

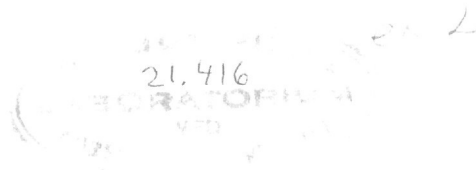
BOLIGUDGIFTER

I SKATTE- OG BOLIGPOLITISK BELYSNING

BETÆNKNING

afgivet af

det af finansministeren d. 6. august 1963 nedsatte udvalg



BETÆNKNING NR. 391

1965

Indhold

Baggrunden for udvalgets nedsættelse, dets opgaver, sammensætning og arbejde. 7

FØRSTE HOVEDAFSNIT

Undersøgelser vedrørende lejeres og ejeres boligudgifter.....	11
I. Reglerne om beskatning af boliger.....	11
A. Indkomstbeskatningen af personer.....	11
Lejet bolig.....	11
Bolig i egen ejendom.....	11
a. Beregning af lejeværdien.....	11
b. Fradragsberettigede udgifter vedrørende boligen.....	12
Skattelettelse for investeringer til boligformål.....	13
B. Indkomstbeskatningen af selskaber m. v.....	13
C. Ejendomsbeskatningen.....	15
Grundskyld og ejendomsskyld til staten.....	15
Grundskyld til kommuner.....	15
Ejendomsskyld til kommuner.....	16
Dækningsafgift.....	16
Skattefritagelser efter boligstøttelovgivningen.....	16
II. Keglerne om offentlig støtte til boliger.....	17
A. Støtte til nybyggeriet.....	17
B. Huslejetilskud.....	19
C. Tilskud til mindstbemidlede.....	21
III. Keglerne om offentlig lejeregulering.....	22
A. Huslejereguleringen.....	22
B. Lejekontrol i statsstøttet byggeri.....	22
IV. Ejendoms- og boligbestanden. Pris- og indkomstudviklingen.....	24
V. Forskellen mellem at bo til leje og at bo i egen ejendom.....	27
Lej et bolig.....	27
Egen bolig.....	28
De to boligformers forskellighed.....	28

VI. Forholdet mellem lejerens og ejerens boligudgifter.....	29
A. Udgifter i lejet bolig.....	29
B. Udgifter til bolig i egen ejendom.....	33
Huse med tre eller flere lejligheder.....	33
Tofamiliehuse og enfamiliehuse.....	33
Forskelle i udgifterne ved bolig i egen ejendom.....	34
C. Boligudgiften og værdistigningen for parcelhuse og anden kapital-anbringelse.....	35
VII. Forskelle i boligudgifterne som følge af skatte-, boligstøtte- og lejelovgivningen 37	
A. Skattelovgivningen.....	38
a. Indkomstbeskatningen af personer.....	38
Forskelle lejere indbyrdes.....	38
Forskelle ejere indbyrdes.....	38
Lejere og ejere indbyrdes.....	40
b. Indkomstbeskatningen af selskaber.....	40
c. Ejendomsbeskatningen.....	40
Forskelle lejere indbyrdes.....	41
Forskelle ejere indbyrdes.....	42
Lejere og ejere indbyrdes.....	43
B. Boligstøttelovgivningen.....	43
a. Støtte til nybyggeriet.....	43
Forskelle lejere indbyrdes.....	43
Forskelle ejere indbyrdes.....	44
Lejere og ejere indbyrdes.....	46
b. Huslejetilskud.....	46
Forskelle lejere indbyrdes.....	46
Forskelle ejere indbyrdes.....	46
Lejere og ejere indbyrdes.....	47
C. Den offentlige lejeregulering.....	47
Forskelle lejere indbyrdes.....	47
Forskelle ejere indbyrdes.....	48
Lejere og ejere indbyrdes.....	48
D. Skatte- og boliglovgivningens direkte indflydelse på boligudgifternes størrelse.....	48
a. Skattelovgivningens indflydelse.....	49
Forholdet lejere indbyrdes.....	49
Forholdet ejere indbyrdes.....	49
Forholdet lejere og ejere.....	50
b. Boligstøttelovgivningens indflydelse.....	51
c. Vekselvirkningen mellem boligstøtte- og skattelovgivningen.....	51

ANDET HOVEDAFSNIT

O vervejelser om ændringer i skatte- og boliglovgivningen___52

VIII. Indledende bemærkninger.....	52
Vurdering af forskelle i boligudgiften.....	52

Formuesvingningers indflydelse.....	52
Beskatning af værdistigninger.....	53
Andre forhold.....	54
 IX. <i>Indkomstbeskatningen</i>	54
A. Ligestilling efter et privatforbrugsprincip.....	54
B. Ligestilling ved ændring i lejeværdiberegningen.....	55
C. Ligestilling ved at give lejere vedligeholdelsesf radrag.....	56
D. Ligestilling ved ophævelse af lejeværdiberegningen.....	57
Almindelige synspunkter.....	57
Skitse til en rente- og ejendomsskattefradragsordning.....	58
E. Virkningerne af en rente- og ejendomsskattefradragsordning.....	59
Finansielle virkninger.....	59
Indpasning i skattereglerne.....	60
Administrative virkninger.....	60
Virkningen på boligmarkedet.....	61
Ejeres og lejerers ligestilling.....	62
F. Udvalgets indstilling.....	62
 X. <i>Ejendomsbeskatningen</i>	65
 XI. <i>Boliglovgivningen</i>	65
A. Baggrunden for den gældende subsidieordning.....	65
B. Synspunkter vedrørende en nyordning.....	66
C. Skitse til en boligtilskudsordning.....	67
Almindeligt boligtilskud.....	68
Boligtilskud til særlige befolkningsgrupper.....	69
D. Virkningerne af en boligtilskudsordning.....	70
Finansielle virkninger.....	70
Indpasning i skattereglerne.....	71
Administrative virkninger.....	71
Virkningen på boligmarkedet.....	71
Ejeres og lejerers ligestilling.....	72
E. Udvalgets indstilling.....	72
 XII. <i>Den offentlige lejeregulering</i>	73
Normalisering af lej en i ældre og nyere byggeri.....	73
Virkningerne af en normalisering.....	73
Normalisering af lej en i socialt byggeri.....	73
Udvalgets konklusion.....	74

BILAG TIL BETÆNKNINGEN

1. Henvendelse af 13. marts 1963 fra Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber (med et underbilag).....	75
2. Betænkning over forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, afgivet af et folketingsudvalg den 23. april 1963 •••	79
3. Folketingets forhandlinger den 13. maj 1964: Spørgsmål fra folketingsmand Hagen Hagensen til finansministeren.....	83
4. Folketingets forhandlinger den 27. januar 1965: Spørgsmål fra folketingsmand Johan Asmussen til finansministeren.....	85
5. Uddrag af betænkning af 24. marts 1965, afgivet af det til behandling af ændringer i lov om leje nedsatte folketingsudvalg.....	88
6. Oversigt vedrørende et antal ejendomsskemaer for enfamiliehuse.....	90
7. Redegørelse til belysning af ejendomsskatternes virkning på parcelhusejeres boligudgift.....	91
8. Prisudviklingen for enfamiliehuse sammenlignet med væksten af kapital på rente.....	102
9. Sammenligninger mellem lejerens og ejerens boligudgifter.....	108
10. Virkningen af rente- og ejendomsskattefradragssystemet på ejers og lejers skattefrie fradrag.....	127
11. Særudtale fra udvalgsmedlemmerne Egon Larsen, Wm. Sliben og Victor Vilner	128

Baggrunden for udvalgets nedsættelse, dets opgaver, sammensætning og arbejde.

1. Den 6. december 1960 nedsatte finansministeren et udvalg med den opgave at fremkomme med forslag, dels til en forenkling af skattelovgivningens regler om opgørelse af værdien af bolig i egen ejendom, og dels om eventuelle fradrag for udgifter, der vedrører boligen, og herved at tilstræbe regler, der i skattemæssig henseende ligestiller skatteydere med bolig i egen ejendom og skatteydere, der bor til leje.

Resultatet af udvalgets overvejelser fremgår af den af udvalget under 29. maj 1961 afgivne »Betænkning vedrørende beskattning af værdien af bolig i egen ejendom m. v.«.

I betænkningen er der nærmere redegjort for de skattemæssige bestemmelser vedrørende boligen. For ejere, der har bolig i egen ejendom, medregnes lejeværdien af boligen i den skattepligtige indkomst, medens til gengæld de med boligen forbundne driftsudgifter, herunder renter, ejendomsskatter m. v., kan fradrages i indkomstopgørelsen.

For personer, der har lejet deres bolig, holdes lejeværdien af boligen og udgifterne til betaling af leje uden for indkomstopgørelsen. Udgifterne henregnes til privat forbrug, der ikke er fradragsberettiget, jfr. statsskattelovens S 6.

Udvalgets undersøgelser og overvejelser tog på denne baggrund i særlig grad sigte på en forenkling af reglerne om beskattning af lejeværdien af bolig i egen ejendom og herunder navnlig, for så vidt angår enfamiliehuse. Udvalget havde dog i denne forbindelse tillige opmærksomheden henvendt på, om en eventuel ændret ordning kunne siges at ligestille skatteydere, der bor i egen ejendom, og skatteydere, der bor til leje.

Udvalget påpegede, at den gældende beskattingsordning lider af to væsentlige mangler: Den første består i vanskeligheden ved at fastsætte den procentsats, hvorefter lejeværdien skal beregnes for enfamiliehusenes vedkommende. Den anden vedrører fradraget for vedligeholdelsesudgifter og ytrer sig dels i, at der ikke gjaldt nogen overgrænse, der kunne be-

grænse fradrag for vidtgående vedligeholdelse, dels i vanskeligheden ved at kontrollere disse udgifter og disses afgrænsning over for udgifter til forbedringer.

Disse mangler kunne efter udvalgets opfattelse bedst afhjælpes ved indførelse af en ordning, hvorefter de fradragsberettigede udgifter standardiseres, således at der i opgørelsen kun regnes med de faktiske udgifter til renter og ejendomsskatter, medens der for de øvrige udgifter regnes med standardfradrag beregnet som en procentdel af ejendomsværdien.

Hvis en sådan standardiseret ordning - der ville have et vist forbillende i den i Sverige gældende »nettoprocentordning« — blev gennemført, ville man efter udvalgets opfattelse kunne fastsætte den lejeværdi, som skal tages til indtægt i skatteopgørelsen til en sådan procent af ejendomsværdien, at der bliver den ønskelige ligestilling i skattemæssig henseende mellem skatteydere, der har bolig i egen ejendom, og skatteydere, der bor til leje. Fastsættelsen af denne procent burde efter udvalgets opfattelse ske i lovgivningen, og lovgivningsmagten måtte herved tage stilling til, om og i hvilket omfang der ved fastsættelsen vil være at tage hensyn til de gældende lejeres restriktioner og til de boligpolitiske konsekvenser, herunder i hvor vid udstrækning man ønsker at støtte, at befolkningen bor i eget hus.

På baggrund af udvalgets betænkning blev der ved lov nr. 207 af 31. maj 1963 om ændringer i ligningsloven gennemført en ændring af de fradrag, som ejere af en- og tofamiliehuse kan foretage ved opgørelsen af deres indtægt af ejendommen. Efter denne ændring kan ejere af en- og tofamiliehuse, der tjener til bolig for ejeren, fradrage et beløb, svarende til 1½ pct. af ejendomsværdien, dog mindst 300 kr. og højst 1.500 kr., pr. selvstændig lejlighed. Dette standardfradrag træder i stedet for det hidtidige fradrag for faktiske udgifter til vedligeholdelse, skorstensfejning, forsikring, vej- og kloakafgift, vandafgift m. v.

Under folketingets behandling af forslaget til den nævnte lovændring rettede Fælles-

organisationen af almennyttige danske boligselskaber en henvendelse af 13. marts 1963 til vedkommende folketingsudvalg om den skattemæssige behandling af parcelhusejere. I henvendelsen, der er af trykt som bilag 1, blev det gjort gældende, at der består en betydelig skattemæssig forskelsbehandling af ejere, der bor i eget hus, og lejere, og at denne forskelsbehandling, for så vidt angår nybyggeriet, vil blive yderligere forstærket ved det omhandlede standardfradrag. Reglerne for opgørelse af indkomst af egen bolig giver parcelhusejere mulighed for at opnå et underskud på ejendomsregnskabet, som kan bringes til fradrag på ejerens selvangivelse, således at der herved opnås en skattebesparelse. Efter Fællesorganisationens opfattelse opnår især nye parcelhusejere igennem sådanne skattebesparelser en økonomisk fordel, der langt overstiger den støtte, som igennem boliglovgivningen kommer lejere af boliger til gode. Hertil kommer, at den skattemæssige begunstiggelse efter Fællesorganisationens opfattelse har social slagside, idet den er størst for de store indtægter og for de store boliger. Fællesorganisationen foreslog derfor nedsat et udvalg til at udarbejde forslag til regler, der kan skabe retfærdighed og logisk sammenhæng mellem de lovregler, hvorigennem det offentlige yder støtte til boligbyggeriet.

Udvalgets kommissorium.

2. Finansministeren nedsatte herefter den 6. august 1963 nærværende udvalg med den opgave dels at undersøge boligudgifternes størrelse, henholdsvis for lejere og for ejere af egen bolig, dels at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke de uligheder i boligudgifterne, der eventuelt måtte eksistere som følge af lovgivningsbestemmelser.

Udvalgets sammensætning.

3. Udvalget fik følgende sammensætning:

Formand:

Kontorchef Axel G. Poulsen,
boligministeriet.

Medlemmer:

Kontorchef, cand. polit. Leif Tang,
Fællesorganisationen af almennyttige
danske boligselskaber.
Direktør Victor Vilner,
Bygge-Societetet for Danmark.

Konsul Wm. Sliben,

De danske Grundejeres Landsorganisation.
Direktør, cand. jur. Egon Larsen,

De danske Grundejeres Landsorganisation.
Formand Andreas G. Svendsen,

Danmarks Lejerforbund.

Overlærer Leth Mouritzen,

De samvirkende Lejerforeninger.

Direktør Børge Nissen,

Håndværksrådet.

Sekretær, cand. polit. Hans Olsen,

Arbejdbevægelsens Erhvervsråd.

Ekspeditionssekretær, nu afdelingschef
N. Salicath,

boligministeriet.

Ekspeditionssekretær O. Skau Wogensen,
skattedepartementet.

Tilforordnet uden stemmeret:

Fuldmægtig P. E. Wørmer,

Statens ligningsdirektorat.

Ekspeditionssekretær, nu kontorchef

Johs. Pedersen,

indenrigsministeriet.

Ekspeditionssekretær, nu kontorchef

P. Siggaard Jensen,

socialministeriet.

Som sekretærer har fungeret:

Sekretær Flemming Lethan,

boligministeriet.

Sekretær Orla G. Petersen,

skattedepartementet.

Den 23. marts 1964 udtrådte overlærer Leth Mouritzen af udvalget, og i stedet indtrådte banebetjent *Arne Christiansen*. Endvidere afløste *fuldmægtig, cand. oecon. Aage Munk* den 3. april 1964 sekretær, cand. polit. Hans Olsen.

Som tilforordnet udvalget uden stemmeret afløste *fuldmægtig V L. Laustsen* d. 2. juli 1964 fuldmægtig P. E. Wørmer, og d. 25. februar 1965 afløstes kontorchef P. Siggaard-Jensen af *ekspeditionssekretær A. Vejlbj*

Arbejdets tilrettelæggelse.

4. Udvalget har ved sine undersøgelser af forholdene taget sit udgangspunkt i det materiale, der er tilvejebragt i den nævnte betænkning af 29. maj 1961 Undersøgelsen har haft sigte på at belyse de økonomiske forhold for henholdsvis parcelhusejere og lejere og at foretage en sammenligning af størrelsen af de to beboergrupperes boligudgifter under særlig hen-

syntagen til beskatningsreglernes og boliglovgivningens indflydelse herpå.

Udvalget har derfor ved sit arbejde i særlig grad haft opmærksomheden henvendt på lovbestemmelserne inden for ejendoms- og indkomstskattelovgivningen, boligstøtte- og huslejetilskudslovgivningen samt lejelovgivningen. Derimod er ikke i undersøgelserne taget hensyn til specielle støtteordninger, såsom statsstøtte til opførelse af huse på landet.

For så vidt angår oplysninger om befolkningens boligudgifter, foreligger der udover bolig-tællingerne kun begrænsede undersøgelser. Mere omfattende undersøgelser, herunder af sammenhængen mellem indkomstniveauet: og boligudgifterne, ville have været af interesse i forbindelse med udvalgets arbejde, men af såvel tidsmæssige som økonomiske grunde har man afstået fra selv at søge gennemført en statistisk undersøgelse af nævnte art. Det bemærkes i øv-

rigt, at det af boligministeren i 1964 nedsatte udvalg vedrørende den bygge- og boligpolitiske målsætning bl. a. har fået til opgave at undersøge spørgsmålet om boligudgiftens plads i befolkningens indkomstanvendelse.

Udvalget har afholdt 10 møder. For resultat af udvalgets undersøgelser og overvejelser er redegjort i nærværende betænkning to hovedafsnit, hvoraf første hovedafsnit omhandler udvalgets undersøgelser vedrørende ejeres og lejerers boligudgifter, medens andet hovedafsnit indeholder en redegørelse for udvalgets overvejelser om ændringer i skatte- og boliglovgivningen.

Udvalgets indstillinger med hensyn til eventuelle ændringer findes i andet hovedafsnit, punkterne 114, 115, 131 og 135, hvortil knytter sig en særudtalelse fra udvalgsmedlemmerne Egon Larsen, Wm. Sliben og V. Vilner, jvf. bilag 11.

København, den 24. maj 1965.

Arne Christiansen

Egon Larsen

Aage Munk

Børge Nissen

Axel G. Poulsen
formand

N. Salicath

Wm. Sliben

Andreas G. Svendsen

Leif Tang

Victor Vilner

O. Skau Wogensen

V. L. Laustsen
tilforordnet

Johs. Pedersen
tilforordnet

A. Vejlby
tilforordnet

Flemming Lethan

Orla G. Petersen

FØRSTE HOVEDAFSNIT

Undersøgelser vedrørende lejerens og ejerens boligudgifter.

I.

Reglerne om beskatning af boliger.

A. Indkomstbeskatningen af personer.

Lejet bolig.

5. For personer, der bor til leje, henregnes udgifter til privat bolig i henhold til § 6, sidste stk., i lov nr. 149 af 10. april 1922 om indkomst- og formueskat til staten (statsskatte-loven) til ikke-fradragsberettigede udgifter til privat forbrug. Der skal ikke opføres nogen lejeværdi, og såvel denne som huslejudgiften og herunder eventuelle udgifter, lejeren måtte have afholdt til lejlighedens vedligeholdelse, er uden betydning for skatteansættelsen.

Er boligen stillet til rådighed som fribolig eller til en leje, der er lavere end den faktiske lejeværdi, er boligens indehaver dog indkomst-skattepligtig i forhold til henholdsvis friboli-gens faktiske lejeværdi og lejenedsættelsen.

Bolig i egen ejendom.

6. I medfør af bestemmelsen i statsskattelovens § 4 betragtes som skattepligtig indtægt lejeværdien af bolig i den skattepligtiges egen ejendom, hvad enten han har gjort brug af sin beboelsesret eller ej.

Hvis et en- eller tofamiliehus ikke har været i ejerens besiddelse i et helt år, nedsættes lejeværdien forholdsmæssigt. Derimod skal lejeværdien medregnes fuldt ud, selv om den skattepligtige ikke, eller kun i en del af perioden, har beboet ejendommen.

Driftstilskud, der i henhold til lov om byggeri med offentlig støtte er bevilget til nedbringelse af driftsudgifterne, medregnes som indtægt ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Huslejetilskud, der i medfør af bestemmelsen i § 66 i lov om boligbyggeri ydes til ejere af parcel- og rækkehuse, er i henhold til be-

stemmelsen i samme lovs 93 ikke indkomst-skattepligtig.

a. Beregning af lejeværdien.

Enfamiliehuse.

7. For ejendomme, såsom villaer, sommerhuse o. lign., der alene beboes af ejeren, be-regnes lejeværdien som en procentsats af ejendoms-værdien. Denne procentsats påhviler det efter de gældende regler ligningsrådet at fast-sætte i forbindelse med de almindelige vej-ledende anvisninger for skatteligningen, som ligningsrådet hvert år giver. For skatteansæt-telsen for skatteåret 1965/66 er fastsat følgende regler:

a°) For ejendomme, for hvilke der foreligger en vurdering før 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960, og på hvilke der ikke er foretaget væsentlige forbedringer, skal lejeværdien ansættes til 4 pct. af den sidste før 12. almindelige vurdering fastsatte ejendomsværdi. For disse ejendomme sættes lejeværdien således til samme beløb som ved skatteansættelsen for skatteåret 1964/65.

b°) For ejendomme, for hvilke der foreligger en vurdering før 12. almindelige vurdering, og på hvilke der er udført væsentlige forbedringer, der ikke indgår i en før 12. almindelige vurdering foretaget vurdering, fastsættes lejeværdien som under a°) anført med tillæg af 3 pct. af det beløb, der er anvendt til forbedring af ejendommen, dog højst med 3 pct. af forhøjelsen af ejendoms-værdien.

c°) For ejendomme, for hvilke der ikke fore-ligger en vurdering forud for 12. alminde-

lige vurdering, skal lejeværdien ansættes til 3 pct. af ejendomsværdien ved den efter byggeriets afslutning foretagne vurdering, eventuelt med tillæg af 3 pct. af beløb, der efter nævnte vurdering er anvendt til væsentlig forbedring af ejendommen, dog højst med 3 pct. af forhøjelsen af ejendomsværdien.

Tofamiliehuse.

8. Ved indkomstopgørelsen fastsættes lejeværdien for ejerens egen lejlighed i et tofamiliehus skønsmæssigt under hensyntagen til størrelsen af den leje, som ejeren oppebærer ved udleje af den anden i ejendommen værende lejlighed.

Udlejningsejendomme

9. Bor ejeren i en lejlighed i sin ejendom med 3 eller flere lejligheder, omfatter hans skattepligt lejeværdien af den beboede lejlighed. Denne lejeværdi beregnes som svarende til den lejeindtægt, der kunne være indvundet ved udleje af lejligheden til en normal leje. Denne lejeværdi fastsættes i almindelighed skønsmæssigt under hensyn til lejen i de udlejede lejligheder.

Interessent skab selskaber.

10. Hvor en beboelsesejendom ejes af flere i fællesskab (interessentskab eller sameje), skal den enkelte interessent eller medejer, der bor i ejendommen, i sin indkomstopgørelse medregne lejeværdien af egen bolig på samme måde som en eneejer. Lejeværdien fastsættes skønsmæssigt under hensyn til, hvad der kunne opnås ved udleje af den pågældende lejlighed til fremmede. Dette gælder også, selv om ejendommen kun indeholder een eller 2 lejligheder.

Undertiden betegner boligsammenslutninger sig som interessentskaber til trods for, at de i realiteten er organiseret på samme måde som andelsforeninger. Da det ikke er betegnelsen, men det reelle juridiske indhold, der er afgørende for beskattningen, vil sådanne sammenslutninger blive betragtet som andelsforeninger, og interessenterne behandles i skattemæssig henseende som andelshavere, jfr. herom nedenfor.

Bestemmende for, om en som interessentskab betegnet sammenslutning skal beskattes som andelsforening, er bl. a., om interessentskabet er organiseret med generalforsamling og bestyrelse

og om ejendommen er tinglyst i interessentskabets navn, ikke i de enkelte deltageres. Disse forhold vil navnlig forekomme i interessentskaber med et stort antal deltagere.

Andels- og aktielejligheder.

11. Andelshavere og aktionærer, der bebor lejligheder i kraft af deres medejendomsret i det selskab, ejendommen tilhører, betragtes ikke i skattemæssig henseende som ejer med bolig i egen ejendom. De skal derfor ikke i skatteopgørelsen medregne lejeværdi af bolig i egen ejendom og kan heller ikke i opgørelsen fradrage udgifter, der vedrører lejligheden. De er skattepligtige af andel i overskud fra selskabet, og er den boligafgift, de betaler til selskabet væsentligt lavere end sædvanlig normal leje, må forskellen principielt betragtes som indkomstskattepligtig udlodning af overskud.

Ved fastsættelsen af lejlighedens virkelige lejeværdi tages der hensyn til lejeniveauet for huslejeregulerede lejligheder.

b. Fradragsberettigede udgifter vedrørende

12. Ifølge bestemmelsen i statsskattelovens § 6 d, jfr. nu ligningslovens § 14, stk. 1, indrømmes der ved beregningen af den skattepligtige indkomst fradrag for bl. a. skatter og afgifter på fast ejendom til stat og kommune og for tiende, fæste- og forpagtningsudgifter, aftægtsydelse og lignende byrder. Disse skatter og afgifter på fast ejendom tillades efter praksis fradraget, blot de er forfaldne ved indkomstårets udgang.

Endvidere indrømmes der i medfør af statskattelovens § 6 e fradrag for renter af prioriteter og anden gæld. Som hovedregel indrømmes der alene ret til at fradrage de prioritetsrenter, der vedrører det pågældende indkomstår, normalt 2 terminers rente. Renten må være forfalden inden indkomstårets udløb, hvorimod det for fradragsretten er uden betydning, om renten er betalt inden dette tidspunkt. Renter af vej- og kloakgæld kan ligeledes fradrages.

Udover de anførte skatter og renter kan ejere af en- og tofamiliehuse, der tjener til bolig for ejeren, fradrage et beløb, svarende til 1½ pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat ved den sidste før udgangen af indkomståret foretagne vurdering af de pågældende ejendomme. Fradraget udgør mindst 300 kr. pr.

selvstændig lejlighed og kan ikke overstige 1.500 kr. pr. selvstændig lejlighed. Dette standardfradrag træder i stedet for fradrag for faktiske udgifter til vedligeholdelse, herunder udskiftning af kakkelovne og centralvarmeanlæg, renovation, skorstensfejrning, forsikring af ejendommen, vej- og kloakafgift, vandafgift og bidrag til grundejerforening.

Standardfradraget kan ikke anvendes ved indkomstopgørelsen for en- og tofamiliehuse, der i betydeligt omfang benyttes til butik, kontor, klinik eller andre erhvervsmæssige formål, eller som ejes af et interessentskab.

Ejere af ejendomme med 3 eller flere lejligheder (udlejningsejendomme) kan ikke — selv om de selv bor i ejendommen — anvende standardfradraget, men de kan fradrage de faktiske driftsudgifter af den omhandlede art i fuldt omfang. Er der tale om en ejendom, der ejes af et interessentskab eller er i sameje, kan den enkelte interessent eller samejer, der bor i ejendommen, dog ikke fradrage udgifter til indvendig vedligeholdelse af sin lejlighed.

Skattelettelse for investeringer til boligformål.

13. I medfør af lov nr. 372 af 1. december 1962 om skattelettelse for visse indskud m. v. er der adgang til for personer, der er fuldt skattepligtige til staten, at opnå en skattelettelse på 21 pct. af beløb, der enten er indskudt på en konto for skattelettelse eller i indkomstårets løb er anvendt til:

- a°) kontant udbetaling ved køb af fast ejendom, der anvendes til den pågældendes beboelse eller erhverv;
- b°) betaling for aktie- eller andelsbevis, der er nødvendigt for at opnå et lejemål;
- c°) indskud eller forudbetaling i forbindelse med oprettelse af et lejemål vedrørende lokaler, der anvendes til den pågældendes beboelse eller erhverv, eller
- d°) betaling af afdrag på den skatteyderen påhvilende gæld med tinglyst panteret i en ham tilhørende fast ejendom, der tjener til bolig for ham, eller hvorfra han driver sit erhverv. Skattelettelsen indrømmes ikke for et større beløb end det, hvormed den af reglerne omfattede *samlede* pantegæld i ejendommen er nedbragt i løbet af et indkomstår. Under afdrag kan medtages såvel ordinære og ekstraordinære afdrag som indfrielse af restgæld samt nedbringelse af gæld gennem udlodning fra reservefonds eller lignende.

Skattelettelsen, der for et skatteår ikke kan overstige 315 kr. for forsørgere og 210 kr. for ikke-forsørgere, gives i form af et fradrag i den pålignede indkomstskat til staten og kan ikke overstige denne. De af loven omfattede indskud m. v. kan altså ikke fradrages i den skattepligtige indkomst, men giver alene adgang til en direkte lettelse i den pålignede skat. Det er en betingelse, at den samlede sum af de i overensstemmelse med de nævnte regler anvendte beløb udgør mindst 100 kr.

Endvidere kan skattelettelsen ikke beregnes af et større beløb end forskellen mellem 2.500 kr. (for ikke-forsørgere 2.000 kr.) og det samlede beløb, som skatteyderen for det pågældende indkomstår måtte have fradraget som anvendt til syge-, invaliditets-, livs- og ulykkesforsikring, pensions- og enkeforsørgelse, indskud på kapitalbindingskonti, godkendte børneopsparingskonti eller selvpensioneringskonti (i alt højst 1.500 kr. for forsørgere og 1.000 kr. for andre), samt til begrænset fradragsberettigede indbetalinger til renteforsikringer og pensionskasser (højst 1.000 kr. for såvel forsørgere som for andre).

Hvis en skatteyder fuldt ud har udnyttet adgangen til fradrag for et beløb, anvendt til de ovennævnte forsikringer, har han, som det vil ses, ingen adgang til at opnå skattelettelse i medfør af loven om skattelettelse for visse indskud m. v.

B. Indkomstbeskatningen af selskaber ni. v.

Skattepligten.

14. Pligt til at svare indkomstskat i henhold til lovbekendtgørelse nr. 377 af 20. december 1961 om indkomstbeskatningen af aktieselskaber m. v. påhviler i henhold til nævnte lovs § 1, stk. 1, nr. 1) og 2), indregistrerede aktieselskaber og andre selskaber, i hvilke ingen af deltagerne hæfter personligt for selskabets forpligtelser, og som fordeler overskuddet i forhold til deltagernes i selskabet indskudte kapital.

I henhold til samme lovs § 1, nr. 6), er foreninger, korporationer, stiftelser, legater og selvejende institutioner indkomstskattepligtige, for så vidt angår indtægt ved erhvervsmæssig virksomhed, hvorved ifølge samme paragrafs stk. 2 bl. a. forstås drift, udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom.

I medfør af disse bestemmelser er boligaktieselskaber, aktieselskabslignende boligselskaber

og andelsboligforeninger m. v. indkomstskattepligtige.

Udtrykkeligt undtaget fra skattepligt er dog de i lovens § 3, stk. 1, nr. 7), nævnte boligselskaber, hvis vedtægter er godkendt af boligministeriet, for så vidt indtægterne - bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital - ifølge vedtægsmæssig bestemmelse udelukkende kan anvendes til fremme af socialt boligbyggeri eller lignende af boligministeriet godkendt formål.

Endelig er der i lovens § 3, stk. 2, 3 og 5, regler om fritagelse for indkomstbeskatning under hensyn til særligt kvalificerede, d. v. s. almenvelgørende eller på anden måde almennyttige formål. Sådant skattefritagelse kan meddeles de ovenfor nævnte foreninger og tillige aktieselskaber m. v., når den altovervejende del af aktie- eller andelskapitalen ejes af en forening m. v. med almennyttigt formål. Fritagelse meddeles i det omfang, indkomsten ved erhvervsmæssig virksomhed anvendes til de pågældende formål.

Visse foreningers og institutioners virke har en sådan karakter, at udøvelsen af de vedtægtsmæssige almennyttige formål og den erhvervsmæssige virksomhed er meget nær sammenknyttet. Et eksempel herpå er stiftelser, der har til formål at tildele friboliger til trængende i stiftelsens ejendom, og som udlejer en del af ejendommen erhvervsmæssigt for derigennem at få midler til driften af friboligerne. Tilsvarende forhold kan foreligge for kollegier. Sådanne foreninger m. v. har normalt stående fritagelse for indkomstbeskatning.

Det bemærkes, at interessentskaber og kommanditselskaber m. v., herunder boliginteressentskaber, ikke er indkomstskattepligtige som sådanne, men deltagerne svarer hver for sig skat af deres andel i interessentskabets eller kommanditskabets indkomst.

Opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

15. *Boligaktieselskaberne* opgør den skattepligtige indkomst vedrørende udlejningsejendomme efter de almindelige principper for opgørelsen af skattepligtig indkomst.

Til indtægterne henregnes principielt den faktiske lejeindtægt. Bebos een eller flere af lejlighederne af aktionærer i selskabet, fastsættes lejeværdien for disse lejligheder efter et skøn over, hvad der kan opnås ved udleje af en lignende lejlighed til fremmede under hensyn til huslejereguleringen. Det samme gælder

enfamiliehuse, der ejes af selskabet, men bebos af aktionærer.

Som udgifter kan fradrages prioritetsrenter, ej endomsafgifter og -skatter samt udgifter til vedligeholdelse, herunder, for så vidt angår **andre** ejendomme end en- og tofamiliehuse, skattefri afskrivning på særlige installationer, **såsom** centralvarmeanlæg og elevator. Er ejendommen opført på lejet grund eller undergivet hjemfaldspligt, indrømmes der, såfremt bygningen **ikke** erstattes ved lejemålets ophør eller hjemfaldets indtræden, afskrivning over perioden indtil dette tidspunkt. Endvidere kan halvdelen af aktieselskabets forfaldne og betalte indkomstskat fradrages. Derimod kan udbytte, som udloddes til aktionærer, ikke fradrages i selskabets skattepligtige indkomst.

16. *Boligforeninger* (andelsselskaber) skal ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kun medregne den del af ejendommens overskud, som efter forholdet mellem den erhvervsmæssige lejeindtægt og den samlede lejeindtægt falder på den erhvervsmæssige lejeindtægt. Ved opgørelsen af ejendommens overskud medregnes dels de faktiske indtægter ved udleje og bortforpagtning til ikke-medlemmer, dels lejeværdien af friboliger i foreningens ejendom samt af lokaler til ikke-erhvervsmæssigt brug, d. v. s. også lejligheder, der er udlejet til medlemmer. Lejeværdien fastsættes principielt efter et skøn over, hvad der kunne opnås ved udleje til fremmede. I den således opgjorte indtægt fradrages udgifter efter samme regler som for aktieselskaber. Ved den forholdsmæssige fordeling af dette overskud mellem erhvervsmæssig lejeindtægt og ikke-erhvervsmæssig lejeindtægt henregnes lejeindtægten ved udleje og bortforpagtning til ikke-medlemmer til den erhvervsmæssige lejeindtægt. Til den ikke-erhvervsmæssige lejeindtægt henregnes såvel lejeindtægten ved udleje til foreningens medlemmer, uanset om disse måtte drive erhverv fra de pågældende lokaler, som lejeværdien af hele eller delvise friboliger, der benyttes til foreningens eget ikke-erhvervsmæssige brug. I den således opgjorte erhvervsmæssige indtægt kan fradrages halvdelen af foreningens forfaldne og betalte indkomstskat.

Beskatningen.

17. Forinden skattens beregning foretages der, for så vidt angår aktieselskaber, fradrag i den skattepligtige indkomst for halvdelen af denne,

dog højst 2½ pct. af selskabets aktiekapital. Af det herefter resterende beløb udreder selskabet 44 pct. i skat.

For boligforeninger udredes skatten med 41 pct. af den skattepligtige indkomst.

C. Ejendomsbeskatningen.

18. De almindelige regler om ejendomsbeskatning varierer — når man ser bort fra landbrugs-ejendomme - ikke efter de beskattede ejendommers art. Derimod er beskatningen forskellig efter ejendommenes beliggenhed. Kun reglerne om ejendomsskatter til staten er fælles for alle ejendomme, mens reglerne for den kommunale ejendomsbeskatning er forskellig for ejendomme i bykommunerne og ejendomme i landkommunerne.

Der udskrives fra og med finansåret 1966/67 to former for ejendomsskatter, nemlig *ejendomsskyld* og *grundskyld*. Endnu i finansåret 1965/66 opkræves tillige grundstigningsskyld, men i henhold til de ved lov nr. 363 af 18. december 1964 indførte ændrede regler. Efter disse beregnes grundstigningsskylden principielt som 4 pct. af den ved 12. almindelige ejendomsvurdering i 1960 fremkomne afgiftspligtige grundstigning. Grundstigningsskylden vil herefter i det hele ikke være af nævneværdig boligudgiftsmæssig betydning og omtales derfor ikke nærmere i det følgende.

Ejendomsskyld og *grundskyld* svares såvel til staten som til kommunerne, i landdistrikterne både til sogne- og amtskommunerne.

Grundskyld og ejendomsskyld til staten.

19. Til staten svares grundskyld og ejendomsskyld efter reglerne i lovekendtgørelse af 1. august 1960 om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

Herefter svares *grundskyld* til staten med 6 promille årligt af grundværdien efter fradrag for forbedringer. *Ejendomsskyld* til staten svares som et fikseret beløb, fastsat i henhold til reglerne i lov af 15. februar 1957 om fiksering af ejendomsskyld til staten, hvortil den nævnte lovekendtgørelse henviser. Det fikserede beløb er det beløb, som skulle svares for året 1956 på grundlag af den senest forud for 11. almindelige ejendomsvurdering pr. 1. september 1956 foreliggende vurdering.

Forud for fikseringen beregnedes ejendomsskylden til staten med 4½ promille årligt af ejendommens forskelsværdi (ejendomsværdi —

grundværdi), reduceret med dels et ejendomsfradrag på 21.000 kr. og dels et lej lighedsfradrag på 2.000 kr. for hver lejlighed med køkken, som ejendommen indeholdt udover én.

Såfremt forskelsværdien ved en ejendomsansættelse kommer ned under 5 pct. af grundværdien, f. eks. når ejendommen efter bygnin-gernes nedrivning vurderes som ubebygget, bortfalder ejendomsskylden endeligt.

Grundskyld til kommuner.

20. Reglerne om *den kommunale ejendomsbeskatning* indeholdes i lov af 18. februar 1961 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, som ændret ved lov af 15. februar 1963.

Den kommunale *grundskyld* svares ligesom grundskylden til staten af ejendommens grundværdi med fradrag for forbedringer.

Grundskyldspromillerne fastsættes for hver enkelt by-, sogne- eller amtskommune af det pågældende kommunale råd inden for visse i loven fastsatte grænser.

I København *OP* på Frederiksberg samt i køb-^{or} *stæderne, Marstal Handelsplads og de sønder-jyske jlækker* kan grundskyldspromillen ikke fastsættes lavere end den for skatteåret 1960/61 gældende grundskyldspromille. For disse kommuner er derimod ikke fastsat noget maksimum for grundskyldspromillens størrelse. I skatteåret 1963/64 udgjorde grundskyldspromillen i samtlige de nævnte kommuner mellem 22 og 26, og promillerne er ikke siden forhøjet.

I *sognekommunerne* kan grundskyldspromillen ikke fastsættes lavere end 10 eller højere end 35. Indenrigsministeren kan dog i ganske særlige tilfælde tillade, at promillen i en sogne kommune sættes til mere end 35, men ikke over 40, og for de kommuners vedkommende, hvor promillen i skatteåret 1960/61 var 50 eller der-over, gælder der en overgangsordning, hvorefter promillen skal nedsættes til 35 over en kortere årrække. For sognekommuner, der i henhold til det senest offentliggjorte registerfolketal ikke har over 3.000 indbyggere, er der fastsat særlige regler, der begrænser adgangen til at ændre grundskyldspromillen fra år til år.

I skatteåret 1963/64 var grundskyldspromillen i mindre end 20 sognekommuner højere end 35, mens den for de øvrige sognekommuner udgjorde mellem 10 og 35. Den gennemsnitlige promille udgjorde 22,28.

