

Kolonne g viser, hvordan nettokapitaludgiften vil forløbe efter VS' forslag. Under aftrapningen skal den følge den langsomste af de to foregående modeller, hvilket med de givne forudsætninger vil sige model I (kolonne f), altså de nuværende regler. Efter VS-forslaget model II (kolonne g) vil nettokapitalydelsen således stige langsommere end indkomsten.

Når aftrapningen efter 10 år er tilendebragt, fastholdes kapitalydelsen på de 63.648 kr., som alene dækker rente og afdrag på 30-års lånet. Dette giver på lidt længere sigt en langt lavere boligudgift end efter de nuværende regler, hvor lejeværdibeskatningen sætter ind med større og større vægt.

Indeks I-II (kolonne h-i):

Til slut er vist, hvordan nettokapitalydelsen i de to modeller bevæger sig i forhold til indkomsten, som stadig er forudsat at stige med 8 pct. årlig. Det bemærkelsesværdige er, at model I, altså *den nuværende ordning*, fører til en nettokapitalydelse, som på lidt længere sigt udgør en stadig voksende del af indkomsten – således at andelen efter de 30 år er mere end fordoblet. Det står og falder naturligtvis med, at ejendomspriserne (vurderingerne) forudsættes at stige hurtigere end indkomsterne, men det har da også været tilfældet i en længere årrække, og der er al mulig grund til at tro, at det fortsat vil være tilfældet.

Noget andet er, at boligbrugerne i praksis ikke kan klare en sådan stigning. Resultatet bliver derfor i virkeligheden forstærket belåning, dvs. voksende subsidier, som i sidste instans kapitaliseres hos långiverne i form af højere rente og i ejendomspriserne.

Indeks I viser desuden, hvilke enorme problemer af politisk og social art man ramler ind i, hvis man i stedet ønsker subsidierne begrænset ved en forøgelse af lejeværdien. Forhøjer man lejeværdien til 6 pct., som det undertiden er foreslået, vil nettokapitalydelsens andel af indkomsten (alt andet lige) ikke blive fordoblet, men *seksdoblet* i løbet af de 30 år. Dette er

selvsagt så umuligt, at det delvis vil blive modvirket af en afdæmpning i prisstigningen på ejerboliger, men næppe mere end delvis.

Omvendt viser indeks II (kolonne i), hvordan nettokapitalydelsen efter VS' forslag vil udgøre en jævnt faldende andel af indkomsten. Det finder vi værd at tilstræbe. Vi er ikke tilhængere af skat på boliger. Til gengæld ser vi gerne inddragelse af evt. tilbageværende kapitalgevinster, men først når disse søges realiseret.

Det skal sluttelig bemærkes, at de drastiske bevægelser i indeks for nettokapitaludgift *ikke* medfører helt så drastiske bevægelser i den faktiske boligudgift. Det gælder både ved stigende indeks (model I) og ved faldende indeks (model II).

Ud over de her opgjorte kapitaludgifter består den faktiske boligudgift bl. a. af ejendomsskatter, afgifter, renovations-, opvarmnings- og vedligeholdelsesudgifter, som i højere grad må forventes at følge indkomstudviklingen.

Hvis det f. eks. antages, at disse øvrige udgifter med de nuværende regler svarer til halvdelen af den samlede boligudgift, man har på en ejerbolig, når den er 15 år gammel, så vil *indeks for den samlede boligudgift* efter 30 år i model I ikke være 195, men ca. 150, og i model II ikke 18, men ca. 60, når den samlede boligudgift i det første år sættes til 100.

Hvis man i stedet for en indkomststigning på 8 pct. årlig forudsætter en stigning på 10 pct. årlig, vil indeks I efter 15 år være faldet til 70, hvorefter det stiger, så det efter 30 år er 112, mens indeks II falder systematisk til 0 efter 30 år.

Benyttes en indkomststigning på 12 pct. årlig, vil indeks I først falde til 53 efter 15 år for så at stige til 66 efter 30 år, mens indeks II systematisk falder til 0 efter 30 år.

Også her skal det erindres, at denne udvikling kun gælder nettokapitalydelsen, mens ejendomsskatter, vedligeholdelse m. v. må antages at vokse nogenlunde i takt med indkomstudviklingen.