

ER HYTTA BLITT FOR DYR?

Hytter har blitt klart dyrere å eie i løpet av de par siste årene. Spesielt renteøkningene, og høy inflasjon har bidratt. Bruker du hytta lite, bør du gjøre en kost-/nytte-beregning.

Spørsmålet er om det du bruker av penger på hytta, gir deg den beste økonomiske avkastningen, eller er det andre områder hvor pengene kan gi deg enda større utbytte. Vurderingene er enklere når du vurderer å kjøpe hytte. For det er lettere å la være å kjøpe hytte enn å selge en hytte du allerede eier.

150 000 i året. En moderne, gjennomsnittlig hytte med strøm, vann og TV koster nok mer enn 150 000 kroner årlig. Avdrag på lån er holdt utenfor, det er oppbygging av egenkapital og derfor ingen kostnad. Rentekostnadene etter skatt må uansett tas med, også om man er gjeldfri. I stedet for hytte kunne man ha plassert pengene i banken. Men hvis du uansett skal ha hytte, og har råd til det, er dette mer i klassen for greit å vite hva det reelt koster.

Døgnprisen for en hytte vil variere kraftig og er avhengig av hvor ofte og hvor mange som bruker den. Døgnprisen per person beløper seg gjerne fra 300 kroner per person, til 8000 kroner, alt avhengig av hvor ofte man bruker hytta. Når totalkostnaden for hytta per år skal regnes, er det flere komponenter

som må tas hensyn til.

Renter, strøm og vedlikehold. Renten legges inn som et tenkt langsiktig nivå. Det er gjennomsnittsnivået på tapt rente, og rente på lån som skal legges inn. Hvis du har en egenkapitalandel, vil ikke tapt rente være en utgift som du må betale, men en renteinntekt som du kunne ha fått hvis du ikke hadde hatt hytta.

Det gis ikke strømstøtte til hytter, slik at hele prisen må betales for hytter. Kostnaden til strøm varierer mye år for år, slik at det må legges inn et gjennomsnittsnivå her. Her tas det også med kostnader til ved.

Vedlikehold inkluderer alle typer innvendig og utvendig vedlikehold. Dette er kostnader som opprettholder standarden på hytta. Dette er en kostnad som varierer mye fra år til år, slik at det er et beregnet gjennomsnitt som må brukes. I tillegg må bygning, innbo og løsøre forsikres årlig. Det kan være nødvendig å erstatte forskjellige typer innbo og løsøre. Disse utgiftene vil variere år for år, men det bør legges inn et snittbeløp.

Diverse kostnader. De fleste hyttekommunene har innført eiendomsskatt. I tillegg kommer de kommunale avgiftene. Det kan

Døgnprisen for en hytte vil variere kraftig og er avhengig av hvor ofte og hvor mange som bruker den

”

også være en rekke andre kostnader, eksempelvis brøyting, festeavgift, løypeavgift, TV og bredbånd, veiavgift og velavgift

Kjører du fossilbil, må du legges inn årskostnaden for drivstoff. Den blir en funksjon av hvor langt det er til hytta, og hvor mye den bruker per mil. Bruker du elbil legger du inn årlig ladekostnad. Legg også inn eventuelle bompengekostnader tur/retur per gang du er på hytta. Det kan koste opptil 1000 kroner tur/retur til hytta.

Mulig å leie ut. I disse eksemplene som følger, har vi ikke regnet med eventuelle leieinntekter på hytta. Å leie ut hytta når du ikke er der selv, kan gi et godt bidrag. Og jo mindre dere bruker hytta, desto mer kan den leies ut. Dermed motvirker du effekten av at døgnprisen blir høy ved lite bruk av hytta.

Skattereglene er gunstige når du leier ut i perioder i egen hytte. Det er skattefritt å leie ut hytta opp til 10 000 kroner. På leieinntekter over 10 000 kroner, regnes 85 prosent av leieinntekten som inntekt. Denne beskattes med 22 prosent. ●

TEKST: RUNE PEDERSEN, SMARTE PENGER

TRE RÅD

1. Lei ut hytta hvis du bruker den lite
2. Eller selg den hvis du kan bruke pengene på en bedre måte
3. Vurder om du kan gjøre strømsparende tiltak som koster lite

To forskjellige hytter

Her har vi tatt med noen eksempler på hva hytta koster deg. Vi har sett på to forskjellige hytter. På hver av dem er det regnet ut pris per brukerdøgn. Et brukerdøgn er opphold per person med overnatting. En familie på fire som er på hytta i en uke får 28 brukerdøgn.

I eksempel 1 er hytta på 100 kvadratmeter med en verdi på to millioner kroner. I eksempel to er hytta på 150 kvadratmeter, med en markedsverdi på fire millioner kroner. I eksempel 1 er totalkostnaden 147 000 kroner. I eksempel 2 er den på 257 000 kroner. Rentekostnaden står for nesten halvparten av totalkostnaden. Renten er lagt inn med fire prosent, beløpet er etter skatt.

Med brukerdøgn fra 30 til 200 varierer døgnprisen fra 772 til 4963 kroner i eksempel 1.

I eksempel 2 varierer døgnprisen fra 1322 til 8360 kroner. Med lite bruk av hytta blir døgnprisen svært høy.

Beløpene på de forskjellige kostnadskomponentene vil variere fra hytte til hytte. Tallene er ikke en fasit på de faktiske kostnadene, men en illustrasjon for hytter generelt.

	Eksempel 1	Eksempel 2
Verdi hytte	2 000 000	4 000 000
Størrelse i kvm	80	150
Fordelt på antall reiser	20	20
Forutsetninger:		
Rente (tapt rente på egenkapital og rente på lån)	0	0
Vedlikehold (kr per kvm)	200	200
Forsikring (kr per kvm)	50	50
Strøm/oppvarming (kr per kvm)	300	300
Kommunale avgifter	100	100
Eiendomsskatt (kr per kvm)	30	30
Transportkostnader tur/retur per besøk	500	500
Andre kostnader (kr)	20 000	20 000
Kostnader per år:		
Rentekostnad (etter skatt)	62 400	124 800
Vedlikehold	16 000	30 000
Forsikring	4 000	7 500
Strøm/oppvarming	24 000	45 000
Kommunale avgifter	8 000	15 000
Eiendomsskatt	2 400	4 500
Transportkostnader tur/retur per besøk	10 000	10 000
Andre kostnader (kroner per år)	20 000	20 000
Sum kostnader	146 800	256 800
Døgnpris		
30 døgn	4 693	8 360
75 døgn	1 957	3 424
125 døgn	1 206	2 086
200 døgn	772	1 322