Til *amtskommunerne* svarer ejendomme i

sognekommunerne (herunder Gentofte) og i Marstal kommune grundskyld med en sats, der ikke må overstige 14 promille. De faktiske promiller for skatteåret 1963/64 varierede, når man ser bort fra landbrugsejendomme, for hvilke der gælder en særlig tilskudsordning, mellem 8,72 og 14,00. Den gennemsnitlige promille, bortset fra landbrugsejendomme, udgjorde 11,25.

Ejendomsskyld til kommuner.

21. Den kommunale *ejendomsskyld* er fikseret i alle kommuner, men på forskellige tidspunkter i bykommunerne og landkommunerne. I samtlige kommuner er de fikserede ejendomsskyldpromiller med virkning fra skatteåret 1965/66 nedsat med $\frac{1}{7}$, og en tilsvarende nedsættelse skal foretages efter den 14. almindelige vurdering og efter hver senere almindelig vurdering, således at den kommunale ejendomsskyld vil være bortfaldet med udgangen af skatteåret 1989/90.

For København, Frederiksberg, købstæderne, Marstal Handelsplads og de sønderjyske flækker er fikseringsværdien det beløb, hvoraf ejendomsskylden for 1960/61 er beregnet, d.v.s. ejendommens forskelsværdi ved den seneste vurdering forud for den 11. almindelige vurdering pr. 1. september 1956, reduceret med dels et ejendomsfradrag og dels et fradrag for hver lejlighed, den pågældende ejendom indeholder udover én. Ejendomsskylden svares indtil den omtalte syvendedelsnedsættelse med den for 1956/57 gældende ejendomsskyldpromille samt med den for skatteåret 1960/61 i kommunen gældende ekstraordinære ejendomsskyldpromille. Er fikseringsværdien for en ejendom under 7.150 kr., svares der ikke ejendomsskyld.

Den samlede promille, hvormed ejendomsskyld blev opkrævet i 1960/61, udgjorde i København 22,25, på Frederiksberg 23,0 og i langt de fleste købstæder og flækker mellem 21,5 og 23,0.

Ved beregningen af ejendomsskylden til *sognekommunerne* er den fikseringsværdi, som lægges til grund, ligesom i købstæderne det beløb, hvoraf der svaredes sognekommunal ejendomsskyld for skatteåret 1960/61. Da dette beløb ikke - som i bykommunerne - havde været fikseret forud for 1961-loven, er det imidlertid sat til ejendommens forskelsværdi ved den seneste vurdering forud for den 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960, reduceret med ejendomsfradrag og lejligheds-

fradrag. Ejendomsskyldpromillerne er de for 1960/61 gældende.

Disse promiller udviser meget store variationer, nemlig fra 2,1 som minimum til 54,0 som maksimum. Den gennemsnitlige promille var i 1960/61 16,7.

Den *amtskommunale* ejendomsskyld, der skal svares af ejendomme i sognekommunerne (herunder Gentofte) samt i Marstal, lignede ligesom den sognekommunale ejendomsskyld på en fikseringsværdi, der er bestemt på grundlag af den seneste vurdering forud for den 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960. Men beløbet beregnes her som ejendomsværdien — 2 gange grundværdien og — ejendomsfradrag og lejlighedsfradrag. Ejendomsskyldpromillerne er de for 1960/61 gældende. Disse promiller varierede mellem 7,93 og 16,96 og udgjorde i gennemsnit 12,07.

Dækningsafgift.

22. Kommunalsskatteoven indeholder tillige hjemmel for kommunerne til at opkræve en særlig *dækningsafgift* i henhold til en af kommunalbestyrelsen affattet og af indenrigsministeren godkendt vedtægt. Da reglerne herom imidlertid kun gælder for offentlige ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld og ejendomsskyld, samt for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted o. l., er de uden betydning for beskattningen af boligejendomme.

Skattefritagelser efter boligstøttelovgivningen.

23. Ved siden af ejendomsskatteovngivningens almindelige regler gælder nogle særlige i *boligstøttelovgivningen* indeholdte regler om fritagelse for ejendomsskat.

Den nyere lovgivning herom tog sin begyndelse med lov af 13. april 1938 om lån til boligbyggeri m. v. Efter denne lovs § 27 skulle parcel- og rækkehuse, der opførtes med statsstøtte til mindrebemidlede, børnerige familier, være fritaget for udredelse af den *på bygningerne faldende* del af samtlige ejendomsskatter. Skattefriheden skulle dog bortfalde ved ejerskifte.

En ændring af 1938-loven, stadfæstet ved lov af 30. maj 1940, udstrakte skattefriheden - dog med undtagelse af skatter til amtskommunen — til alle beboelsesejendomme, der påbegyndtes mellem februar og november 1940. Skattefritagelsen skulle gælde i 22 år for kom-

munalt og socialt byggeri og i 12 år for privat byggeri.

Ved lov af 9. april 1941 videreførtes denne fritagelse, så den kom til at gælde generelt for et tidsrum af 22 år og for alt boligbyggeri, som opførtes inden den 1. april 1943.

Principperne i 1938- og 1940-loven blev sammensmeltet i byggestøtteloven af 30. april 1946. Herefter kunne efter denne lov opføre beboelsesejendomme - uanset om byggeriet var statsstøttet - i 22 år opnå fritagelse for den *på bygningerne faldende* del af ejendomsskatterne bortset fra amtsskatter. Statsstøttet parcel- og rækkehusbyggeri til mindrebemidlede, børnerige familier kunne derudover opnå fritagelse også for amtsskatterne, og skattefritagelsen (for alle skatter) var ikke specielt tidsbegrænset, men fastsat til det tidsrum, i hvilket der var givet nedsættelse af statslånsydelsen.

I denne udformning er bestemmelserne om skattefritagelse siden videreført i byggestøtte- (boligbyggeri-) lovgivningen. De særlige regler om fritagelse for parcel- og rækkehuse til mindrebemidlede, børnerige familier og skattefritagelsens tidsmæssige sammenknytning med nedsættelsen af statslånsydelsen er dog nu ændret til en almindelig bestemmelse om, at fritagelsen gælder i den tid, hvori der indrømmes huslejetilskud til ejeren af et sådant hus.

24. De gældende bestemmelser findes i lov bekendtgørelse af 5. marts 1964 om boligbyggeri, § 98. I lighed med tidligere er bestemmelserne tidsbegrænsede, idet de omfatter byggeri, der opføres mellem 1. april 1959 og 1. april 1967, og den almindelige skattefritagelse - bortset fra amtsskatter - gælder i tiden indtil udløbet af 22 år fra begyndelsen af den skatteperiode, der følger nærmest efter den første vurdering til

ejendomsskyld og grundskyld af ejendommen med fuldført byggeri. Ifølge paragraffens stk. 3 kan boligministeren med tilslutning af folketingets finansudvalg opsiges skattefritagelsen helt eller delvis med et års varsel, hvis ejendommens økonomi forbedres eller kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor. Endvidere kan boligministeren ifølge lovens § 101 helt eller delvis forlænge de i medfør af de forskellige byggestøttelove meddelte skattefritagelser udover den fastsatte periode på 22 år.

Særreglen for parcel- og rækkehuse, der nu findes i lovens § 98, stk. 5, måtte oprindelig formentlig ses i sammenhæng med, at der ikke kunne opnås huslejetilskud i sådant byggeri, idet 1946-loven kun hjemlede huslejetilskud til beboere i sociale boligforetagender. Først fra 1954 kunne der også gives huslejetilskud til beboere i nybyggede statsstøttede parcelhuse for mindrebemidlede. Tilskudsordningen blev i 1959 udvidet til alle udlejningsejendomme samt alle parcelhuse af beskeden type, der er opført til mindrebemidlede efter april 1959. Den særlige skattefritagelse i henhold til § 98, stk. 5, kan herefter ikke begrundes som en kompensation for, at de pågældende ejere i tilskudsmæssig henseende er ugunstigere stillet end indehaverne af andre boligkategorier.

Bortset fra bestemmelsen i § 98, stk. 5, sondrer lovens regler om skattefrihed ikke principielt imellem, om der er tale om ejerbolig eller udlejningsbolig.

løvrigt må boligbyggerilovgivningens skattefritagelsesregler generelt ses i sammenhæng med de tidligere omtalte almindelige regler om fiksering og successivt bortfald af ejendomsskyld.

II.

Reglerne om offentlig støtte til boliger.

A. Støtte til nybyggeriet.

25. Fra det offentlige side er der i tidens løb på forskellig måde ydet støtte til tilvejebringelse af boliger. Støtten har haft karakter af direkte tilskud, finansieringsgarantier, statslån til nedsat rente og - som omtalt under punkt 24 - skattebegunstigelser.

Byggestøtten har haft flere hovedformål, der har gjort sig gældende med vekslende styrke:

Fremskaffelse af billige boliger, formindskelse af boligmangelen og bekæmpelse af arbejdsløsheden.

Lovgivningen om statslån til boligbyggeri tog sin begyndelse i 1880'erne og videreførtes praktisk talt ubrudt til 1927. I den sidste del af perioden ydedes lånene gennem den i 1922 oprettede Statens Boligfond.

Ved lov nr. 128 af 1. april 1933 genoptoges

den statslige udlånsvirksomhed, nu med hovedvægten på kommunalt og almennyttigt byggeri.

Efter udløbet af 1933-loven blev - efter et par års forløb - statsstøtten videreført med lov nr. 153 af 13. april 1938. Lovgivningen fortsattes med midlertidig lov nr. 179 af 9. april 1941 og fornyedes i 1946 med lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte.

Den støtte, der for tiden i særlig grad påvirker boligudgifternes størrelse, er ydet på grundlag af reglerne i loven af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte med senere ændringer (1946-loven), lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte (1955-loven) og lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri (1958-loven).

1946-loven.

26. Loven af 1946 tilsigtede at søge boligudgifterne i det statsstøttede nybyggeri bragt ned på et niveau, svarende til forholdene i 1939. Der blev derfor hjemlet adgang til en betydelig statsstøtte til finansieringen og til nedbringelse af driftsudgifterne, navnlig ved ydelse af statslån til lav rente.

Loven gav adgang til ydelse af statslån i forhold til anskaffelssummen eller værdien inden for følgende lånegrænser:

	pct
Sociale byggeri a. kommuner.	95
b. boligselskaber o. lign.	97
Parcel- og rækkehusbyggeri for mindre bemedlede.	90
Privat byggeri.	85

Den normale ydelse af statslånene fastsattes til $4\frac{1}{2}$ pct., hvoraf $3\frac{1}{2}$ pct. rente. Denne rente lå lidt under den ved lovens gennemførelse almindelige effektive rente af langfristede lån. Med henblik på nedbringelse af driftsudgifterne gav loven adgang til ydelseslempelser i form af afdragshenstand og rentenedsættelse. Lemperne kunne tilstås for 20 år.

Fra udgangen af 1950 blev ydelserne for fremtidigt bevilgede lån fastsat til følgende, jfr. boligministeriets cirkulære af 28. november 1950:

	pct.	Heraf pct. rente
Højt, sociale byggeri til.	2,7	2
Lavt, » » »	2,2	1,5
Højt, priv.it » »	3,2	2,5
Lavt, » » »	3,2	2,2
Parcelhusbyggeri for mindre bemedlede borgerne.	2,2	2

Disse retningslinier betød en vis forhøjelse af ydelserne i forhold til den tidligere praksis.

I 1951 blev lånegrænserne forhøjet med 5 pct. bortset fra det sociale byggeri, jfr. lov nr. 252 af 14. juni 1951.

Fra 1952 indførtes ved lov nr. 135 af 5. april 1952 en særlig låneordning for en- og tofamiliehuse. Statslånet udmålt på grundlag af kreditforeningernes låneudmåling. Der måtte regnes med et betydeligt større eget indskud end i det øvrige statsstøttede byggeri (kap. VIII A-lån, senere kap. VA). Der blev ikke givet adgang til at bevilge ydelseslempelser for disse lån, men renten blev som hovedregel fastsat efter en procentsats, der lå under markedsrenten.

27. I 1954, jfr. lov nr. 304 af 6. oktober 1954, gik man over til at opkræve markedsrente af statslånene. Til gengæld udbetaltes et årligt driftstilskud beregnet på grundlag af den enkelte lejligheds størrelse (m^2 -tilskud).

Disse tilskud blev fastsat til 14 kr. pr. m^2 for sociale byggeri og parcel- og rækkehuse til mindre bemedlede ejere og til 10 kr. til privat udlejningsbyggeri og andet privat boligbyggeri (parcel- og rækkehuse).

Med nyordningen tilsigtedes oprindelig ikke en ændring af statsstøttens omfang, kun af dens form.

I 1954 blev for det sociale byggeris vedkommende parcelhusbyggeriets fortrinsstilling ophevet, idet bestemmelsen om lavere statslånsrente i sociale parcelhusbyggeri udgik.

I medfør af de i henhold til loven tagne forbehold om tilbagekaldelse af meddelte ydelseslempelser er de givne lempelser senere ophevet helt eller delvis. Bortset fra visse begrænsede undtagelser er ydelserne på statslån, der er ydet til boligbyggeri i henhold til 1946-loven, for tiden følgende, jfr. boligministeriets cirkulære af 3. april 1962:

<i>Sociale byggeri</i>	pct.	pct. rente
Ejendomme, taget i brug:		
inden 31. december 1947.	4,5	3,5
i tiden 1. januar 1948-31. december		
1950 etagebyggeri.	4,0	3,0
parcel- og rækkehuse.	3,5	2,5
i tiden efter 1. januar 1951		
etagebyggeri.	3,5	2,5
parcel- og rækkehuse.	3,0	2,0

Privat boligbyggeri

Ejendomme taget i brug:		
inden 31. december 1950.	4,5	3,5
efter 1. januar 1951 etagebyggeri.	4,0	3,0
parcel- og rækkehuse.	4,5	3,5

Ydelserne på lån til parcel- og rækkehuse til brug for visse mindrebemidlede ejere er dog ikke forhøjet. En del af ydelsesnedsættelserne til sådanne ejere er lovbestemte og kan således ikke ophæves.

1955-loven.

28. I 1955-loven om byggeri med offentlig støtte, som afløste 1946-loven, blev lånegrænsen for socialt byggeri fastsat til 94 pct mod tidligere 97 pct. Lånegrænsen i parcelhusbyggeri for mindrebemidlede blev nedsat fra 95 til 90 pct. For privat etagebyggeri og forretningsmæssigt parcelhusbyggeri fastsattes lånegrænserne til henholdsvis 88 pct. og 85 pct. (90 pct. til bygningshåndværkere).

Statslånene forrentedes med markedsrente, men dog således, at renten svarede til den rente, der må betales af lån mod 1. prioritet, uanset at lånene ydedes mod normalt 3. prioritet.

1955-loven udvidede også den nævnte kap. VA-låneordning til forretningsmæssigt udlejningsbyggeri med indtil 36 lejligheder; fra 1956 havde dog en- og tofamiliehuse med beboelse for bygherren selv fortrinsret til lån.

Driftstilskudene blev i 1955-loven fastsat til 11 kr. pr. m² i socialt byggeri og til 8 kr. pr. m² i privat forretningsmæssigt byggeri.

Kap. VA-byggeri har ingensinde kunnet opnå driftstilskud, men lånene blev ydet til en rente, der lå en del under markedsrente.

Driftstilskuddene kan - på samme måde som de tidligere ydelseslempelser - inddrages helt eller delvist, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeri taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau. Endvidere nedsættes tilskudene fra 1967 gradvist, således at de bortfalder senest med udgangen af 1974.

1958-loven.

29. Ved 1958-loven gennemførtes væsentlige ændringer i støtten til boligbyggeriet. Den hidtidige statslåneordning blev afløst af en ordning, hvorved der etableredes et organiseret marked for sekundær långivning (realkredit institutionerne), således at det offentlige støtter denne sekundære långivning med garanti for de yderste midler. Lånegrænsen for institutternes udlån blev fastsat til 75 pct. af ejendommens værdi, dog således at lånegrænsen kan forhøjes i det omfang, der ydes stats- eller

kommunal garanti for lånet eller stilles anden uomtvistelig god sikkerhed. Med garanti kan lånegrænsen nå op til 94 pct for socialt byggeri, 90 pct. for mindrebemidlede parcelhusbygherrer og 85 pct for privat byggeri. Afdragstiden for 3. prioritetslån er (uanset om der ydes offentlig garanti eller ej) fastsat til 45 år for såvel privat som socialt udlejningsbyggeri og til 30 år for parcel- og rækkehuse til brug for ejere. Bortset fra en kort overgangsperiode er der ikke siden 1958 bevilget statslån. Kap. VA-låneordningen bortfaldt helt ved 1958-loven.

Statens støtte til nedbringelse af driftsudgifterne og lejen ydes fortsat i form af driftstilskud. Det sociale byggeri samt mindrebemidlede ejere af parcel- og rækkehuse kunne efter 1958-loven oprindelig opnå 8,50 kr. pr. m² i tilskud og det private udlejningsbyggeri 4 kr.

1958-lovens bestemmelser om driftstilskud er i 1961 og i 1964 ændret på væsentlige punkter. Hvor tilsagn om driftstilskud er givet efter 1. april 1961, ydes driftstilskudene med samme beløb for alle arter byggeri, og tilskudene er nu afhængige af, at de enkelte boligtagere er m'ndremidlede, medens tilskudene tidligere var ydet generelt til ejendommene. Endvidere kan nu tilskudene forhøjes, hvis den effektive forrentning af prioritetslån stiger.

Driftstilskudene kan — ligesom tilskudene efter de tidligere love - inddrages og aftrappes ligeledes over en årrække efter 1967. De bortfalder således senest ved udgangen af 1973.

B. Huslejetilskud.

30. Efter reglerne i lov om boligbyggeri ydes der huslejetilskud til nedsættelse af boligudgifterne for personer med børn samt til folke- og enkepensionister og invalider.

Tilskudene medregnes ikke i modtagernes skattepligtige indkomst.

Personer med børn.

Indehavere af boliger har ret til huslejetilskud, når de i loven fastsatte betingelser er opfyldt.

a. Betingelser for tilskud.

De i loven fastsatte betingelser for huslejetilskud vedrører:

lejligheden,
lejen,

børnene,
indtægtsforholdene.

Lejligheden: Huslejetilskud ydes til personer, der bor til leje eller er indehavere af en lejlighed, som tilhører en andelsboligforening eller bebos som aktionær i et boligaktieselskab. Til ejerlejligheder i form af interessentskabslejligheder **vil** tilskud derimod kun kunne ydes, hvis der er tale om interessentskaber, hvor interessentskabet som sådant har skøde på ejendommen, således at interessenternes stilling må side-stilles med andelshavernes i en andelsboligforening. Tilskud kan også opnås af ejere af parcel- eller rækkehuse. For udlejningslejligheder og andels-, aktieselskabs- og Interessentskabsboliger er det uden betydning, hvornår ejendommen er opført, om der er ydet statsstøtte, eller om lejligheden findes i socialt eller privat byggeri. Ejere af parcel eller rækkehuse kan derimod kun opnå tilskud, såfremt der i huset indestår statslån til markedsrente, eller husets opførelse er påbegyndt efter 1. april 1959. I det sidstnævnte tilfælde er det yderligere en betingelse, at huset i størrelse og udstyr og opførelsesudgifter ligger på linie med huse, der opføres med statsstøtte.

Lejligheden skal såvel i udlejningsejendomme som i andelsboligforeninger og parcel- og rækkehuse svare til familiens behov. Den skal indeholde mindst tre selvstændige værelser eller kamre. Enligstillede med ikke over tre børn kan dog få huslejetilskud, når lejligheden rummer mindst to selvstændige værelser eller kamre. Tilskud kan normalt ikke ydes, hvis lejligheden er beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum, eller hvis kvaliteten af lejligheden i øvrigt er særlig ringe.

Lejen: Huslejetilskudet beregnes af den egentlige leje for boligen, derimod ikke af **varmebidrag** og andre ydelser, der betales udover lejen. Hvis lejerens selv skal bekoste den indvendige vedligeholdelse, forhøjes det leje-beløb, hvoraf huslejetilskudet beregnes, med et tillæg på mellem 1 og 2 kr. pr. m² efter vedkommende kommunalbestyrelses skøn. Lejen må ikke overstige der. sædvanlige leje for lejligheder af tilsvarende art, og der kan ikke ydes huslejetilskud til lejligheder, der er af særlig luksuriøs karakter. Til enlige og til meget børnerige familier kan der kun ydes huslejetilskud, når lejen overstiger 600 kr. om året, og til familier med fire børn og derunder kun, når lejen er mere end 900 kr. om året.

Tilskud ubetales ikke med mindre beløb end 120 kr. årligt.

I parcel- og rækkehuse, hvortil der ydes huslejetilskud, fastsættes lejen til den skattepligtige lejeværdi af boligen.

Børnene: Huslejetilskud er for familier betinget af, at der **til** husstanden hører mindst to børn, medens enlige med ét barn kan opnå sådant tilskud. For at kunne medtages ved beregningen af huslejetilskud skal et barn have fast ophold i lejligheden, og barnet skal være under 16 år. Børn på 16 år og derover kan dog medtages, hvis de får fortsat uddannelse af mere omfattende og varigere karakter, eller hvis de på grund af sygdom eller invaliditet er uden arbejdsindtægt.

Indtægtsforholdene: Ydelse af huslejetilskud er afhængig af lejlighedsindehaverens husstandsindkomst. Den indkomst, der lægges til grund, er pågældendes senest ansatte skattepligtige indkomst med tillæg af den for andre medlemmer i husstanden senest ansatte skattepligtige indkomst.

Fuldt huslejetilskud - det vil sige efter de satser, der er angivet nedenfor — ydes, når husstandsindkomsten ikke overstiger et beløb, der for tiden udgør 14.420 kr. med tillæg af 730 kr. for hvert barn i husstanden. Er husstandsindkomsten højere, nedsættes huslejetilskudet med 2 pct for hver 100 kr., som husstandsindkomsten overstiger det nævnte beløb.

Personer, der bor i lejligheden, og som betaler særskilt vederlag for logi, henregnes ikke til husstanden.

b. Tilskudets størrelse.

Huslejetilskud ydes efter følgende satser:

	i pct. af lejen eller boligafgiften	dog ikke over kr. årlig
For enligstillede med		
1 barn.....	20	350
2 børn.....	30	700
For familier med		
2 børn.....	20	500
3 ».....	35	900
4 ».....	45	1.250
5 ».....	55	1.500
6 ».....	65	1.800
7 ».....	75	2.050

Er ejendommen opført efter 1. oktober 1954, og lejlighedens bruttoareal er over 85 m², ydes huslejetilskudet for familier med fire eller flere børn med følgende beløb:

	pet. af bolig- afgiften	over 85 m ² , men under 100 m ² , dog ikke udover kr. årlig	over 100 m ² , dog ikke ud- over kr. årlig
4 børn	50	1.600	1.600
5 »	60	2.100	2.100
6 »	70	2.450	2.650
7 » og derover.	80	2.800	3.250

Folke- og invalidepensionister m. v.

31. Folke-, enke- og invalidepensionister samt personer, der modtager hjælp efter reglerne for hjælp til kronisk syge, kan få en særlig form for huslejetilskud. De skal i så fald have bolig enten i en »kommunal folkepensionistbolig« eller i en mindre lejlighed i en ejendom, der er opført af en kommune eller af et socialt boligforetagende efter 1. april 1933. Lejligheden må for folke- og enkepensionister normalt højst være på to værelser.

Tilskud kan ikke opnås i parcelhusbyggeri eller i privat udlejningsbyggeri.

Huslejetilskud ydes kun til pensionister, hvis de efter kommunalbestyrelsens skøn er vanskeligt stillet i økonomisk eller anden henseende. Pensionister, hvis husstandsindkomst overstiger halvanden gang pensionens fulde grundbeløb, kan normalt ikke komme i betragtning. Invalidere og kronisk syge med højere indkomst kan dog få et nedsat tilskud.

Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, hvilke pensionister der kan komme i betragtning. Kommunalbestyrelsen kan, når antallet af ansøgere om huslejetilskud er større end mulighederne for at imødekomme dem, bestemme, at de ansøgere, hvis trang efter kommunalbestyrelsens skøn er størst, må gå forud for andre.

Tilskudet ydes ikke i procent af lejen, men således, at lejen nedsættes til et bestemt beløb. Forskellen mellem dette beløb og den normale leje for lejligheden udredes som tilskud. For en lejlighed på to værelser med centralvarme skal et ægtepar for tiden betale en månedlig leje på 76 kr., hvis lejligheden ligger i hovedstadsområdet, 68 kr. i købstæderne og 61 kr. i det øvrige land. I disse beløb er indbefattet normal udgift til centralvarme. Overstiger lejlighedens areal 50 kvadratmeter, skal pensionisten betale fuld, normal leje for det overskydende areal. Invalidere og kronisk syge med

hjemmeværende børn under 16 år kan dog få tilskud til noget større boligarealer.

Til folke- og invalidepensionister, der ikke bor i lejligheder, hvortil der kan ydes huslejetilskud efter de anførte regler, har det sociale udvalg kunnet yde personlige tillæg til folke- og invalidepensionen, således at der derigenem ydes en hjælp til betaling af huslejen. Størrelsen af sådanne personlige tillæg afhæng af udvalgets skøn i det enkelte tilfælde.

Fra 1. april 1965 er denne skønsmæssige udlicning erstattet af en mere generel, idet et pensionstillæg, der fra denne dato ydes mindrebedmedlede folke-, invalide- og enkepensionister, kun ydes med det halve beløb, såfremt pensionisten bebor en pensionistbolig.

C. Tilskud til mindstbemedlede.

32. I et nyt socialt byggeri, der opføres med statsstøtte, indrettes der normalt et antal boliger for mindstbemedlede. Til opførelsen af disse boliger ydes et statstilskud, som sammen med tilskud fra kommunen eller fra anden side kan udgøre indtil 35 pct. af boligens anskaffelsessum. Da dette tilskud ikke skal forrentes eller af drages, kan lejligheden udlejes til en tilsvarende lavere leje. Lejligheder, hvortil der er ydet tilskud af denne art, skal stilles til rådighed for sådanne mindstbemedlede, som har mest behov derfor, og kommunalbestyrelsen afgør normalt, hvem der kan komme i betragtning.

Som mindstbemedlede anses personer, hvis husstandsindkomst — den skattepligtige indkomst for samtlige medlemmer af husstanden - ikke overstiger et beløb, der for tiden udgør 12.710 kr. med tillæg af 730 kr. for hvert barn i husstanden. Stiger en mindstbemedlets husstandsindkomst efter indflytningen over den fastsatte grænse — der er pristalsreguleret - skal huslejen forhøjes i et nærmere angivet forhold til indtægtsstigningen.

Til boliger for mindstbemedlede ydes driftstilskud og huslejetilskud efter de foran i punkt 25-31 omtalte regler.

I 1964 er det ved en ændring af lov om boligbyggeri blevet bestemt, at hver tiende ledige lejlighed, som i visse dele af det sociale byggeri bliver ledig, fortrinsvis skal stilles til rådighed for mindstbemedlede. Reglen tager især sigte på det ældre og dermed billigere sociale byggeri.

III.

Reglerne om offentlig lejeregulering.

A. Huslejerreguleringen.

33. Det ved den 2. verdenskrigs udbrud i 1939 indførte *huslejeslop*, der fortsat er gældende i de større byområder, indebærer, at huslejen som almindelig regel kun kan forhøjes udover lejen i 1939 - eller for senere opførte ejendomme - lejen ved første udlejning, for så vidt der ved særlige bestemmelser i lejelovgivningen er givet adgang dertil. Huslejestoppet har steds været forbundet med forbud mod opsigelse af lejemål fra udlejerens side.

Med hjemmel i lejeloven er den således bundne leje tilladt forhojet med bestemte procenter senest pr. 1. april 1965. Begrundelsen herfor har været dels de indtrufne stigninger i ejendommenes driftsudgifter, herunder vedligeholdelsesudgifterne, dels ønskeligheden af at tilpasse lejeniveauet i ældre ejendomme til lejen i nybyggeriet. Desuden har der til stadighed været mulighed for med myndighedernes tilladelse at gennemføre rimelige lejeforhøjelser ved genudlejning, ved modernisering af ejendommen m. v. En genudlejningsforhøjelse er nu generelt tilladt i visse tilfælde. Med huslejenævnets godkendelse kan lejer og ejer under lejemålets beståen træffe aftale om en lejeforhøjelse, der modsvarer øget brugsret eller brugsværdi for lejerens. Endelig kan alle skatte- og afgiftsforhøjelser vedrørende ejendommen som hovedregel lægges over på lejerne i form af lejeforhøjelse.

Ved første udlejning har lejefastsættelsen i tiden fra 1951 til 1959 og igen fra 1963 været underkastet offentlig kontrol. Efter de siden 1963 gældende regler: om kontrol med lejen ved første udlejning kan huslejenævnet efter nærmere regler nedsætte den mellem lejer og udlejer aftalte leje, hvis den ikke findes rimelig. Bedømmelsen af den aftalte lejes rimelighed skal ske på grundlag af et skøn over det lejedes værdi. Ved udøvelsen af dette skøn må hensyn tages til ejendommens karakter og beskaffenhed og den almindelige leje i kommunen for tilsvarende hus eller husrum samt til størrelsen af de med ejendommens opførelse forbundne rimelige udgifter, således at lejen må antages at give dækning for de med ejendommens forsvarlige drift forbundne nødvendige udgifter, herunder forrentning og amortisation af en normal prioritering af ejendommen

samt en passende forrentning af egenkapitalen.

Reglerne om huslejestop, og herunder bestemmelserne om lejekontrol med nye lejligheder, gælder ikke for lejemål i de sociale boligforetagender eller i privat boligbyggeri med statsstøtte, jfr. nedenfor under punkt 34.

Efter de seneste ændringer i lejelovgivningen, jfr. lovbekendtgørelse nr. 126 af 5. april 1965, gælder huslejerreguleringen ikke i kommuner (byområder) med indtil 9 000 indbyggere, medmindre kommunalbestyrelsen med $\frac{2}{3}$ flertal har truffet beslutning herom. For kommuner (byområder) med mere end 9 000 indbyggere gælder huslejerreguleringen uden videre. 1 kommune (byområde) med indtil 30.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen dog med det anførte flertal vedtage at ophæve bestemmelserne.

B. Ljekontrol i statsstøttet byggeri.

Privat byggeri med statsstøtte.

34. Lejelovens regler om huslejefastsættelse finder, som foran nævnt, ikke anvendelse på privat, statsstøttet byggeri. Lejen ved første udlejning såvel som senere lejeforhøjelser skal derimod godkendes af kommunalbestyrelsen. Ljekontrollen tager sigte på at sikre, at lejen i sådant byggeri er rimelig, således at den støtte, der er ydet fra statens side, kommer beboerne til gode.

Lejefastsættelsen sker på grundlag af de skønnede driftsudgifter for ejendommen og under hensyntagen til lejen i ejendomme af tilsvarende art.

Den samlede leje tillades fastsat således, at ejendommens samlede indtægter giver mulighed for en forsvarlig drift, hvortil bl.a. hører, at indtægterne giver mulighed for at afholde de nødvendige beløb til ejendommens forsvarlige vedligeholdelse og øvrige sædvanlige driftsudgifter samt at sikre udlejerens et rimeligt beløb til forrentning og amortisation af de i ejendommen indestående prioriteter. Endvidere vil der til forrentning og amortisation af den godkendte egenkapital i ejendommen normalt kunne regnes med et beløb på indtil 8 pct. af egenkapitalen. Er der tale om byggeri, der er tilvejebragt af aktieselskaber, vil der til dækning af aktieselskabsskat kunne opføres et passende beløb hertil, dog at det hertil og til forrent-

ning og amortisation af egenkapitalen afsatte beløb normalt ikke bør overstige 9—10 pct. af denne.

Ved senere lejeforhøjelser godkendes der ikke større beløb end nødvendigt af hensyn til ejendommens forsvarlige drift. Hvad særligt angår forrentning og amortisation af egenkapitalen bemærkes, at der normalt ikke ved lejeforhøjelse godkendes større kronebeløb hertil, end der har været afsat til dette formål i det oprindelige driftsbudget for ejendommen. Dette gælder, uanset om der er sket stigninger i ejendommens vurderingssum, og uanset om ejendommen er blevet overdraget til højere købesum end den oprindeligt godkendte anskaffelsessum.

Forhøjelser af ejendomsskatterne kan normalt udlignes ved lejeforhøjelse.

Socialt byggeri.

35. Efter de for sociale boligforetagender gældende bestemmelser skal driften af disse foretagenders ejendomme hvile i sig selv. Der til-

stræbes ikke noget overskud, bortset fra beløb til visse henlæggelser.

Det offentlige (stat eller kommune) skal godkende førstegangs-leje og senere lejeforhøjelser. De sociale andelsboligforeninger kan dog selv regulere boligafgiften. Lejen (boligafgiften) kan påbydes forhøjet, hvis den ikke kan dække ejendommens driftsudgifter, eller nedsat, hvis der fremkommer overskud udover de til passende henlæggelser rimelige beløb.

Desuden kan nævnes, at lejerne og andelshaverne har ret til rente af den opsparing, som fremkommer ved prioritetsafdragene, og at opsparingen kan anvendes til modernisering af den ejendom, hvori lejerne bor. Lejerne (og andelshaverne) har endelig den økonomiske særstilling i forhold til den almindelige lejelovgivning, at de under visse omstændigheder har adgang til hos deres efterfølger i lejligheden at få dækket udgiften til rimelige forbedringer, som er betalt af lejerne selv. Udgiften afskrives dog med Vio årligt, således at der kun bliver tale om refusion i tilfælde af fraflytning inden 10 år fra forbedringen.

IV.

Ejendoms- og boligbestanden. Pris og indkomstudviklingen.

Ejendomsbestanden.

36. I tabel 1 er givet en oversigt over bestanden af landets faste ejendomme.

Boligbestanden.

37. På grundlag af de foreliggende oplysninger kan landets samlede boligbestand med udgangen af 1964 opgøres til godt 1.600.000, jfr. tabel 2.

TABEL 1

Ejendomsbestanden

	1945				1960			
	Antal ejendomme pct.	Ejendomsværdi mill. kr. pct.			Antal ejendomme pct.	Ejendomsværdi mill. kr. pct.		
<i>Hovedstad og provinsbyer :</i>								
Rene beboelsesejendomme med								
1 lejlighed	59.867	9,1	1.208	6,5	104.667	13,2	5.506	8,8
2 lejligheder	36.654	5,6	700	3,8	34.571	4,4	1.639	2,6
3 lejligheder	8.227	1,3	181	1,0	7.140	0,9	323	0,5
4 lejligheder o. d.	12.203	1,9	1.123	6,1	13.484	1,7	3.155	5,0
Blandede beboelses- og f orretningsejend.: Forretningslejen udgør:								
indtil 25 pct. af samlet leje	10.986	1,7	1.752	9,5	8.986	1,1	3.285	5,2
25-50 - - - -	10.880	1,7	992	5,4	10.634	1,4	1.845	2,9
51-75 - - - -	9.178	1,4	784	4,2	12.278	1,6	1.714	2,7
over 75 - - - -	3.631	0,6	637	3,4	5.735	0,7	1.724	2,8
Rene forretningsejendomme	1.013	0,2	347	1,9	3.052	0,4	1.514	2,4
Kommunale beboelses- og forretningsejendomme	2.140	0,3	206	1,1	2.798	0,4	473	0,8
<i>Sognekom mimerne:</i>								
Beboelses- og/eller forretningsejendomme	220.563	33,6	2.563	13,9	335.057	42,5	14.104	22,4
Beboelses- og forretningsejendomme ialt	375.441	57,4	10.493	56,8	538.412	68,3	35.282	56,1
Fabrikker m. v.	7.627	1,2	1.115	6,0	8.570	1,1	4.171	6,6
Landbrugsejendomme	210.798	32,2	5.511	29,8	198.483	25,2	14.934	23,7
Gartneri, havebrug, frugtplantager	4.307	0,7	121	0,6	6.435	0,8	481	0,8
Andre vurderinger	55.863	8,5	1.257	6,8	35.996	4,6	8.043	12,8
Tilsammen	654.036	100,0	18.497	100,0	787.896	100,0	62.911	100,0

TABEL 2.
Boligbestanden

Antal lejligheder i:	Procentvis fordelt:
Enfamiliehuse (herunder række-, kæde- og dobbelthuse)	572.000
Tofamiliehuse	148.000
Storre beboelsesejendomme	688.000
Sommerhuse barakker o.l.	8.000
Landbrugsejendomme	191.000
	1.607.000
	100,0

Boligbestanden er senest fordelt efter op-

førelsesår i form af en beregning, der bygger på 10 pct. af boligtællingsmaterialet fra 1960:

Uoplyst opførelsesår	lejligheder
Opført før 1890	245.000
Opført 1890-1930.	190.000
» 1931-1940.. . . .	471.000
» 1941-1950	204.000
» 1951-1955.. . . .	145.000
» 1956-1960.. . . .	103.000
	105.000
	1 463 000

Ved opgørelsen af de anførte tal for boligbestandens størrelse er der ikke taget hensyn

til antallet af nedlagte lejligheder i årene 1961-1964, der antagelig andrager 6000-8000 lejligheder ialt.

Omfanget af boligbyggeriet i de senere år fremgår af tabel 3.

TABEL 3.
Antal fuldførte lejligheder i 1946-1963.

	En- og to- familiehuse	Række-, kæde- og dobbelthuse	Flerfamilie- huse	Andre ejendomme	Ialt
<i>1946-1950</i>					
Byer m. v. . . .	4.700	1.200	8.450	450	14.800
Landkomm. . . .	2.150	—	50	450	2.650
Ialt gnstl. pr. år	6.859	1.200	8.500	900	17.450
<i>1951-1955</i>					
Byer m. v. . . .	6.800	1.850	9.350	350	18.350
Landkomm. . . .	2.900	—	50	500	3.450
Ialt gnstl. pr. år	9.700	1.850	10.400	850	21.800
<i>1956-1960</i>					
Byer m. v. . . .	7.000	1.800	10.500	800	20.100
Landkomm. . . .	3.600	—	50	550	4.209
Ialt gnstl. pr. år	10.600	1.800	10.550	1.350	24.300
<i>1961-1963</i>					
Byer m. v. . . .	10.750	1.700	11.600	1.200	25.250
Landkomm. . . .	7.000	—	100	500	7.600
Ialt gnstl. pr. år	17.750	1.709	11.700	1.700	32.850
<i>1964</i>					
Byer m. v. . . .	14.500	2.500	13.800	1.200	32.000
Landkomm. . . .	6.600	—	100	300	7.000
Ialt	21.100	2.500	13.900	1.500	39.000

Boligbyggeriets fordeling på statsstøttet og udstøttet byggeri m. v. fremgår af tabel 4.

TABEL 4.
Fuldførte lejligheder i hele landet.

Antal lejligheder	Offentligt byggeri	Støttet byggeri	Privat byggeri uden støtte	Ialt
1950	2.050	14.625	3.725	20.400
1951	1.450	16.350	3.750	21.550
1952	1.175	15.175	2.650	19.000
1953	1.100	17.500	2.725	21.325
1954	1.400	18.400	3.525	23.325
1955	1.225	18.675	4.050	23.950
1956	1.375	15.175	3.250	19.800
1957	2.100	21.000	3.475	26.575
1958	1.025	15.275	4.650	20.950
1959	1.200	17.300	7.700	26.200
1960	1.300	12.400	14.350	28.050
1961	1.125	9.375	21.125	31.625
1962	900	10.350	22.150	33.400
1963	775	10.850	21.825	33.425
1964	875	12.325	25.700	38.900

Offentligt byggeri omfatter tjenesteboliger m. v.

I tallene for det støttede byggeri indgår også byggeri med støtte efter lovgivningen om opførelse af huse på landet (landarbejderboliger). Der har været talt om ca. 300 lejligheder årligt af denne kategori. Endvidere indgår de sociale boligforetagenders byggeri uden offentlig støtte. Sådant byggeri forekommer kun i de senere år. Antallet af lejligheder af denne art har udgjort ca. 300 årligt.

