

Tabel 1. Årlig boligudgift for familier med 2 børn og forskellige indkomster.

Skattepligtig indkomst kr.	Udlejningsbolig			Nettoleje		Parcelhus		
	Omkost- ninger kr.	Rente- og boligsikring kr.	Drifts- lån kr.	Netto- leje kr.	ved bortfald af driftslån*) kr.	Omkost- ninger kr.	Skatte- besparelse kr.	Netto- boligudgift kr.
30.000 . . . .	32.500	17.200	5.500	9.300	13.800	34.000	7.300	26.700
40.000 . . . .	„	15.100	„	12.900	17.100	„	8.400	25.600
50.000 . . . .	„	11.300	„	15.700	20.800	„	9.800	24.200
60.000 . . . .	„	10.200	„	16.800	22.300	„	10.700	23.300
70.000 . . . .	„	10.200	„	16.800	22.300	„	10.900	23.100
80.000 . . . .	„	10.200	„	16.800	22.300	„	10.900	23.100
90.000 . . . .	„	10.200	„	16.800	22.300	„	11.000	23.000
100.000 . . . .	„	10.200	„	16.800	22.300	„	11.500	22.500

for familier med 2 børn og forskellige indkomster beregnes som anført i tabel 1.

Af tabel 1 ses, at nettolejen for udlejningsboliger vil være væsentligt lavere end nettboligudgiften i et tilsvarende parcelhus. Dette gælder dog kun på meget kort sigt. En betydelig del af lejerreduktionen i det valgte eksempel skyldes ydelse af driftslån fra boligselskabernes landsbyggefond. Disse lån ydes kun fuldtud i 2 år og falder helt bort efter 3 års forløb. Lejen vil herefter stige med 5.500 kr. årligt, idet stigningen dog for boligsikringsmodtagere vil blive delvis kompenseret ved en forhøjelse af boligsikringen.

For at illustrere virkningen heraf har man i tabellen ud over den gældende nettoleje også angivet nettolejen, som den ville være, hvis der ikke blev ydet driftslån. Det ses, at i så fald vil udlejningslejligheden fortsat være væsentligt billigere for familier med indkomster på indtil 50.000 kr. årligt. For familier med indkomster på 60.000 kr. eller mere vil boligudgiften i parcelhuset kun være lidt større end i lejligheden. Tager man endvidere i betragtning, at en del af omkostningerne i parcelhuset udgøres af afdrag på de optagne lån — i eksemplet er ca. 4.000 kr. af de samlede årlige omkostninger på 34.000 kr. afdrag — og således er opsparring, vil det i realiteten være billigere at bo i parcelhuset, når familiens indkomst ligger på 50.000 kr. og derover.

På endnu længere sigt vil billedet ændres yderligere til gunst for parcelhusejeren.

Af den samlede støtte til udlejningsboligen ydes som nævnt de 10.200 kr. i form af rentesikring, der kun ydes i et begrænset antal år efter byggeriets indflytning. Det vil sige, at for familier, der ikke kan få boligsikring, vil lejen i udlejningslejligheden efter en kortere årrække stige op til den omkostningsbestemte leje — i eksemplet 32.500 kr. For familier med boligsikring vil rentesikringens bortfald blive delvis modvirket af øget boligsikring. I dyre lejligheder i nybyggeriet — som det valgte eksempel — vil imidlertid forøgelsen af boligsikringen være meget beskeden, da boligsikringsydelsen for en familie med 2 børn efter de gældende regler ikke kan overstige 8.460 kr. årligt. Det vil sige, at for familier med boligsikring vil lejen i eksemplet ved rentesikringens bortfald stige til i hvert fald 24.000 kr. Desuden må der tages hensyn til den fordel, parcelhusejeren kan forvente i form af stigende ejendomsværdi. Den fremtidige ejendomsværdistigning er det vanskeligt at skønne over, men på baggrund af de hidtidige kraftige stigninger i ejendomspriserne må forventningen om en inflationsgevinst antages at indgå med stor vægt i de økonomiske overvejelser ved valg af boligform.

En vurdering af boligudgifterne på længere sigt må således give som resultat, at for familier, der har tilstrækkelig stor indkomst til at klare boligudgiften i et parcelhus, vil — under de gældende boligstøtte- og skatteregler — det være fordelagtigere at købe hus end at leje en lejlighed.

\*) Denne nettoleje gælder kun, så længe fuld boligsikring ydes, jfr. kommentaren til tabellen.