

som bilag*) har finansministeriet i maj 1971 foretaget beregninger, der viser, hvorledes skattefordel ved et nybygget gennemsnitsparcelhus i Københavnsområdet og i Slagelse stiller sig i forhold til de fordele, den samme familie ville opnå ved bosættelse i etagebyggeri i kraft af rentesikringsordning og boligsikring. Redegørelsen konkluderede, at i Københavnsområdet var bolig- og rentesikringsbeløbet større end skatteenedsættelsen på parcelhus ved skattepligtige indkomster under 50.000 kr., medens det modsatte var tilfældet for indkomster over 50.000 kr. I Slagelse var bolig- og rentesikringsbeløbet større end skatteenedsættelsen på parcelhus uanset indkomst. En sammenligning af boligudgifter i henholdsvis almen- nyttigt byggeri og parcelhuse kompliceredes imidlertid af, at de anvendte eksempler på, hvad der var typiske for etagelejligheder og parcelhuse, ikke tog hensyn til, at de typiske parcelhuse ikke var af tilsvarende størrelse som typiske etagelejligheder.

En sammenligning som den ønskede vanskeliggøres således af, at for en række forhold vil det, der er typisk for det almennyttige udlejningsbyggeri, afvige fra, hvad der er typisk for parcelhusbyggeriet. Således vil boligtagere, der køber et nyt parcelhus, typisk have højere indkomster end lejere i nyt almennyttigt byggeri, og parcelhusene vil typisk være større og dyrere end lejlighederne. Endvidere kan det være vanskeligt at sammenligne parcelhusets særlige kvaliteter med de særlige kvaliteter forbundet med etagebyggeriet, som udgør langt den overvejende del af det almennyttige byggeri.

Med disse forbehold har man i det følgende forsøgt at sammenligne boligudgifterne i en udlejningsbolig på 119 m² i Brøndby Strand-bebyggelsen og et af ejeren beboet parcelhus af samme størrelse. Anskaffessummen er forudsat at være den samme for de to boliger ud fra den betragtning, at anskaffessummen er den bedste fælles målestok for forskelligtartede kvaliteter, og at ens anskaffessumme således er udtryk for, at summen af kvaliteter — kvaliteten — er den samme for de to boliger.

Der er ved beregningerne iøvrigt forudsat:

a) en samlet anskaffessum (excl. kurs- tab) på 260.000 kr.;

b) belåning op til 94 pct. af anskaffessummen, således at eget indskud i begge tilfælde udgør 15.500 kr. Normalt vil den indskudte egenkapital i et parcelhus være væsentligt større. I tilfælde af et større indskud i parcelhuset måtte man imidlertid for at få et rimeligt sammenligningsgrundlag til parcelhusejerens omkostninger medregne den renteindtægt, han giver afkald på ved at investere penge i sit hus i stedet for f. eks. at købe obligationer. Resultatet ville i så fald blive det samme, som når man regner med samme belåningsgrænse i parcelhuset som i udlejningsbyggeriet;

c) en gennemsnitlig rente på 11 pct. p. a.

De årlige omkostninger kan herefter beregnes til:

	Udlejnings- bolig	Parcelhus
Prioritetsydelse . . .	27.500 kr.	29.000 kr.
Øvrige driftsudgifter	5.000 »	5.000 »
Omkostninger i alt.	<u>32.500 kr.</u>	<u>34.000 kr.</u>

Ovennævnte totalomkostninger reduceres for udlejningsboligens vedkommende gennem ydelse af rentesikring (10.200 kr.) og boligsikring samt driftslån og for parcelhus gennem fradrag af ejendommens underskud ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Underskuddet på parcelhuset er opgjort til:

Beregnet lejeværdi	10.500 kr.
Standardfradrag	2.000 »
Ejendomsskatter	1.500 »
Renter	<u>25.000 »</u>
Underskud	<u>18.000 kr.</u>

Parcelhusejernes skatteenedsættelse er beregnet for indkomståret 1972 under forudsætning af, at underskuddet på parcelhuset trækkes fra de skattepligtige indkomster, der er angivet i tabellen, og under forudsætning af, at de kommunale skatter udskrives med ialt 20 pct.

Den årlige nettoboligudgift kan herefter

*) Ikke optrykt her; der henvises til Folketingstidende 1970-71, tillæg B, sp. 3667 (under spm. 3).