På grundlag af boligtællingerne i 1940, 1955 og 1960 er i tabel 5 vist lejlighedernes fordeling efter lejeforhold.

På grundlag af boligtællingerne i 1955 og 1960 er i tabel 6 foretaget en opstilling over udlejede lejligheders fordeling efter ejerforhold.

TABEL 5.
Lejlighedernes fordeling efter lejeforhold.

	1940 ¹⁾		1955-		1960 ²⁾	
	Antal	pct.	Antal	pct.	Antal	pct.
<i>Hovedstadsområdet og byer iøvrigt:</i>						
Ejerlejligheder	139.400	22	256.100	28	298.700	30
Tjeneste-, funktionær-, friboliger o. lign.	18.900	3	42.000	4	53.600	5
Udlejede lejligheder	483.400	75	623.200	68	656.700	65
Ialt	641.700	100	925.300	100	1.012.000	100
<i>Hele landet:</i>						
Ejerlejligheder			619.000	45	662.300	46
Tjeneste-, funktionær-, friboliger o. lign.			80.200	6	91.000	6
Udlejede lejligheder			667.900	49	702.000	48
Ialt			1.367.100	100	1.455.300	100

¹⁾ Ekskl. 39.000 blandede erhvervs- og beboelseslejligheder, 16.000 ledige lejligheder og 4.300 sommerhus- og baraklejligheder.

²⁾ Ekskl. 5.100 ledige lejligheder, 5.500 klublejligheder og 7.400 sommerhus- og baraklejligheder.

³⁾ Ekskl. 7.300 sommerhus- og baraklejligheder og ekskl. klub- og enkeltværelser samt ledige lejligheder.

TABEL 6.
Udlejede lejligheder i hele landet. *)

	1955		1960	
	Antal	pct.	Antal	pct.
Private ejere, aktieselskaber, boligforeninger uden offentlig støtte m. v.	513.000	79	517.900	74
Bolig- og byggeforeninger med offentlig støtte	93.300	14	141.700	20
Stiftelser, velgørende foreninger o lign.	9.300		12.100	2
Stat eller kommuner. . .	33.000		30.200	4
lait.	648.600	100	701.900	100

*) I skkl udlejede lejligheder i landbrugsejendomme og lejligheder uden oplysning cm ejerforholdet.

Pris- og indkomstudviklingen.

38. Af betydning for bedømmelsen af udviklingen i boligudgifternes størrelse er den almindelige prisudvikling, udviklingen i byggeomkostninger, ejendomspriser og befolkningens indkomster.

I tabel 7 er anført udviklingen i det almindelige prisniveau (detailpristallet og en grospristallet) samt i byggeomkostningerne.

TABEL 7.

Prisindeks

	1938	1950	1955	1960	1963	1964
1. Detailpristal	100	175	218	246	279	290
2. En grospristal...	100	261	314	320	342	351
3. Byggeomkostningsindeks.			100	112	133	140

TABEL 8.

Indeks for ejendomspriser og for indkomstudvikling 1938-1964.

	København og Frederiksberg :			Københavns omegn :		Købstæderne :			Sognekommuner iøvrigt :	
	Enfamiliehuse	Ejendomme med 4 lejligheder og derover	Skattepligtig indkomst	Enfamiliehuse ¹⁾	Skattepligtig indkomst ²⁾	Enfamiliehuse	Ejendomme med 4 lejligheder og derover	Skattepligtig indkomst	Enfamiliehuse	Skattepligtig indkomst
1938 = 100										
1938.....	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1939.....	101	101	105	103	107	100	100	106	101	106
1940.....	104	100	102	103	103	104	102	111	105	117
1941.....	106	100	111	105	114	112	101	126	115	139
1942.....	118	104	122	112	125	125	108	139	130	149
1943.....	128	105	131	125	132	137	113	157	142	174
1944.....	141	110	143	143	140	153	119	172	161	196
1945.....	159	113	158	153	151	165	123	178	178	212
1946.....	174	125	185	179	176	188	127	199	205	225
1947.....	190	135	198	211	188	216	137	208	241	234
1948.....	217	137	211	231	196	231	138	224	258	249
1949.....	207	132	221	215	205	212	138	233	238	265
1950.....	206	131	236	223	220	216	140	251	241	294
1951.....	232	132	247	254	228	218	146	260	263	317
1952.....	234	135	257	265	238	222	146	278	269	337
1953.....	234	135	270	274	249	229	146	288	274	347
1954.....	240	137	282	292	262	233	146	303	283	358
1955.....	253	139	295	301	273	241	148	312	287	371
1956.....	263	143	316	310	292	245	147	335	296	395
1957.....	282	154	328	335	305	258	158	349	314	403
1958.....	286	157	337	348	321	266	165	367	318	429
1959.....	308	162	361	368	343	278	165	397	338	460
1960.....	366	186	389	415	366	305	178	426	374	492
1961.....	460	220	432	582	408	350	212	481	460	552
1962 ³⁾	522	226	473	647	446	390	229	526	508	606
1963.....	559	235	—	709	—	435	245	—	539	—
1964.....	622	250	—	774	—	481	256	—	612	—

¹⁾ Udregnet på grundlag af oplysninger fra Københavns amt. Indtil 1950 ejendomme med en ejendomsværdi på 20.000 kr. eller derunder; derefter ejendomme med 1 lejlighed. Overgangen fra det ene til det ander inddelingskriterium har antagelig medført en forskydning i indekset på et par points i opadgående retning.

²⁾ Udregnet på grundlag af oplysninger fra følgende kcmmuner: Birkerød, Prøndtierre, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup Herlev, Hvidovre, Hørsholm, Lyngby-Tårnbæk, Rødovre, Søllerød og Tårnby.

³⁾ Skøn for så vidt anglr indkomsterne.

Til belysning af udviklingen i priserne på enfamiliehuse, priserne på andre ejendomme og de gennemsnitlige ansatte skattepligtige indkomster er i tabel 8 udarbejdet et sammenlignende indeks vedrørende forskellige områder i landet.

Det ses af tabellen, at priserne på enfamiliehuse så godt som uafbrudt er steget i alle områderne, og at den relativt stærke stigning har fundet sted fra 1959 til 1962. I 1949 satte dog et mindre prisfald ind.

Stigningen var iøvrigt relativt stærkest i sognekommunerne uden for Københavns omegn indtil 1947. Siden 1949 har stigningen været stærkest i Københavns omegn. Denne udvikling i Københavns omegn må ses i sammenhæng med den i forhold til alle øvrige områder, København og Frederiksberg iberegnet, særligt kraftige befolkningstilvækst og bymæssige udvikling i omegnen.

Prisstigningen for udlejningsejendomme har kun været halvt så stærk som prisstigningen for enfamiliehuse.

39. For alle områder viser indekstallet for indkomstudviklingen en mere jævn og konstant stigning end ejendomspriserne. Det må dog erindres, at der er en forbindelse mellem de ansatte skattepligtige indkomster og besiddelsen af enfamiliehuse på grund af de særlige regler om beregning af lejeværdi og fradrag for udgifter, hvorved særligt besiddelsen af ny-erhvervede ejendomme erfaringsmæssigt giver underskud, som fradrages i den skattepligtige indkomst. Dette forhold vil særligt gøre sig gældende i områder med forholdsvis mange ny-erhvervede enfamiliehuse, d. v. s. i det foreliggende materiale for Københavns omegn.

Også priserne på byggegrunde har været stærkt opadgående i de senere år.

I årene frem til 1959 har prisen på byggegrunde udviklet sig nogenlunde i takt med det øvrige prisniveau i samfundet, idet dog byggegrunde i Københavns amt var udsat for en særlig stærk prisstigning.

I de senere år er prisen på byggegrunde imidlertid steget langt stærkere end før og langt stærkere end det øvrige prisniveau.

Stigningstakten har været forskellig ud over landet, stærkest i hovedstadsområdet, hvor priserne på byggegrunde under 2.000 m² i perioden 1959-1963 er mere end tredoblet. I nogle af de større provinsområder har man konstateret en gennemsnitlig prisstigning på godt 100 pct.; i de øvrige provinsbyer var prisstigningen gennemsnitlig ca. 70 pct. og i landkommunerne iøvrigt ca. 90 pct.

Til nærmere belysning af udviklingen anføres i nedenstående tabel 9 et indeks for de gennemsnitlige salgspriser for byggegrunde under 2.000 m² 1959-1963.

TABEL 9.

	1959 = 100				
	1960	1961	1962	1963	1964
Hovedstaden incl. 5 forstadskommuner	134	231	290	318	406
Københavns amtsråds-kreds	121	239	288	363	462
Roskilde amtsråds-kreds	119	125	164	292	364
Frederiksborg amtsråds-kreds	148	199	217	244	318
Provinsbyerne	108	128	152	211	255
Landkommunerne iøvrr.	104	129	143	254	289
Hele landet	111	143	150	239	295

Anm. : Tabellen omfatter kun salg, ved hvilke ejendoms-værdien er oplyst, og alene salg med mere end 5 000 kr. grundværdi pr. ha i 1961-1964 (4.000 kr. pr. ha i 1959-1960).

Forskellen mellem at bo til leje og at bo i egen ejendom.

Lejet bolig.

40. Lejemål om en bolig giver lejereren ret til at bruge de lejede husrum til beboelse mod betaling af den fastsatte leje. Brugsretten er undergivet de begrænsninger, der følger af lejeaftalen og bestemmelser i lejelovgivningen. Retten omfatter normalt kun sædvanlig brug, og lejereren har derfor ikke ret til at foretage

væsentlige forandringer af det lejede. Lejemålet kan opsiges af lejereren i overensstemmelse med lejeaftalens vilkår herom, medens udlejerens opsigelsesadgang er undergivet forskellige begrænsninger i lejelovgivningen.

Brugsretten er en personlig ret, der normalt ikke kan overdrages til andre, heller ikke ved fremlejemål. Brugsretten kan derfor heller ikke

tilegnes af lejerens private kreditorer, således at lejeren af disse kan tvinges ud af det lejede. Har lejeren i forbindelse med lejemålet betalt et beløb, som indskud eller depositum, er hans krav på tilbagebetaling af dette beløb ved lejemålets ophør en almindelig fordring. Han kan normalt kun forlange samme beløb tilbagebetalt, som han i sin tid har indbetalt, på samme måde som tilfældet er med et lån. Stigninger eller fald i ejendommens værdi er således uden betydning for lejeren, med mindre ændringen medfører forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

Lejemålet er i princippet uafhængigt af, om ejeren overdrager ejendommen - »Leje går for eje, til fardag er ude« - og lejerens brugsret er beskyttet mod ejerens panthavere og private kreditorer, jfr. tinglysningslovens § 3.

Egen bolig.

41. Det følger af ejendomsforholdets natur, at en ejer - såvel af løsøre som af fast ejendom - kan bruge sin ejendom og, hvis han ønsker det, ødelægge den eller lade den gå til grunde, jfr. i denne forbindelse det moderne begreb »ødegårde«, for så vidt han ikke derved kommer i strid med lovbestemmelser eller forpligtelser over for andre. Det hører også til ejendomsretten, at ejeren kan sælge, udleje og pantsætte sin ejendom. Hans ejendele er efter almindelig opfattelse hans formue og går i arv til hans arvinger. Svingninger i værdien af hans ejendele, herunder fast ejendom, medfører således stigninger eller fald i formuen.

Medens den, der bor til leje, alene har en brugsret til lejligheden, har en ejer, der bor i egen bolig - uanset om der er tale om et hus med en eller mange lejligheder - foruden brugsretten tillige de øvrige beføjelser, der følger af ejendomsretten. Den værdi, boligen repræsenterer, hører til hans ejendele og dermed til hans formue. Han kan sælge og pantsætte ejendommen, hans kreditorer kan søge sig fyldestgjort i den og i forbindelse hermed forlange ham udsat af boligen. Hans brugsret er således ikke som lejerens beskyttet mod hans kreditorer.

De to boligformers forskellighed.

42. Som det fremgår af fremstillingen i punkt 40 og 41, er der betydelige retlige forskelligheder mellem at bo til leje og at bo i egen bolig, således at begge former har deres fordele og ulemper. At bo til leje influerer ikke

på bolighaverens formueforhold, og ved sammenligning mellem lejere og ejere i egen bolig kan der rejses det spørgsmål, om ejerens investering i egen bolig — være sig i enfamiliehuse eller i udlejningsejendomme - skal betragtes som en almindelig formueanbringelse på linie med investering i andre realværdier, eller om denne anvendelse af pengemidler skal bedømmes ud fra andre synspunkter, f. eks. et forbrugssynspunkt. Spørgsmålet har betydning ved opgørelsen af udgiften ved at bo i egen bolig og herunder især ved vurderingen af, hvilken betydning stigninger eller fald i værdien af den pågældende ejendom har for boligudgiftens størrelse.

At betragte pengemidler i egen bolig ud fra et forbrugssynspunkt kunne synes nærliggende, eftersom anvendelsen tjener til opfyldelse af et behov på linie med udgifter til andre livsfor nødenheder. Hertil kommer, at den leje, som folk, der bor til leje, må betale for opfyldelsen af samme behov, må betragtes som en forbrugsudgift. Imidlertid støder forbrugssynspunktet på den vanskelighed, at boligen (ejendommen) normalt - når den holdes forsvarligt vedligeholdes - er et temmelig varigt gode. Den forringes vel efterhånden ved slid og ælde, men dens penge-værdi beror ikke alene herpå. Også konjunkturudviklingen, erhvervsudvikling osv. spiller ind. De i boligen anbragte pengemidler vil som følge heraf ikke uden videre blive »forbrugt«, medens ejeren bor i huset. Dets værdi forbliver i princippet i ejerens besiddelse og kan — som forholdene viser - være større ved afhændelsen end ved erhvervelsen. Forbrugssynspunktet måtte derfor forudsætte, at boligens værdi ved benyttelsens ophør på en eller anden måde blev unddraget ejeren.

Det kan næppe heller bestrides, at erhvervelsen af udlejningsejendomme i almindelighed betragtes som en form for kapitalanbringelse på linie med pengeanbringelse i andre realværdier. En ejers investering i en udlejningsejendom vil normalt ikke blive sat i relation til hans boligudgift, når han ikke bor i ejendommen, men f. eks. bor til leje i naboejendommen. Hvis dette synspunkt må accepteres, synes det i princippet også vanskeligt at anlægge en anden synsmåde på investeringen, hvis ejeren selv flytter ind i en lejlighed i ejendommen. Med hensyn til en- og tofamiliehuse er forholdet det, at disse normalt erhverves med henblik på at dække et boligbehov, men det kan vanskeligt bestrides, at erhvervelsen får indfly-

deise på ejerens formueforhold på lignende måde som anden pengeanbringelse.

I de følgende afsnit er derfor den forudsætning lagt til grund, at investering i ejendomme, hvor ejeren selv bor, betragtes som en formue

anbringelse. Herved er imidlertid ikke taget stilling til, om der ved spørgsmålet om f. eks. skatteansættelse eller boligstøtte kan være anledning til at tage f. eks. formueforøgelser i ejendomme med egen bolig i betragtning.

VI.

Forholdet mellem lejerens og ejeres boligudgifter.

A. Udgifter i lejet bolig.

43. En lejers boligudgift vil normalt kunne opgøres til den leje, han må betale i henhold til lejekontrakten med fradrag af evt. tilskud til nedbringelse af lejen (driftstilskud, huslejetilskud o. s. v.). Udover lejen betales dog ofte bidrag til f. eks. glasforsikring eller andre særlige ydelser vedrørende boligen, og i det omfang, lejerens har vedligeholdelsespligt vedrørende det lejede, må udgiften hertil ligeledes betragtes som en boligudgift.

Også udgifterne til opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes i almindelighed som en boligudgift, men denne udgift - der i øvrigt kan variere stærkt også for ens lejligheder - er i første række bestemt af brændselsomkostninger. Den vil normalt være betydelig større i parcel- og rækkehuse end i etagelejligheder, men er næppe i synderlig grad afhængig af, om der er tale om at bo i kraft af et ejendomsforhold eller et lejeforhold. Der er derfor i det følgende set bort fra denne udgift såvel ved boligudgifterne i lejet bolig som i bolig i egen ejendom.

Har lejerens i forbindelse med lejemålet måttet låne penge til betaling af forudbetalt leje, indskud el. lign., må udgiften til renter af lånet betragtes som en boligudgift, og i konsekvens heraf synes også et beløb svarende til en normal renteindtægt af det beløb, som lejerens har måttet forudbetale eller indskyde, at kunne betragtes som en boligudgift.

44. Den leje, som lejerens må betale, vil i et frit boligmarked i princippet være bestemt af forholdet mellem udbud og efterspørgsel efter boliger af den pågældende art, kvalitet, udstyr og beliggenhed. Er der i markedet en passende boligreserve, vil lejerens i nybyggeriet tendere imod et niveau, der er bestemt af bygningernes anskaffelsessum, renteniveauet og de løbende driftsomkostninger, således at lejerens kan give

lejerens dækning dels for de egentlige driftsudgifter - d. v. s. ejendomsskatter, afgifter, forsikring, renholdelse, vedligeholdelse, administration, afskrivning på tekniske installationer o. s. v. - dels for kapitaludgifterne, hvorved forstås prioritetsydelse - renter og afdrag — og forrentning af lejerens egenkapital i ejendommen. Kapitaludgifterne, der er bestemt af anskaffelsessummens størrelse og renteniveauets højde, udgør med det nuværende renteniveau over $\frac{2}{3}$ af huslejen. Ændringer i renteniveauet er derfor af stor betydning for huslejen. En ændring i renten af hele den i ejendommen investerede kapital med $\frac{1}{2}$ pct. vil betyde en stigning eller et fald i driftsudgifterne med over 5 pct.

Ved lejerens skatteopgørelse betragtes afdragene på prioriteterne som indtægtsmæssigt overskud for lejerens, uanset at beløbene kun vil blive disponible for lejerens ved salg eller omprioritering. Udover prioritetsafdragene vil lejerens normalt blive søgt fastsat således, at den vil kunne give dækning for et vist kontant overskud til yderligere forrentning af egenkapitalen.

I et frit boligmarked skulle lejerens i ældre ejendomme tendere imod et niveau, svarende til lejerens i nybyggeriet, alene med en forskel, der skyldes afvigelser med hensyn til udstyr, kvalitet, beliggenhed o. s. v. Erfaringen viser imidlertid, at der også under frie markedsvilkår er en betydelig træghed på boligmarkedet, således at der f. eks. vil kunne være tale om ikke helt ringe forskel - ofte på 10-20 pct. - i lejerens for ensartede lejligheder.

45. I et marked, der karakteriseres af huslejestop, vil lejerens ikke uden særlige foranstaltninger kunne tilpasse sig prisudviklingen, jvf. punkt 33, og der vil derfor — som det i tiden siden 1939 er sket i de større byer - kunne opstå meget store forskelle i huslejeniveauerne. Forskelle i lejerens boligudgifter i ensartede

lejligheder kan under sådanne forhold blive så betydelige, at de på væsentlig måde forrykker i øvrigt ens stillede lejerers levevilkår. Til belysning af de bestående forskelle i lejeniveauerne i områder, hvor huslejestoppet er gældende, kan anføres, at lejen i sædvanligt veludstyret nybyggeri i 1939 androg ca. 15 kr. pr. m² etageareal, og at denne leje med tilladte stigninger i 1964 udgjorde ca. 23 kr., medens lejen i til-

svarende byggeri, opført i 1964, som et gennemsnit for hele landet lå på 60—70 kr. pr. m² etageareal.
I nedenstående tabel 10 er på grundlag af bl. a. oplysninger fra boligtællingerne beregnet den gennemsnitlige udvikling i lejeniveauerne i ældre og nyere udlejningsejendomme fra 1940 til 1964 for henholdsvis 2- og 4-værelers lejligheder.

TABEL 10.
Gennemsnitlig årsleje i 2- og 4-værelers lejligheder med centralvarme

		2-værelers lejligheder			4-værelers lejligheder		
		Leje i 1940 kroner	Leje i 1964 kroner	% stigning	Leje i 1940 kroner	Leje i 1964 kroner	% stigning
Opført indtil 1940	Hovedstad	850	1450	70	1350	2400	77
	Købstæder	650	1100	69	900	1850	105
Opført 1946- 1950		Leje i 1950 kroner			Leje i 1950 kroner		
	Hovedstad	1450	2100	45	2600	3600	40
	Købstæder	1000	1350	35	1400	2000	37
Opført 1951- 1955		Leje i 1955 kroner			Leje i 1955 kroner		
	Hovedstad	2100	2400	14	2700	3150	16
	Købstæder	1350	1600	18	2050	2250	10
Opført 1956- 1960		Leje i 1960 kroner			Leje i 1960 kroner		
	Hovedstad	2750	2900	4	3350	3500	4
	Købstæder	1950	2050	4	2500	2600	4

46. Særligt om lejeniveauet i de sociale bolig foretagender skal oplyses:

og lavt byggeri i de sociale boligforetagender omhandles i tabel 12.

TABEL 11.
Leje i kr. pr. m² lejlighedsareal (hele landet).

Indflytningsår Indtil	Ved indflytningen		Procentvis stigning
	i 1963	i 1963	
1940	11,24	21,70	93,1
1945	25,80	33,69	30,6
1962	39,11	39,49	1

Forholdet mellem boligudgifterne i højt

TABEL 12.
Gennemsnitlig leje i kr. pr. m² etageareal i 1963 (hele landet).

Indflytningsår Indtil	Etagebyggeri	Parcel- og rækkehusbyggeri
1940	21,94	15,37
1946-50	26,47	25,65
1955	34,38	31,07
1958	32,57	31,13
1962	39,55	38,81

Forholdet mellem husleje og indtægt.

47. Af betydning ved vurderingen af boligudgifter er imidlertid ikke alene boligudgifternes absolutte størrelse, men også i hvilket om-

fang disse udgifter beslaglægger boligindehaverens indtægter.

En beregning af forholdet mellem indkomst og husleje er foretaget i

TABEL 13

	1.	2.	3.	4.	5.
Hovedstads-området	Disponibel årsindkomst for uafaglært arbejder*)	Husleje for nyopført lejlighed på 60 m ² **)	Husleje (2.) i procent af disponibel indkomst	Husleje for nyopført lejlighed på 85 m ² **)	Husleje (4.) i procent af disponibel indkomst
1939.....	3.480 kr.	815 kr.	23,4	1.150 kr.	33,0
1951.....	7.720 kr.	1.350 kr.	17,5	1.900 kr.	24,5
1960.....	11.805 kr.	2.050 kr.	17,4	2.900 kr.	24,5
1964.....	16 395 kr.	4.200 kr.	25,6	5.950 kr.	36,3

*) Angiver indkomsten i hovedstadsområdet efter fradrag af skat. Indkomsten er beregnet som gennemsnitlig timefortjeneste ganget med et timetal, der er for en fuldt beskæftiget i 1939, 1951, 1960 og 1964 udgør henholdsvis 2.320 timer, 2.320 timer, 2.138 timer og 2.130 timer. Skatterne udgjorde i de fire nævnte år henholdsvis 9,5, 14,6, 17,5 og 21,4 pct. af den disponible indkomst.

**) Der er anvendt tal fra socialt byggeri i hovedstadsområdet, I 1939 og 1951 er regnet med staslånsfinansiering, i 1960 og 1964 med driftstilskud, men i ingen af tilfældene med huslejetilskud. De til grund lagte lejeløb andrager i de fire nævnte år 13,60 kr., 22,50 kr., 34,16 kr. og 70,00 kr. pr. m² etageareal, og det er forudsat, at lejen pr. m² er den samme for 60 m² og 85 m².

For den bestående boligmasses vedkommen-
de er forholdet mellem indkomst og boligud-
gift belyst i tabel 14, der går ud fra 1960-bolig-
tællingens oplysninger om uafaglærte arbejderes
gennemsnitlige husleje i 2- og 4-værelseres lej-
ligheder.

TABEL 14.

Hovedstads-området 1964		Husleje*) i 2-værelseres lejlighed i procent af disponibel indkomst**)	Husleje*) i 4-værelseres lejlighed i procent af disponibel indkomst**)
Lejligheder opført indtil 1940 (inkl. uoplyst opførelsesperiode)	Med central-varme	8,8 pct.	13,3 pct.
	Uden cent. v.	5,6 pct.	9,0 pct.
Lejligheder opført 1941-1960	Med central-varme	11,4 pct.	17,5 pct.
	Uden cent. v.	8,0 pct.	13,7 pct.

*) Huslejen er ansat til 1960-boligtællingens tal med et skønsmæssigt tillæg af 4 pct.

**) Indkomsten er beregnet som i note 1 til tabel 13 angivet.

Til belysning af forholdet mellem lejerens indkomster og boligudgifter (huslejerelationen) kan nævnes en af *Københavns statistiske kontor* foretaget undersøgelse for hovedstadsområ-

ret i 1960 (offentliggjort i Statistisk Månedsskrift nr. 10 1963). Undersøgelsen er baseret på et antal — godt 13.000 — normale udlejningslejligheder på 2-4 værelser, og der er som indkomstbegreb anvendt den ansatte skattepligtige indkomst, d.v.s. den skattepligtige indkomst efter sædvanlige fradrag for betalte skatter m. v. For folkepensionister og dermed ligestillede, der får et særligt nedslag i indkomsten, er dog regnet med indkomsten før nedslaget. Der er regnet med husstandsindkomsten, som stort set omfatter summen af skattepligtige indkomster hos de personer, der bor i lejligheden, bortset fra loggerende.

Af undersøgelsen fremgår bl. a., at omtrent halvdelen af de husstande, der bor i 2-, 3- og 4-værelseres udlejningslejligheder i hovedstadsområdet, i 1960 betalte mindre end V₁₀ af husstandens ansatte indkomst i husleje. 40 pct. be-

TABEL 15.

Af 100 husstande havde nedenstående antal en husleje, hvis andel af husstandsindkomsten var:

Årlig husleje kr	pct.	under ¹ / ₁₀	¹ / ₁₀ - ² / ₁₀	² / ₁₀ - ³ / ₁₀	³ / ₁₀ og derover
4.800 og (derover)	0*	-	28	36	25
0-1.200	38	68	25	6	1
1.200-1.800	34	49	39	8	4
1.800-2.400	15	25	62	8	5
2.400-3.000	9	11	66	18	5
3.000-3.600	3	5	60	28	7
3.600-4.800	1	9	39	36	16
	100	48	40	9	3

*) under ¹/₁₀ pct.

talte mellem $\frac{1}{10}$ og $\frac{1}{20}$, 9 pct. mellem $\frac{2}{10}$ og $\frac{3}{10}$, og 3 pct betalte $\frac{3}{10}$ eller mere. Sammenhængen mellem huslejerelationen og huslejens størrelse fremgår af tabel 15.

Som grundlag for beregningerne er som nævnt anvendt den skattepligtige husstandsindkomst, d. v. s. indkomsten efter fradrag for skatter m. v. Lægges indkomsten før de nævnte fradrag til grund, udgør huslejen selvsagt en mindre andel end i forhold til den ansatte indkomst. En beregning i forhold til bruttoindkomsten viser, at ca. $\frac{2}{3}$ af husstandene betaler under $\frac{1}{10}$ af denne indkomst i husleje, godt $\frac{1}{4}$ betalte $\frac{1}{10}$ – $\frac{2}{10}$, og kun ca. 8 pct betalte mere end $\frac{2}{10}$.

48. Undersøgelsen belyser også huslejerelationen set i forhold til lejlighedernes alder. For lejligheder opført i tiden frem til 1954 er den typiske huslejerelation under $\frac{1}{10}$, og omkring en trediedel af husstandene i disse lejligheder betaler $\frac{1}{10}$ – $\frac{2}{10}$. For de nyere lejligheder ligger den typiske huslejerelation mellem $\frac{1}{10}$ og $\frac{2}{10}$, og kun for lejligheder opført efter 1955 betaler en væsentlig del af husstandene, nemlig godt en trediedel, mere end $\frac{2}{10}$ af indkomsten i husleje.

Forholdet fremgår nærmere af tabel 16.

TABEL 16.

Af 100 husstande havde nedenstående antal en husleje, hvis andel af husstandsindkomsten var:

Opførelsesår	pct.	under $\frac{1}{10}$	$\frac{1}{10}$ – $\frac{2}{10}$	$\frac{2}{10}$ – $\frac{3}{10}$	$\frac{3}{10}$ og derover
Før 1931.....	50	60	30	8	2
1931–1945.....	29	50	39	8	3
1946–sept. 1955..	13	24	65	8	3
Okt. 1955–september 1960	8	4	60	27	9
	100	48	40	9	3

Som venteligt fremgår det af undersøgelsen, at huslejeprocerterne er større i lejligheder med end i lejligheder uden centralvarme. Af samtlige husstande i centralvarmelejligheder betalte $\frac{1}{3}$ under $\frac{1}{10}$ og 15 pct over $\frac{2}{10}$ af indkomsten i husleje, medens $\frac{2}{3}$ af husstandene i lejligheder uden centralvarme betalte under $\frac{1}{10}$ og kun 9 pct over $\frac{2}{10}$.

Materialet tyder på, at husstandene i lejligheder fra før 1931 har lavere indkomster end husstande i nyere byggeri.

Ser man på forholdet mellem lejlighedsindehavernes alder og lejlighedernes alder, viser undersøgelsen, at lejlighedsindehaverne over 60 år, som udgør 27 pct. af samtlige, bebor 36 pct.

af de lejligheder, som er opført før 1931, hvilket stort set vil sige de kvalitetsmæssigt ringeste og samtidig billigste lejligheder, men kun 6–7 pct. af de lejligheder, der er opført efter sidste krig, jfr. tabel 17.

TABEL 17.

Husstande fordelt efter lejlighedsindehaverens alder og lejlighedens opførelsesår

Lejlighedsindehaverens alder	Beregnet antal husstande	Heraf i lejligheder opført:			
		før 1931	1931–45	1946–sept. 1955	Okt. 1955–sept. 1960
under 25 år....	3	3	1	3	6
25–39 år.....	27	20	20	52	65
40–59 år.....	43	41	51	39	22
60–69 år.....	17	22	19	4	4
70 år og derover	10	14	9	2	3

Tabellen illustrerer de 40–59 åriges relativt gunstige boligsituation. Denne gruppe lægger beslag på over halvdelen af de lejligheder, der er opført i tiden 1931–1945, og som omfatter de eftertragtede »moderne førkrigslejligheder«, medens den kun dækker 22 pct. af de nyeste - og dyreste - lejligheder. Disse sidste lejligheder bebos hovedsagelig af yngre husstande; således tilhører $\frac{2}{3}$ af indehaverne af lejligheder opført efter 1955 aldersgruppen 25–39 årige, som i øvrigt kun udgør 27 pct. af samtlige lejlighedsindehavere i de her undersøgte lejlighedsgrupper. De yngste lejlighedsindehavere under 25 år bor ligeledes for en stor dels vedkommende i nyere lejligheder, men har dog også en forholdsvis betydelig andel af de ældste lejligheder.

Med den sidstnævnte undtagelse tyder tabellen på, at der gennemgående er en nær sammenhæng mellem lejlighedens og husstands-overhovedets alder. Denne sammenhæng synes at bekræfte, at bevægeligheden inden for bestanden af udlejningslejligheder er ringe, således at en betydelig del af husstandene bliver boende i den lejlighed, de flyttede ind i, da husstanden blev stiftet.

Undersøgelsen synes i øvrigt til en vis grad at bekræfte den opfattelse, at stigende indkomster ikke har ført til, at husstandene er flyttet til dyrere lejligheder, eller omvendt udtrykt, at indkomstnedgang ikke har fået husstanden til at finde en billigere lejlighed. Om årsagerne hertil har undersøgelsen imidlertid ikke kunnet give nogen oplysning.

B. Udgifter til bolig i egen ejendom.

Huse med 3 eller flere lejligheder.

49. Som anført foran under punkt 42 betragtes fast ejendom normalt som et formuegode for ejeren. Boligudgiften for *en ejer, der bebor en lejlighed i sin egen etageejendom*, kan - ud fra dette synspunkt — i princippet siges at svare til størrelsen af den lejeindtægt, han kunne have opnået, dersom lejligheden var udlejet. I denne lejeindtægt vil der imidlertid som anført foran under punkt 44 normalt være indregnet et beløb til dækning af prioritetsafdrag, som indebærer en formueforøgelse og således ikke kan betragtes som egentlig udgift. Derimod synes den del af lejeindtægten, som skulle modsvare forrentning af ejerens egenkapital, naturligt at måtte betragtes som en boligudgift. Var den pågældende kapital ikke anbragt i lejligheden, ville ejeren ved anden anbringelse kunne have opnået en forrentning, som nu medgår til opfyldelsen af hans boligbehov. Udgifter, som en lejer af lejligheden ville have haft, f. eks. til glasforsikring og vedligeholdelse, må ligeledes betragtes som en boligudgift for ejeren, når denne bebor lejligheden.

Når ejendommen betragtes som et formuegode for ejeren, vil stigning eller fald i ejendommens værdi som følge af konjunkturerne virke på samme måde, som hvis ejeren ikke boede i ejendommen, nemlig som en formuegevinst eller et formuetab. Forholdet influerer derfor i princippet kun på ejerens boligudgift med et beløb, der modsvarer en passende forrentning af formueændringen.

50. Er ejendommen i *sameje mellem flere personlige ejere*, hvoraf en eller flere har bolig i ejendommen, vil disses boligudgifter kunne bestemmes på samme måde, som hvis der kun er én ejer. Boligudgiften svarer stort set til den lejeindtægt, der mistes ved, at lejligheden ikke er udlejet til normal leje, men med fradrag af den pågældendes andel i de betalte prioritetsafdrag. Til boligudgiften må også henregnes udgifter, som en lejer af lejligheden måtte have afholdt til vedligeholdelse m. v. udover lejen. Ændringer i værdien af ejendommen og dermed af de enkelte medejerers anparter skulle i princippet kun øge eller nedsætte boligudgiften med beløb, der modsvarer en passende forrentning af formueændringen.

51. Hvis fællesskabet om ejendommen af de ejere, der bor i den, er organiseret som et *andels-*

eller aktieselskab, vil ordningen med hensyn til udgifterne ved ejendommens drift som regel være tilrettelagt således, at der for den enkelte lejlighed betales en boligafgift eller leje efter lignende retningslinier, som hvis der var tale om lejere. Det samme gælder også ofte med hensyn til ejerfællesskaber, der er organiseret som interessentskaber. Fastsættes denne boligafgift eller leje således, at den ikke blot giver dækning for prioritetsydelse og øvrige driftsudgifter, men også for et overskud til normal forrentning af egenkapitalen i ejendommen, vil størrelsen af de enkelte andelshaveres, aktionærs eller interessenters boligudgift svare til boligafgiften med fradrag af den del, der svarer til betalte prioritetsafdrag. Denne del medfører en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen i ejendommen og dermed af andelens eller aktiens værdi. Til boligudgiften må lægges udgifter til vedligeholdelse m. v., som beboeren selv må betale udover den fastsatte boligafgift.

Hvor ejendommen i det væsentlige beboes af andelshavere, aktionærer eller interessenter, vil boligafgiften imidlertid i reglen ikke være fastsat højere end nødvendigt til at dække de løbende driftsudgifter, herunder evt. passende henlæggelser til hovedstandsættelser og fornyelser. Der vil således normalt ikke være overskud til forrentning af egenkapitalen og dermed af andelens eller aktiens værdi. Til boligudgiften må derfor i sådanne tilfælde lægges et beløb, svarende til normal forrentning, for så vidt den i andelshaverens, aktionærens eller interessentens andel i ejendommen indestående kapital skal betragtes som en almindelig formueanbringelse.

Tofamiliehuse og enfamiliehuse.

52. I huse med 2 lejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, vil lejeindtægten af den udlejede lejlighed sikkert som oftest blive betragtet som et middel til at nedbringe boligudgiften for ejeren. Udgiften ved at indrette en ekstra lejlighed i et hus vil, når det sker ved opførelsen, ikke forøge anskaffelsessummen forholds-mæssigt, og udlejningen af en sådan lejlighed vil derfor give mulighed for at få dækning for nogle af de udgifter, ejeren ellers måtte have alene.

Det synes derfor naturligt at opføre boligudgiften for en ejer af et tofamiliehus, hvori han selv bebor den ene lejlighed, som forskellen mellem de samlede driftsudgifter for ejendommen og lejeindtægten af den udlejede lej-

lighed. Bestemmelsen af boligudgiften får dermed en lignende karakter som ved enfamiliehuse, hvor udgiften kan opgøres til de samlede driftsudgifter.

Som driftsudgifter ved to- og enfamiliehuse må betragtes prioritetsydelse, skatter, afgifter, renholdelse, vedligeholdelse o. s. v. Ved opgørelse af boligudgiften må dog i prioritetsydelsen fradrages prioritetsafdragene, der må betragtes som en formuertilvækst. Endvidere må tillægges et beløb, svarende til en passende forrentning af ejerens egenkapital i ejendommen.

Forskelle i udgifterne ved bolig i egen ejendom.

53. Som omtalt foran under punkt 45 er der betydelige forskelle i lejerens boligudgifter i ensartede lejligheder som følge af forskellen i huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme.

For boligudgifter for ejere, der bor i egen bolig, stiller forholdene sig i flere henseender anderledes. Ejerens boligudgifter er ikke omfattet af huslejelovgivningens bestemmelser om huslejestop og har derfor kunnet følge den almindelige prisudvikling i fuldt omfang.

54. Er der tale om en bolig i en udlejnings-ejendom, vil ejerens boligudgifter i egen bolig dog, når den bestemmes som foran under punkt 49 nævnt, i høj grad være påvirket af lejen i ejendommens øvrige lejligheder og dermed af huslejestoppet i det omfang, dette er gældende for ejendommens lejligheder. I mindre ejendomme, hvor det er sædvanligt, at ejeren selv bebor en lejlighed, kan ejendommens værdi dog tænkes at være påvirket af, at den pågældende lejlighed som ejerlejlighed ikke er omfattet af huslejestoppet. Den eventuelle merværdi må da påvirke boligudgiften for ejerlejligheden. Merværdien repræsenterer en øget kapital i ejendommen, som må henregnes til ejerlejligheden. Forrentningen af denne kapital kommer klart frem som øget boligudgift ved salg, men også den nuværende ejer kan siges at have denne boligudgift, eftersom han har en øget kapital, hvis afkast han anvender til at bo for.

55. For ejerlejligheder, der indehaves på andels- eller aktieselskabsbasis eller gennem et særligt interessentskab, er forholdet dette, at andelslejligheden - og normalt også interessentskabslejligheder — falder uden for huslejestoppet. Derimod anses aktielejligheder formelt for omfattet af huslejelovgivningen og hermed af huslejestoppet. Reelt er dog huslejestoppets ind-

flydelse også for aktielejligheder temmelig begrænset. I kraft af deres stilling som aktionærer er lejerne - på samme måde som andels-havere og interessenter - dels ejere af andele i ejendommen, dels bestemmende med hensyn til ejendommens drift og udgifterne i forbindelse hermed.

Priserne på andels-, aktie- eller interessentskabslejligheder eller rettere på de anparter af de pågældende ejendomme, som andelene eller aktierne er udtryk for, har stort set fulgt prisudviklingen på lignende måde som priserne på enfamiliehuse. For sådanne ejerlejligheder i ældre ejendomme er boligudgiften for ejeren derfor betydelig højere end boligudgiften for en lejer i en tilsvarende lejlighed. Dette gælder helt klart for en køber af en sådan lejlighed, som må regne med forrentning af den højere købesum, han har måttet betale, men også den nuværende ejer har fået sin kapital forøget og dermed sin boligudgift i forhold til den forrentning af den øgede formue, han går glip af ved at have formueforøgelsen stående i boligen.

