

Finansieringen af boligerne i 1975 forudsættes at være sket på følgende vilkår, der i øvrigt forudsætter, at boligtageren uanset boligform indskyder en egenkapital svarende til 3 pct. af boligens pris:

	Almennyttige boliger pct.	Ejerboliger pct.
Realkreditlån	74	75
Sælgerpantebrev	—	22
Offentlig grundkapital	23	—
Egenfinansiering	3	3

De skattemæssige beregninger for ejerboligen foretages ud fra de enkelte års faktiske skatteprocenter og effektive lejeværdiprocenter. Før skattereformen beregnes skatteværdien af rentefradrag, lejeværdi og standardfradrag ud fra den mellemste skattesats, og efter 1986 beregnes de tilsvarende beløb ud fra proportionalskatten.

Endvidere tages med hensyn til lejeværdibeskatningen udgangspunkt i et skøn over den reelle lejeværdibeskatning målt som procent af de gennemsnitlige kontante handelspriser. Endelig medregnes standardfradraget på 2.000 kr. pr. år, mens der ses bort fra grundskatterne, som antages at være ens for de to boligtyper.

Der findes ingen analyser, der giver et entydigt svar på spørgsmålet om hvor ofte ejerboliger sælges. Det samlede salg af enfamiliehuse (d.v.s. fri handel, tvangssalg, familiesalg o.s.v.) lå i 1980-1991 omkring 55-75.000 boliger pr. år. Det forudsættes på denne baggrund, at en ejerbolig skønsmæssigt bliver handlet hvert 10. år.

Renteudgifterne beregnes således ud fra renterne på det oprindelige lån (fra 1975) i årene 1975-85. Herefter ejerskiftefinansieres boligen i 1986, idet værdiansættelsen forudsættes at svare til den oprindelige anskaffelsespris, opjusteret med den gennemsnitlige stigning i ejendomspriserne fra 1975 til 1985. Fra 1986 til 1992 beregnes skatteværdien af renterne på basis af det nye lån.

Oversigt over de skønnede direkte tilskud til almentnyttige boliger og nettoskattefradrag for ejerboliger i perioden 1975-1992 for boliger opført i 1975.

	Almennyttige boliger Kr. pr. m ²	Ejerboliger ¹⁾	
		Salg i 1985 ²⁾ Kr. pr. m ²	Intet salg Kr. pr. m ²
Faste 1992-priser	6.606	5.620	3.769
Fremdiskonteret ³⁾ nutidsværdi i 1992-niveau	20.264	15.982	11.983

Note ¹⁾ Skatteværdien af renter, lejeværdi og 2.000 kr.'s fradrag.

Note ²⁾ Ejerboligen refinansieres ultimo 1985.

Note ³⁾ Kalkulationsrentefod lig med obligationsrenten (realkredit).

Boligministeriets beregninger viser på dette grundlag, at rentesikringen samt grundkapitalen for en almentnyttig bolig fra 1975 til 1992 har udgjort 6.606 kr. pr. m² i faste priser (1992). I dette beløb er indregnet en årlig renteudgift svarende til, at den offentlige grundkapital på 23 pct. af opførelsessummen i realiteten finansieres via kapitalmarkedet. Skatteværdien af renter, lejeværdi og standardfradrag for ejerboligen har i samme periode udgjort 5.620 kr. pr. m², d.v.s. cirka 1.000 kr. mindre end for den almentnyttige bolig med rentesikring.

Såfremt man anvender en kalkulationsrentefod der svarer til obligationsrenten, har tilskudene til de to boliger udgjort henholdsvis 20.264 kr./m² for den almentnyttige bolig og 15.982 kr./m² for ejerboligen.

Endelig fremgår det af ovenstående oversigt, at de indirekte tilskud ville have været væsentlig mindre, såfremt ejerboligen ikke blev refinansieret op til 97 pct. af handelsprisen i år 10, jf. kolon-