik Fraas om det klassiske eje eller leje-dilemma.

Uanset hvor i din livsbane du befinder dig, kan Erik Fraas dog komme med rigtig mange gode argumenter for at købe et sommerhus. Især hvis du allerede har sat ind på de områder, som har særlig stor betydning for din privatøkonomi.

»Betaler du topskat, så betal mest muligt ind på dine pensionsordninger, så du fjerner mest muligt af din topskat. Og betal så dyr gæld ud,« lyder rådgiverens opfordring.

Betaler du ikke topskat – eller har du allerede betalt ind på pensionsordninger for at bringe topskatten ned eller fjerne den helt – kan investering i et sommerhus ifølge Erik Fraas være et udmærket supplement til pensionsopsparingen.

»Fordi du køber et sommerhus et sted i landet, behøver du ikke føle dig stavnsbundet af den grund. Ejerskab til et sommerhus udelukker ikke, at du kan leje et hus et andet sted. Og du kan udleje dit eget sommerhus, mens du tilbringer ferien i et hus, du har lejet,« siger Erik Fraas.

Samtidig pointerer han, at netop udlejning kan være en udmærket måde at finansiere en del af sommerhuskøbet.



Hist hvor vejen slår en bugt, kan dit næste sommerhus ligge.

»Du skal selvfølgelig betale skat af indtægten ved udlejning. Men dels er skatteprocenten ikke så høj, da der er tale om kapitalindkomst, dels er der et rimeligt bundfradrag,« siger han.

Øjeblikkelig brugsværdi

Erik Fraas peger samtidig på den øjeblikkelige brugsværdi ved køb af sommerhus i forhold til en større pensionsopsparing.

»Hvis du i forvejen indbetaler et standardbeløb til en pensionsordning via din arbejdsgiver, og du har penge tilovers til f.eks. at købe et sommerhus, så ville jeg da hellere gøre det end at betale yderligere ind på en pensionsordning. Så kan du få noget værdi ud af opsparingen nu og her, ved at du kan bruge sommerhuset,« siger Erik Fraas.

Han opfordrer samtidig potentielle sommerhuskøbere til at finde noget tæt på hjemmet.

»Hvis du bor i København og har sommerhus ved Vesterhavet, tager du ikke lige derover for at holde weekend,« siger Fraas.

Erik Fraas er stor tilhænger af at kunne tage i eget sommerhus, med de lettelser, det indebærer i forhold til at

skulle pakke ned og pakke ud, hvis du i stedet holder ferie i et lejet hus.

»Ejer du dit sommerhus, har du dine ting i huset, og det eneste, du skal tage med, er en køletaske med mad og en lille rejsetaske. Hvis du hele tiden lejer sommerhus, er det lidt ligesom at bo på hotel,« siger han.

Han peger samtidig på det belejlige afbræk i en ofte travl hverdag, det er at kunne tage i sommerhus blot for en weekend.

»Det er mentalt anderledes at være i sommerhus i en weekend i forhold til at være hjemme. Er du hjemme, er der altid alle de velkendte, praktiske opgaver, der skal klares, men hvis du er i sommerhus, så ligger der ikke et fyldt skrivebord med alt muligt, der skal gøres. I sommerhuset har du kun din bærbare computer, og hvad du nu måtte have taget med,« slår Erik Fraas fast, som også nævner din mulighed for at bruge dit eget sommerhus i hverdagene.

FAKTA

BUREAU-UDLEJNING GIVER ET SKATTEFRIT BUNDFRADRAG

Hvis du lader et bureau udleje dit sommerhus, stiger dit skattefrie bundfradrag på indtægten fra udlejen. Og så slipper du for arbejdet.

	Privat udlejning	Udlejning gennem bureau
Lejeindtægt inkl. el, vand, varme	60.000 kr.	60.000 kr.
Skattefrit bundfradrag	10.700 kr.	21.400 kr.
Lejeindtægt efter bundfradrag	49.300 kr.	38.600 kr.
Kapitalindkomstbeskatning	29.580 kr.	23.160 kr.
Kapitalindkomstskat	10.057 kr.	7874 kr.
Overskud ved udlejning	49.943 kr.	52.126 kr.

Kilde: PØR, Privatøkonomisk Rådgivning & Foredrag

FOTO: ISTOCK