56. Hvad endelig angår to- og enfamiliehuse, der beboes af ejeren, er der næppe tvivl om, at prisniveauet for ældre ejendomme af denne art gennemgående er steget lige så meget som prisniveauet for nye huse, således at boligudgiften i sådanne huse i det store og hele har samme størrelse, når forskelle i udstyr, kvalitet, slid og alder tages i betragtning. Har det i udlejningsejendomme gældende huslejestop haft nogen virkning på udgiftsniveauet, har det i hvert fald i enfamiliehuse ikke været i retning af at holde niveauet nede. Snarere har den som følge af huslejestoppet nedsatte bevægelighed på boligmarkedet medvirket til at øge efterspørgslen efter eget hus og dermed til at stimulere priserne i opadgående retning.

Det samme gælder reglerne om boliganvisning, der har medført, at udlejningslejligheder er blevet forbeholdt boligsøgende, der opfylder bestemte betingelser, medens tilsvarende krav ikke har kunnet stilles ved ejerlejligheder.

Den stedfundne prisstigning på ældre huse har medført, at nye erhververe af sådanne huse må regne med en øget boligudgift ikke blot til dækning af stigninger i de egentlige driftsudgifter, men også til forrentning af den i ejendommen investerede kapital. Den hidtidige ejer har imidlertid i princippet også - selv om han bliver boende — fået en øget kapital i ejendommen og dermed en formue, han kunne opnå en forrentning af, hvis han realiserede. Hans

boligudgift må derfor betragtes som forøget med et dertil svarende beløb.

C. Boligudgiften og værdistigningen for parcelhuse og anden kapitalanbringelse.

57. Medens en lejers forhold i princippet ikke påvirkes af ændringer i værdien af den ejendom, hvor han bor, medmindre disse giver sig udslag i ændringer i lejen, har opgang eller nedgang i værdien af ejerboliger betydning ikke blot for de direkte boligudgifter for indehaveren, men også for hans formueforhold.

Dette forhold belyses i tabellerne 7 og 8, punkt 38, der viser udviklingen i detailpriserne, priserne på enfamiliehuse i forskellige dele af landet samt udviklingen i den skattepligtige indkomst i de samme områder, således som den er forløbet siden 1938. Tallene viser, at priserne på enfamiliehuse i 1964 er steget til ca. 6 gange 1938-niveauet i København og Frederiksberg, til ca. $7\frac{1}{2}$ gange 1938-niveauet i Københavns omegn, til ca. $4\frac{1}{2}$ gange 1938-niveauet i købstæderne og til ca. 6 gange 1938-niveauet i sognekommunerne i øvrigt. Disse tal dækker dog som gennemsnitstal over en vis variation inden for hvert enkelt område. Nogle ejendomme er steget stærkere i værdi, medens andre er steget svagere, har haft stagnerende prisudvikling eller endog er faldet i værdi. For perioden 1938—1964 har prisfald for fast ejendom dog været en undtagelse, ligesom en prisstagnation som hovedregel har været begrænset til visse geografiske områder.

58. Tænker man sig en konstant belåning af en ejendom vil prisudviklingen for denne-ganske uanset belåningsgraden - være bestemmende for, om ejeren konstaterer en kapitalfremgang eller kapitaltilbagegang, som kun er begrundet i det forhold, at han ejer ejendommen. Der ses altså bort fra det normale forhold, at ejerens indestående i ejendommen selv under uforandret værdi vil vokse på grund af den opsparing, der præsteres ved afdrag på lånene.

Målt i forhold til den sædvanligvis begrænsede egenkapital, som ejeren ved anskaffelsen anbringer i ejendommen, vil en værdistigning eller et fald i værdien virke stærkere end målt i forhold til ejendommens samlede værdi, fordi den lånte kapital udgør faste beløb, der ikke ændres ved svingninger i ejendommens værdi.

For så vidt som prisstigningen på fast ejendom måtte være udslag af en generel prisstig-

ning på alle varer og tjenesteydelser i samfundet, herunder også en stigning i huslejen for udlejningslejligheder, vil ejerens formuestigning på ejendommen, hvis ejendommen er uprioriteret, i tilfælde af afstælse af denne og indgåelse af lejemål vedrørende en udlejningslejlighed ikke være udtryk for nogen større mængde varer og tjenesteydelser for den salgssum, han netto får ud af salget af ejendommen, end det beløb, som han selv skød ind ved købet. Ejeren af en prioriteret ejendom har under samme forudsætning derimod haft den fordel af den generelle prisstigning, at den indfrielse af gælden i ejendommen, som må præsteres i forbindelse med salget, vil kræve et mindre offer fra hans side, end hvis han på et tidligere tidspunkt skulle have betalt gælden. Gælden repræsenterer under et stigende prisniveau en stedse mindre mængde af varer og tjenesteydelser. Selv med uforandret værdi af ejendommen ville en sådan *debitor gevinst* kunne konstateres, såfremt prisniveauet for varer og tjenesteydelser i øvrigt var undergivet en vis stigning. Hertil kommer, at den rente, som ejeren er forpligtet til at betale for lånet, som regel beregnes efter en uforandret sats, og at også rentebetalingen følgelig kræver et stedse mindre offer end under et konstant prisniveau.

Såfremt ejendommen derimod er steget stærkere i værdi, end hvad der kan forklares ved den generelle prisudvikling i samfundet, herunder udviklingen i huslejen for udlejningslejligheder, vil ejeren i tilfælde af salg af ejendommen og indgåelse af lejemål vedrørende en udlejningslejlighed kunne konstatere en *kapitalgevinst*. Han kan nemlig i så fald for den nettosum, som han får ved salget, erhverve en større mængde varer og tjenesteydelser, end han kunne erhverve for det beløb, han oprindeligt indskød.

I hele besiddelsesperioden må ejeren naturligvis afholde udgifter til dækning af prioritetsrenter, ejendomsskatter, afgifter og vedligeholdelse, hvortil kommer afkaldet på den alternative forrentning af den i ejendommen indskudte kapital, som beskattes på den måde, at der beregnes en årlig lejeindtægt i forhold til ejendommens samlede værdi, medens der indrømmes et fradrag for udgifterne.

Summen af disse udgifter m.v. modsvarer i princippet den husleje, som ejeren skulle have betalt, hvis han under et frit boligmarked med bevægeligt lejeniveau havde beboet en udlejningslejlighed, hvori der var investeret en kapi-

tal af samme størrelsesorden som den, der i alt er investeret i parcelhusejendommen.

Hvis parcelhusejeren i sin tid i stedet for at erhverve parcelhuset havde valgt at blue lejer af en lejlighed, kunne han have anbragt den kapital, som han satte i parcelhuset, i andre værdier. Han kunne herved måske have opnået en kapitalgevinst af samme størrelsesorden, som **han** typisk kan erhverve som parcelhusejer.

Det kan ikke udelukkes, at envis træghed i forhold til den stigende efterspørgsel efter boliger har gjort sig gældende, først og fremmest med hensyn til udbudet af byggegrunde, men også med hensyn til produktionen af boliger, hvorved særlig parcelhusene har været undergivet prisstigninger i højere grad end andre goder.

Den nævnte parcelhusejer ville i princippet også kunne opnå en debitorgevinst, hvis han anbragte kapitalen i goder, til hvis erhvervelse han samtidig skaffer sig lånte penge. Da fast ejendom vel i almindelighed er genstand for belåning i højere grad end de fleste andre formuegoder og navnlig for en mere langfristet belåning, er opnåelse af debitorgevinster i forbindelse med fast ejendom dog utvivlsomt af større betydning end ved andre formuegoder.

59. Hvis man går ud fra, at priserne på ejerlejligheder - f.eks. parcelhuse - i fremtiden ikke vil stige mindre end det almindelige prisniveau i samfundet, kunne det ved en sammenligning af ejerens og lejerens stilling m.h.t. boligudgifter synes naturligt også at tage hensyn til kapitalgevinsten på ejerlejligheder i forhold til gevinsten på anden kapitalanbringelse, der er tilgængelig for den almindeligt stillede borger. Sagt med andre ord skulle en sådan sammenligning tage hensyn til forholdet mellem værdis fastheden for de forskellige kapitalanbringelser samt forskellen i beskætningsreglerne for afkastet af disse anbringelser, herunder **beskatningsreglerne** for realisationsgevinst eller -tab på disse.

En sådan sammenligning kunne i givet fald tænkes foretaget på den måde, at man på et vilkårligt valgt tidspunkt lod to m.h.t. indkomst og formue ganske ens stillede familier bosætte sig i henholdsvis et parcelhus til eje og en etagelejlighed af en sådan størrelse, at den investerede kapital var af samme størrelsesorden som for parcelhusets vedkommende. I den efterfølgende periode kunne man på vilkårligt valgte tidspunkter gøre op, hvorledes de to familier ville være stillet i forhold til hinanden som

potentielle efterspørgere af en -- for ejerens vedkommende anden -- parcelhusejendom i samme geografiske område. Opgørelsen måtte foretages under den forudsætning, at den eventuelle forskel, der i den mellemliggende periode måtte have været i boligudgiften, blev indregnet som en opsparing hos familien med den laveste boligudgift. Ved sammenligningen af boligudgifterne i den betragtede periode måtte der udover de direkte boligudgifter i form af prioritetsrenter, ejendomsskatter, afgifter og bekostning af vedligeholdelse for ejerens og husleje for lejerens vedkommende, tages hensyn **til**, at ejeren i sin skattepligtige indkomst kunne fradrage disse udgifter, hvorved der er opnået en skattebesparelse. Desuden måtte det beregnes, hvad det i skattemæssig henseende havde kostet ejeren, at han til sin skattepligtige indtægt til gengæld skulle lægge værdien af bolig i egen ejendom, ligesom der for lejerens vedkommende måtte tages hensyn til, hvad det i skattemæssig henseende har kostet, at han til sin skattepligtige indkomst skal lægge afkastet af den kapital, som han -- i stedet for at indskyde i et parcelhus - forudsættes at have anbragt i sparekassen, i værdipapirer eller på anden udbyttegivende måde. Disse beregninger af den skattemæssige virkning for ejers og lejers vedkommende måtte foretages under indregning af succesivt skattefradrag.

Hermed ville ejers og lejers boligudgift dog ikke være fuldt sammenlignelige. Et parcelhus er ikke det samme ved periodens begyndelse som ved dens slutning. Ikke alene ændres byggestil og behov for indretning, men også ændrede materialer og byggemetoder påvirker værdien af ældre huse, hvortil kommer den almindelige forringelse som følge af slid og ælde. Indehaverne **vil** som følge af udviklingen være tilskyndet til at tilpasse husene til tidens krav. Herved opstår bl.a. en usikkerhed m.h.t. afgrænsningen af, hvor stor en andel af ejerens årlige udgifter til vedligeholdelse, der må betragtes som ren vedligeholdelse i traditionel forstand, og hvor stor en andel, der må betragtes som en forbedring. Denne sidste del af udgifterne på parcelhuset må nemlig ved sammenligningen betragtes som en opsparing, der principielt skal udskil les for ejerens vedkommende eller modsvares af en tilsvarende opsparing hos lejerens, medmindre dennes husleje kan forudsættes at dække en tilsvarende standardmæssig forbedring af lejligheden.

Endelig skulle der ved sammenligningen af

ejerens og lejerens stilling som potentielle efter-spørgere af et parcelhus tages hensyn til udviklingen i realisationsværdien af henholdsvis parcelhuset og det gode, i hvilket lejerer forudsættes at have anbragt sin kapital.

Derimod ville det i en sammenligning som den skitserede næppe være nødvendigt at tage hensyn til den generelle prisudvikling i samfundet, såfremt de hypotetiske sammenligningstidspunkter ligger tilstrækkeligt tæt på hinanden. Under samme forudsætning kunne man antagelig undlade at diskontere de årlige udgifter, indtægter og kapitalsvingninger hen til begyndelses- eller sluttidspunktet.

Det siger sig selv, at en sammenligning som den skitserede ikke alene vil være forbundet med en lang række forbehold og usikre skøn, som alvorligt vil svække værdien af en sådan sammenligning, men også vil være overordentlig kompliceret i beregningsmæssig henseende. Der skulle blandt andet tages hensyn til hver eneste ændring i de årlige udskrivningsskalaer m. v. for de år, sammenligningen skulle strække sig over.

Man har derfor afstået fra at søge gennemført en sådan undersøgelse. I stedet er til belysning af den indflydelse på formueforholdene, som det har at eje sin bolig i forhold til at være lejer, med året 1938 som udgangspunkt foretaget nogle beregninger over formuefremgang i parcelhuse sammenholdt med

alternative anbringelser af et til ejerens eget indskud svarende beløb. Resultatet af disse beregninger fremgår nærmere af bilag 8.

Dette bilag giver et vist billede af kapitaludviklingen for ejeren og for lejerer under forudsætning af, at lejerer på tidspunktet for ejerens køb af parcelhuset har anbragt et beløb, som svarer til ejerens eget indskud i sparekassen, i obligationer eller aktier.

I beregningerne er dog udeladt nogle af de faktorer som komplicerer beregningerne ganske betydeligt, men som må have i erindring ved vurderingen af beregningernes resultat. Der er således ikke taget hensyn til den løbende indkomstbeskatning af lejerens renteafkast og heller ikke til den skattemæssige virkning af ejerens indtægtsføring af lejeværdi med fradrag af prioritetsrenter, ejendomsskatter, øvrige afgifter og udgifter til vedligeholdelse. Endvidere er der ikke indregnet nogen direkte boligudgift for ejer og lejer, og forskellen i ejers og lejers boligudgift er således heller ikke medtaget som en opsparing hos den af dem, der måtte have den laveste boligudgift.

Beregningerne viser — med de nævnte forbehold — at en formueanbringelse i et parcelhus i 1938 har givet indehaveren en betydelig større formuefremgang end anbringelsen af et tilsvarende formuebeløb som sparekasseindskud eller i obligationer eller aktier.

VII.

Forskelle i boligudgifterne som følge af skatte-, boligstøtte- og lejelovgivningen.

60. Boligudgifternes størrelse beror, som det fremgår af redegørelsen foran, først og fremmest på en række *grundlæggende forhold* inden for boligmarkedet. Disse forhold vedrører bl. a. byggeriets tekniske og økonomiske muligheder, befolkningens levevilkår, samfundets økonomiske forholdsregler og udvikling, boligefterspørgslen og dennes virkning på udbudet af boliger og byggegrunde samt de boligsøgendes ønsker med hensyn til boligform. Til disse forhold må også henregnes statens og kommunernes jordpolitik og realkreditforholdene. I vidt omfang er alle disse forhold lovreguleret, men virkningen på boligudgifterne er indirekte. Der er hovedsagelig tale om indvirkning på håndværkerudgifter, grundudgifter og kurstab

og dermed på byggeomkostningerne og på ejendomspriserne. Boligudgiftsmæssigt giver disse forhold sig først og fremmest udslag i forrentningen af den investerede kapital. Også andre boligudgifter, såsom vedligeholdelse, påvirkes dog i et vist omfang på samme måde.

Boligudgifterne har herudover en *nøjere, mere direkte sammenhæng med bestemte lovregler*. Disse lovregler vil blive gennemgået i det følgende med henblik på deres betydning som årsag til forskelle i boligudgifter. Der er tale om lovregler vedrørende følgende forhold: indkomstbeskatning, ejendomsbeskatning, leje, boligstøtte og huslejetilskud.

De nævnte lovregler kan medføre udgiftsforskelle på to måder: dels kan reglerne være

forskellige for forskellige grupper af lejere og/eller ejere, dels kan der være tale om, at der er forskel i reglernes faktiske betydning for de forskellige grupper. Forskelle af den sidstnævnte art er imidlertid ikke udtryk for, at reglerne principielt stiller de omtalte grupper forskelligt. I det følgende er derfor kun forskelle af førstnævnte art søgt nærmere belyst.

A. Skattelovgivningen.

a. *Indkomstbeskatningen af personer.*

Forskelle lejere indbyrdes.

61. Som omtalt foran under punkt 5 er lejerens boligudgifter uden betydning for indkomstopgørelsen, og reglerne om indkomstbeskatning stiller for så vidt lejere indbyrdes ens.

Indirekte kan skattereglerne imidlertid tænkes at medføre visse forskelle i lejerens boligudgifter. Den private udlejer er på normal måde indkomstskattepligtig af overskud ved ejendommens drift, og som overskud betragtes også beløb, der er mecgået til betaling af prioritetsafdrag. Ejers ejendommen af et privat aktieselskab, må dette betale aktieselskabsskat.

I modsætning hertil er sociale boligforetagender på grund af deres almennyttige karakter fritaget for indkomstbeskatning.

I et frit boligmarked med en vis boligledighed skulle denne forskel i beskatningen af bygherrerne påvirke konkurrenceforholdet mellem privat og socialt byggeri, men i princippet ikke få indflydelse på lejefastsættelsen. I de sidste mange år har lejefastsættelsen i nyt boligbyggeri, herunder det private nybyggeri, imidlertid i betydeligt omfang været undergivet kontrol, og ved udøvelsen heraf har der været taget et vist hensyn til aktieselskabsbeskatningen. Denne beskatning kan således siges at have påvirket lejefastsættelsen i private udlejnings-ejendomme, idet lejen er tilladt fastsat højere under hensyn hertil. E-r henvises i denne forbindelse til retningslinierne for lejefastsættelsen i det statsstøttede private boligbyggeri, jfr. pkt. 19 i boligministeriets cirkulære af 30. september 1963 (nævnt foran under punkt 34), hvorefter der i sådant byggeri kan indregnes beløb til dækning af aktieselskabsskat. I det omfang, selskabsbeskatningen influerer på lejefastsættelsen, er beskatningsreglerne og selskabets organisationsform følgelig årsag til, at lejere i sådanne ejendomme får en større boligudgift end tilsvarende lejere i ejendomme tilhørende

sociale boligforetagender, hvor lejen fastsættes uden påvirkning af reglerne om indkomstbeskatning af aktieselskaber m. m.

Forskelle ejere indbyrdes.

62. Som anført under punkt 6-12 son-drer skattelovgivningen mellem på den ene side andels- og aktielejligheder og på den anden side boliger i eget enfamiliehus og egen udlejnings-ejendom. Interessentskabslej ligheder kan høre til begge grupper.

63. *Andels- og aktielejligheder* samt interessentskabslej ligheder, hvor interessentskabet i realiteten er organiseret som andelsforening (d.v.s. hvor interessentskabet har foreningsorganer som generalforsamling og bestyrelse, og interessentskabet som sådant har tinglyst adkomst til ejendommen, jfr. punkt 10), behandles på linie med lejeboliger, således at boligudgiften henregnes til privatforbruget og ikke får direkte skattemæssige følger. Derimod er andelshaveren og aktionæren pligtige at medregne udbytte fra foreningen eller selskabet i den skattepligtige indkomst.

De er således pligtige at medregne udbytte fra foreningen eller selskabet (interessentskabet) i den skattepligtige indtægt.

I det regnskab, som foreningen eller selskabet skal opstille udvisende ejendommens drift, skal principielt medregnes lejeværdien af andelshavernes og aktionærernes lejligheder. Denne »lejeindtægt« skal opføres med et beløb, der svarer til, hvad der kunne opnås ved normal udlejning til fremmede. I ejendomsregnskabet kan fradrages renteudgifter, ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter o s v, men ikke afdrag på gæld. Selv i de tilfælde, hvor samtlige en andelsforenings eller et boligaktieselskabs lejligheder er »udlejet« til henholdsvis andelshavere eller aktionærer, vil der, hvor gælden i ejendommen af drages, medens driften iøvrigt hviler i sig selv, under alle omstændigheder være en indtægt svarende til afdragene. I denne indtægt kan der alene fradrages halvdelen af den forfaldne og betalte selskabsskat og for aktieselskabets vedkommende indkomst fradraget på 2½ pct. af aktiekapitalen. Det resterende beløb beskattes for aktieselskabets vedkommende med 44 pct., hvorimod det for andelsboligforeningens vedkommende slet ikke vil komme til beskatning, fordi udleje til medlemmerne ikke er erhvervsmæssigt i selskabsskattelovens forstand.

Hvis aktieselskaber udlejer en del af ejendommen til ikke-aktionærer til en højere leje pr. m² end gældende for aktionærerne med henblik på at opnå et provenue til fordel for aktionærerne, vil dette provenue under forudsætning af uforandrede driftsudgifter blive fuldt ud beskattet i aktieselskabet. Men derudover vil selskabet også blive beskattet af en forhøjet leje af aktionærlejlighederne, selv om aktionærernes leje rent faktisk ikke er blevet forhøjet. Dette følger af reglen om, at der mindst skal indtægtsføres et beløb svarende til lejen ved udlejning til fremmede.

For andelsboligforeninger gælder principielt det samme, idet foreningens overskud i skattemæssig henseende forøges ikke blot med den faktiske lejeforhøjelse for ikke-andelshaverne, men også med en tilsvarende forhøjelse for andelshavernes vedkommende. Derimod forrykkes forholdet mellem den erhvervsmæssige og den ikke-erhvervsmæssige leje ikke, da der som nævnt skattemæssigt vil blive regnet med samme procentvise forhøjelse af lejen for andelshavere og ikke-andelshavere.

Tænker man sig en ejendom med fradragsberettigede udgifter på 25.000 kr. og en lejeindtægt på 50.000 kr., hvoraf de 5.000 kr. hidrører fra udlejning til ikke-aktionærer, vil den skattepligtige indtægt fra ejendommen være 50.000 kr. $\div$ 25.000 kr. = 25.000 kr., for så vidt ejendommen tilhører et aktieselskab. Tilhører den en andelsboligforening, vil den skattepligtige indtægt være $25.000 \times \frac{5.000}{50.000} = 2.500$ kr.

Sker der en forhøjelse af ikke-aktionærernes leje med 10 %, vil dette medføre, at den skattepligtige indtægt for aktieselskabet stiger ikke blot med 10 % af 5.000 kr. = 500 kr., men også med 10 % af 45.000 kr. = 4.500 kr., altså i alt med 5.000 kr.

For en tilsvarende andelsboligforening vil virkningen af en 10 % forhøjelse blive, at den skattepligtige indkomst stiger til 30.000 kr. $\times \frac{5.500}{55.000} = 3.000$ kr.

Det ses heraf, at aktieselskabsformen i skattemæssig henseende er dyrere end boligforeningsformen.

64. For så vidt angår *andre ejerboliger*, herunder egentlige interessentskabslejligheder (i modsætning til de foran omtalte interessentskabslejligheder, hvor interessentskabet reelt er

en andelsforening), skal ejeren tage en lejeværdi til indtægt og må fradrage udgifter vedrørende boligen.

Lejeværdien af enfamiliehuse beregnes som en procentsats af ejendomsværdien, medens *lejeværdien af en af ejeren beboet lejlighed i tofamiliehuse eller udlejningsejendomme* fastsættes skønsmæssigt under hensyntagen til størrelsen af lejen i den (de) udlejede lejlighed(er). Denne forskel i beregningsgrundlag giver gennemgående også forskel i boligudgifterne. Lejeværdien af lejligheder i enfamiliehuse vil ofte være lavere end lejen af sådanne udlejede lejligheder, som husene nærmest kan sammenlignes med i kvalitetsmæssig henseende.

Heller ikke for alle enfamiliehuse, der beboes af ejeren, er lejeværdien ens. For huse, der er vurderet før 12. almindelige vurdering i 1960, er hovedreglen, at værdien ansættes til 4 pct. af sidst fastsatte ejendomsværdi for den nævnte vurdering. For andre huse ansættes lejeværdien til 3 pct. af ejendomsværdien ved den efter byggeriets afslutning foretagne vurdering. Da de nyeste vurderinger gennemgående er højere end vurderingerne før 1960, kan man dog ikke gå ud fra, at lejeværdiforskellene giver tilsvarende forskelle i boligudgifter.

Ejere kan fradrage udgifter til renter af prioriteter og anden gæld, ejendomsskatter, vedligeholdelse og andre udgifter, der er forbundet med ejendommens drift. Ejere af en- og tofamiliehuse, der tjener til bolig for ejeren, kan dog kun fradrage udgifter til renter af prioritets- og anden gæld, ejendomsskatter samt herudover et standardfradrag, svarende til 1½ pct. af ejendomsværdien, dog mindst 300 kr. og højst 1.500 kr. pr. selvstændig lejlighed, jfr. punkt 12. Dette standardfradrag træder i stedet for fradrag for faktiske vedligeholdelsesudgifter og andre driftsudgifter. Maksimumsbestemmelsen for fradraget indebærer, at ejere af parcelhuse, hvor ejendomsværdien overstiger 100.000 kr., får et forholdsvis mindre fradrag end ejere af mindre parcelhuse.

Standardfradraget for en- og tofamiliehuse vil virke uens på ejendomsbestanden. Ældre huse med store vedligeholdelsesudgifter — og måske endda med lav ejendomsværdi — får måske ikke dækning for de faktiske udgifter, medens standardfradraget i nyt byggeri med lave vedligeholdelsesudgifter og høj ejendomsværdi meget vel kan være større end udgifterne. Reglen indebærer således en skattemæssig fordel for ejere af nye huse.

Den samlede virkning af reglerne om lejeværdi og udgiftsfradrag er et over- eller underskud ved ejendommens drift, som tillægges, henholdsvis fradrages ejerens skattepligtige indkomst. Den videre skattemæssige betydning af denne indkomstopgørelse afhænger af beskattingsprocenterne, herunder størrelsen af den stedlige kommunale indkomstbeskatning og den vægt, hvormed progressionen i indkomstbeskatningen gør sig gældende. Endelig må skattefradagsreglerne tages i betragtning.

Lejere og ejere indbyrdes.

65. Som det fremgår af redegørelsen foran under punkt 5 og 61, er lejerens boligudgifter uden betydning for lejerens skatteansættelse. Det samme gælder en ejers boligudgift i egen bolig, når ejerlejligheden er en andels- eller aktielejlighed. Er den faktiske boligudgift unormalt lav i forhold til boligens værdi, vil forskellen mellem normal og faktisk boligudgift dog efter omstændighederne blive betragtet som skattepligtig indkomst for beboeren.

Derimod indgår en ejers boligudgifter altid i skatteansættelsen, når der er tale om egen bolig i en udlejningsejendom eller et parcel- eller rækkehus. Ejeren skal af egen bolig tage en lejeværdi til indtægt og må fradrage udgifter vedrørende boligen. Et overskud vil blive beskattet som indkomst, og ejeren vil på denne måde have en ekstraudgift, der kan betragtes som en forhøjelse af hans boligudgift. Et underskud vil kunne fradrages i den i øvrigt skattepligtige indkomst, og ejeren får på denne måde en skattebesparelse, der kan betragtes som en nedsættelse af hans boligudgift.

For en ejer, der bor i en lejlighed i egen udlejningsejendom, vil boligudgiften på indkomstopgørelsen normalt blive opvejet af den lejeværdi, der skal føres til indtægt. Et vist overskud vil dog i almindelighed opstå, fordi lejen også skal dække afdrag. Nogen væsentlig praktisk forskel er der dog næppe mellem boligudgiftens betydning for en sådan ejer og for en lejer af en tilsvarende lejlighed.

Større betydning har derimod forskellen, når lejere sammenlignes med ejere af parcel- og rækkehuse, hvor lejeværdien udgør en generelt fastsat procentdel af ejendomsværdien. Sådanne ejere har herved fået særlig mulighed for at opnå underskud på ejendomsregnskabet og dermed skattebesparelser.

Ejendomsunderskudenes forekomst og størrelse er først og fremmest afhængig af priori-

tetsrenteudgifterne, der som alle andre renter af gæld fuldt ud kan fradrages i den skattepligtige indkomst. De øvrige ejendomsdriftsudgifter kan som regel ikke opveje den skattemæssige lejeværdi af boligen.

Prioritetsrenterne afspejler ejendommens opførelses- eller erhvervelsesudgift. Når lejeværdisatserne ikke ændres, har det derfor ikke kunnet undgås, at ejendomsunderskudene er blevet mere fremherskende i de senere år, hvor byggeomkostninger og ejendomspriser er steget stærkt, og renteniveauet har været højt.

Lejerne har samme adgang som andre skatteydere til at fradrage renter af gæld, men denne fradragsret bliver normalt kun aktuel med hensyn til boligen, hvis lejerens har måttet optage lån til betaling af indskud vedrørende den lejede lejlighed. Lejerne tager - bortset fra indskud - i almindelighed ikke del i boligens finansiering.

Af lejen medgår vel gennemsnitlig over halvdelen til prioritetsrenter og forrentning af ejerens egenkapital i ejendommen. Lejerens er således gennem lejen med til at betale prioritetsrenter, men har, da han ikke er debitor for gælden, ikke fradragsret herfor ved skatteansættelsen. Til gengæld skal han heller ikke tage nogen lejeværdi af boligen til indtægt.

De samlede virkninger, som forskellen mellem lejeres og parcel- og rækkehusejeres skattemæssige behandling har for boligudgifternes størrelse, fremgår nærmere af redegørelsen i punkt 87-93, hvor forholdet er belyst på grundlag af foretagne beregninger.

b. Indkomstbeskatningen af selskaber.

66. For så vidt angår indehavere af aktieejendomme, finder der en dobbeltbeskatning sted. Indkomsten beskattes hos selskabet og i tilfælde af udlodning også hos aktionæren. Sådanne dobbeltbeskatning finder også sted i andelsboligforeninger, dog kun i det omfang, hvori en del af ejendommen udlejes til fremmede. I interessentskaber sker der derimod ingen dobbeltbeskatning, idet interessentskabet ikke indkomstbeskattes, men indkomsten alene beskattes hos interessenterne, jfr. dog punkt 10, om visse interessentskaber, som sidestilles med foreninger.

c. Ejendomsbeskatningen.

67. Som det fremgår af redegørelsen under punkt 18-24, sondres der i den almindelige lovgivning om ejendomsskatter ikke principielt

mellem ejer- og udlejningsboliger så lidt som mellem forskellige grupper af boliger inden for disse hovedkategorier. I de særlige regler om fritagelse for ejendomsskatter, der indeholdes i boligstøtte- (boligbyggeri-) lovgivningen, er kun en enkelt fritagelsesbestemmelse speciel for en særlig kategori af ejerlejligheder.

Den omstændighed, at der findes flere former for ejendomsbeskatning, som anvendes i forskellig udstrækning i forskellige dele af landet, og som både i kraft af det varierende skattegrundlag og de varierende udskrivningspromiller virker forskelligt for forskellige grupper af ejendomme, medfører imidlertid, at ejendomsskatterne faktisk har forskellig vægt, både når man sammenligner typiske ejer- og udlejningsboliger, og når man sammenholder forskellige underkategorier inden for hver af disse boligbesiddelsesformer, jvf. tabellerne 5 og 6 i bilag 7, for så vidt angår parcelhusejerne. Af disse tabeller fremgår det dog, at fradragsretten for ejendomsskatterne i nogen grad reducerer forskellen, derved at indkomstskatten til stat og kommune påvirkes i modsat retning. Det må i denne forbindelse erindres, at der er et samspil mellem den kommunale indkomstbeskatning og den kommunale ejendomsbeskatning, idet kommunen inden for visse grænser kan bestemme, om skatteprovenuet skal fremskaffes ved den ene eller den anden af de to skatteformer.

Forskelle lejere indbyrdes.

68. Som tidligere omtalt er de almindelige regler om ejendomsbeskatning til staten fælles for alle kategorier af ejendomme, idet der her ses bort fra nogle mindre omfattende fritagelsesbestemmelser, som er uden betydning for bolig-ejendomme. For den kommunale ejendomsbeskatning gælder der derimod forskellige regler for ejendomme i bykommunerne og ejendomme i landkommunerne. De første pålignes kun ejendomsskyld og grundskyld til købstadkommunen, mens de sidste pålignes ejendomsskyld og grundskyld såvel til sognekommunen som amtskommunen. Ejendomsbeskatningens faktiske vægt afhænger tillige af ligningsgrundlaget, hvorved navnlig grundværdierne forskellige højde bliver af betydning. Den omstændighed, at grundværdierne er større i byerne end i de fleste områder af landdistrikterne, vil skattemæssigt helt eller delvis opveje virkningen af, at skattepromillerne i byerne normalt er lavere

end de sammenlagte skattepromiller i landkommunerne.

Under ét udgjorde bykommunernes gennemsnitlige kommunale grundskyldspromille for skatteåret 1962/63: 23,82, medens landkommunernes sammenlagte sogne- og amtskommunale grundskyldspromiller udgjorde gennemsnitligt 31,53. Virkningen af forskellen i promillerne udlignes dog sjældent helt af forskellen i grundværdierne, og som helhed taget har boligejendomsbeskatningen mindre vægt i byerne end i landkommunerne. Dette forhold gør sig særlig gældende omkring de større byer (udviklingsområder). Udviklingspresset har i disse områder bragt grundværdierne op i tilnærmelsesvis eller fuldtud det samme niveau som i bykommunernes boligkvarterer. I de københavnske omegnskommuner er grundværdiniveauet endog gennemgående væsentligt højere end i de fleste købstadkommuner, og den omstændighed, at omegnskommunerne som sognekommuner (dette gælder også stærkt byprægede kommuner som Gentofte, Lyngby og Gladsaxe) har såvel sognekommunal som amtskommunal ejendomsbeskatning, medfører i forening med de høje grundværdier, at ejendomsskatterne i disse kommuner har væsentligt større vægt end i de fleste købstæder, når man sammenligner iøvrigt ensartede boligkategorier.

Forskelsværdierne, der er det primære grundlag for udskrivningen af ejendomsskyld, udviser — pr. bolig — ikke tilsvarende forskelle mellem bykommuner og landkommuner, som tilfældet er for grundværdierne vedkommende. De nu fikserede ejendomsskyldbeløb er endvidere generelt væsentligt mindre tyngende end grundskyldsbeløbene, således at ejendomsskylden ikke bevirker tilsvarende forskelle som grundskylden i forholdet mellem den samlede ejendomsbeskatning af byernes og landkommunernes boligejendomme.

Grundstigningsskylden har i de senere år påvirket den samlede ejendomsbeskatning med langt større vægt i byudviklingsområderne end i kommuner (bykommuner såvel som landkommuner) uden for disse. Allerede i finansåret 1965/66 formindskes disse forskelle dog væsentligt som følge af grundstigningsskyldens nedsættelse til det ved 12. almindelige vurdering fremkomne niveau. Og som omtalt bortfalder grundstigningsskylden helt fra begyndelsen af finansåret 1966/67.

De særlige regler om skattefritagelse, der indeholdes i boligstøtte- (boligbyggeri-) lovgiv-

ningen, bevirker naturligvis alt andet *lige* en mindre samlet ejendomsbeskatning af boliger i det pågældende nybyggeri end i det ældre byggeri. I væsentlig grad opvejes denne forskel dog af, at ligningsgrundlaget for de nu fikserede ejendomsskyldbeløb, d.v.s. ejendoms-værdierne umiddelbart forud for 11. eller 12. almindelige vurdering på grund af husleje-reguleringen ikke var steget til nær det samme niveau som det nyansatte niveau i det nyere boligbyggeri.

I 1954 blev det beregnet, at skattefritagelsen i forhold til den samlede ejendomsbeskatning, der ville være blevet pålignet ejendommene i henhold til den almindelige ejendomsskatte-lovgivning, udgjorde 2 kr. årligt pr. kvadratmeter etageareal for ejendomme i Københavns kom-mune. Det tilsvarende beløb for sognekommunerne opgjordes til 5,50 kr. Sammenligningen viser imidlertid intet om den faktiske forskel mellem ejendomsskatterne på de af skattefrita-gelsen omfattede nyopførte ejendomme og de ældre boligejendomme.

Der foreligger ikke statistisk bearbejdet ma-teriale, der belyser ejendomsskatternes forskel-lige vægt på udlejningsboliger af forskellige kategorier.

Forskelle ejere indbyrdes.

69. De i det foregående omtalte forskelle i ejendomsbeskatning gør sig også gældende in-den for ejerlejlighedsgruppen. Visse af forskel-lene får endda større vægt, især for så vidt an-går enfamiliehuse. Dette er således tilfældet med hensyn til de forskelle, der skyldes de uensartede grundværdiniveauer. Årsagen hertil er, at boliger i parcelhuse normalt lægger beslag på et større grundareal end etagelejligheder.

Fritagelsesbestemmelserne i boligstøtte- (bo-ligbyggeri-) lovgivningen omfatter ejerlejligheder i samme omfang som udlejningslejligheder og medfører tilsvarende forskelle mellem ejer-boliger i nyere og ældre byggeri som mellem nyere og ældre udlejningslejligheder. En særlig kategori af ejerboliger, nemlig tilskudsberetti-gede boliger i parcel- og rækkehuse, indrømmes som under punkt 24 omtalt en særlig skatte-mæssig begunstigelse, idet der for disse kan op-nås fritagelse for den på bygningerne faldende del af de amtskommunale ejendomsskatter.

Forskellene i den samlede ejendomsbeskat-nig for enfamiliehuse i forskellige dele af landet er for året 1959 belyst i betænkningen af 29. maj 1961 vedrørende beskatningen af

værdien af bolig i egen ejendom. På grundlag af disse talmæssige oplysninger er det i neden-stående tabel 18 og 19 forsøgt påvist, hvor-lede forholdene stiller sig i skatteåret 1963/64.

TABEL 18.

Gennemsnitlige ejendomsskattebeløb m. v. for enfamiliehuse i 1963/64.

	Købstæ-deme	Hovedstads forstæder	»Stations byer« ¹⁾
Gennemsnitligt grundareal, m ² . . .	623	865	848
Gennemsnitligt etageareal, m ² . . .	129	117	133
Gennemsnitlig ejendomsværdi,-)	kr. 49.200	kr. 68.800	kr. 49.200
Gennemsnitlig grundværdi,-)	8.000	20.000	8.700
Gennemsnitligt fradrag for forbed-ringer	500	1.800	800
Gennemsnitlige ejendomsskatter . .	365	734	387

¹⁾ D. v. s. landkommuner med større bymæssige bebyg-gelser.

²⁾ 12. almindelige vurdering.

Som det ses, var ejendomsskatterne pr. ejen-dom væsentligt større i hovedstadsforstæderne end i de øvrige undersøgte områder, og dér igen lidt større i »stationsbyerne« end i køb-stæderne. Forskellene kan kun i nogen grad forklares med ejendommenes forskellige grund-areal og etageareal.

Forskellene i ejendomsbeskatning for ældre og nyere enfamiliehuse (opført henholdsvis før 1940 og senere) fremgår af tabel 19

TABEL 19.

Gennemsnitsbeløb for ældre og nyere enfamiliehuse

	Ejendomme opført før 1940	Ejendomme opført i årene 1940-59 incl.
Gennemsnitligt grundareal, m ²	760	729
Gennemsnitligt etageareal, m ²	125	132
Gennemsnitlig ejendoms-værdi ¹⁾ , kr.	50.400	64.900
Gennemsnitlig grund-værdi ¹⁾ , kr.	11.200	11.500
Gennemsnitligt fradrag for forbedringer, kr.	800	1.100
Gennemsnitlige ejendoms skatter, kr.	349	408

¹⁾ 12. almindelige vurdering.

Som det ses, var den samlede ejendomsbe-skatning noget lavere for ejendomme, opført

før 1940, end for senere opførte ejendomme, skønt det af øvrige oplysninger i den nævnte betænkning af 1961 fremgår, at de sidstnævnte ejendomme i vidt omfang hører til den kategori af ejendomme, der har skattefritagelse i henhold til boliglovgivningen.

Lejere og ejere indbyrdes.

70. Direkte medfører de gældende regler for ejendomsbeskatningen af boligejendomme ingen *principielle* forskelle mellem beskatningen af udlejningsboliger og boliger i egen ejendom, forudsat at de to kategorier af boliger er beliggende i de samme kommunegrupper. *Faktisk* fremkommer der imidlertid en væsentlig forskel derigennem, at de fleste ejerboliger findes i parcelhuse (eller rækkehuse), idet disse boliger som nævnt lægger beslag på et væsentligt større grundareal end etagelejligheder, der er den mest typiske form for udlejningslejligheder.

