

BOLIGMINISTERIET

Den 23. oktober 1992

Vedlagt fremsendes i 70 eksemplarer boligministerens besvarelse af Finansudvalgets spørgsmål 11 af 7. september 1992 om finanslovsforslaget for 1993 (§ 14 – bilag nr. 21).

SVEND ERIK HOVMAND

/ Mogens Hansen

Til Finansudvalget

*Ad § 14.31.01.10. Rentesikring til almennyttige boliger.*

*Spørgsmål 11:*

Der ønskes en beregning af det samlede tilskud over alle årene til en bolig med rentesikring, incl. grundkapital opgjort pr. m<sup>2</sup> for en typisk bolig. Hvor stort har det samlede indirekte tilskud været pr. m<sup>2</sup> for en typisk ejerbolig for samme årgang?

Der opstilles sammenlignelige beregningsforudsætninger for boligtyperne. Der forudsættes ejerskifte svarende til gennemsnitlig flyttefrekvens i ejerboliger samt maximal realkreditbelåning ved ejerskifte. Lejeværdibeskatning medregnes.

*Svar:*

Indledningsvis skal anføres, at mens det direkte tilskud til en almennyttig bolig i form af grundkapital og løbende rentesikring er veldefinerede størrelser, der fører til direkte offentligt tilskud, er det ikke umiddelbart klart, hvad der menes med »det samlede indirekte tilskud« til en ejerbolig.

Principielt opstår et indirekte tilskud til ejerboligerne, såfremt disse begunstiges ved, at lejeværdibeskatningen er lavere end boligens markedsmæssige lejeværdi. Dette kan skyldes, at lejeværdisatsen er for lav og/eller, at ejendomsvurderingen ikke afspejler boligens værdi. Det skal dog samtidig tages i betragtning, at der ikke er skattemæssigt fradrag for vedligeholdelsesudgifter, således som der eksempelvis er hos private udlejere. Derimod opfattes rentefradragsretten ikke som et tilskud til ejerboligen, idet rentefradragsretten kan udnyttes uanset låneformålet, og uanset om skatteyderen ejer eller lejer sin bolig.

På baggrund af spørgsmålets formulering antages det imidlertid, at man for ejerboligen ønsker beregnet et »indirekte tilskud« svarende til

- + den skattemæssige værdi af renterne på de lån, der finansierer ejerboligen,
- ÷ skatten af lejeværdien af egen bolig samt
- + skatteværdien af standardfradraget på 2.000 kr.

Der tages herefter udgangspunkt i 2 boliger på 80 m<sup>2</sup>, der er færdiggjort og finansieret ved udgangen af 1975. Kontantprisen antages for begge boliger at være 245.000 kr. i 1976-prisniveau. Dermed er udgangspunktet to ens boliger.

Når beregningerne gennemføres for boliger fra 1975 skyldes det, at størsteparten af de boliger, der i dag modtager rentesikring, blev opført i årene 1975-1981, og kun meget få blev opført før 1975.