

Bilag 1

Udviklingen i nettokapitaludgiften for en ejerbolig

Aftrapning af rentefradrag for ejerboliger vil – som forslaget er udformet – ramme hårdst i de tilfælde, hvor boligen er nyanskaffet og skattefordelen derfor maksimal. Vi har derfor valgt at illustrere virkningerne af forslaget ved at se på vilkårene for en sådan nyanskaffet bolig (tabel 1).

Om *forudsætningerne* skal kun bemærkes, at der er tale om en nyopført ejerbolig, at der derfor er regnet med 30-års lån, og at renten på 10 pct. afspejler, at det såkaldte kurstab er indregnet i anskaffelsesprisen. Det skal bemærkes, at disse forudsætninger stiller større krav til aftrapningsordningen, end flertallet af nye ejerforhold ville gøre. De fleste nye ejerforhold etableres nemlig i forbindelse med *ældre* ejerboliger, hvor der ved overtagelsen optræder en større eller mindre mængde sælgerpantebreve, hvilket betyder, at restgælden og dermed renteutgiften og skattefordelen aftrappes hurtigere end ved det her forudsatte 30-års lån. Den forudsatte 16 pct. stigning pr. år i ejendomsvurdering ligger lige i underkanten af den faktiske stigning frem til 1979. Af pladshensyn er i tabellen kun opført hvert 5. år. Udviklingen mellem disse er ganske jævn.

Kolonne a angiver, hvordan restgælden aftrappes over de 30 år, forudsat at der ikke sker belåning af værdistigningen.

Den samlede årlige kapitallydelse (rente + afdrag) er konstant gennem årene, nemlig 63.648 kr., men renteutgiften, som er af betydning for fradragets størrelse, falder naturligvis med restgælden.

Kolonne b angiver den årlige renteutgift.

Kolonne c angiver den skattemæssige lejeværdi, som den vil udvikle sig, hvis de nugældende regler forlænges, dvs. hvis den fortsat udgør 2 pct. af den til enhver tid gældende vurdering og denne vurdering stiger med 16 pct. årlig, således som tilfældet har været i en årrække.

Dette er selvfølgelig nogle ret vilkårlige forudsætninger. Men de skønnes at være de mest neutrale til belysning af, hvordan udviklingen vil blive, hvis reglerne *ikke ændres*, men blot ajourføres.

Det skal nævnes, at ejerne ikke har nogen garanti for, at de ikke ud over vurderingsstigningen vil blive ramt af en forhøjet lejeværdisats. Således har både Det økonomiske Råd og Arbejderbevægelsens Erhvervsråd samt delvis den socialdemokratiske hvidbog »truet« med en stigning i lejeværdien til f. eks. 6 pct. Dette ville – alt andet lige – betyde en langt hurtigere aftrapning af skattefordelen og en langt hårdere beskatning af »overskud« af egen bolig end efter de neutrale forudsætninger, der her er lagt til grund for belysningen af de nuværende regler.

Kolonne d er det opnåede nettofradrag, dvs. renteutgiften minus lejeværdien. Det ses, at efter 10 år er fradraget væk, og derefter bliver der tale om en skattepligtig »indtægt«, nemlig det beløb, hvormed »lejeværdien« overstiger renteutgiften.

Det kan nævnes, at hvis lejeværdien stiger ikke 16 pct., men 17 pct. årlig, forsvinder fradraget allerede efter 8 år.

Det skal også nævnes, at når der er tale om ældre ejerboliger, forsvinder fradraget hurtigere, da afdragene er større og renteutgiften derfor falder hurtigere.

Kolonne e angiver skattebesparelsen eller med andre ord det indirekte boligtilskud, som selvfølgelig falder i takt med fradraget og efter en årrække (her 10 år) bliver en negativ skattebesparelse, dvs. en merskat.

Der er forudsat en marginalskat på 60 pct. Lavere indkomster, som har en marginalskat mindre end 60 pct., vil have mindre skattebesparelse end her anført. Højere indkomster med en marginalskat over 60 pct. vil have større skattebesparelse.

Kolonne f angiver nettokapitallydelsen, dvs. renter og afdrag, når der tages hensyn til skattebesparelsen og den senere merskat. Hvis gæld i egen bolig ikke havde skattemæssige konsekvenser, ville denne kapitallydelse som nævnt udgøre 63.648 kr. årlig. De nugældende regler betyder, at man i dette eksempel slipper billigere i de første 10 år for derefter at måtte betale stedse mere end disse 63.648 kr.