Den særlige regel i boliglovens § 98, stk. 5, om adgang til fritagelse for bygningsskatter til amtet af visse parcel- og rækkehuse medfører dog for denne gruppe af ejerboliger en vis begunstiget særstilling i sammenligning med de udlejningsboliger, som gruppen nærmest kan sammenlignes med.

I øvrigt består den væsentligste forskel mellem beskatningen af ejerboliger og udlejningsboliger i, at ejeren kan fratrække ejendomsskatterne ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst og derigennem opnå en større eller mindre kompensation for ejendomsskatterne, alt efter størrelsen af hans samlede indtægt og dermed af den marginale indkomstskatteprocent, mens lejerens ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst ikke kan fradrage de på hans lejlighed hvilende ejendomsskatter.

Med hensyn til den nærmere betydning af denne forskel henvises til den ovenfor givne fremstilling af indkomstbeskatningens virkninger.

B. Boligstøttelovgivningen.

a. Støtte til nybyggeriet.

71. Gennem støtte til nybyggeriet har man som omtalt i punkt 25—29 på forskellig måde søgt at påvirke boligudgiftens størrelse. Denne indvirkning er i boligstøttelovgivningen siden 1946 især sket gennem sikring af finansieringen, de under punkt 23 og punkt 69 omtalte ejendomsskattebegunstigelser samt ved lav stats-

lånsrente. Fra 1954 har desuden ydelsen af driftstilskud påvirket boligudgifterne.

Forskelle lejere indbyrdes.

72. Finansieringsstøtten er almindeligvis ydet i form af høje *lånegrænser* for statslånene og de statsgaranterede lån.

Støtten har ikke været ydet generelt til alt byggeri, men kun efter bevilling i hvert enkelt tilfælde. Den mindskelse af boligudgiften for lejeren, som støtten har medført, har således givet en forskel i boligudgifterne for lejere i støttet nybyggeri i forhold til lejere i tilsvarende ustøttet byggeri.

Lånegrænserne i det statsstøttede byggeri har været bestemmende for størrelsen af den nødvendige egenfinansiering af byggeriet. Statslånene - men ikke de statsgaranterede lån - blev desuden ydet uden kurstab. Derudover har de høje lånegrænser haft den betydning, så længe statslån blev ydet til en rente under markedsrente, at finansieringen på tredieprioritetspladsen er blevet billigere. I det omfang, disse rentebegunstigelser endnu består, jfr. nedenfor, har lånegrænsen således stadig betydning for boligudgiftens størrelse.

I det sociale byggeri tilvejebringes egenkapitalen i byggeriet normalt af lejerne i form af et kontant indskud. I det private, statsstøttede byggeri betaler lejerne normalt forudbetalt leje svarende til fra 3-6 måneders leje. Det forekommer også, at lejerne betaler et egentligt indskud, der indgår i finansieringen, men egenkapitalen, der her er større end i det sociale byggeri, bliver som oftest fremskaffet ved ejer eller håndværkerindestående i ejendommen, der forrentes og afdrages som prioriteter.

Lånegrænsen har for størsteparten af det statsstøttede udlejningsbyggeri været fastsat således, kommunegaranti forudsat:

	<i>Socialt byggeri</i>	<i>Privat byggen</i>
	pct.	pct.
1946-55	97	85
kommunalt byggeri .	95	
1955-58	94	88
1958	94	85

Herudover har der til privat udlejningsbyggeri en overgang været ydet »kap. VIII A-lån« (senere kap. VA), hvori statslånet var betydeligt mindre end i det øvrige statsstøttede byggeri.

Som følge af de højere lånegrænser fik lejerne i det sociale byggen under statslånsordningen

større fordel af de lavt forrentede statslån end lejere i privat statsstøttet byggeri.

Sammenligner man lejen i almindeligt privat støttet udlejningsbyggeri med lejen i det såkaldte »kap. VIII A«-byggeri, er der også forskelle som følge af statsstøtten.

73. Med direkte sigte på at nedbringe boligudgifterne har boligstøttelovgivningen — som anført i punkt 26 — indeholdt bestemmelser om lempelse af statslånsydelse i form af *afdragsbenstand* og *rentenedsættelse*.

Disse lempelser betyder en formindskelse af ejendommens driftsudgifter, som giver sig udslag i lavere boligudgift for lejerne.

Som det fremgår af redegørelsen i punkt 26 er der ydet større lempelser på statslånene i socialt byggeri end på lånene i privat støttet udlejningsbyggeri. Forskellen var $\frac{1}{2}$ pct. af lånets oprindelige hovedstol, og forskellen er i princippet bibeholdt ved de gradvise ophævelser af lempelserne, som har fundet sted i 1957 og 1962. Forskellen medfører en lejeforskel og dermed en forskel i lejernes boligudgift.

Den samlede forskel i boligudgiften for en lejer i henholdsvis socialt byggeri og privat udlejningsbyggeri som følge af forskel i den offentlige støtte må for en normal $2\frac{1}{2}$ -værelers lejlighed fra 1950 anslås til omkring 3 kr. pr. m² bruttoetageareal, eller i alt 200-250 kr. årligt.

74. Fra 1954 blev opkrævet markedsrente af alle nybevilgede statslån. For at holde boligudgifterne nede i det statsstøttede byggen udbetaltes i stedet *driftstilskud*. Tilskudene har siden andraget følgende beløb pr. m² etageareal:

Bevillings- tidspunkt	Socialt byggeri kr.	Udlejnings- byggeri kr.	Kap. VIII A (VA)-byggeri kr.
1954-55... ..	14	10	0
1955-58... ..	11	8	0
1958-59... ..	7	5	0
1959-61... ..	8,50	i	

De siden 1955 ydede driftstilskud nedsættes ifølge loven gradvis efter 1. april 1967 indtil deres endelige bortfald i 1973.

Da driftstilskudene medfører en tilsvarende nedsættelse af den leje, som lejerne må betale, indebærer forskellen i driftstilskudenes størrelse for henholdsvis socialt og privat udlejningsbyggeri en forskel i boligudgifterne for lejerne i de to former for byggeri. For en $2\frac{1}{2}$ værelers lejlighed på 75 m² bruttoetageareal udgør forskellen i de 4 perioder henholdsvis 300 kr., 225 kr., 150 kr. og 338 kr. årligt.

75. I 1961 ændredes reglerne om driftstilskud. De indtil da bevilgede tilskud ydes generelt til ejendomme, således at også ikke-mindre-bemidlede lejere i disse nyder godt af tilskudene. For byggeri, hvortil driftstilskud er bevilget efter 1. april 1961, ydes tilskudene kun til lejligheder, der beboes af mindre-bemidlede lejere, og udgør 8,50 kr. i såvel socialt som privat udlejningsbyggeri.

Siden 1962 har tilskudene kunnet forhøjes for lån, der er ydet efter 1. april 1959, hvis den effektive forrentning af prioritetslån i ejendommen overstiger $6\frac{1}{2}$ pct. p. a.

De siden 1961 gældende bestemmelser med hensyn til driftstilskud i nye lejligheder medfører, at driftstilskudene i det fremtidige nybyggeri ikke medvirker til forskelle i boligudgifterne for lejere i henholdsvis socialt og privat udlejningsbyggeri, der opføres med statsstøtte.

76. Som det ses af ovenstående fremstilling, har boligstøttelovgivningen generelt set medført lavere boligudgift for lejere i statsstøttet byggeri end for andre lejere. Forskellen er for byggeri fra samme tidspunkt betydelig. Til belysning heraf kan f. eks. nævnes, at driftstilskudene i 1954 blev fastsat således, at de gennemsnitligt modsvarede værdien af den indtil da ydede støtte i form af statslån til lav forrentning og lempelige afdragsvilkår. De blev for socialt byggeri fastsat til 14 kr. pr. m² bruttoetageareal eller 1.050 kr. årligt for en normal 2½-værelers lejlighed.

Endvidere ses det, at boligstøtten for byggeri, der har fået tilsagn om støtte før 1. april 1961, har været af forskellig størrelse, eftersom lejeren bor i socialt eller privat støttet byggeri uden hensyn til lejernes indkomstforhold.

Statsstøtten til boligbyggeriet er i de senere år blevet noget formindsket. Men et meget betydeligt antal lejere nyder stadig — i forskelligt omfang — godt af den tidligere boligstøttelovgivnings støtteforanstaltninger, især derved, at renten af statslånene, der normalt udgør mellem 40 og 60 pct. af den samlede belåning, er betydeligt under markedsrenten, uanset om de særligt indrømmede ydelseslempelser måtte blive ophævet.

Forskelle ejere indbyrdes.

11. Boligudgiften for en ejer, der bebor en lejlighed i sin egen etageejendom, hvortil er ydet statsstøtte, er påvirket af boligstøtten efter samme regler og på samme måde som for en

lejer i ejendommen, dog at en eventuel afdrags-henstand på statslån i ejendommen ikke kan be-tragtes som en nedsættelse af boligudgiften for ham, jfr. foran under punkt 49. Det samme gælder indehaveren af ejerligheder i form af aktie-, interessentskabs- og andelslejligheder.

For ejere af parcel- og rækkehuse til eget brug indeholder boligstøttelovgivningen der-imod særlige regler. Støtten efter disse bestem-melser har dog haft samme former og virkning som i udlejningsbyggeriet: sikring af finansi-eringen inden for ret høje lånegrænser, de un-der punkt 69 omtalte ejendomsskattebegunstigelser, lav statslånsrente samt driftstilskud.

Lånegrænsen har for størsteparten af parcel- og rækkehusbyggeriet været fastsat således, kom-munegaranti forudsat:

For mindrebemidlede bygherrer pct.	For andre pct.
1946-51... 90	85
1951-55... 95	90
1955-58... 90	85
1958- 90	85
(statsgaranti)	(statsgaranti)

(1 visse tilfælde 90)

Fra 1952-58 ydedes også til parcel- og række husbyggeri de såkaldte kap. VIII A-lån (senere kap. VA), hvori der dog måtte regnes med et betydeligt større eget indskud - mindst 25 pct. af værdien - end i det øvrige statsstøttede byggeri.

På samme måde som for udlejningsbyggeriet blev indtil oktober 1954 i vidt omfang bevilget *afdrag, henstand og nedsættelse af statslåns ren-ten*. *Afdragshenstanden* ses der bort fra i denne sammenhæng, idet afdragene normalt må op-fattes som opsparing og ikke som en egentlig boligudgift, jfr. foran. Dette må gælde, selv om ejendommen skifter ejer, inden den ud-skudte afdragsrættelse bliver aktuel.

De tilståede ydelselsempelser er dog ophævet for parcel- og rækkehuse, bortset fra huse for visse mindrebemidlede ejere, jfr. foran under punkt 27. Ydelsen af statslån i parcel- og ræk-kehuse, der er opført i tidsrummet 1946-64, er derfor nu i de fleste tilfælde 4,5 pct., hvoraf rente 3,5 pct. Denne procentsats er forankret i loven og kan ikke forhøjes, med mindre der sker ejerskifte. I så fald forhøjes renten af stats-lånet til markedsrenten. For visse mindrebemid-lede ejere af parcel- og rækkehuse er ydelserne som nævnt fortsat særlig nedsatte og renten la-

vere end 3,5 pct. Der er også her tale om lov-bestemte rentesatser, der først forhøjes til mar-kedsrenten ved ejerskifte, uanset om ejeren ikke længere er mindrebemidlet.

Til belysning af størrelsen af den gennem statslånsordningen ydede støtte til nedbringelse af boligudgifterne for parcel- og rækkehusejere kan anføres, at den gennemsnitlige anskaffelses-sum for parcel- og rækkehuse med statsstøtte i 1952 udgjorde godt 525 kr. m² bruttoetage-areal eller for et hus på 90 m² ca. 48.000 kr. Belåningen gennem kredit- og hypotekforenings-lån lå gennemsnitligt på omkring 1/3 af anskaf-felsessummen eller for et hus som det omhand-lede på ca. 16.000 kr. For et sådant hus, der er finansieret med statslån op til 85 pct. af an-skaffelsessummen, vil statslånet andrage godt 25.000 kr. Renten heraf beregnet med 3,5 pct. udgør 875 kr. årligt, medens renten af et til-svarende privat 3. prioritetslån næppe ville have været mindre end 6½ pct. eller 1.625 kr. år-ligt. Ved ejerskifte forhøjes renten til markeds-rente, pr. 1. april 1965 9¾ pct. eller 2.538 kr. årligt.

78. Fra oktober 1954 blev der forlangt mar-kedsrente af alle nybevilgede statslån, og for at holde boligudgifterne nede ydedes i stedet for de tidligere lavt forrentede statslån *driftstilskud*. Tilskudene til parcel- og rækkehuse andrager følgende beløb pr. m² etageareal:

Bevillings-tidspunkt	Mindrebemid-lede ejere kr.	Kap. VIII A (VA)-byggeri kr.	Andre ejere kr.
1954-55	14	0	10
1955-58.	11	0	
fra 1958	8,50*	Statsstøtte til disse grupper ophørt.	

*) Kan forhøjes, hvis den effektive forrentning af prioritets-lån overstiger et vist beløb.

De siden 1955 ydede driftstilskud nedsættes ifølge loven gradvis efter 1. april 1967 indtil deres endelige bortfald i 1973.

For et parcelhus på 90 m² bruttoetageareal betyder driftstilskudene for en ejer, der har op-nået tilsagn om tilskud efter reglerne for min-drebemidlede inden 1. april 1961, et årligt til-skud på henholdsvis 1.260 kr. for huse fra 1954-55, 990 kr. for huse fra 1955-58 og 765 kr. for huse fra den sidste periode. Tilskudet ydes med disse beløb, selv om ejeren ikke læn-gere er mindrebemidlet.

Driftstilskud der bevilges efter 1. april 1961 til parcel- og rækkehusbyggeri til brug for eje-ren, ydes kun til mindrebemidlede og kun, så-længe de opfylder denne betingelse.

79. Som det ses af ovenstående fremstilling, har boligstøttelovgivningen medført lavere boligudgifter for ejere af statsstøttede enfamilieboliger i forhold til andre parcelhusejere.

Der er i de senere år kun i begrænset omfang ydet statsstøtte til parcel- og rækkehusbyggeri. Men et betydeligt antal ejere af enfamilieboliger nyder stadig godt af den tidligere boligstøttelovgivnings støtteforanstaltninger.

Det ses endvidere af fremstillingen, at boligstøtten har været forskellig for forskellige byghergrupper, og at disse forskelle i et vist omfang gør sig gældende den dag i dag.

Lejere og ejere indbyrdes.

80. Som det fremgår af redegørelserne foran, har boligstøttevilkårene i tidens løb været fastsat meget forskelligt. Begrundelsen for forskellene har været af social karakter. Man har i særlig grad tilsigtet at støtte det sociale byggeri og parcel- og rækkehusbyggeriet for mindrebemidlede ejere, herunder navnlig sådanne ejere med børnerig familie. Den forholdsvis mindste støtte er ydet til det private udlejningsbyggeri og dermed til lejerne i dette byggeri. Der er her tale om mindre støtte end støtten til parcelhusbyggeri til eje, hvor bygherren har været mindrebemidlet m. v.

Den aktuelle boligstøtte er ens for alt byggeri med hensyn til driftstilskudenes størrelse og vilkårene for de statsgaranterede tredieprioritetslån. En lovbestemt forskel i boligstøtten er alene, at eget indskud i udlejningsbyggeriet er 6 pct. i socialt byggeri og 15 pct. i privat boligbyggeri, medens eget indskud i byggeri til eje (parcelhusbyggeriet) er 10 eller 15 pct.

De endnu ikke opkrævede ydelseslempelser på statslån svarer til en årlig ydelse på ca. 20,7 mill. kr.

I finansåret 1963/64 androg udgiften til driftstilskud ca. 56,5 mill. kr.

b. Huslejetilskud.

Forskelle lejere indbyrdes.

81. Huslejetilskud kan ydes til alle lejere, der opfylder bestemte krav med hensyn til husstandsindkomstens størrelse, børneantal, leje og forhold mellem antal værelser og antal beboere i lejligheden, jfr. foran under punkt 30. Lejligheden skal dog være af en vis standard, herunder med hensyn til installationer. Til lejligheder i bag- og sidehuse fra før 1890 kan der kun ydes tilskud, hvis lejlighederne efter kommunalbestyrelsens skøn har den fornødne standard.

Huslejetilskudsreglerne har til formål at hjælpe mindrebemidlede familier med børn til gode boliger, og reglerne synes i princippet ikke at behandle mindrebemidlede lejere forskelligt, eftersom de kan opnå tilskud efter ens regler. Noget andet er, at reglerne ikke i større omfang medvirker til, at ensstillede familier i nogenlunde ensartede lejligheder får nogenlunde samme boligudgift i forhold til deres indtægtsforhold. Tilskudet gradueres efter børneantallet og lejeløbets størrelse. Først når husstandsindkomstgrænsen for fuldt huslejetilskud - pr. 1. april 1965 14.420 kr. + 730 kr. for hvert barn - overskrides, sker der en aftrapning af tilskudet. Reglerne indebærer eksempelvis, at en familie med 2 børn i en 2½ værelses lejlighed på 75 m² i sædvanligt veludstyret nybyggeri fra 1939, hvor lejen, jvf. punkt 45, andrager omkring 1.875 kr. årligt, kan opnå et tilskud på 20 pct. af 1.875 kr., hvorved nettolejen nedbringes til 1.500 kr. Den samme familie vil i en lejlighed af samme størrelse fra 1963, hvor lejen udgør 5.000 kr., ligeledes kunne opnå et tilskud på 20 pct. heraf, men da tilskudet højst kan udgøre 500 kr., vil nettolejen kun kunne nedbringes til 4.500 kr. eller — hvis der også er ydet driftstilskud (med 8,50 kr. pr. m² etageareal) — omkring 3.850 kr. Der udbetales således huslejetilskud i det ældre byggeri, hvor lejen selv uden dette tilskud ville være lavere end nettolejen (lejen med fradrag af tilskudet) i det nyere byggeri, uanset om indehaverne af de to lejligheder har samme indkomster.

Forskelle ejere indbyrdes.

82. Indehavere af ejerlejligheder på aktieselskabs- eller andelsbasis er berettigede til huslejetilskud på samme måde som lejere. Tilskudet beregnes af den leje eller boligafgift, indehaveren skal betale til sikring af ejendommens drift. Indehavere af ejerlejligheder på interessentskabsbasis må betragtes som mere direkte ejere af ejendommen og omfattes ikke uden videre af adgangen til huslejetilskud. Er der tale om interessentskaber med et større antal interessenter og en interessentskabskontrakt, der

hjemler særlige interessentskabsmyndigheder, som kan disponere på de enkelte interessenters vegne, vil interessenterne dog efter omstændighederne kunne sidestilles med medlemmer af andelsboligforeninger og derfor være berettiget til huslejetilskud i forhold til det boligbidrag, der skal udredes til den fælles drift.

Har forholdet ikke en karakter af denne art, vil interessenten eller medejeren ikke være berettiget til huslejetilskud, ligesom en enkelt ejer af en udlejningsejendom ikke kan få huslejetilskud til en lejlighed, han bebor i sin egen ejendom.

Heller ikke ejere af parcel- og rækkehuse kan som almindelig regel opnå huslejetilskud. Kun ejere af sådanne huse, hvori der indestår statslån til markedsrente, eller hvis opførelse er påbegyndt efter 1. april 1959, er berettiget til huslejetilskud.

Reglerne om huslejetilskud behandler - som det fremgår af det anførte - indehavere af ejerlejligheder vidt forskelligt og kan således være årsag til forskelle i boligudgifterne for iøvrigt ens stillede ejere i nogenlunde ensartede lejligheder. Bor en familie med 2 børn i eget parcelhus, opført med statsstøtte i 1955, vil familien, hvis dens indtægtsforhold tillader det, kunne få sin boligudgift nedbragt ved huslejetilskud, medens en tilsvarende familie i et tilsvarende hus, der er opført på samme tidspunkt uden statsstøtte, ikke har denne mulighed. Forskellen i boligudgiften som følge af huslejetilskud vil i det anførte eksempel kunne udgøre indtil 500 kr. pr. år.

Lejere og ejere indbyrdes.

83. Ved at sammenholde fremstillingerne foran vil man se, at reglerne om huslejetilskud generelt stiller lejere gunstigere end ejere, bortset fra indehavere af aktie- og andelslejligheder samt visse interessentskabslejligheder.

Også for så vidt angår de ejere af parcel- og rækkehuse, der kan opnå huslejetilskud, kommer der en forskel frem i forhold til lejerne. Medens lejerne i princippet kan få tilskud i forhold til deres fulde boligudgift, således som den finder udtryk i den fastsatte leje med tillæg for vedligeholdelsespligt, beregnes tilskuddet for ejere af den lejeværdi, som skal medtages ved skatteopgørelsen, og som i mange tilfælde med de nuværende satser er lavere end de faktiske boligudgifter. Den fordel, dette indebærer i forbindelse med indkomstbeskatning,

modvirkes således i et vist omfang ved beregningen af huslejetilskud.

Udgiften til huslejetilskud udgjorde i finansåret 1963/64 ca. 32,4 mill. kr. til familier og enlige med børn og ca. 23,7 mill. kr. til folkepensionister og invalider.

C. Den offentlige lejeregulering.

Forskelle lejere indbyrdes.

84. Ved *førstegangsudlejning* har lejefastsættelsen i privat udlejningsbyggeri uden offentlig støtte i perioderne 1939-51 og 1959-63 ikke været underkastet offentlig kontrol, hvorimod dette har været tilfældet fra 1951-59 og igen fra 1963. I et antal mindre kommuner er kontrollen i lighed med den øvrige lejeregulering dog afviklet, jfr. punkt 33.

I det omfang, reglerne om lejekontrol ikke har været gældende, har lejen kunnet fastsættes frit efter markedsforholdene, alene begrænset af lejelovens almindelige bestemmelser om misforholdsleje.

Bestemmelserne om lejekontrol har for det byggen, der har været underkastet disse bestemmelser, haft til formål at hindre urimelig høj leje som følge af boligknapheden. Kontrolbestemmelserne har derimod ikke kunnet hindre, at lejen i nybyggeriet har måttet stige i takt med den almindelige prisudvikling, herunder stigninger i byggeomkostningerne.

Når *udlejning er foretaget*, omfattes det pågældende byggeri - bortset fra de reguleringsfrie områder - af de i lejelovgivningen indeholdte bestemmelser om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser - det såkaldte huslejestop. Lejen kan således ikke længere tilpasse sig prisudviklingen. Da løn- og prisniveauet stadig er steget, er resultatet blevet fremkomsten af en række huslejeniveauer og dermed - som omtalt i punkt 45 - forskelle i boligudgifterne for lejere i henholdsvis ældre og nye ejendomme. Disse forskelle er væsentligt større end forskellen i lejlighedernes indbyrdes brugsværdi.

Forskellene forstærkes i øvrigt af pristalsberegningen, som medfører, at lønmodtagerne i ældre lejligheder får mere end fuld kompensation for lejestigningen i disse, medens de i de nye lejligheder ikke får fuld dækning.

Med hensyn til størrelsesordenen for de forskelle i boligudgifterne, der følger af husleje-reguleringen, henvises til redegørelsen i punkt

45. Det vil ses heraf, at lejen for en veludstyret $2\frac{1}{2}$ værelses lejlighed på 75 m² fra 1939 i 1964 udgjorde ca. 1.875 kr. årligt, medens lejen for en nogenlunde tilsvarende lejlighed fra 1963 androg ca. 5.000 kr. årligt.

Som følge af huslejereguleringen kan der selvsagt være forskelle i boligudgifterne i nogenlunde ensartede lejligheder i områder, hvor huslejestoppet gælder, sammenlignet med lejligheder i områder, hvor huslejereguleringen er bortfaldet og lejen derfor i princippet er fri.

Også mellem lejere i lejligheder i samme ejendom kan der imidlertid være forskelle som følge af huslejereguleringen. Sådanne forskelle er bl. a. opstået som følge af, at loven giver adgang til for førkrigslejligheder ved genudlejning at forhøje lejen med 25 pct. af lejen i 1939.

Huslejestoppet gælder ikke for lejligheder i sociale boligforetagender. Lejen i disse kan - og skal - fastsættes og reguleres, således at den følger driftsudgifterne. Boligudgifterne for lejere i socialt byggeri er som følge heraf i mange tilfælde steget stærkere end lejen i tilsvarende lejligheder fra samme tidsperiode. Den gennemsnitlige lejestigning i det sociale byggeri, der er taget i brug før 1940, udgjorde ved udgangen af 1962 90-100 pct., hvilket med de siden stedfundne stigninger svarer nogenlunde til stigningen i det private udlejningsbyggeri, leje-forhøjelserne pr. 1. april 1965 iberegnet.

Også i privat, statsstøttet byggeri fastsættes og reguleres lejen i forhold til driftsudgifterne, uafhængigt af huslejestoppet.

Forskelle ejere indbyrdes.

85. Da huslejereguleringen kun omfatter lejemål og dermed alene udlejningslejligheder, har reguleringen ifølge sagens natur ikke direkte kunnet påvirke boligudgifternes størrelse i egen bolig.

Huslejereguleringen har imidlertid utvivlsomt påvirket priserne på udlejningsejendomme og dermed også boligudgifterne for den ejer, der bebor en lejlighed i sin egen udlejningsejendom. I mindre ejendomme gælder dette dog næppe i fuldt omfang, jfr. foran under punkt 54.

For ejerlejligheder, der indehaves på andels-, interessentskabs- eller aktieselskabsbasis, har huslejereguleringen næppe medvirket til forskelle i boligudgifterne disse lejligheder imellem, eftersom priserne på sådanne lejligheder stort set må antages at have fulgt den alminde-

lige prisudvikling. Heller ikke prisudviklingen for en- og tofamiliehuse har været begrænset af huslejestigningen, jfr. punkt 56.

For hovedparten af ejerlejligheder er der således i almindelighed ikke forskelle i boligudgifterne i ældre og nyere lejligheder, bortset fra forskelle, der skyldes forskellig brugsværdi (kvalitet, udstyr, beliggenhed o. s.v.).

Lejere og ejere indbyrdes.

86. Ved at sammenholde redegørelsen foran under punkt 84 med bemærkningerne under punkt 85 vil det ses, at huslejereguleringen medfører, at boligudgifterne i lejet bolig ikke har kunnet og stadig ikke kan følge pris- og markedsudviklingen, medens boligudgifterne i ejerlejligheder - bortset fra lejligheder i større udlejningsejendomme - i fuldt omfang er blevet bestemt af markedsforholdene. For så vidt huslejereguleringen må antages at have øget efterspørgslen efter ejerlejligheder, jfr. punkt 56, og dermed priserne på sådanne, skyldes den nævnte forskel i boligudgifterne ikke alene, at huslejereguleringen har holdt udgifterne i lejet bolig nede, men også, at den indirekte har medvirket til at øge udgifterne i ejerlejligheder.

D. Skatte- og boliglovgivningens direkte indflydelse på boligudgifternes størrelse.

87. Med udgangspunkt i de foran under punkt 65, 80, 83 og 86 påpegede forskelle i lejerens og ejeres boligudgifter er der i bilag 9 foretaget en undersøgelse til belysning af skatte- og boligstøttelovgivningens direkte indflydelse på størrelsen af ejeres og lejerens boligudgifter ved forskelligt indkomstniveau og i boliger (enfamiliehuse henholdsvis lejligheder) af forskellig alder og standard.

Undersøgelsen er ikke foretaget på grundlag af statistisk materiale vedrørende faktiske boligudgifter og tilsigter ikke at give oplysning om boligudgifternes absolutte størrelse for ejere og lejere, men tager alene sigte på at belyse, hvorledes og i hvilket omfang lovgivningen under givne forudsætninger direkte påvirker den enkelte beboers årlige udgift. Det er dog, som det fremgår af den nærmere redegørelse for grundlaget for de opstillede eksempler, tilstræbt, at de benyttede eksempler ikke afviger stærkt fra almindeligt forekommende tilfælde, jvf. oversigten i bilag 6, som er udarbejdet på grundlag af ejendomsskemaer for huse i Københavns omegn.

a. *Skattelovgivningens indflydelse.*

88. Den beregnede lejeindtægt på 4 pct. eller 3 pct. af henholdsvis ejendomsværdien før 12. almindelige vurdering og ved 12. almindelige vurdering overstiger normalt kun i de svagt belånte huse den fradragsberettigede udgift til prioritetsrenter, ejendomsskatter og standardfradrag. Der fremkommer derfor i de fleste tilfælde et fradragsberettiget *underskud* med deraf følgende besparelse i indkomstskat. Denne besparelse i indkomstskat er bestemt dels af underskuddets størrelse og dels af den skattepligtiges indkomstniveau iøvrigt, således at et større underskud med en given indkomst giver større skattebesparelse, ligesom en større indkomst medfører, at et givet underskud på parcelhuset giver større skattebesparelse. For de laveste indkomstgruppers vedkommende er der dog snævre grænser for skattebesparelsens størrelse. Besparelsen kan naturligvis ikke overstige det skattebeløb, som skulle have været pålignet af indtægten inden fradrag for underskud på ejendommen. Dette ses i de omhandlede eksempler tydeligt for indkomstgruppe IV's vedkommende.

Det omvendte forhold vil selvsagt gøre sig gældende med hensyn til *overskud* på ejendomsregnskabet, således at et større overskud med en given indkomst giver større skatteforøgelse, ligesom en større indkomst vil medføre, at et givet overskud giver større skatteforøgelse.

Skattebesparelsen eller -forøgelsen i f. eks. Københavns kommune som følge af ejendomsregnskabets resultat kan under forudsætning af konstant indkomstniveau med de nuværende skatteskalaer højst beløbe sig til opimod 59 pct. af henholdsvis underskuddet eller overskuddet, hvilket dog forudsætter et ekstremt højt indtægtsniveau for den pågældende ejer. Det må i denne forbindelse erindres, at underskuddet alene udgør den del af de fradragsberettigede udgifter m. v., der overstiger lejeværdien af boligen, medens overskuddet alene udgør den del, hvormed lejeværdien overstiger de fradragsberettigede udgifter m. v. Det vil derfor sikkert være overordentligt sjældent, at besparelsen i indkomstskat i ligevægt udgør mere end ca. halvdelen af de gennemsnitlige samlede årlige udgifter på parcelhuset. Det almindeligste er sikkert, at skattebesparelsen som følge af besiddelse af egen bolig er betydeligt mindre end halvdelen af de samlede årlige udgifter. Eksempelvis kan anføres, at skattebesparelsen i det

opstillede eksempel e, der vedrører et større enfamiliehus, opført 1962/63, for indkomstgruppe III's vedkommende kun andrager omkring $\frac{1}{3}$ af samtlige udgifter på huset.

Forholdet lejere indbyrdes.

89. Da boligudgiften for lejere er indkomstopgørelsen uvedkommende, giver eksemplerne kun udtryk for den af lejlighedens standard, alder, finansiering og stilling under huslejerreguleringen betingede forskel i boligudgiften. Forholdet belyses i tabel 20.

TABEL 20

Boligudgift for lejere; indkomstgruppe II.

Opførelsesår for udlejningsejendommen	For 1940	1940-1959	1962-63	1962-63
Boligudgift pr. år	2.450	2.880	6.809 ¹⁾	11.481 ²⁾

¹⁾ Inklusive 134 kr. i rentetab på indskud.

²⁾ Inklusive 481 kr. i rentetab på indskud.

Forholdet ejere indbyrdes.

90. Det fremgår af den undersøgelse, der er refereret i den i 1961 afgivne betænkning vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom at renteudgiften er den største enkelte udgiftspost i ejendomsregnskabet, og at der normalt er sammenhæng mellem renteudgifternes relative betydning og ejendommens alder. Dette skyldes hovedsagelig det forhold, at det kun er de ældre ejendomme, der kan have været i den nuværende ejers besiddelse i længere tid, og at det normalt er i den første del af besiddelsestiden, de store renteudgifter må afholdes.

For ældre ejendomme kan den relative betydning af vedligeholdelsesudgifterne alt andet lige vokse, men dette forhold er uden betydning for ejendommens skattemæssige regnskab, i hvilket der kun kan foretages standardfradrag for vedligeholdelse m. v.

I de opstillede eksempler i bilag 9 er forskellen i boligudgift for ejere af ældre og yngre ejendomme først og fremmest betinget af den ovenfor beskrevne sammenhæng. Såfremt man med en given alder for ejendommene havde haft mulighed for at fordele disse efter ejerens besiddelsestid, ville forskellen i regnskabsresultatet for »ældre« og »yngre« besiddere utvivlsomt være blevet mere udpræget.

Konsekvensen af denne forskel i boligudgiften for »ældre« og »yngre« besiddere er, at en forhøjelse af lejeværdiprocenten, som medfører lige store lejeindtægter for ejendomme af sam-

me værdi, for nogle ejeres vedkommende forøger et i forvejen eksisterende overskud på ejendomsregnskabet, for andres vedkommende forvandler et underskud til overskud og for atter andres vedkommende formindsker et underskud. *Ejere med samme ejendomsværdi for ejendommen vil imidlertid, ganske uanset om ejendommens overskud er forøget, eller om underskuddet er forvandelt til et overskud eller kun til et mindre underskud som følge af en generel forhøjelse af lejeværdien, blive stillet over for samme forhøjelse af indkomsten.* For

ejere indbyrdes er det derfor underordnet, om der ved en eventuel generel forhøjelse af lejeværdien på ejendomsregnskabet fremkommer et overskud eller et underskud. Overskud ctr. underskud er alene udtryk for en afspejling af ejernes formuenhed.

Dette fremgår i øvrigt af de opstillede eksempler, idet medregning af den ligevægtsbeskattede forrentning af egenkapitalen i det store og hele ophæver forskellen i boligudgiften for ejere indbyrdes, jfr. nedenstående tabel 21, der er et uddrag af eksemplerne.

TABEL 21.
Boligudgift for ejere af enfamiliehus¹⁾; indkomstgruppe II.
Boligudgift

Opførelsesår for enfamiliehuset	Beregnet leje- indtægtsprocent	Direkte boligudgift	Skatteforøgelse eller skattebesparelse	1 + 2	Alternativ netto- rent- indtægt af egenkapitalen	3 + 4	Ejendommens handelsværdi
		(1) kr.	(2) kr.	(3) kr.	(4) kr.	(5) kr.	(6) kr.
Før 1940	4	2.173	÷ 209	1.964	2.191	4.155	87.300
	6	2.173	+ 111	2.284	2.191	4.475	87.300
1940-59	4	3.074	÷ 430	2.644	2.290	4.934	112.500
	6	3.074	+ 12	3.086	2.290	5.376	112.500
1962/63 (indestående 35.900 kr.)	3	6.300	÷ 1.593	4.707	1.139	5.846	127.900
	5	6.300	÷ 933	5.367	1.139	6.506	127.900
1962/63 (indestående 18.000 kr.)	3	7.374	÷ 1.871	5.503	572	6.075	127.900
	5	7.374	÷ 1.367	6.007	572	6.579	127.900
1962/63	3	14.800	÷ 3.287	11.513	1.664	13.177	244.600
	5	14.800	÷ 2.564	12.236	1.664	13.900	244.600

¹⁾ Der er regnet med den i bilag 9 omtalte indkomstgruppe II (indkomst 30.835 kr. inden fradrag for ligevægtsskat).

Man ser i kolonne 5 og 6, at der er sammenhæng mellem ejendommens værdi og boligudgiften. At denne sammenhæng ikke er helt fast, står i forbindelse med dels det forhold, at lejeværdien beregnes med en lavere pct. end forrentningen af egenkapitalen, og dels det forhold, at lejeværdien beregnes af ejendomsværdien, medens egenkapitalen er beregnet som forskellen mellem handelsværdien og gælden i ejendommen.

Tabel 21 beskriver tillige i korthed forholdene ved salg af ejendomme: De nuværende ejeres boligudgift fremgår af kolonne 3, de nye ejeres af kolonne 5. Beløbsforskellen er udtryk for sælgernes realisering af værdistigningen.

Forholdet lejere og ejere.

91. Med de forbehold, der følger af det ind-

ledningsvis anførte, at de valgte eksempler må antages at dække typiske tilfælde, men i øvrigt ikke giver oplysning om boligudgifternes absolute størrelse, kan man af eksemplerne udlede, at *ejere, der har besiddet den pågældende ejendom i en lang årrække* uden at forøge prioriteterne, med hensyn til niveauet for de direkte boligudgifter stort set ikke afviger væsentligt fra lejeren af en tilsvarende udlejningslejlighed.

Resultatet af ejendomsregnskabet er på grund af den beskedne belåning af ejendommen kun et mindre underskud med deraf følgende ringe skattebesparelse (omkring 100—200 kr. pr. år). Tager man hensyn til det rentetab, som ejeren lider ved at undlade at realisere ejendommen og anbringe egenkapitalen i sparekassen og derved opnå en indkomstbeskattet renteindtægt, vil ejerens således definerede boligudgift i betyde-

lig grad overstige lejerens boligudgift. Det er en følge af progressiviteten i indkomstbeskatningen, at denne forskel på boligudgift er størst for de lavere indkomstgruppers vedkommende.

For så vidt angår *ejere, der i en noget kortere årrække* har besiddet ejendommen, og lejerer af en lejlighed af tilsvarende alder, vil det noget større underskud på ejendommens regnskab give ejeren en noget større skattebesparelse (omkring 250-450 kr. pr. år), når bortses fra den laveste indkomstgruppe, for hvilken skattebesparelsen som tidligere nævnt ikke kan overstige et beløb på 160 kr. svarende til skatten af indkomsten før fradrag for underskud på huset. Selv om der tages hensyn til denne skattebesparelse, er der dog ikke nogen betydelig forskel på størrelsen af ejers og lejers boligudgift. Det følger heraf, at ejerens forrentning af egenkapitalen, såfremt den regnes med i boligudgiften, skaber en betydelig forskel i ejerens og lejerens boligudgift.

For *de nyopførte ejendommers vedkommende* er ejendommens underskud betydeligt, og skattebesparelsen andrager for så vidt angår 1962-63-huset med 35.900 kr. i eget indestående fra omkring 850-1.900 kr. og for det samme hus med kun 18.000 kr. i eget indestående fra omkring 2.000 kr.-2.300 kr. Også her må man se bort fra den laveste indkomstgruppe.

Denne skattebesparelse giver en tendens til, at ejerens boligudgift før tillæg af rentetabet er lavere end den tilsvarende lejers boligudgift, og tillæg af forrentningen af ejerens eget indestående udligner kun i visse tilfælde denne mindre forskel.

For det nyopførte større enfamiliehus og den tilsvarende nyopførte større lejligheds vedkommende er hovedtendensen den samme som for de øvrige nyopførte boliger.

b. *Boligstøttelovgivningens indflydelse.*

92. De eksisterende tilskudsordninger spiller i de opstillede eksempler en forholdsvis underordnet rolle for boligudgiftens størrelse, dels fordi tilskudene kun gives til mindrebemidlede, og dels fordi tilskudene i sig selv er forholdsvis beskedne. Dog må det erindres, at huslejetilskudene forøges væsentligt med stigende antal børn i familien.

c. *Vekselvirkningen mellem boligstøtte- og skattelovgivningen.*

93. Det forhold, at driftstilskudet medregnes i modtagerens skattepligtige indkomst, vil i visse tilfælde kunne reducere modtagerens indtægtsbestemte huslejetilskud noget.

Desuden medfører reglerne om beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom, at der er en vis sammenhæng mellem det indtægtsbestemte huslejetilskud og de faktorer, der påvirker det skattemæssige ejendomsregnskab. Et regnskabsresultat på 0 kr. er uden indflydelse på tilskudets størrelse, når betingelserne for tilskud i øvrigt er til stede. Et regnskabsmæssigt overskud kan derimod medføre reduktion i huslejetilskudet, medens et underskud kan medføre en stigning i tilskudet.

ANDET HOVEDAFSNIT

Overvejelser om ændringer i skatte- og boliglovgivningen

VIII.

Indledende bemærkninger.

Vurdering jf. forskelle i boligudgiften.

94. Som det fremgår af redegørelsen under punkt 43-56, kommer der en række forskelligheder frem ved opgørelsen af henholdsvis lejeres og ejeres boligudgifter. En sammenligning af de to beboergruppers forhold med henblik på ligestilling i skatte- og boligstøttemæssig henseende forudsætter, at der tages hensyn her til. Bl.a. må der tages hensyn til de forskellige opførelses- eller erhvervelsestidspunkter. Prisudviklingen har gjort sig gældende på uens måde i de to grupper.

En vurdering af forskellene vanskeliggøres i særlig grad af, at lejerens boligudgifter er knyttet til en brugsret, medens ejerens står i forbindelse med en ejendomsret. Følgen af denne fundamentale forskel viser sig bl.a. med hensyn til det gældende huslejestop, der som anført under punkt 45 har medført store forskelle i boligudgiften for lejere i ensartede lejligheder for forskellige opførelsestidspunktet medens boligudgifterne for de fleste ejerlejligheder ikke udviser denne forskel, jfr. punkt 54—56.

Et problem i denne forbindelse er også de forhøjelser, der i forbindelse med ændringer eller ophævelser af huslejestoppet måtte blive gennemført af den nuværende regulerede leje. Sådanne forhøjelser vil ændre forholdet mellem de to boligformers udgifter.

For ejere af egen bolig er forholdet det, at de som regel har et eget indestående i ejendommen. Dette giver sig ikke udtryk i nogen direkte renteindtægt, men modsvares af, at ejeren råder over en bolig til en tilsvarende lavere

faktisk udgift. Prioritetsydelse vil jo være lavere, jo større ejerens eget indestående er. For at sammenligne boligudgifterne for f.eks. en parcelhusejer og en lejer må man derfor enten beregne en rente af ejerens indestående og forøge hans boligudgift hermed eller tillægge lejerens en formue svarende til ejerens indestående og fradrage renteindtægten heraf i lejerens boligudgift.

Som udslag af forskellen mellem at leje og at eje må også nævnes, at ejeren i modsætning til lejerens har særlig mulighed for at benytte ejendommen som kreditgrundlag (pantstætning). Han kan med sikkerhed i ejendommen optage lån til formål, der er boligudgiften udvedkommende. Endvidere bærer ejeren risikoen for værdinedgang, ikke blot under et almindeligt konjunkturtilbageslag, men også f. eks. hvis ændringer i erhvervsstrukturen medfører affolkning det pågældende sted, eller hvis boligen forældes. Lejerens vil i sådanne tilfælde blot kunne opsiges lejemålet og flytte. På den anden side - og det har hidtil været det almindelige -- har ejeren også chancen for formueforøgelse ved værdistigning på ejendommen. Sådanne formueforøgelser har — ikke mindst i de seneste år — ofte været så betydelige, at de pågældende ejere af ejerlejligheder - såvel i etagehuse som parcel- og rækkehuse — kan siges at have boet husfrit i deres ejertid.

Formuesvingningens indflydelse.

95. Ved sammenligninger af boligudgifter for lejere og ejere opstår der spørgsmålet, om

formueforøgelser - eller formuetab - af den nævnte art bør tages i betragtning. Lejere har jo ikke tilsvarende muligheder, for så vidt angår den lejede bolig. Om det er rigtigt at inddrage forholdet i sammenligningerne synes at måtte afhænge af, om køb af ejendom med henblik på at bo i eget hus bør betragtes og behandles anderledes end pengeanbringelse i fast ejendom iøvrigt eller i andre værdier, f.eks. aktier, kunstgenstande eller forretningsvirksomheder, hvor der på samme måde kan være tale om formueforøgelser på grund af udviklingen.

En særlig behandling af formueforøgelser ved ejendomme med boliger til eget brug i forhold til formueforøgelser i forbindelse med andre formuegoder forekommer ikke uden videre rimelig. Tænker man sig f.eks. 2 personer med ens indtægter og formue, hvoraf den ene anvender sin formue til køb af eget hus, medens den anden lejer en bolig og anbringer formuen i aktier eller byggegrunde, synes det ikke umiddelbart rimeligt, om man ved sammenligningen mellem de pågældendes boligudgifter skulle tage hensyn til den formueforøgelse, den ene har haft, eftersom den hidrører fra pengeanbringelse i eget hus, medens tilsvarende forøgelser for den anden må lades ude af betragtning.

Beskatning af værdistigninger.

96. Skattemæssigt betragtede man indtil 1960 i lovgivningen værdistigninger på huse til eget brug som indkomstskattefrie formueforøgelser og ikke som indtægt. I 1960 gennemførtes en beskatning på gevinst ved salg af fast ejendom ved en ændring af lov om særlig indkomstskat m.v., hvorefter der skulle svares en 30 pct. afgift af en del af fortjenesten ved salg af ejendomme, som af sælgeren var erhvervet efter 1948. Denne 30 pct. afgift, som fortsat er gældende, jfr. love nr. 205 af 13. juni 1961, omfatter også parcelhuse, der tjener til brug for ejeren.

Den afgiftspligtige fortjeneste opgøres som forskellen mellem på den ene side salgssummen og på den anden side anskaffelsessummen med et tillæg på mindst 40 og højst 128 pct., graderet efter hvor længe den skattepligtige har ejet ejendommen. Endvidere gives der et særligt fradrag på 5.000 kr. inden den således opgjorte fortjeneste. Hvis den skattepligtige i samme år har solgt flere ejendomme, får han dog kun ét 5.000 kr.'s fradrag.

Efter eenstemmig vedtagelse i folketetinget blev der ved lov nr. 181 af 4. juni 1964 om ændring af lov om særlig indkomstskat m.v. med virkning for salg, der finder sted den 1. januar 1966 eller senere, gennemført sådanne ændringer i loven, at salg af parcelhuse i væsentligt mindre omfang end efter de hidtil gældende regler vil medføre påligning af særlig indkomstskat. Ganske vist skal ifølge denne lovændring salg af al fast ejendom uanset anskaffelsestidspunktet være omfattet af afgiftspligten. Men den afgiftspligtige fortjeneste skal opgøres som forskellen mellem på den ene side salgssummen og på den anden side anskaffelsessummen med et fast tillæg på 40 pct. og et varierende tillæg på 6 pct. for hvert besiddelsesår fra og med 1966 indtil salgsåret. For ejendomme eller den del deraf, som den skattepligtige har anskaffet før 1966, kan han vælge - i stedet for anskaffelsessummen — at benytte den ejendomsverdi, hvortil ejendommen er ansat ved 13. almindelige vurdering i efteråret 1965. I så fald gælder også det faste tillæg på 40 pct. og det varierende tillæg fra og med kalenderåret 1966 indtil det år, hvori ejendommen afstås.

I den således for hvert indkomstår opgjorte fortjeneste indrømmes et fradrag på 10.000 kr., dog højst på et beløb svarende til fortjenesten.

I et af finansministeren den 29. oktober 1964 fremsat forslag til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m.v. er indeholdt forslag til en bestemmelse om forhøjelse af det nævnte skattefrie fradrag fra 10.000 kr. til 40.000 kr. Samtidig foreslås dog for personers vedkommende, at den skattepligtige fortjeneste ved salg af fast ejendom forinden afgiftsberegningen forhøjes med 100 pct. Gennemførelse af de foreslåede ændringer vil i forhold til de allerede vedtagne regler betyde, at et større antal salg af parcelhuse helt vil gå fri for beskatning, men at til gengæld afgiften i de tilfælde, hvor der fremkommer en skattepligtig særlig indkomst vil være højere end efter de allerede vedtagne regler.

Den 25. november 1964 har Venstres og Det konservative Folkepartis medlemmer af folketingsudvalget vedrørende det nævnte lovforslag fremlagt et principudkast til et lovforslag om en såkaldt frigørelsesafgift, der skal betales, når en dyrkningsgenstand sælges med henblik på overgang til anden anvendelse. Efter dette udkast skulle frigørelsesafgiften, som for øvrigt skulle træde i stedet for den særlige indkomstskat ved salg af al fast ejendom, her-

under således også salg af parcelhuse, ikke svares ved afståelse af bebyggede parcelhusgrunde på indtil 2.500 m², og for større parcelhusgrundes vedkommende kun svares, såfremt en ved 13. almindelige vurdering særligt fastsat bygningsværdi udgør mindre end halvdelen af ejendommens samlede værdi.

Udvalgsbehandlingen af det nævnte lovfor-slag og af principudkastet er endnu ikke til-endebragt.

Andre forhold.

97. Et udslag af den tidligere omtalte prin-cipielle forskel på at eje og at leje er også den skævhed i sammenligningsgrundlaget, der ligger i, at ejerens prioritetsafdrag må betragtes som opsparing og derfor er boligudgiften uvedkom-mende, medens lejerens boligudgift indbefatter prioritetsafdrag, som kommer udlejerens til gode som formuetilvækst.

Endelig må det nævnes, at det i sig selv er vanskeligt at sammenligne brugsværdien af lej-ligheder og parcelhuse, bl.a. fordi haven må bevirke en forskel. På den anden side inde-bærer den lejede etagelejlighed normalt den fordel - som er indbefattet i lejen - at lejeren ikke har besværet med ejendommens renhol-delse, vedligeholdelse og administration.

Sammenfattende kan det siges, at det er for-bundet med betydelige vanskeligheder af fun-damental art at sammenligne på den ene side lejerens rene brugsret, på den anden side eje-rens ejendomsret, der indebærer, at boligen ikke alene tjener boligformål, men også er et formue objekt.

Disse vanskeligheder influerer selvsagt også på mulighederne for at få skatte- og boligstøtte reglerne tilrettelagt således, at de ikke medvir-ker til uligheder lejere og ejere imellem.

IX

Indkomstbeskatningen.

A. Ligestilling efter et privatforbrugsprincip.

98. Ved gennemførelse af et privatforbrugs-princip tænkes på en ordning, hvorefter ingen udgift, der afholdes til dækning af et boligbe-hov, bør influere på opgørelsen af den skatte-pligtige indkomst.

Som anført foran under punkt 5 og i betæn-kningen vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom, side 10 og side 13, ind-rømmes der ikke lejere adgang til i indkomsten at fradrage nogen udgift vedrørende boligen, idet udgifter af denne art anses at henhøre un-der privatforbruget og derfor er indkomstopgø-relsen uvedkommende.

En skattemæssig ligestilling mellem ejere og lejere kunne opnås, såfremt også ejernes ind-tægter og udgifter vedrørende boligen kunne holdes uden for indkomstopgørelsen.

En forudsætning herfor måtte være, at ejerne ikke skulle indtægtsføre nogen værdi af bolig i egen ejendom, men til gengæld heller ikke kunne fradrage nogen udgiftspost, hverken ud-gifter til vedligeholdelse eller ejendommsskat-ter og ej heller nogen form for renteudgifter.

En sådan ændring ville imidlertid — som også anført i nævnte betænkning side 52 - betegne et brud med det hidtil i skattelovgivningen gæl-

dende almindelige princip, hvorefter renter af gæld - også gæld, der udelukkende angår det rene privatforbrugs område - kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. En metode, hvorefter ejere af egen bolig ikke læn-gere kunne opnå fradrag for udgifter til priori-tetsrenter, synes således at måtte forudsætte, at man samtidig ophævede adgangen til fradrag for udgifter til forrentning af al anden gæld af privat karakter.

Et forslag som her skitseret blev under be-handlingen i folketinget af forslaget til lov nr. 207 af 31. maj 1963 om ændring i lov om på-ligningen af indkomst- og formueskat til staten, hvorved den hidtidige adgang til fradrag for ud-gifter til vedligeholdelse m.v. blev standardise-ret, fremsat af et mindretal (Herluf Rasmus-sen) i form af et ændringsforslag til lignings-loven.

Efter dette forslag - se betænkning afgivet af folketingsudvalget den 23. april 1963, af trykt som bilag nr. 2 til nærværende betænkning - skulle der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kun kunne indrømmes fradrag for renter, for så vidt de angik erhvervsmæssig gæld. For ejendomme, der alene beboes af ejer-ne, såsom enfamiliehuse og sommerhuse, skul-

le der til gengæld ikke medregnes nogen lejeværdi i den skattepligtige indkomst, ligesom udgifter af enhver art, afholdt på sådanne ejendomme, skulle være indkomstopgørelsen uvedkommende.

Dette forslag, der blev forkastet, kunne i og for sig synes hensigtsmæssigt, men ville til gengæld sikkert have resulteret i en ulighed mellem erhvervsdrivende skatteydere på den ene side og alle andre skatteydere på den anden side. Det vil i praksis næppe være muligt at etablere et system, hvorved det vil kunne forhindres, at erhvervsdrivende skatteydere kunne opnå fradrag for renter af gæld, der i realiteten var stiftet med henblik på finansiering af et privat forbrug.

Skattelovskommissionen af 1937, der afgav sin første betænkning i 1948, har da heller ikke medtaget noget forslag om ophævelse af den i statsskattelovens § 6, stk. 1 e, indeholdte adgang til at fradrage renter af gæld, hvorimod skattelovskommissionen i § 8 i forslaget om skat til staten af indkomst, formue og kapitalvinding foreslog nye regler for indkomstopgørelsen for bolig i egen ejendom. Herom henvises til redegørelsen i betænkningen om beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom m.v., side 14-15 og side 53-54.

Skattereformforslagene fra 1953 og 1954, der i § 9 (§ 10) foreslog de da gældende bestemmelser i skattelovgivningen om beskatningen af bolig i egen ejendom opretholdt, indeholdt således heller intet forslag om ophævelse af retten til ved indkomstopgørelsen at fradrage renter af gæld af enhver art.

Udvalget vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom kom også til det resultat, at renter af gæld i boligen måtte fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst på lige fod med renter af al anden gæld, se herom betænkningen side 52.

I det omfang, hvori man, i stedet for helt at afskaffe fradragsretten for renter af gæld til privat formål, alene begrænsede fradragsretten til en andel af renterne, vil den anførte argumentation imod afskaffelsen af fradragsretten for renter dog i praksis være af mindre vægt.

En ligestilling efter privatforbrugsprincippet involverer som nævnt også en ophævelse af parcelhusejernes adgang til at fradrage ejendoms-skatte. Imidlertid vil en sådan ophævelse af fradragsretten som anført under punkt 69 medføre en vis ulighed ejerne imellem. Også dette forhold bør holdes i erindring under over-

vejelserne om en løsning som skitseret i nærværende afsnit. Der henvises i øvrigt for så vidt angår ejendomsskatte til det i punkt 115 anførte.

B. Ligestilling ved ændring i lejeværdiberegningen.

99. Som det fremgår af redegørelsen i første hovedafsnit, indebærer de gældende bestemmelser om indkomstopgørelsen for parcelhuse m.v. under visse omstændigheder en reduktion af den skattepligtige indkomst og dermed en skattebesparelse for ejeren sammenlignet med lejeren og indehaveren af bolig i egen udlejningsejendom eller i interessentskabs-, andels- eller aktielejlighed. Disse fordele i form af skattebesparelser kommer navnlig frem ved nybyggede eller nyovertagne parcel- og rækkehuse, hvor prioritetsrenterne er særligt store. De indebærer en lettelse for personer, der ønsker eget hus, og medvirker således til at fremme denne boligform fremfor lejeboliger. Det er dog tænkeligt, at fordelene har medvirket til højere grund- og ejendomspriser, således at besparelsen i virkeligheden er opslugt heraf.

Det fremgår endvidere af undersøgelserne og af det i betænkningen vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom side 60 anførte, at den procentsats, der lægges til grund ved beregning af lejeværdien i parcel- og rækkehuse, vil kunne fastsættes således, at de nævnte fordele for ejere af sådanne huse forsvinder.

En generel forhøjelse af procentsatsen med henblik herpå - f.eks. til 5 eller 6 pct. - vil imidlertid ikke blot medføre en forhøjelse af den skattepligtige indkomst og dermed af boligudgiften for ejere af nye parcel- og rækkehuse, men også for alle andre ejere, uanset om disse eventuelt hidtil måtte have haft overskud på ejendomsregnskabet.

Ikke mindst for ældre parcel- og rækkehusejere, der oppebærer folkepension, og som måske i sin tid har erhvervet deres hus, bl.a. for at kunne bo billigt i deres alderdom, vil en forhøjelse af lejeværdisatserne kunne virke hårdt. Det må i denne forbindelse erindres, at sådanne personer har mulighed for særligt nedslag i deres skattepligtige indkomst, når denne ligger under en vis grænse. En forhøjelse af lejeværdisatserne vil kunne medføre, at deres indkomst kommer op over denne grænse, uanset at deres faktiske kontante indtægter ikke er forøget.

100. Som nævnt er det navnlig for ejere af

nye eller nyerhvervede parcel- og rækkehuse, at de gældende lejeværdiberegninger medfører besparelse i boligudgiften sammenlignet med lejere i nybyggeriet. Denne forskel kunne i princippet tænkes fjernet ved *alene at fjerne lejeværdisatsen*, for så vidt angår ejere, der fremtidigt opfører eller erhverver parcel- eller rækkehuse til eget brug. Der vil herved imidlertid blive tilvejebragt en principiel forskel ejere imellem, ligesom indkomstopgørelsen og ligningsarbejdet vil blive yderligere kompliceret, og den forenkling på dette område, som man tog sigte på ved nedsættelsen af udvalget af 6. december 1960, ville blive modvirket. Reglen vil ikke påvirke boligudgiften for de ejere, som har erhvervet deres huse før reglens ikrafttræden, hvorimod den vil bevirke en forhøjelse af boligudgiften for ejere af senere erhvervede ejendomme. De førstnævnte ejere vil i forvejen gennemgående have lavere boligudgift end de sidstnævnte ejere, der jo ofte har måttet erhverve deres huse til højere priser. Reglen vil således føre til beskatning dér, hvor skatteevnen er relativt mindst. Endvidere ville ordningen stille besiddelsen af eget hus ugunstigere end hidtil i forhold til besiddelsen af andre formuegoder. Hertil kommer, at den nævnte regel ville modvirke flytning fra ét hus til et andet, f.eks. for at komme nærmere til arbejdsplads el. lign. En ordning af denne art ville iøvrigt næppe i den almindelige opfattelse blive anset for rimelig som en mere varig ordning.

101. Der er en vis sammenhæng mellem fastsættelsen af lejeværdien af egen bolig i parcelhuse og lejeniveauet for udlejningslejligheder. Lejelovens huslejestop omfatter også udlejede parcelhuse på samme måde som lejligheder i etageejendomme jvf. lejelovens § 109. En *generel forhøjelse* af lejeværdien af bolig i egen ejendom omfattende *alle ejere* måtte vel derfor også have til forudsætning, at der gennemføres en tilsvarende forhøjelse af lejen i den boligmasse, der omfattes af huslejestoppet.

Der henvises i denne forbindelse til redegørelsen side 10 i betænkningen om beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom m.v. samt til betragtningerne om den gældende ordning side 50-51 i samme betænkning. Disse betragtninger dannede iøvrigt baggrund for den i betænkningen side 60 anførte henstilling om, at fastsættelsen af den procent af ejendomsværdien, som parcelhusejere skal indtægtsføre, fremtidig burde ske i lovgivningen.

Såfremt den nævnte sammenhæng mellem lejeniveauet for udlejningslejligheder og lejeværdiansættelsen af egen bolig i parcelhuse m.v. skal tillægges afgørende vægt, må der påregnes at ville opstå særlige vanskeligheder ved fastsættelsen af lejeværdisatsen efter den næste almindelige vurdering i efteråret 1965. Ansættelserne til ejendomsværdi vil antagelig blive forhøjet meget væsentligt. Ved valget af procentsats for lejeværdiens beregning må der formentlig tages hensyn til de forskellige huslejeniveauer, herunder til forskydningen i forholdet mellem antallet af boliger, der omfattes af huslejestoppet og antallet af boliger, hvor lejen fastsættes efter markedsforholdene. Gennemføres der i forbindelse med en revision af lejelovgivningningen ændringer i reglerne om huslejestop, må hensyn ligeledes tages hertil. Hvis de hidtil anvendte retningslinier for fastsættelse af lejeværdiprocenter fortsat skal anvendes, og huslejeniveauet i ældre udlejningslejligheder ikke ændres væsentligt, synes det vanskeligt at fastholde de gældende procentsatser ved beregning af lejeværdien af bolig i egen ejendom efter næste almindelige vurdering. Man må i så fald påregne en meget kraftig forøgelse af den lejeværdi, som parcelhusejerne skal tage til indtægt, uanset at lejeniveauet for udlejningslejligheder ikke er steget tilsvarende.

C. Ligestilling ved at give lejere vedligeholdelsesfradrag.

102. Fra lejerside har der fra tid til anden været rejst spørgsmål om som et sidestykke til de fradragsmuligheder, som ejere af en- og tofamiliehuse har i forbindelse med beskatningen af lejeværdi, at give lejerne adgang til at fradrage deres udgifter til vedligeholdelse. Man har henvist til, at ejere af en- og tofamiliehuse har ret til at fradrage deres vedligeholdelsesudgifter, og at det derfor ud fra en retfærdighedsbetragtning må være rimeligt, at lejere får en tilsvarende adgang. En sådan ordning skulle også kunne medvirke til at udligne de udgiftsbespareser, som ejere af parcel- og rækkehuse under visse omstændigheder har sammenlignet med lejere.

Ved bedømmelsen af forslag af denne art må imidlertid erindres, at parcel- og rækkehuse ejeres adgang til at fradrage de faktiske vedligeholdelsesudgifter har medført betydelige praktiske vanskeligheder, navnlig fordi afgrænsningen mellem egentlig vedligeholdelse og for-

bedringer, hvortil udgifterne ikke har været fradragsberettigede, i mange tilfælde er uklar, jfr. bemærkningerne side 51 i betænkningen afgivet af udvalget af 6. december 1960 vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom m.v. Bl.a. under hensyn til disse forhold blev parcel- og rækkehusejernes adgang til at fradrage de faktiske vedligeholdelsesudgifter - som omtalt under punkt 1 — ved lov nr. 207 af 31. maj 1963 om ændringer i ligningsloven afløst af et standardfradrag, beregnet i forhold til ejendomsværdien.

En regel om lejernes adgang til at fradrage faktiske vedligeholdelsesudgifter vil give lignende praktiske vanskeligheder, som tilfældet var for parcel- og rækkehusejerne. Hertil kommer, at en sådan regel ikke uden videre ville kunne anvendes for lejere i tilfælde, hvor udlejer har vedligeholdelsespligten, hvilket er tilfældet i en meget stor del af de private udlejningsejendomme. Det vil derfor, hvis et fradrag for vedligeholdelsesudgifter skulle accepteres, antagelig være nødvendigt at give fradragsretten i form af et standardfradrag, f.eks. beregnet i forhold til den betalte leje også for derved at tilstræbe den størst mulige forenkling af ligningsarbejdet.

103. Selv en bestemmelse af den just nævnte art vil imidlertid give en øget skatteadministration, og da begrundelsen for en sådan regel alene er en lighedsbetragtning på baggrund af ejeres fradragsret, synes det i givet fald mere hensigtsmæssigt i stedet at lade ejeres adgang til at fradrage vedligeholdelsesudgifter vedrørende egen bolig bortfalde og foretage en vis tilpasning af lejeværdifastsættelsen under hensyntagen hertil. En sådan regel vil give samme ligestilling og betyde en administrativ forenkling. Reglen ville have et vist forbillede i reglerne i Sverige, jfr. side 22 til 23 i betænkningen vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom.

Et fradrag, fastsat ud fra vedligeholdelsesmæssige synspunkter ville iøvrigt ikke tjene til udligning af den mest afgørende skattemæssige forskel i forholdet mellem ejere og lejere, nemlig at ejeren kan fradrage renter af prioritetsgælden i ejendommen, medens lejeren, der gennem sin leje ligeledes i realiteten betaler renter af normale prioriteter, ikke har tilsvarende mulighed for at fradrage den hertil svarende del af sin boligudgift.

Yderligere må det erindres, at den fradragsret for udgifter til vedligeholdelse m.v., som -

omend i standardiseret form for så vidt angår ejere af parcelhuse m.v. - indrømmes ejere, skyldes, at disse efter de gældende regler for beskatning af værdien af bolig i egen ejendom anses som driftsherrer, der aflægger regnskab for indtægter og udgifter vedrørende deres ejendomme.

Efter de hidtidige principper henregnes lejernes boligudgifter derimod til privatforbruget.

D. Ligestilling ved ophævelse af lejeværdiberegningen.

Almindelige synspunkter.

104. Af det i punkt 99-103 anførte vil det ses, at problemet i forbindelse med den gældende ordning først og fremmest knytter sig til lejeværdiansættelsen og retningslinierne herfor samt de fradrag, der kan foretages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er derfor nærliggende at rejse det spørgsmål, om den gældende ordning ikke kunne afløses af et system, hvorefter man undlod at medregne lejeværdi af egen bolig ved indkomstoppgørelsen og til gengæld heller ikke tillod særlige fradrag, når talen er om egen bolig. Dette spørgsmål har gentagne gange været gjort til genstand for overvejelse. Der henvises herom nærmere til den tidligere omtalte betænkning af 1961 vedrørende beskatning af værdien af bolig i egen ejendom m.v. Det fremgår heraf, jfr. navnlig betænkningens kapitel 8, afsnit II, at det i og for sig ville være logisk skattemæssigt at behandle bolig i egen ejendom på linie med besiddelsen af andre mere varige forbrugsgoder såsom automobiler til privatforbrug, lystbåde, møbler, kunstgenstande osv. Disse goder betragtes efter de gældende skatteregler som hørende under privatforbruget og er derfor — på samme måde som den lejede bolig - i princippet indkomstoppgørelsen uvedkommende. Der skal som følge heraf ikke for formue anbragt i sådanne goder opføres nogen lejeværdi, men har besidderen for at skaffe sig disse goder måttet stifte gæld, vil renterne heraf kunne fradrages. Gennemførelsen af et tilsvarende synspunkt for bolig i egen ejendom — et sådant synspunkt er lagt til grund i den føderale lovgivning i U.S.A. — ville medføre, at der ikke skulle opføres nogen lejeværdi, og at der af udgifter kun skulle kunne fradrages prioritetsrenter og eventuelt ejendomsskatter.

Udvalget mente imidlertid ikke at kunne anbefale en løsning af den nævnte art. Udvalget

begrundede sit standpunkt med, at en sådan ordning ville betegne et afgørende brud med de synspunkter, der såvel her i landet som i andre europæiske lande, hvis lovgivning udvalget havde undersøgt, har været lagt til grund for den skattemæssige behandling for det heromhandlede område, nemlig at bolig i egen ejendom bør beskattes ud fra et erhvervsmæssigt synspunkt eller ud fra den betragtning, at der bør ske en beskatning af en vis forrentning af den i ejendommen anbragte egenkapital.

Et forslag som her skitseret blev imidlertid under behandlingen af det foran omtalte forslag til lov nr. 207 af 31. maj 1963 om ændring i ligningsloven angående standardiseringen af udgifter til vedligeholdelse m. v. af en- og tofamiliehuse fremsat af et mindretal (Foged, Alfred Bøgh, Jens Chr. Christensen og Finn Poulsen) - se folketingsudvalgets betænkning af 23. april 1963, af trykt som bilag nr. 2 til nærværende betænkning.

Efter dette mindretals forslag skulle ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ejere af ejendomme, der tjener som bolig for ejeren, og som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, ikke medregne nogen værdi af boligen. Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme skulle alene kunne fradrages renter af indestående prioriteter og pålignede ejendoms-skatte.

Såfremt ejendomsværdien ved den senest foretagne ejendomsvurdering overstiger 100.000 kr. for enfamiliehuse og 150.000 kr. for tofamiliehuse, skulle ejeren dog som værdi af egen bolig medregne 3 pct. af det overskydende beløb ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst.

Det kan ikke afvises, at en ordning som den anførte vil betegne et brud med de synspunkter, der hidtil har været lagt til grund på dette område. Den hidtidige ordning her i landet - og det samme synes iøvrigt også at have været tilfældet f.eks. i Norge og Sverige, hvor lignende ordninger praktiseres - har imidlertid stadig været genstand for kritik og diskussion i et sådant omfang, at der synes god grund til at overveje en ændret ordning, uanset at den vil betegne en afgørende nydannelse. Det forudsættes dog herved, at der iøvrigt kan anføres tilstrækkeligt tungtvejende grunde for en nyordning, herunder om en sådan nyordning kan medvirke til at mindske bestående uligheder ejere og lejere imellem.

Som påpeget af det omhandlede udvalg vil man ved en ordning ud fra privatforbrugssyns-

punktet ligestille anbringelse af penge i egen bolig med investering i andre varige forbrugsgoder. Ud fra almindelige synspunkter forekommer det ikke rimeligt, at investering af midler i egen bolig beskattes, når en tilsvarende investering, f.eks. i en lystbåd, ikke beskattes, jfr. i denne forbindelse, at man ved forbrugsbeskatningen i almindelighed foretrækker at beskatte mere luksusbetonede varer fremfor levnedsmidler og andre nødvendighedsartikler.

Hertil kommer, at det ud fra boligpolitiske og almindelige samfundsmæssige betragtninger vel må anses for mere ønskeligt at fremme investering i boliger end f.eks. i automobiler til privatforbrug, lystbåde eller kunstgenstande. Den hidtidige beskatning af bolig i egen ejendom tilgodeser imidlertid ikke dette synspunkt, uanset at skattereglerne må siges at give visse parcelhusejere visse skattemæssige fordele sammenlignet med lejere.

Skitse til en rente- og ejendomsskattefradragsordning.

105. Reale grunde kunne som fremhævet foran under punkt 104 synes at tale for, at beskatningen af lejeværdi i egen bolig opgives, og at der ud fra privatforbrugsbetragtningen i princippet heller ikke tillades andre fradrag vedrørende boliger end vedrørende andre formuegoder. Dette indebærer, at prioritetsrenter - på samme måde som renter af anden gæld - fortsat skal kunne fradrages. Under hensyn til samspillet mellem indkomstbeskatning og ejendomsbeskatning vil det formentlig tillige være rimeligt - med henblik på den størst mulige ligestilling ejerne indbyrdes — at tillade fradrag for betalte ejendomsskatte.

En ordning af denne art vil, da prioritetsrenter og skatter normalt udgør den største del af de fradragsberettigede udgifter, medføre, at ejere, der bor i egen bolig, *opnår et større fradrag i deres indkomstopgørelse end efter den gældende ordning og dermed besparelser i boligudgiften i forhold til lejere, medmindre der samtidigt træffes foranstaltninger, der letter disse skattemæssige forhold.*

Som anført foran i punkt 44 fastsættes lejen for udlejningslejligheder således, at den giver dækning ikke alene for de almindelige driftsudgifter — vedligeholdelse, renholdelse, forsikringer osv. - men også for normale prioritetsydelse og forrentning af ejerens egenkapital samt beløb til dækning af ejendomsskatte.

Lejeren er i virkeligheden gennem lejen med til at betale prioritetsrenter og ejendomsskatter i samme omfang, som han ville være, dersom han ejede boligen og havde optaget normale prioriteter i den.

Ved at give lejeren adgang til i sin indkomstopgørelse at fradrage et beløb svarende til »normale« prioritetsrenter og ejendomsskatter i forhold til den i lejligheden investerede kapital, ville man i princippet gøre indkomstbeskatningen neutral for så vidt angår ejer og lejer i henholdsvis parcelhus og lejlighed af samme værdi og i øvrigt forudsat samme indkomst for ejer og lejer.

Det må erkendes, at der i alle vederlag for varer og tjenesteydelser indgår et renteelement, og at indførelsen af et særligt fradrag for lejere til dækning af renter, som husejeren må udrede af den ham betalte husleje, derfor ikke i sig selv er velbegrundet. Formålet med en sådan fradragsret for rente- og ejendomsskatteelementet i huslejen skulle imidlertid alene være dette, at efterspørgeren af bolig ikke på grund af indkomstskattereglerne påvirkes i sit valg mellem at bo til leje eller at bo i eget hus. Det vil derfor heller ikke være særlig rimeligt at lade de konkrete renteudgifter i den enkelte udlejningsejendom være afgørende for fradragets størrelse — hvilket i øvrigt også kunne forrykke konkurrenceforholdet udlejerne imellem — men derimod snarere måske at fastsætte fradraget til en sådan andel af lejen, som ud fra en gennemsnitsbetragtning normalt medgår til dækning af prioritetsrenter og ejendomsskatter i udlejningsejendomme.

En undersøgelse af ialt godt 69.000 lejligheder i socialt byggeri for året 1963 viste, at den andel i de samlede driftsudgifter for disse ejendomme, som var medgået til prioritetsrenter og ejendomsskatter, udgjorde henholdsvis 52,5 pct. og 7,5 pct. eller tilsammen 60 pct.

Et lejefradrag skulle herefter passende kunne fastsættes til $\frac{3}{5}$ af lejen, fraregnet bidrag til varme og varmt vand.

E. **Virkningerne** af en rente- og ejendomsskattefradragsordning.

Finansielle virkninger.

106. De øgede fradrag, som ordningen vil medføre, vil med uændrede udskrivningsregler give en *mindsket skatteindtægt* til det offentlige.

I det følgende er foretaget en skønsmæssig

beregning af størrelsesordenen af dette provenutab i skatteåret 1965/66 (kalenderåret 1964).

Lejeværdien for samtlige ejerlejligheder under ét er ved beregningen anslået til ca. 920 mill. kr. Det er forudsat, at standardfradraget for vedligeholdelse m. v. i en- og tofamiliehuse, der bebos af ejerne, andrager ca. 270 mill. kr., hvortil kommer de fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter i andre boligformer, som man har skønnet til ca. 105 mill. kr. Vedligeholdelsesfradrag er hermed ialt beregnet til ca. 375 mill. kr. Sammenlagt ville de skattepligtige indkomster således have været formindsket med omkring 550 mill. kr., hvis lejeværdiberegning og fradrag for vedligeholdelse ikke var foretaget.

Lejen i udlejningsboligmassen under ét er skønnet til omkring 1.450 mill. kr. Såfremt lejerne får adgang til ved indkomstopgørelsen at fradrage $\frac{3}{5}$ af deres boligudgift, skulle deres samlede skattepligtige indkomst således blive formindsket med ca. 870 mill. kr.

Den samlede formindskelse af ejeres og lejeres skattepligtige indkomst kan ud fra de nævnte forudsætninger anslås til ca. 1.420 mill. kr. Med anvendelse af de for 1965/66 gældende udskrivningsregler kan provenutabet på statsindkomstskatten og invalide- og folkepensjonsbidraget beregnes til ca. 375 mill. kr. det første år, hvoraf ca. 210 mill. kr. vedrører lejerne.

På længere sigt ville provenutabet som følge af skattefradraget og under forudsætning af uændrede udskrivningsregler og indkomster antagelig udgøre ca. 285 mill. kr., hvoraf ca. 170 mill. kr. vedrører lejerne.

Med uændret beskatnings- og udskrivningsprocent kan man skønsmæssigt anslå, at kommunernes indkomstskatter under de antagne forudsætninger ville blive formindsket med gennemsnitlig ca. 8 pct. af opholdskommuneskatten for skatteåret 1963/64 eller ca. 190 mill. kr., hvoraf ca. 115 mill. kr. vedrører lejerne. (Det bemærkes, at virkningen af opholdskommuneskatten for skatteåret 1964/65 er noget højere end for skatteåret 1963/64.) For at opnå samme provenu må kommunerne derfor forhøje beskatnings- eller udskrivningsprocenterne.

Hvor kraftigt udskrivnings- eller beskatningsprocenterne ændres i de enkelte kommuner eller i grupper af kommuner, afhænger bl. a. af boligmassens sammensætning; men det er ikke muligt at give talmæssige udtryk uden mere indgående beregninger for forskellige kommuner.

Indpasning i skattereglerne.

107. Indkomstbeskatningen hviler på *evne princippet* og en ordning, hvorefter lejere kan fradrage en nærmere fastsat andel af huslejen, vil ikke stride mod dette princip. Af skatteyderne med ens indtægter vil de med lave boligudgifter have lettere ved at udrede en given skat end de, der har forholdsvis høje boligudgifter.

Ordningen kan nødvendiggøre en ændring af udskrivningsreglemente eller andre foranstaltninger med henblik på at skaffe dækning for det mistede skatteprovenu. Nødvendigheden af at ændre udskrivningsreglemente vil dog kunne mindskes eller udlignes, dersom de nye øgede fradrag blev kombineret med, at andre fradrag samtidig blev afskaffet. Da ordningen som nævnt skulle kunne medvirke til en øget bevægelighed på boligmarkedet, således at de boligsøgende bl.a. ville få bedre muligheder for at opnå bolig i nærheden af deres arbejdsplads, synes det nærliggende at overveje, om adgangen til at fradrage befordringsudgifter eventuelt kunne bortfalde i forbindelse med gennemførelse af en fradragsordning som nævnt.

Endvidere kunne det overvejes, om de øgede fradrag eventuelt kunne gøres alternative i forhold til visse andre fradrag, således at disse andre fradrag ikke kunne foretages ved siden af fradrag for renter af prioritetsgæld og ejendomsskatter eller det særlige lejefradrag. Herved ville man også kunne tilgodese de skatteyderne, der ikke bor i egen selvstændig lejlighed og derfor ikke vil have noget fradrag som lejer eller ejer, ligesom man ville kunne undgå at lade lejere af enkeltværelser, hvor fradragsene vil være vanskelige at kontrollere, være omfattet af ordningen.

En afgørende ændring af udskrivningsreglemente eller fradragsreglerne må imidlertid bero på mere omfattende skattepolitiske overvejelser, og en eventuel ændring i skattereglerne som den skitserede forekommer det herefter kun muligt at indføre i forbindelse med en mere almindelig skattereform. Tænker man sig, at en sådan kommer til at omfatte en omlægning til indrekte beskatning af en væsentlig del af de skatter, der hidtil har været udskrevet som indkomstskatter, vil betydningen af de fradrag, som den skitserede ordning indebærer, selvsagt mindskes i tilsvarende grad.

Med hensyn til *friboliger* må lejefradragsordningen praktiseres på den måde, at der ind-

rømmes friboligtageren det almindelige fradrag som lejer, beregnet på grundlag af boligens skattepligtige lejeværdi. Ordningen vil kunne omfatte såvel de egentlige friboligforhold som de boliger, der til nedsat leje stilles til rådighed for funktionærer m. v. som et led i ansættelsesforholdet.

Administrative virkninger.

108. Administrativt skulle ordningen indebære en betydelig forenkling, for så vidt angår *en- og tofamilieshuse*. Derimod opstår der forskellige problemer for *andre ejerlejligheder*, når ejeren af disse skal ligestilles med parcel- og rækkehusejere. Ejere af udlejningsejendomme skulle i princippet ikke opføre nogen lejeværdi i ejendomsregnskabet, for så vidt angår egne boliger, men til gengæld heller ikke kunne fradrage de til de pågældende ejerlejligheder svarende forholdsmæssige andele af udgifterne bortset fra udgifter til prioritetsrenter og ejendomsskatter. Beregningen af denne andel i udgifterne, der således skulle fradrages, vil let give anledning til administrative vanskeligheder for såvel ejeren som skattemyndighederne, hvis den skal beregnes i forhold til lejlighedsantal, leje eller m² etageareal. Da ansættelsen af lejeværdien for ejerlejligheder i udlejningsejendomme efter de hidtil gældende regler uden større praktiske vanskeligheder har kunnet fastsættes til, hvad der kunne opnås ved normal udleje til fremmede, kunne den ændrede ordning for sådanne ejerlejligheder eventuelt tænkes tilrettelagt således, at man fortsat ansatte en lejeværdi som nævnt, men kun forlangte medregnet 2/5 heraf som indtægt. En sådan andel ville svare til den del af lejen, som ikke ville være fradragsberettiget for lejeren, hvis lejligheden havde været udlejet. En tilsvarende regel kunne anvendes, hvor ejendommen er i sameje mellem flere, hvoraf nogle bor i ejendommen.

109. For ejerlejligheder i form af *andels- og aktielejligheder eller interessenskabsligheder*, hvor interessentskabet i realiteten er organiseret som en andelsboligforening, skulle ordningen i princippet kunne praktiseres på den måde, at andelshaverne, aktionærerne og interessenterne fik adgang til at fradrage en i forhold til deres andel svarende del af ejendommens prioritetsrenter og ejendomsskatter. Er en del af lejlighederne udlejet på almindelige lejevilkår, må der opstilles særligt regnskab for indtægter og udgifter vedrørende disse lejligheder til brug

for beskattningen af de ved udlejningen indvundne indtægter.

Afgrænsningen mellem ejerlejligheder i form af andels-, aktie- og interessentskabslej ligheder og lejeboliger vil i visse tilfælde utvivlsomt kunne give anledning til praktiske administrative vanskeligheder for skattemyndighederne. Det kunne eventuelt overvejes, om disse vanskeligheder kunne lettes ved i almindelighed at lægge skatteyderens opfattelse til grund, således som denne måtte komme til udtryk i hans selvangivelse. Da lejere ikke ejer deres lejlighed og følgelig heller ikke kan sælge denne, ville det i tilfælde, hvor andelshavere eller aktionærer har ønsket at blive betragtet som lejere, være konsekvent også at betragte en eventuel fortjeneste ved overdragelser i sådanne tilfælde som almindelig skattepligtig indkomst og ikke blot som særlig indkomst efter reglerne for beskattning ved salg af andelsbeviser eller aktier.

Der vil herved kunne ske en vis afbalancering af andelshavernes og aktionærernes interesse i at lade sig betragte som lejere, f.eks. i tilfælde, hvor prioritetsydelse i ejendomme er særlig lave, og hvor det som følge heraf vil være en fordel at kunne opføre et fradrag efter reglerne for lejere.

Ordningen vil ikke have indflydelse på beskattningen af boligsammenslutninger. For så vidt angår indehavere af aktie- og andelslejligheder, finder der som omtalt i punkt 66 en vis *dobbeltbeskattning* sted på den måde, at ejendomsoverskuddet først beskattes hos selskabet og derefter på ny som direkte eller indirekte udbytte hos aktionæren eller andelshaveren. Denne form for dobbeltbeskattning er imidlertid ikke noget, som gælder specielt for indehavere af aktie- og andelslejligheder. Aktionærer og andelshavere i ethvert selskab er principielt underkastet samme regler i beskattningsmæssig henseende, der fører til en dobbeltbeskattning som nævnt. En særlig stillingtagen til dette spørgsmål på det her omhandlede område synes derfor vanskelig at begrunde.

110. For så vidt angår *lejere af udlejningslejligheder* vil det nye fradrag selvsagt betyde en øget administration for skattemyndighederne. Med hensyn til selve kontrollen med de opgivne fradrags rigtighed vil dokumentation kunne ske ved forevisning af huslejekvitteringer.

I mange tilfælde kan dog yderligere dokumentation blive nødvendig, idet kvitteringerne kan indeholde varmebidrag m.m., som ikke skal indgå i fradraget. En vis kontrol vil kunne

udøves gennem udlejerens ejendomsregnskab, men dette grundlag vil dog være usikkert. Kontrolproblemet vil dog kunne løses ved tilvejebringelse af lovhjemmel, hvorved der gives adgang til at afkræve udlejerne oplysning om lejernes husleje. Men det er klart, at selv en beskeden undersøgelse af huslejeafdraget under alle omstændigheder vil medføre en betydelig forøgelse af skattemyndighedernes arbejde på grund af det meget store antal skatteydere, det her drejer sig om. Merarbejdet vil dog lettes, hvis andre fradrag samtidig bortfalder.

Virkningen på boligmarkedet.

111. Ordningen vil give de fleste skatteydere større fradragsmuligheder end den nuværende ordning, og de skattelettelser, dette med de nuværende udskrivningsregler vil medføre, vil selvsagt have størst virkning for de største indtægter. Denne virkning er imidlertid ikke noget specielt for fradrag af den heromhandlede art, men gælder for fradrag af enhver art. De *fordele gspoliti ske betænkeligheder*, der kan knytte sig hertil, er følgelig et almindeligt skattepolitisk spørgsmål. Virkningen vil i øvrigt kunne modvirkes ved ændring af udskrivningsskatterne og f.eks. ved øgede husleje- eller boligtilskud til personer med lave indtægter, jfr. nærmere nedenfor i punkt 119-125.

Endvidere ville det kunne overvejes at begrænse ordningen ved at fastsætte en overgrænse for fradraget. En sådan begrænsning vil imidlertid rejse visse problemer som omtalt i punkt 93.

Ved vurderingen af ordningen synes det i det hele taget nærliggende at tage de *boligpolitiske virkninger i betragtning*. Ordningen vil som nævnt give størst lettelse for personer med store boligudgifter og blandt disse størst lettelse for større indkomster. Disse skulle derfor få større incitament til at flytte til nye og moderne, men dyrere lejligheder, således at boligsøgende med beskudne indtægter skulle få lettere ved at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig. Ordningen skulle følgelig kunne medvirke til en øget bevægelighed på boligmarkedet og dermed lette mulighederne for den huslejetilpasning, der må anses som en forudsætning for efterhånden at nå frem til et frit boligmarked.

Når lejeafdraget sættes i fast forhold til årslejen, tages der automatisk hensyn til boligkvalitetsforskelle, ligesom fradraget (på et frit boligmarked) næppe behøver at varieres efter

svingningerne i markedsrenten. Sådanne svingninger vil jo — bortset fra boligmarkedets træghed - slå igennem i lejen i form af lejeforhøjelser eller -nedsættelser.

112. Rente- og ejendomsskattefradragsordningen giver ikke befolkningen større indtægter end hidtil og heller ikke mulighed for et større samlet privatforbrug, hvis det forudsættes, at skatteprovenutabet, jfr. punkt 106 dækkes ved anden beskatning. Men ordningen vil medføre, at boligudgiften bliver mindre tyngende for den enkelte end hidtil. Efterspørgslen efter boliger må derfor - på samme måde som ved ydelse af tilskud til nedsættelse af huslejen - påregnes at blive forstærket. Hvor hurtigt og stærkt efterspørgslen påvirkes, vil afhænge af, hvorledes overgangen til ordningen tilrettelægges. Hvis udbuddet af boliger ikke øges i takt med stigningen i efterspørgslen, vil den øgede efterspørgsel få lejeniveauet og ejendomspriserne til at stige. Herved øges imidlertid for tjenestemulighederne ved nybyggeri, som følge- lig vil blive stimuleret således, at der fremkaldes et øget udbud, indtil der atter er balance på markedet til en leje, der svarer til omkostningsforholdene. De forstyrrelser i prisforholdene, som ordningen eventuelt kunne give anledning til, skulle således blive overgangsfænomener. På grund af boligproduktionens ret langsigtete karakter kan tilpasningen dog tage nogen tid, og hvis ordningen medfører forskydninger i efterspørgslen efter bestemte kategorier af boliger, vil tilpasningsperioden kunne blive længere som følge heraf.

Hvis en fradragsordning som den omhandlede gennemføres, medens huslejen og byggevirksomheden er reguleret, vil virkningerne på markedet formindskes herigennem.

Ejeres og lejeres ligestilling

113. I punkt 61-65 og 87-93 er der redegjort for de forskelle, der som følge af indkomstskattereglerne består i ejeres og lejeres boligudgifter og imellem de to grupper.

Rente- og ejendomsskattefradragsordningen vil i betydelig grad føre til udjævning af disse forskelle. Som tidligere nævnt vil lejere få ret til (i standardiseret form) at fradrage prioritetsrenter og ejendomsskatter og vil dermed blive ligestillet med ejerne af egen bolig. Boligejerne ligestilles tilsvarende med lejerne, når som foreslået lejeværdiberegning og standardfradrag afskaffes.

Ordningen vil betyde, at skatteydere, der bor i eget hus, bliver gunstigere stillet end hidtil, idet den gældende lejeværdi overstiger standardfradraget på $1\frac{1}{2}$ af ejendomsværdien. Ved at lade lejeværdien bortfalde bliver besiddelse af egen bolig ligestillet med besiddelsen af andre formuegoder.

Ordningen vil gennemgående medføre større besparelser i boligudgiften for lejere end for ejere. Dette forhold, der må ses i forbindelse med, at ordningen tilstræber en større ligestilling mellem de to boligformer, er belyst ved nogle eksempler i bilag 10.

Inden for ejergruppen vil ordningen for så vidt angår parcel- og rækkehusejere ikke i større udstrækning føre til udjævning af forskellene i boligudgift. Forskellene beror som tidligere omtalt navnlig på prioritetsrenternes uens størrelse. De er således et udslag af den almindelige adgang til at fradrage gældsrenter og er følgelig ikke noget for boliger særegent. Også skatteydere, der f.eks. har lånt penge til indkøb af bil, har skattemæssigt en gunstigere stilling end personer, der har erhvervet bil for opsparede penge.

Det gældende standardfradrag vil hyppigst være enten større eller mindre end de faktiske vedligeholdelsesudgifter, og dette forhold opfattes antagelig ofte som en uretfærdighed ved skattereglerne. Denne opfattelse skulle kunne trænges tilbage, når standardfradraget ophæves og vedligeholdelsesudgifter m. m. fremtidig må betragtes som privatforbrug på samme måde som vedligeholdelsesudgifter på f. eks. privatbiler.

Inden for lejergruppen vil rente- og ejendomsskattefradragsordningen føre til en vis udjævning af boligudgiften for personer, med samme skattepligtige indtægt, idet fradraget bliver større, jo højere lejen er.

Som omtalt under punkt 105 vil ordningen betyde, at indkomstskattelovgivningen i princippet bliver neutral i forbindelse med skatteydernes overvejelser om valg af boligform.

F. Udvalgets indstilling.

114. Udvalget har indgående drøftet de i punkterne 98-105 beskrevne muligheder for at modvirke de uligheder mellem lejeres og ejeres boligudgifter, der eksisterer som følge af skattelovgivningen.

Udvalget har i denne forbindelse holdt sig for øje, at der som påpeget i den som bilag 1

aftrykte henvendelse fra Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber særlig i nybyggeriet gør sig en forskel i boligudgifterne gældende for ejere på den ene side og lejere på den anden side, medens der for de lidt ældre etagelejligheder og parcel- og rækkehuse, som i længere tid har været i ejerens besiddelse, næppe kan påvises nogen entydig forskel i boligudgifterne.

Man har i udvalget ikke villet afvise, at en ligestilling — også omfattende ejere af ny erhvervede parcelhuse og lejere i nybyggeriet — i skattemæssig henseende i og for sig ville være tilvejebragt, hvis der kunne gennemføres en ordning, hvorefter *udgifterne til bolig var skatteopgørelsen uvedkommende*, uanset om der er tale om en lejet bolig eller en ejerbolig, jfr. punkt 98. En sådan ordning ville indebære, at prioritets- og andre renter vedrørende boligen skulle betragtes som privatforbrug og ikke være fradragsberettigede i indkomstopgørelsen.

Da en sådan ordning imidlertid synes at måtte få konsekvenser også for den almindelige adgang til at fradrage renter af privat gæld, og da det næppe er praktisk gennemførligt i skatteadministrationen at sondre mellem gæld vedrørende privatforbrug og gæld vedrørende erhvervsvirksomhed, har udvalget ikke fundet grundlag for at foreslå en ligestilling på boligområdet gennemført ud fra et sådant privatforbrugsprincip. Hvis man som led i den almindelige økonomiske politik — f. eks. med henblik på at øge opsparingen — måtte komme ind på at søge fradragsretten for renter begrænset, ville der herigennem også kunne medvirke til mindre ulighed på boligområdet, men en egentlig ligestilling vil i princippet kun kunne tilvejebringes ved fuldstændig bortfald af fradragsretten for renter og ejendomsskatter. En sådan foranstaltning ville i øvrigt rejse meget betydelige samfundsøkonomiske og administrative problemer.

Muligheden for at nå en ligestilling ved — som omtalt i punkt 102-103 — at give *lejerne et vedligeholdelsesfradrag* eller — hvad der ville betyde det samme — ved at *afskaffe parcel- og rækkehusejernes adgang til fradrag for vedligeholdelsesudgifter*, kunne synes nærliggende.

Et vedligeholdelsesfradrag for lejede boliger ville imidlertid medføre en øget administration, og hvis en ligestilling skal søges gennemført ved ordninger, der lægger vægt på vedligeholdelsesudgifterne, taler administrative hensyn efter udvalgets opfattelse på afgørende måde

for, at det sker ved at lade ejernes adgang til fradrag for disse udgifter bortfalde og tilpasse lejeværdiberegningen under hensyn hertil. Udvalget må imidlertid påpege, at ordninger af den nævnte art ikke berører adgangen til at fradrage prioritetsrenter og ejendomsskatter, og at disse fradrag indebærer den mest afgørende skattemæssige forskel i lejerens og ejernes stilling. Vedligeholdelsesfradrag vil derfor efter udvalgets opfattelse ikke være egnede til på fyldestgørende måde at ligestille de to boligformer i skattemæssig henseende.

Hvis imidlertid ingen af de nedenfor omtalte ordninger til sikring af en mere generelt virkende ligestilling måtte blive gennemført, og de forekommende uligheder derfor må søges modvirket på anden måde, skal udvalget dog henstille — på trods af de dermed forbundne administrative ulemper — at spørgsmålet om et særligt fradrag til lejere (og andelshavere m. v.) tages op til overvejelse, jfr. punkt 102—103, og at man herved er opmærksom på den tilpasning af lejeværdiberegningen, som eventuelt er nødvendig under hensyntagen til størrelsen af lejernes fradrag.

Når en ligestillingsbetragtning skal anlægges, synes valget at *måtte stå mellem enten at differentiere beregningen af lejeværdiansættelsen for parcel- og rækkehuse* — jfr. foran under punkt 99-101 — *eller at indføre en rente- og ejendomsskattefradragsordning*, hvorefter lejeværdiberegningen bortfalder, og der gives såvel lejere som ejere adgang til i indkomstopgørelsen at fradrage et beløb svarende til prioritetsrenter og ejendomsskatter vedrørende boligen, jfr. punkt 105.

Om disse løsninger og de nedenfor anførte synspunkter har tre af udvalgets medlemmer afgivet en særudtalelse, jfr. bilag 11.

Som omtalt under punkt 99 vil den procent-sats, der lægges til grund ved *beregningen af lejeværdien for parcel- og rækkehuse*, kunne fastsættes således, at ejere af sådanne boliger ikke opnår skattemæssige fordele frem for lejere. Udvalget er derfor enig i, at der — som anført side 60 i betænkningen vedrørende beskatning af værdien af bolig i egen ejendom m. v. — inden for den gældende ordnings rammer vil kunne opnås den ønskelige faktiske ligestilling i skattemæssig henseende mellem skatteydere, der har bolig i egen ejendom, og skatteydere, der bor til leje. En ligestilling gennem ændring af lejeværdiberegningen for parcel- og rækkehuse forudsætter, at der sker en vis

forhøjelse af lejeværdiansættelsen. Der vil her ved med uændrede udskrivningsregler ske en forøget beskatning af parcel- og rækkehusejere, og denne øgede beskatning **vil** give det offentlige et øget skatteprovenu, men **vil** - navnlig hvis lejeværdiansættelsen forhøjes betydeligt på én gang - efter udvalgets opfattelse i en overgangperiode kunne virke meget hårdt. Parcel- og rækkehusejerne har i vidt omfang indrettet deres forhold i tillid til de gældende regler, som tillige kan have givet sig udslag i højere priser på husene, jfr. punkt 112. Såfremt den skattemæssige ligestilling skal ske gennem en ændring af lejeværdiberegningen, bør ændringen ske gradvis over en årrække, f. eks. således at lejeværdien for den enkelte ejendom forhøjes med 10 pct. årlig, indtil den udgør en nærmere fastsat procent af ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Udvalget er i forbindelse med det anførte synspunkt gået ud fra, at der gennemføres en gradvis normalisering af huslejeniveauerne i udlejede lejligheder efter de retningslinier, der er opnået enighed om af et flertal af folketingsudvalget vedrørende leje-loven, jfr. udvalgets som bilag 5 i uddrag aftrykte betænkning af 24. marts 1965 vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje. Fastsættelsen af reglerne for lejeværdiberegningen og herunder en gradvis forhøjelse af denne vil udvalget - i overensstemmelse med indstillingen side 60 i betænkningen vedrørende beskatning af værdien af bolig i egen ejendom m. v. - i givet fald finde det rettest at lade foretage i ligningsloven. Lovgivningsmagten vil da have mulighed for ved fastsættelsen at tage ikke blot skattepolitiske hensyn i betragtning, men også at tilgodese boligpolitiske synspunkter, herunder om det vil være rimeligt ved skattepolitiske foranstaltninger at påvirke befolkningens indstilling med hensyn til at bo til leje eller at bo i eget hus.

Selv om en faktisk skattemæssig ligestilling mellem at bo til leje eller at bo i egen bolig som nævnt kan tilvejebringes ved en ændring af lejeværdiberegningen, vil en sådan ordning ikke ligestille investering i boliger med investering i andre formuegoder til privat brug som f. eks. automobiler, lystbåde eller kunstgenstande, jfr. punkt 60.

Udvalget vil blandt andet under hensyn her til finde det naturligt at pege på muligheden af at nå den ligestilling, som det er udvalgets op-

gave at stille forslag om, ved udformning af en ordning, hvorefter lejeværdiberegningen opgives, og der indføres en *rente- og ejendoms-skattefradragsordning for lejere og ejere* som skitseret i punkt 105. En sådan ordning ville ikke på samme måde som en forhøjelse af lejeværdien kunne virke tyngende for parcel- og rækkehusejere og dermed gribe forstyrrende ind i disses forhold. Ordningen ville endvidere efter udvalgets opfattelse på en principielt mere hensigtsmæssig måde end en forhøjelse af lejeværdien kunne medvirke til skattemæssig ligestilling mellem lejere og indehavere af egen bolig. Hertil kommer, at ordningen mellem lejere indbyrdes ville give størst virkning på høje lejebeløb og således kunne lette mulighederne for at nærme lejeniveauerne til hinanden. Set ud fra boligpolitiske synspunkter ville ordningen give såvel ejere som lejere bedre økonomiske muligheder for at tilfredsstille deres boligbehov. Skattebesparelsen i det nyeste og dermed dyreste byggeri ville gøre det lettere at udrede boligudgiften i nybyggeriet og bidrage til en bedre bevægelighed på boligmarkedet.

Ordningen vil imidlertid samtidig medføre betydelige skatteprovenutab for staten og kommunerne. Den vil have fordelingspolitiske virkninger, påvirke aktiviteten i byggesektoren og øve indflydelse bl. a. på opsparing og forbrug. En gennemførelse af ordningen må derfor forudsætte mere omfattende skattepolitiske og samfundsøkonomiske overvejelser som rækker ud over spørgsmålet om ligestilling mellem lejere og indehavere af egen bolig. Som følge af de direkte finansielle virkninger synes ordningen ikke at kunne gennemføres isoleret, men kun i forbindelse med en mere omfattende skatte-reform.

Udvalget finder, at ordningen ud fra lighedsbetragtninger og boligpolitiske synspunkter rummer så betydelige fordele, at udvalget skal henstille, at en ordning efter de skitserede principper indgår i de kommende overvejelser om en skattereform og en normalisering af boligmarkedet. Udvalget skal i denne forbindelse henlede opmærksomheden på, om en lettelse af indkomstbeskatningen - i tilknytning til en eventuel omlægning til øget indirekte beskatning - kunne gennemføres ved etablering af den skitserede rente- og ejendomsskatfradragsordning i stedet for at omlægge udskrivnings skalaen.

X.

Ejendomsbeskatningen.

115. De gældende regler om beskatning af landets faste ejendomme er, som det fremgår af redegørelsen foran under punkt 67-70, årsag til visse faktiske forskelle i boligudgifterne.

Forskellen kommer navnlig frem derved, at ejendomsskatterne hviler med forskellig vægt inden for de forskellige grupper af ejendomme og fra kommune til kommune. Denne forskel beror ikke alene på variation i skattegrundlaget (ejendomsvurderingerne), men også på variation i udskrivningspromillerne, i hvilken forbindelse navnlig sammenhængen mellem den kommunale indkomstbeskatning og ejendomsbeskatning spiller en rolle.

Under de gældende regler er der en vis ulighed mellem ejerens og lejerens stilling derved, at ejeren i sin indkomstopgørelse kan fradrage ejendomsskatterne, medens lejerer ikke kan fradrage nogen del af huslejen, således heller ikke den del af lejen, der kan henføres til den pågældende lejligheds andel af ejendomsskatterne. Denne ulighed forstærkes, jo større del af vedkommende kommunes skatteindtægter, der udskrives som ejendomsskatter. Den ulige stilling på dette område mellem ejere og lejere ville i hvert fald i nogen grad kunne modvirkes ved at ophæve parcelhusejernes fradragsret for ejendomsskatterne. Hvis man afskaffede parcelhusejernes fradragsret for ejendomsskatter, medens

fradragsretten for de personlige indkomstskatter bevarede, ville der imidlertid opstå en ny ulighed, idet parcelhusejere i kommuner med relativt høj ejendomsbeskatning alt andet lige ville blive stillet dårligere end parcelhusejere i kommuner, i hvilke hovedvægten i skatteudskrivningen er lagt på indkomstskatten.

Under forudsætning af, at kommunerne også i fremtiden vil have mulighed for at lægge forskellig vægt på indkomst- og ejendomsbeskatningen, vil det dog antagelig være *vanskeligt helt at undgå en ulighed i boligudgiftsmæssig henseende, medmindre man søger en ligestilling opnået enten ved at give lejerne adgang til at fradrage en til ejendomsskatten svarende andel af huslejen*, således som eksempelvis skitseret ovenfor i punkt 105 *eller ved, at det underfastsættelsen af parcelhusejernes lejeværdi af bolig i egen ejendom tages i betragtning, at ejerne i modsætning til lejerne kan fradrage ejendomsskatterne.*

Udvalget skal derfor henstille, at man ved overvejelserne om gennemførelse af ligestilling i henseende til indkomstbeskatningen, jfr. punkt 114, tager i betragtning, at ordningen bør søges tilrettelagt på en sådan måde, at den kan opheve de uligheder, der skyldes ejendomsbeskatningen.

XI.

Boliglovgivningen.

A. Baggrunden for den gældende subsidieordning.

116. Ved bedømmelsen af de forskelle i boligudgifterne, der skyldes boligstøttelovgivningen, må de forudsætninger, hvorunder støtten er ydet, tages i betragtning. Som omtalt foran under punkt 25, er støtten til nybyggeriet i tidens løb ydet med flere formål. Støtten har nok skullet medføre en nedsættelse af boligudgifterne i det pågældende byggeri, men nedsættelsen er ikke altid først og fremmest søgt muliggjort af hensyn til boligernes indehavere. Da der i 1940 blev taget skridt til ydelse af særlige rentetilskud til nybyggeriet, var det egentlige

formål at tilgodese beskæftigelsen i byggefaciliteterne. Der var på dette tidspunkt en vis boligreserve, og man forudså, at de som følge af krigen opståede stigninger i byggeomkostningerne ville medføre, at byggevirksomheden ville falde af frygt for udlejningsvanskeligheder. Endvidere ønskede man på boligområdet - såvel som på andre områder - at begrænse prisstigningerne mest muligt.

Ved de senere overvejelser om støtten til byggeriet efter krigens ophør var også hensynet til beskæftigelsen af betydning, men hovedsynspunktet var, at man fortsat i nogle år efter kri-

gen måtte påregne et forholdsvis højt prisniveau, men at man derefter måtte forvente et prisfald. Støtten skulle derfor tilrettelægges på en sådan måde, at man fortsat blev i stand til at basere boligbyggeriet på en leje, der svarede til lejen for tilsvarende byggeri i 1939. Herved skulle man sikre, at det byggeri, som var blevet opført under det højere prisniveau, ikke kom i vanskeligheder, når prisniveauet atter var kommet ned på førkrigniveauet.

117. Den nævnte prisforudsætning har som bekendt ikke holdt stik. Prisniveauet — og herunder omkostningsniveauet inden for byggeriet — har vist stadig stigning, og formålet med støtten til det nye boligbyggeri har derfor efterhånden fået en ændret målsætning. Efter at man i slutningen af 40'erne måtte erkende, at en tilbagevendende til prisniveauet fra før krigen ikke var realistisk, blev rentetilskudene — og efter 1954 driftstilskudene — i første række ydet med henblik på at mindske den spænding mellem huslejen i den gamle boligmasse og driftsudgifterne i det nye byggeri, som pris- og renteutviklingen havde fremkaldt. Selv om forudsætningerne for de ydede subsidier således til en vis grad efterhånden ændredes, var forholdet dog fortsat dette, at rentetilskudene og senere driftstilskudene — i modsætning til huslejetilskudene, der stedse har været betinget af mindrebemidlethed — tog sigte på boligmarkedet i almindelighed uden nogen vurdering af den enkelte boligsøgendes behov for en sådan støtte. Set ud fra en sådan individuel behovsbetraktning har de ydede byggesubsidier på den ene side betydet, at en del ejere og lejere har modtaget offentlig byggestøtte til nedbringelse af deres boligudgifter, uanset at deres økonomiske forhold har været tilstrækkeligt gode til, at de selv kunne bære den fulde boligudgift, medens omvendt den ydede byggestøtte har været for lille til tilstrækkeligt at hjælpe dem, hvis økonomiske forhold var særligt vanskelige. Huslejetilskudene har bødet noget herpå, men ikke på afgørende måde ændret dette forhold.

Ved vurderingen af de ydede rente- og driftstilskud må også tages i betragtning, at disse tilskud utvivlsomt har stimuleret byggeriet i en tid, hvor der har været særligt behov for flere boliger, og at de betingelser, der har været knyttet til støtten, har medvirket til en forbedring af byggeriet i byplanmæssig, byggeteknisk og brugs­mæssig henseende.

Ved overvejelserne om ændringer i bolig­lovgivningen i 1957-58 var også spørgsmålet om

boligstøttens karakter genstand for overvejelser. Disse overvejelser resulterede i, at man fandt det rigtigt i højere grad end tidligere at koncentrere boligstøtten om byggeri for de mindrebemidlede befolkningsgrupper. Disse synspunkter blev lagt til grund ved gennemførelsen af lov om boligbyggeri af 27. december 1958. Samtidig blev det tilkendegivet, at driftstilskudsordningen i princippet burde bringes til ophør, men at dette burde ske gradvis. Det blev derfor som anført under punkt 29 fastsat, at tilskudene kun kunne bevilges indtil 1. april 1967, og at de indtil da bevilgede tilskud efter dette tidspunkt skulle aftrappes over en årrække, således at de helt bortfalder senest med udgangen af 1973.

1958-lovens synspunkter betød således en drejning henimod at give støtten en mere social karakter, og denne linie blev videreført ved lov­ændringen i 1961, hvor ydelse af driftstilskud blev gjort betinget af, at den pågældende lej­lighedsindehaver er mindrebemidlet. Samtidig blev det fastsat at driftstilskudene fremtidig skulle gives med samme beløb i alt byggeri med støtte, hvor denne betingelse var opfyldt.

De gældende bestemmelser om driftstilskud stiller således nu i statsstøttet byggeri i princippet alle mindrebemidlede beboere ens, men medfører fortsat en forskel i boligudgifterne mellem beboere i støttet og ustøttet byggeri.

118. Med hensyn til støtten i form af huslejetilskud til familier med børn har formålet ikke været at yde et almindeligt socialt tilskud til familier, men at sætte mindrebemidlede børnerige familier i stand til at skaffe sig en i forhold til familiens størrelse tilfredsstillende bolig.

Tilskudsordningen for folke- og invalidepensionister m.v. må ses som led i den almindelige sociale sikring af disse befolkningsgrupper.

B. Synspunkter vedrørende en nyordning.

119. Erfaringsmæssigt ligger boligudgifterne i nybyggeriet normalt højere end den gennemsnitlige boligudgift i ældre ejendomme. Dette skyldes ikke blot prisudviklingen, men også, at der til stadighed sker en højnelse af boligstan­darden, ikke mindst med hensyn til tekniske installationer og boligernes udstyr. De nye boliger har derfor gennemgående en højere brugsværdi end de ældre. De højere boligudgifter stiller større krav til de boligsøgendes betalings­evne, og de nye boliger er derfor også efter

færdiggørelsen i første række blevet overtaget af boligsøgende med indkomster, der ligger over gennemsnittet. Dette gælder også byggeri, der er opført med offentlig støtte, f.eks. af sociale boligforetagender, og som stilles til rådighed for mindrebemidlede. De foreliggende oplysninger tyder på, at de, der rykker ind i dette byggeri, i almindelighed befinder sig i den øverste del af de indkomstgrupper, der kan betragtes som mindrebemidlede.

I det omfang, der er ydet støtte til nedbringelse af boligudgifterne i nybyggeriet, har selvstændigt større dele af befolkningen fået mulighed for at efterspørge boliger i dette byggeri, men det har fortsat været befolkningsgrupper med ikke helt lave indkomster, der i særlig grad har kunnet nyde godt af støtten til nybyggeriet.

Den hidtidige byggestøtteordning har således ikke blot medført en ulighed mellem beboere i støttet og ustøttet byggeri, men også en vis social skævhed derved, at befolkningsgrupper med helt lave indtægter ikke i samme grad som befolkningsgrupper med lidt højere indkomster har kunnet nyde godt af de midler, der på dette område er stillet til rådighed til forbedring af befolkningens boligforhold. Dette forhold lå til grund for den af regeringen i 1958 fremsatte tilkendegivelse af, at tilskudsordningen burde afvikles.

120. Også med hensyn til huslejetilskudsordningen for familier med børn kan der ud fra sociale synspunkter sættes spørgsmålstegn ved rimeligheden af den gældende ordning, jfr. foran under punkt 81.

Det samme gælder huslejetilskudsordningen for folke- og invalidepensionister m.v. Som omtalt under punkt 31 kan der til sådanne lejlighedsindehavere kun ydes huslejetilskud, når de flytter ind i socialt eller kommunalt byggeri. Dette indebærer f.eks., at folkepensionister, der ofte helst vil blive boende i de lidt ældre kvarterer, hvor de kender millieuet, hyppigt kun kan opnå huselejetilskud, hvis de af finder sig med at flytte til andre kvarterer. Hertil kommer, at det hidtil kun har været muligt at lade tilskudene komme en meget lille del af de pågældende befolkningsgrupper til gode.

Pr. 31. marts 1962 blev der ydet tilskud til 13.715 lejligheder i kommunale folkepensionistboliger og til 6.700 folke- og invalidepensionistboliger i sociale boligforetagender m.v. Antallet af folkepensionisthusstande med indtægtsbestemt folkepension udgjorde imidlertid pr. 31. marts 1961 ca. 290.000, hvoraf knapt

250.000 oppebar fuld folkepension. Antallet af sådanne husstande må som følge af befolkningsudviklingen antages fortsat at blive stigende. Det må på denne baggrund anses udelukket, at det inden for en overskuelig tid vil være muligt at tilvejebringe så mange nye folkepensionistboliger, at efterspørgslen efter sådanne boliger med de økonomiske fordele, disse yder folkepensionisterne, vil kunne dækkes. Der er herved opstået en skævhed i for sorgen for de gamle. De, der har fået en billig bolig i en nyopført ejendom, vil i økonomisk og boligmæssig henseende være langt bedre stillet end andre folkepensionister, der ikke har kunnet opnå en bolig af denne karakter. Uligheden er hidtil i nogen grad afbødet af, at der af de rådighedsbeløb, der i henhold til loven om folke- og invalidepension er stillet til rådighed for kommunerne til ydelse af personlige tillæg til pensionister, i et ikke helt ubetydeligt omfang ydes tilskud til betaling af husleje.

Fra 1. april 1965 er denne skønmæssige uligning erstattet af en mere generel, idet et pensionstillæg, der fra denne dato ydes mindrebemidlede folke-, invalide- og enkepensionister, kun ydes med det halve beløb, såfremt pensionisten bebor en pensionistbolig.

C. Skitse til en boligtilskudsordning.

121. I overvejelser om det offentlige støtte til byggeriet kan inddrages en lang række forhold. Ydelse af støtte til boligbyggeriet influerer således på kapitaldannelsen og aktiviteten inden for byggesektoren, ligesom støtteforanstaltninger kan have betydning for fremme af rationalisering og industrialisering af boligproduktionen og højnelse af boligstandarden. Disse forhold har direkte eller indirekte indflydelse på boligudgifternes størrelse, men nærmere undersøgelser af forholdene må ske i forbindelse med mere omfattende samfundsøkonomiske - og andre — overvejelser vedrørende byggeriets forhold på længere sigt. De herhenhørende problemer er nu henvist til behandling i det af boligministeriet nedsatte udvalg vedrørende den bolig- og byggepolitiske målsætning, og der er i det følgende alene anlagt de i punkt 119-120 fremdragne sociale synspunkter.

Det må i denne forbindelse bemærkes, at behovet for støtte til befolkningsgrupper, der har lave indtægter, herunder navnlig familier med børn, folke- og invalidepensionister o.lign., med henblik på at sikre disse mulighed for en efter

deres økonomi og familieforhold passende bolig, også afhænger af huslejepolitikken. I en betænkning (nr. 359) om familiepolitik, som et af socialministeren nedsat udvalg afgav i maj måned 1964, er det i så henseende fremhævet, at en huslejetilpasning vil øge bevægeligheden på boligmarkedet, og at en sådan tilpasning derfor også ud fra familiepolitiske synspunkter vil være ønskelig. Tilpasningen må imidlertid forudsættes at medføre en stigning i huslejen i den ældre boligmasse, og for at modvirke de heraf følgende uheldige sociale konsekvenser for familier med særlig lave indkomster, bør det - ifølge den nævnte betænkning - i forbindelse med en huslejetilpasning overvejes, om den hidtidige huslejetilskudsordning giver tilstrækkelige muligheder for at modvirke disse konsekvenser.

Spørgsmålet om en eventuel ændring af tilskudsordningen ud fra sociale synspunkter synes på denne baggrund også at måtte afhænge af en kommende revision af lejelovgivningen og indgå i overvejelserne herom.

Almindeligt boligtilskud.

122. Ud fra de anførte sociale synspunkter kunne - f.eks. som led i en huslejetilpasning - eventuelt tænkes gennemført et almindeligt boligtilskud til afløsning af den hidtidige driftstilskuds- og huslejetilskudsordning. Der tænkes herved på et boligtilskud, som i højere grad end det nuværende huslejetilskud lod forholdet mellem huslejens og husstandsindkomstens størrelse - d.v.s. huslejerelationen - være afgørende for ydelse af tilskudet. En ordning efter dette princip må ifølge betænkningen om familiepolitik side 71 anses for ønskelig ud fra et familiepolitisk synspunkt. Ordningen kunne tilrettelægges sådan, at tilskud til såvel enlige som familier ydes, når boligudgiften overstiger en bestemt andel - f.eks. 15 pct. - af tilskudsmodtagerens husstandsindkomst, og således at der af det overskydende ydes en andel — f.eks. 2/3 — som tilskud, varieret efter børneantal og aftrappet efter indkomstens størrelse. Disse andele såvel som de følgende tal må alene betragtes som størrelser, der er anvendt til at belyse ordningen og ikke som konkrete forslag.

På samme måde som efter den gældende huslejetilskudsordning måtte der for at begrænse ordningens økonomiske virkninger fastsættes visse maksimumsbestemmelser for tilskudets størrelse. Disse maksimumsbeløb kunne tænkes fastsat til f.eks. 600 kr. for enlige og 900 kr.

for familier. Variationen efter børnetal kunne ske ved i det grundbeløb på 15 pct. af husstandsindkomsten, som skulle danne grundlag for tilskudsberegningen, at fradrage 400 kr. pr. barn og yderligere at forhøje maksimumsbeløbene med et børnetillæg på f.eks. 600 kr. pr. barn.

Indkomstgrænsen for fuldt tilskud kunne fastsættes til f.eks. grænsen for mindstbemidlet-hed, jfr. § 117 i lov om boligbyggeri - d.v.s. for tiden 12.710 kr. - med tillæg af 730 kr. for hvert hjemmевærende barn. For at opnå en jævn aftrapning af tilskudet for større indtægter kunne tilskudet af trappes med 10 pct. for hver fulde 1.000 kr., indkomsten overstiger grænsen.

Som efter den hidtidige huslejetilskudsordning vil det nok være rimeligt at fastsætte et vist mindstebeløb for den husleje, som tilskudsmodtageren selv skal betale. Det kunne f.eks. fastsættes, at huslejen ved boligtilskud ikke kan nedbringes til mindre end 1.200 kr. årligt, for enlige dog 900 kr. Såfremt disse mindstebeløb skønnes for store for særligt børnerige familier, kunne man for familier med over 4 børn ned-sætte mindstebeløbet med 100 kr. for hvert barn ud over 4. Ved fastsættelse af et mindstebeløb for nettohuslejen vil man begrænse ordningens økonomiske virkninger, og man vil endvidere kunne udelukke de fleste lejligheder af særlig dårlig kvalitet - herunder egentlige saneringsmodne lejligheder - fra tilskudet. En sådan ordning skulle kunne medvirke til en mindre efterspørgsel efter sådanne lejligheder og dermed til en relativt lavere leje for boliger af denne art. På længere sigt skulle dette kunne medvirke til at lette gennemførelsen af en sanering.

123. Til belysning af, hvorledes en ordning som den skitserede vil virke, sammenlignet med den gældende driftstilskuds- og huslejetilskudsordning, kan anføres det i tabel 22 angivne eksempel, opstillet for en familie med 2 børn. Familiens husstandsindkomst forudsættes at udgøre henholdsvis 12.000 kr., 15.000 og 18.000 kr. Familien tænkes at bo i en af de to foran under punkt 81 omtalte 2½ værelser lejligheder fra henholdsvis 1939 og 1963. For så vidt angår lejligheden fra 1939, forudsættes i eksemplet dels den nuværende leje på 1.875 kr. årligt (leje I), dels en højere leje, nemlig 2.800 kr. (leje II), som kan tænkes efter en huslejetilpasning, svarende til f.eks. ca. 150 pct. over førkrigsniveauet.

Af eksemplet vil ses, at fastsættelsen af de forskellige maksimumsbeløb, herunder grænse-

TABEL 22.

	12.000 kr.		15.000 kr.		18.000 kr.	
	Nuv. ordn.	Ny ordn.	Nuv. ordn.	Ny ordn.	Nuv. ordn.	Ny ordn.
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<i>1939-lejlighed:</i>						
Leje I 1875 kr.						
Tilskud	375	583	375	283	218	0
Nettoleje	1.500	1.292	1.500	1.592	1.657	1.875
Huslejerel.	13	11	10	11	9	10
Leje II 2.800 kr.						
Tilskud	500	1.208	500	900	290	420
Nettoleje	2.300	1.600	2.300	1.900	2.510	2.380
Huslejerel.	19	13	15	13	14	13
<i>1963-lejlighed:</i>						
Leje 5.000 kr.						
Tilskud	1.363	2.100	1.363	2.100	1.153	1.348
Nettoleje	3.637	2.900	3.637	2.900	3.847	3.652
Huslejerel.	30	24	24	19	21	20

beløbet for husstandsindkomsten på 12.000 kr., er i væsentlig grad bestemmende for ordningens sociale og økonomiske virkninger. En ændring af disse satser vil derfor på afgørende måde kunne ændre hele ordningens karakter.

124. Ordningen kunne bringes i anvendelse på såvel lejere som ejere. For lejere tænkes tilskudet beregnet på grundlag af den ifølge lejeaftalen gældende leje, medens den for ejerlejligheder kunne fastsættes i forhold til en lejeværdi beregnet som en vis procent - f.eks. 5 pct. - af ejendomsværdien.

Boligtilskud til særlige befolkningsgrupper.

125. Den skitserede almindelige boligtilskudsordning skulle som nævnt omfatte alle lejlighedsindehavere og ville således også gælde for folke- og invalidepensionister m.v., men såfremt sådanne boligtagere skal have mulighed for også at overtage lejligheder i nybyggeriet, vil de skitserede tilskud næppe være tilstrækkelige for disse befolkningsgrupper. Man kunne derfor som afløsning af den hidtidige huslejetilskudsordning for folke- og invalidepensionister m.v. udbygge den almindelige boligtilskudsordning for boligtagere, der er fyldt 67 år eller oppebærer invalidepension, indtægtsbestemt folkepension eller pension i henhold til lov om pension og hjælp til enker m. fl.

Til belysning af, hvordan en sådan udbygning kunne ske, skal anføres, at der til de nævnte boligtagere kunne ydes boligtilskud, såfremt

huslejen overstiger et grundbeløb svarende til 10 pct. af boligtagerens husstandsindkomst, men således at ordningen begrænsedes til lejlighedsindehavere, hvis husstandsindkomst udgør mindre end 12.000 kr. Tilskudet kunne ydes på samme måde som tilskudet til andre boligtagere såvel til personer, der bor til leje, som personer, der ejer deres lejligheder. Tilskudet kunne fastsættes til $\frac{2}{3}$ af den del af huslejen, der overstiger grundbeløbet på 10 pct. af husstandsindkomsten, men dog således, at der blev fastsat forskellige størsteløb for tilskudet, varieret efter husstandsindkomstens størrelse. Man kunne f. eks. fastsætte, at størsteløbet for husstandsindkomster på indtil 7.000 kr. kunne udgøre 2.400 kr., og således at størsteløbet blev gradvist aftrappet for husstandsindkomster mellem 7.000 og 12.000 kr.

En sådan ordning ville mindske den ulighed i for sorgen for folke- og invalidepensionister m.v., som den gældende huslejetilskudsordning indebærer. Folke-, invalide- og enkepensionister vil i alle former for byggeri kunne nyde godt af et boligtilskud som det skitserede. Ordningen ville endvidere indebære, at der blev mulighed for tilskud også til lejligheder i den ældre boligmasse og de gamle ville således få mulighed for i højere grad end efter den hidtil gældende ordning at bevare deres hidtidige bolig og dermed tilknytningen til det milieu, hvor de føler sig hjemme.

Til belysning af ordningen er udarbejdet følgende tabel, hvori den leje, der lægges til

TABEL 23.

Lejlighedens art :	Husstand : personer		Husstandsindkomst :		
			6.000	8.000	10.000
Ny 2 værelser 50 m ²	2	Leje	3.500	3.500	3.500
		Tilskud	1.932	1.800	1.667
		Nettoleje	1.568	1.700	1.833
		Huslejerel.	26	21	18
Gennemsn. lejl. 2 værelser	2	Leje	1.600	1.600	1.600
		Tilskud	400	533	400
		Nettoleje	1.200	1.067	1.200
		Huslejerel.	20	13	12
Ny 1 værelse 38 m ²	1	Leje	2.700	2.700	2.700
		Tilskud	1.400	1.267	1.132
		Nettoleje	1.300	1.433	1.568
		Huslejerel.	22	18	16
Gennemsn. lejl. 1 værelse	1	Leje	1.100	1.100	1.100
		Tilskud	332	200	67
		Nettoleje	768	900	1.033
		Huslejerel.	13	11	10

grund ved tilskudsberegningen, er beregnet ud fra samme forudsætninger som tilskud efter den almindelige boligtilskudsordning.

Som det vil ses af oversigten, vil lejen i nye lejligheder blive højere end lejen i folke- og invalidepensionistboliger efter de gældende regler, men ordningen **vil** som nævnt i modsætning til den gældende lette huslejeprøblem for samtlige folke- og invalidepensionister, der ikke har væsentlige indtægter ud over folke- og invalidepensionen.

D. Virkningerne af en boligtilskudsordning.

Finansielle virkninger.

126. Den i punkt 116 skitserede boligtilskudsordning vil medføre øgede udgifter for det offentlige i det omfang udgifterne til boligtilskud måtte overstige de hidtidige tilskud til nedbringelse af boligudgifterne, som boligtilskudet forudsættes at skulle afløse.

Statens og kommunernes udgifter til de hidtidige tilskud udgør (finansåret 1963/64) årligt:

	mill. kr
1. Ydelseslempelser på statslån fra før 1954	21
2. Driftstilskud	56
3. Huslejetilskud til familier med børn . . .	32
4. Huslejetilskud til folke- og invalidepensionister.	24
5. Personlige tillæg til folke- og invalidepensionister, ydet som husleje hjælp, skønnes at andrage	20
	153

Den særlige støtte i henhold til lov om boligbyggeri til byggeri for mindstbemedlede er ikke medtaget i ovenstående opstilling.

Udgiften til en boligtilskudsordning **vil** bero på en række forhold, især på lejen i nybyggeriet og eventuelle lejestigninger i den ældre boligmasse som følge af en huslejetilpasning. Af betydning er desuden udviklingen i de forskellige befolkningsgruppers indkomster, familiernes fordeling i ældre og nyere byggeri og boligtilskudets mulige indflydelse på befolkningsgruppernes efterspørgsel af boliger. Foruden at give sig udslag hver for sig har disse forhold også indbyrdes indvirkning, og de er endvidere afhængige af en række yderligere forhold, såsom renten, grundudgifterne, byggeomkostningerne, pristalsberegningen og - mere direkte - ejendomsskatternes størrelse og ejendomsvurderingen, der skal danne grundlag for den lejeværdi, hvoraf parcellhusejernes boligtilskud beregnes.

De anførte forhold indebærer, at der er betydelig usikkerhed forbundet med et skøn over udgiften ved en boligtilskudsordning. (Denne usikkerhed gør sig iøvrigt også gældende med hensyn til beregning af merudgiften ved den nuværende huslejetilskudsordning, efterhånden som lejen i den gamle boligmasse eventuelt måtte blive tilpasset lejen i det nyere og nyeste byggeri og et stort, men ikke kendt antal familier derved bliver berettiget til huslejetilskud).

Forudsættes det, at lejen i førkrigslejligheder ved en huslejetilpasning gennemsnitligt vil stige f.eks. til 150 pct over 1939-niveauet (hvilket

svarer til ca. 75 pct. udover de allerede stedfundne stigninger), at lejen i nyere lejligheder vil stige forholdsvis mindre, og at de øvrige af de ovenfor nævnte forhold er stort set uændrede, er det efter et foreløbigt skøn tænkeligt, at den skitserede boligtilskudsordning vil medføre en årlig udgift af størrelsesordenen 300-350 mill. kr. Herfra skal drages den nuværende tilskudsudgift på ca. 150 mill. kr., således at den årlige merudgift skønsmæssigt skulle kunne anslås til 150-200 mill. kr.

Ved vurderingen af denne merudgift må imidlertid erindres, at der som følge af den forudsatte lejestigning i den ældre boligmasse vil fremkomme en øget skatteindtægt for staten og kommunerne. Dette gælder, uanset om en del af lejestigningen inddrages til det offentlige gennem en særlig beskatning, eller udlejerne oppebærer hele forhøjelsen. I det sidstnævnte tilfælde vil udlejernes indtægter og dermed deres indkomstskat stige.

Det må dog også tages i betragtning, at de hidtidige driftstilskud aftrappes og bortfalder over en kortere årrække og iøvrigt ikke kan nybevilges efter 1967, medens boligtilskudene ikke tænkes at skulle være tidsbegrænsede.

Endvidere må det nævnes, at driftstilskudene medregnes som indtægt på ejendomsregnskabet og dermed beskattes, og at der derfor vil opstå et skatteprovenutab, hvis boligtilskud ligesom de nuværende huslejetilskud ikke skal have skattemæssige følger.

Endelig vil boligtilskudsordningen mindske behovet for de særlige kapitaltilskud, som i medfør af boliglovgivningen ydes til byggeri for mindstbemidlede.

Indpasning i skattereglerne.

127. Boligtilskud forudsættes som nævnt at skulle erstatte både driftstilskud og huslejetilskud. Tilskudets betydning for tilskudsmodtagerne vil ikke blot afhænge af tilskudets størrelse, men også af, om tilskudet skal indkomstbeskattes som de nuværende driftstilskud eller holdes uden for indkomstopgørelsen som huslejetilskudene. I førstnævnte tilfælde kommer boligtilskudet til at bevirke en nedsættelse af det tidligere omtalte lejefradrag, således som det fremgår af følgende beregning, hvortil er anvendt et af de i punkt 123 ovenfor anførte eksempler (husstandsindkomst 15.000 kr., årsleje 2.800 kr.):

1. Lejefradrag (60 pct. af årslejen)	1.680 kr.	1.680 kr.
2. Boligtilskud.	900 -	900 -
3. $\frac{1}{2} \cdot 2$	780 -	- -
Skattebesparelse (Skatteprocent 25).		
+ boligtilskud.	195 kr.	420 kr.
	900 -	900 -
Nedsættelse af boligudgiften.	1.095 kr.	1.320 kr.

Forskellen udgør altså 225 kr., svarende til den antagne, marginale beskatning af boligtilskudet.

Det er i beregningen forudsat, at boligtilskudet tilkommer lejeren og udbetales til ham på samme måde, som tilfældet er med de gældende huslejetilskud.

Administrative virkninger.

128. Skal boligtilskudene ikke beskattes, kommer de ikke til at berøre indkomstopgørelsen og ligningsarbejdet. Der opnås derimod den (mindre) forenkling af skatteadministrationen, at der ikke længere skal tages hensyn til driftstilskud, eftersom disse forudsættes afviklet.

Skal boligtilskudene beskattes, bliver det skatteadministrative arbejde af samme art som for de nuværende driftstilskuds vedkommende, blot således at tilskudene vil optræde i et langt større antal tilfælde, idet det som nævnt i punkt 127 forudsættes, at tilskudet skal indtægtsføres hos den enkelte lejer.

Det administrative arbejde i forbindelse med beregning, udbetaling og kontrol med betingelsernes opfyldelse er i princippet ens for huslejetilskud og boligtilskud. Men der må antagelig påregnes et administrativt merarbejde som følge af, at et større antal husstande vil oppebære tilskud under nyordningen.

Af betydning for en begrænsning af det administrative arbejde vil det være, at den skitserede boligtilskudsordning ligesom huslejetilskudsordningen søges tilrettelagt på grundlag af så få og klare kriterier som muligt, således at der i mindst muligt omfang bliver tale om udøvelse af skøn, stillingtagen til dispensationsansøgninger o.lign.

Boligtilskudsordningen forudsættes forvaltet af kommunerne ligesom den nuværende huslejetilskudsordning.

Virkningen på boligmarkedet.

129. Den umiddelbare virkning af boligtilskudsordningen skulle være, at husstande med lave indtægter og herunder navnlig familier med børn i forhold til de hidtidige boligstøtte-

ordninger vil få forbedrede muligheder for at efterspørge en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig, jfr. bemærkningerne side 71 i betænkningen om familiepolitik. Ikke mindst vil ordningen lette boligsituationen for de mindstbemidlede, som med hensyn til offentlig boligstøtte hidtil har været henvist til de særlige og ofte utilstrækkelige kapitaltilskud til byggeri for mindstbemidlede.

Nyordningen skulle endvidere gøre det lettere for de nævnte husstande at bære den lejestigning, som en eventuel huslejetilpasning kan tænkes at ville medføre i den ældre boligmasse. Denne virkning af ordningen er så meget mere betydningsfuld, som det hidtidige huslejestop i et vist omfang har gjort det muligt for lejere med lave indtægter og store forsørgerbyrder at opnå boliger, som de ellers kunne have haft vanskeligt ved at betale.

Nyordningen vil lette boligudgiften for den enkelte og påvirke boligmarkedet på samme måde som den i punkt 105 skitserede rente- og ejendomsskattefradragsskema. Der henvises herom til punkt 112.

Ved kun at begunstige husstande med forholdsvis lave indtægter vil boligtilskudsordningen i nogen grad afbøde den virkning af den tidligere omtalte rente- og ejendomsskattefradragsskema, at personer med høje indtægter får de største fradrag og dermed størst lettelse i boligudgiften. Denne afbødende virkning vil blive størst, hvis lejefradragene ikke nedsættes med de udbetalte boligtilskud.

Da tilskudet forudsættes ydet såvel til lejere som til ejere i forhold til boligudgiften efter sådanne regler, at de to former i princippet ligestilles, jfr. nedenfor, skulle ydelsen af tilskudet være neutral med hensyn til valg af boligform.

Ejeres og lejerers ligestilling.

130. Som det fremgår af punkt 76-80, består der som følge af den tidligere statsstøtteordning visse forskelle i boligudgifterne for henholdsvis ejerboliger og lejerboliger og imellem de to grupper, både når de forskellige former for statsstøtte sammenlignes, og når statsstøttet byggeri sammenlignes med udstøttet byggeri.

Den skitserede boligtilskudsordning vil i betydelig grad medvirke til at udligne disse forskelle, idet tilskud i princippet tænkes ydet efter samme regler for alle beboelseslejligheder, uanset om der er tale om parcelhuse eller etagelejligheder,

der, og uanset om beboeren er ejer eller lejer.

I punkt 81-83 er fremført, at et betydeligt antal indehavere af ejerboliger (især ældre parcelhuse) er udelukket fra den nuværende huslejetilskudsordning. Denne principielle ulighed vil bortfalde.

Der vil dog være den forskel i beregningen af ejeres og lejerers boligtilskud, at tilskudet for lejere beregnes på grundlag af den faktiske leje og for ejere på grundlag af en procentdel af ejendomsværdien. Denne forskel, der skyldes administrative hensyn, kan medføre, at boligtilskudet ikke i det konkrete tilfælde kommer til at udgøre den forudsatte andel af de faktiske boligudgifter. Beregningsmåden vil også, selv om den fastsatte procentsats i princippet måtte være ansat til den rette størrelse, kunne medføre et i forhold til de gennemsnitlige boligudgifter lavere tilskud end forudsat, hvis ejendomsværdien er lavere end handelsværdien eller ejerens købspris. Den ulighed, der herved vil fremkomme i tilskudsmodtagernes indbyrdes forhold, vil imidlertid i et vist omfang blive kompenseret igennem lavere ejendoms- og formueskatter.

Boligtilskudsordningen synes at ville medvirke til større lighed i ejeres og lejerers boligudgifter end gældende tilskudsordninger.

E. Udvalgets indstilling.

131. Udvalget finder, at den skitserede boligtilskudsordning, der ud fra et familiepolitisk synspunkt må anses for ønskelig, jfr. betænkningen om familiepolitik side 71, også i højere grad end de nuværende tilskudsordninger vil ligestille ejere og lejere og således i mindre grad påvirke de boligsøgendes valg mellem at bo til leje eller at bo i eget hus.

Det fremgår af den af folketingsudvalget vedrørende lejeloven den 24. marts 1965 afgivne betænkning om forslag til lov om ændringer i lov om leje, jfr. bilag 5, at det folketingsudvalg, der skal udarbejde lovforslag eller skitser til en gradvis normalisering af boligmarkedet, i sine overvejelser også skal behandle spørgsmålet om overgang til en almindelig boligtilskudsordning for at sikre, at familier med børn og lave indtægter får en rimelig mulighed for at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig.

Nærværende udvalg skal henstille, at en boligtilskudsordning som skitseret i punkt 122-125 inddrages i folketingsudvalgets overvejelser.

Den offentlige lejeregulering.

Normalisering af lejen i ældre og nyere byggeri.

132. Som nævnt under punkt 84 kan lejere i boliger af nogenlunde samme brugsværdi have boligudgifter af meget forskellig størrelse på grund af huslejereguleringen, der medfører, at lejens størrelse ikke kan tilpasse sig udviklingen i prisniveauet og herunder omkostningsniveauet. Der opstår herved forskelle i lejeniveauerne, og fremkomsten af sådanne forskelle vil fortsætte i det tilkommende nybyggeri, så længe dette undergives huslejeregulering, og byggeomkostningerne stiger.

Virkningerne af disse lejeforskelle vil blive mindsket ved indførelse af de i punkterne 105 og 122 omtalte lejefradrag og boligtilskud, som jo beregnes procentuelt på grundlag af de faktiske lejebeløb.

En udligning af de opståede lejeforskelle kan i princippet ske på to måder: Lejen i nybyggeriet kunne tænkes nedbragt til niveauet i det ældre byggeri, eller lejen i det ældre byggeri kan søges tilpasset til lejen i nybyggeriet.

Den første udligningsform blev tilstræbt under den anden verdenskrig og i de første år derefter igennem ydelse af statsstøtte til nybyggeriet. Man søgte herved som omtalt i punkt 116 at fastholde 1939-lejeniveauet. På grund af prisudviklingen blev dog forskellene uanset statsstøtten så betydelige, at en udligning gennem statsstøtte til nedbringelse af lejen i nybyggeriet viste sig uigennemførlig.

Den modsatte udligningsform - tilpasning af det ældre byggeris leje til nybyggeriets leje - ville fremkomme ved at ophæve huslejereguleringen, således at lejen frit kan sættes efter udbud og efterspørgsel. Lejen i den bestående boligmasse ville herved i princippet blive bestemt af byggeomkostningerne i nybyggeriet, og der ville - bortset fra boligmarkedets træghed — kun bestå lejeforskelle, der bunder i ejendommenes alder, kvalitet, udstyr, beliggenhed o.l. Lighed lejerne indbyrdes med hensyn til boligudgifternes størrelse ville således være opnået.

En sådan udligning af de forskelle i boligudgifterne, som skyldes huslejereguleringen, er der taget visse skridt til. Der kan således henvises til de i 1955 og 1958 gennemførte lejeforhøjelser, som efter lovmotiverne bl.a. tog sigte på at tilvejebringe en tilpasning af huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme.

Yderligere tilpasning af lejeniveauerne med henblik på en normalisering af lejemarkedet gennem gradvise lejeforhøjelser må påregnes gennemført i de nærmeste år, jvf. betænkning af 24. marts 1965, afgivet af det til behandling af ændringer i lov om leje nedsatte folketingsudvalg (bilag 5 til nærværende betænkning).

En fuldstændig huslejetilpasning vil også medføre udligning af de i punkt 81 beskrevne lejeforskelle, som skyldes, at huslejereguleringen er geografisk begrænset, at fastsættelsen af førstegangslejen til visse tider har været fri, til andre tider kontrolleret, og at lejestoppet lempes ved genudlejning.

Virkningerne af en normalisering.

133. Ved en normalisering af boligmarkedet og af lejefastsættelsen vil lejerne miste den fordel, de har haft af den lave leje, og som i virkeligheden har betydet en slags inflationsbeskyttelse, der kan sammenlignes med den, som f. eks. parcellhusejerne har i kraft af deres boligers værdifasthed som formuegode. Lejen må ved normaliseringen forventes at stige, og det hidtidige forhold mellem ejeres og lejerens boligudgifter vil således blive ændret.

Ejernes boligudgifter vil dog også blive påvirket af huslejestoppets ophævelse. Således bortfalder den i punkt 85 omtalte virkning på udgifterne ved at bo i egen udlejningsejendom. Desuden må reguleringens ophævelse forudsættes at påvirke lejeværdiansættelsen i enfamiliehuse, medmindre denne ansættelse opgives, jfr. den i punkt 105 skitserede fradragsordning.

Under et frit boligmarked vil lejernes boligudgift være bestemt af markedsforholdene på samme måde, som forholdet nu er for ejerlejligheder, jfr. punkt 86.

Normalisering af lejen i socialt byggeri.

134. Hidtil har stigningerne i det sociale - og også det statsstøttede private - byggeris leje som nævnt under punkt 84 generelt set nogenlunde svaret til stigningerne i det private udlejningsbyggeris regulerede leje. Der har altså stort set været lighed i boligudgifterne, for så vidt som ejendommenes opførelsestidspunkt har været afgørende inden for begge grupper. Den

lejestigning i udlejningsbyggeriet, der må forventes at blive følgen af huslejerreguleringens eventuelle lempelse eller ophævelse, vil ikke uden videre slå igennem i det statsstøttede byggeri, i alle tilfælde ikke i det sociale byggeri, og der vil således kunne opstå en ny ulighed med hensyn til boligudgifternes størrelse. En ændring af dette forhold vil nødvendiggøre ændrede regler for lejefastsættelse i socialt byggeri eller andre foranstaltninger, der kan hidføre en tilpasning af lejemveauerne, således at også beboere i socialt byggeri i det omfang, det skønnes ønskeligt, ligestilles med hensyn til boligudgifter i forhold til boligernes indbyrdes værdi.

Udvalgets konklusion.

135. Da en normalisering af boligmarkedet må påregnes gennemført over en årrække, jfr. den i bilag 5 indeholdte indstilling fra et flertal af folketingsudvalget vedrørende lejeloven, og da en sådan normalisering vil få de uligheder i lejernes boligudgifter, som skyldes huslejestoppet, til at forsvinde, har udvalget ikke fundet grundlag for at fremsætte yderligere bemærkninger på dette område.

FÆLLESORGANISATIONEN
AF ALMENNUTTIGE DANSKE
BOLIGSELSKABER

Mynstersvej 19, København V.
Telf. Vester (01 83) 75 06.

Den 13. marts 1963

Til det af folketinget nedsatte udvalg vedrørende det af finansministeren den 30.11.1962 fremsatte forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten.

I anledning af det forslag til forenkling af opgørelse af indtægt ved bolig i eget hus, som det ærede udvalg behandler, skal vi tillade os at gøre følgende bemærkninger:

Reformer af så begrænset karakter som den foreslåede er ganske utilstrækkelige til at fjerne de misforhold, som den bestående lovgivnings helt forældede regler for skattemæssig behandling af parcelhusejere har affødt på boligbyggeriets område og på samfundsøkonomien som helhed.

En gennemførelse af det lovforslag, udvalget behandler, vil oven i købet på nybyggeriets område gøre ondt værre, eftersom det vil forøge parcelhusbyggeriets præferencestilling. Det standardfradrag på indtil 1.500 kr., lovforslaget indebærer, vil nemlig efter vor bedømmelse for nye parcelhuse af almindelig størrelse være ca. dobbelt så stor som de udgifter, standardfradraget skal afløse.

Denne virkning af lovforslaget kan naturligvis undgås ved at graduere fradraget, således at det bliver jo mindre, jo nyere ejendommen er.

Imidlertid finder vi, at det er nødvendigt for regering og folketing nu at gå dybere ind på problemerne omkring den skattemæssige forskelsbehandling af ejere og lejere.

I et bilag til denne skrivelse har vi betragtet den skatteletelse, som nye parcelhusejere opnår gennem de bestående regler for opgørelse af

indkomst af egen bolig under samme synsvinkel som den støtte, lejere i nyt boligbyggeri kan opnå gennem boliglovens bestemmelser. Det er mærkeligt, at denne synsvinkel ikke er søgt anlagt i det udvalg, der i december 1960 nedsattes af finansministeren med den opgave »at tilstræbe regler, der i skattemæssig henseende ligestiller skatteydere med bolig i egen ejendom og skatteydere, der bor til leje.«

Det fremgår af bilaget, at støtten via skattelovgivningen til nye parcelhusejere er langt større end den støtte, der via boliglovgivningen kommer mindrebemidlede lejere til gode. Hertil kommer, at støtten via skattelovgivningen har social slagside, idet den er størst for de store indtægter og for de meget store boliger. Vi håber, at udvalget på baggrund af de i bilaget påpegede uheldige og urimelige konsekvenser, som den skattemæssige forskelsbehandling af nye parcelhusejere og lejere har for bolig- og byggepolitikken, for grundpriserne og for renten, vil være enig i, at der af finansministeren og boligministeren i forening bør nedsættes et udvalg til snarest at udarbejde forslag til regler, der kan skabe retfærdighed og logisk sammenhæng mellem de forskellige lovregler, hvorigennem det offentlige yder støtte til boligbyggeriet.

P. f. v.

Fr. Dalgaard.

FÆLLESORGANISATIONEN
AF ALMENNUTYTTIGE DANSKE
BOLIGSELSKABER

Mynstersvej 19, København V.
Telf. Vester (01 83) 75 06.

Den 13. marts 1963.

Bilag til henvendelse til det af folkettinget nedsatte udvalg vedrørende det af finansministeren den 11.11.62 fremsatte forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst og formueskat til staten.

Den betænkning, som det af finansministeren den 6. december 1960 nedsatte udvalg har afgivet, belyser efter vor mening ikke tilstrækkeligt de vigtigste problemer vedrørende de gældende skattereglers virkninger på nybyggeriets område.

Udvalget skelner - ved gengivelse af resultaterne fra de foretagne undersøgelser — kun mellem ejendomme, der er opført før og efter 1940. Man får at vide, at der for samtlige de undersøgte ejendomme har været et årligt »underskud« på gennemsnitligt 498 kr., og at gennemsnittet for de efter 1940 opførte ejendomme er et »underskud« på 765 kr.

»Underskuddet« i det aktuelle parcelhusbyggeri er imidlertid af en helt anden størrelsesorden, end nævnte undersøgelse lader formode. Ved salget af større nybyggede enfamiliehuse i Københavns-området forekommer det således i dag, at der reklameres med fradragsberettigede »underskud« på 10.000 kr. om året eller mere, og for de aller beskedneste typehuse, opført i Københavns-området, er »underskuddet« i henhold til et materiale fra 1962 offentliggjort af Arkitekternes Typehuskontor ca. 4.700 kr. For en skattepligtig indkomst på 19-20.000 kr. giver dette »underskud« en årlig skattebesparelse på ca. 1.900 kr.

Det må til bedømmelse heraf erindres, at i et tilsvarende typehus, der udlejes, eller i en af det sociale byggeris nye etagelejligheder kan en familie med et eller to børn og den nævnte skattepligtige indkomst ikke få noget som helst tilskud (idet familien er kommet over boliglovens mindrebemidlethedegrænse for 1962), men må betale den husleje, der fremgår af den høje markedsrente m. m.

Hvis familien har de 18.000 kr., som tillader den at købe typehus fremfor at flytte ind i en

omtrent lige så stor ny boligforeningslejlighed, kommer den som følge af det store skattetilskud til at bo 300 kr. billigere i typehuset med en anskaffelsessum på 92.000 kr. end i etagelejligheden, der har kostet 64.200 kr. 1 anskaffelsessum.

Hvorledes dette resultat opstår fremgår nærmere af efterfølgende talopstilling:

»Huslejen« i parcelhuset (6.600 kr.) er beregnet som renter på lån + 6 pct. rente af egenkapitalen + skatter, vedligeholdelse m. v. ÷ skattelettelse for en skattepligtig indkomst på 19-20.000 kr. Afdrag på lån er holdt udenfor, da den formuetilvækst, som fremkommer, tilfalder ejeren.

Når den omtalte familiefader skal sammenligne med, hvad det koster at bo i udlejningslejligheden, kan han ikke nøjes med at se på den årlige leje (6.300 kr.) som umiddelbart betales. Lejeren skal jo herudover betale, hvad den indvendige vedligeholdelse af lejligheden koster (255 kr.). Han kan få 6 pct. i rente i sparekassen af de penge, som han har til overs

Parcelhus (eksempel udregnet af Arkitekternes Typehuskontor) (bebygget areal 98 m ²) boligareal 89 m ² - anskaffelsessum 92.000 kr. egenkapital 18.000 kr.	Social etagelejlighed (eksempel udregnet af Fællesorganisationen)
	85 m ² - 64.300 kr. 3.860 kr. -f 14.140 kr. i sparekassen.
Fremmed kapital reelt = 74.000 kr.	60.440 kr. ÷ 14.140 kr. = 46.300 kr.
Lejeværdi 2.800 kr. (3 0 0 af ejendomsvurderingen)	leje 6.300 kr.
31 kr. pr. m ²	74 kr. pr. m ²
Årlig »husleje« 6.600 kr.	7.135 kr.
74 kr. pr. m ²	84 kr. pr. m ²

af sin kapital efter at have betalt boligindskud, men han må tage hensyn **til**, at han kommer til at betale indkomstskat af denne sparekasserente (348 kr.), og han må for at kunne sammenligne med, hvad det koster at bo i parcelhus, beregne sig 6 pct. rente af sit boligindskud (232 kr.). Hans samlede årlige »husleje« bliver herefter 7.135 kr. i den sociale etagelejlighed mod kun 6.600 kr. i parcelhuset.

Lejeværdien af det nyopførte parcelhus sættes ved opgørelsen af det skattemæssige under-skud efter de gældende regler kun til 3 pct. af ejendomsvurderingen. Man kan vanskeligt tænke sig denne vurdering sat højere end til anskaffelsessummen, og man får derfor en maksimal lejeværdi af parcelhuset på 2.800 kr. svarende til kun 31 kr. pr. m².

Da lejen i nyt privat udlejningsbyggeri i København ligger i nærheden af 100 kr. pr. m² etageareal, kan man herefter groft fastslå, at lejeværdien i parcelhusbyggeriet fastsættes så lavt, at den udgør mindre end $\frac{1}{3}$ af den faktiske leje i privat udlejningsbyggeri og mindre end $\frac{1}{2}$ af den leje, som mindrebemidlede i det stottede byggeri må betale.

Resultatet af den urimelig lave ansættelse af parcelhusets lejeværdi bliver, at en familie som den omhandlede, der ligger lige over mindrebemidledegrænsen, får en skattestøtte på ialt ca. 2.250 kr. årlig, hvis den vil købe parcelhus i stedet for at flytte ind i en etagelejlighed og sætte sine overskydende sparepenge i et pengeinstitut (hvor der er hårdt brug for dem).

Vi kan tilføje, at hvis familien har lidt lavere indtægt og følgelig anses for mindrebemidlet, formindskes selve skattebesparelsen ved at bo i parcelhus, men samtidig får familien mulighed for at oppebære et årligt driftstilskud, der for tiden udgør ca. 977 kr., og den samlede årlige støtte forøges herved til f. eks. 2.500 kr. årligt. Til sammenligning må anføres, at den støtte, som den mindrebemidlede familie kan opnå i det sociale byggeri, hvad enten det er lavt eller højt, kun er nævnte ca. 977 kr. årligt.

Vi håber, at det anførte er tilstrækkeligt til at dokumentere nødvendigheden af, at en ansvarlig boligpolitik tager spørgsmålet om skatte-subsventioneringen af parcelhusbyggeriet op i direkte sammenhæng med den støtte til boligbyggeriet, der ydes i form af driftstilskud og huslejetilskud.

Hvis man nedsætter et udvalg med den opgave at søge at skabe harmoni og logisk sammenhæng mellem de forskellige dele af det of-

fentliges støtte til boligbyggeriet, kunne vi tænke os, at resultatet af et sådant arbejde måtte blive forslag om:

- 1) *Skattesubsventionssystemets afvikling i nybyggeriet af selvejerhuse* ved en hurtig overgang til at give a) *driftstilskud* uanset indkomst til imødegåelse af det høje renteniveau + b) et særligt *parcelhustilskud* forbeholdt mindrebemidlede familier med børn i de områder, hvor grundudgiften ved det lave byggeri kan motivere et sådant tilskud.
- 2) I udlejningsbyggeriet, højt som lavt, må der tilsvarende gives driftstilskud uanset indkomst,
- 3) og i det lave udlejningsbyggeri må der som i selvejerhusene være adgang til for mindrebemidlede familier at opnå førnævnte særlige *parcelhustilskud* på samme vilkår som i selvejerhusene.
- 4) Boliglovens *mindrebemidledegrænse* og de forskellige maksimalbeløb for *huslejetilskud* samt de indtægtskalaer, hvorefter huslejetilskuddene udmåles, må reguleres i vejret.
- 5) De særlige tilskud til byggeri for de *mindst-bemidlede*, der i øjeblikket består af 35 pct. kapitaltilskud, må bygges ind i huslejetilskudssystemet, og der må åbnes mulighed for mindstbemidlede til at opnå sådant højere huslejetilskud også i den bestående boligmasse.
- 6) *Skatte sub sidierne i allerede opførte selvejerhuse* kan herefter naturligt betragtes på linie med tidligere givne rentetilskud eller driftstilskud og altså ligesom disse *søges afviklet lempeligt*. Det siger sig selv, at afviklingen kun bør finde sted i det omfang, tilskudenes opretholdelse ikke kan forsvares ud fra de antydede principper for hele tilskudssystemets reorganisering.

Det hovedsynspunkt, der ligger bag foranstående, er, at man i høj grad trænger til en *helhedsløsning* for så vidt *angår boligstøtten* af enhver art, og at man med en sådan helhedsløsning for øje *først og fremmest* må gå i gang med at *fjerne forskelsbehandlingen af ejer og lejer på nybyggeriets område*. Midlet hertil må være et for selvejer- og udlejningsbyggeri fælles tilskudssystem.

En reform af lovgivningen efter disse retningslinier vil ikke alene skabe *større retfærdighed* i forholdet mellem ejer og lejer og mellem

forskellige grupper af befolkningen, der modtager boligstøtte, men **vil** også

afskære en del af den kunstige parcelhusefterspørgsel og derved *afbalancere efterspørgslen efter boliger i henholdsvis lavt og højt byggeri*, så den bedre svarer til landets økonomiske mu-

og vil således inden for samme investeringsramme give mulighed for *fremskaffelse af et*

væsentligt større antal boliger, specielt familieboliger i såvel lavt som højt udlejningsbyggeri.

Reformen vil *aflaste boligministerens direkte reguleringsvirksomhed* og lette overførslen af en større del af byggevirkomheden til byområderne, hvor erhvervslivets udvikling og dermed stigningen i boligbehovet er størst.

Sidst, men ikke mindst, vil reformen have gunstige virkninger på *renteniveauets udvikling* og på *prisen for byggegrunde*, specielt parcelhusgrunde.

Betænkning over forslag til lov om ændring i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, afgivet af et folketingsudvalg den 23. april 1963

Udvalget har holdt 6 møder og haft samråd med finansministeren samt modtaget henvendelser fra Det særlige Bygningssyn, De danske Grundejeres Landsorganisation, Det kgl. Akademi for de skønne Kunster, Grundejersammenslutningen for Københavns Omegn, Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber og Randers historiske Museum.

I anledning af den fra Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber modtagne henvendelse har finansministeren givet tilsagn om sammen med boligministeren at nedsætte et udvalg til dels at undersøge boligudgifternes størrelse henholdsvis for lejere og for ejere af egen bolig, dels at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke de uligheder i boligudgifterne, der eventuelt måtte eksistere som følge af lovgivningsbestemmelser.

Et *flertal* (socialdemokratiets og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse* med de af finansministeren foreslåede ændringer om en minimumsgrænse for det foreslåede standardfradrag og om opretholdelse af den hidtidige ordning, for så vidt angår bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven.

Det har herudover under udvalgsbehandlingen været overvejet at foretage en graduering af de fradragsberettigede beløb under hensyntagen til ejendommenes alder, men flertallet har dog i betragtning af de hermed forbundne administrative vanskeligheder ikke fundet det forsvarligt at stille et hertil sigtende ændringsforslag.

Et *mindretal* (venstres medlemmer af udvalget) kan ikke tiltræde regeringens forslag om ansættelse af en fast procent for vedligeholdel-

sesudgifternes vedkommende. Venstre finder, at problemet om den enkelte borgers boligforhold er så nuanceret, at en så generel regel ikke tager fornødne individuelle hensyn. Når dertil kommer, at mange andre forhold har betydning for en langsigtet lovgivning vedrørende den private bolig, herunder bl. a. bygningsskatternes afvikling, ansættelse af boligværdi, grundstignings-skyld m. v., kan venstre derimod give tilslutning til regeringens forslag om nedsættelse af et udvalg til behandling af alle disse problemer. Det er dog mindretallets opfattelse, at den bestående lovgivning for de pågældende områder da bør tortsætte uændret, til udvalget har afsluttet sit arbejde. Venstre finder det uheldigt at gennemføre ændringer, som efter al sandsynlighed kun skal fungere i kort tid, og har derfor opfordret finansministeren til at stille det fremsatte lovforslag i bero, indtil resultatet af udvalgets arbejde kan forelægges folketinget.

Da dette forslag ikke er accepteret, har mindretallet fremsat ændringsforslag nr. 2, der efter venstres opfattelse kan fungere som en permanent ordning. Ændringsforslaget indebærer, at der ikke fremtidig beregnes en skattepligtig boligværdi og ikke tillades fradrag for vedligeholdelse, hvorimod renter og skatter fortsat skal kunne fradrages den skattepligtige indkomst. Ændringsforslagets stk. 2 tilsigter, at der for boliger ud over en vis værdi stadig skal beregnes en boligværdi. Den foreslåede overgrænse på 100.000 kr. ejendomsværdi for enfamiliehuse og 150.000 kr. for tofamiliehuse gælder for vurderingen af 1960. Senere vurderingers eventuelle gennemsnitlige stigninger skal tillægges de foreslåede værdier, således at den gode, normale bolig stedse er fritaget for beregnet boligværdi.

Venstre vil senere i forbindelse med lovgiv-

ningen vedrørende bygningsskatter m. v. foreslå ændringer om hurtigere afvikling af disse, ligesom spørgsmålet om grundstigningsskyld vil blive taget op til ny overvejelse. Finansministerens ændringsforslag under nr. 4 om uændret videreførelse af de gældende regler, for så vidt angår fredede bygninger, kan mindretallet tiltræde.

Et andet mindretal (det konservative folkepartis medlemmer af udvalget) udtaler, at da finansministeren har givet tilsagn om sammen med boligministeren at nedsætte det foran omhandlede udvalg, og da dette udvalgs arbejde nødvendigvis inden for et kortere åremål må føre til en ændring af den til denne tid gældende lovgivning, finder det konservative folkeparti det upåkrævet at foretage nogen ændring i den gældende lovgivning på dette område og anbefaler derfor, at denne opretholdes uændret, indtil det nævnte udvalg har afsluttet sit arbejde.

Et tredje mindretal (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) kan ikke medvirke til gennemførelse af lovforslaget med de under nr. 2 og 3 foreslåede ændringer, men stiller i stedet det under nr. 1 anførte ændringsforslag, hvorom henvises til bemærkningerne.

Ændringsforslag.

Til § 1.

Af et mindretal (Herluf Rasmussen):

1) Paragraffen affattes således:

»I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, jfr. lovebekendtgørelse nr. 206 af 13. juni 1961, foretages følgende ændringer:

Efter § 14 indsættes som nye paragraffer:

»§ 14 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan renter alene fradrages, for så vidt de angår erhvervsmæssig gæld.

§ 14 B. For ejendomme, der alene beboes af ejerne, såsom enfamiliehuse og sommerhuse, medregnes ingen lejeværdi i den skattepligtige indkomst, ligesom udgifter af enhver art, afholdt på sådanne ejendomme, er indkomstopgørelsen uredskommende.

Stk. 2. Anvendes en del af en sådan ejendom til erhvervsmæssige formål for ejeren, kan en til omfanget af denne benyttelse svarende del af de på ejendommen afholdte driftsudgifter fradrages ved indkomstopgørelsen. Udgifter, der er afholdt på en bestemt del af ejendommen, kan dog kun fradrages, såfremt de er afholdt på den erhvervsmæssigt benyttede del.

Stk. 3. For ejendomme, der indeholder to lejligheder, hvoraf den ene beboes af ejeren, medregnes ingen værdi af egen lejlighed ved indkomstopgørelsen, men alene lejeindtægter. Fradrag for udgifter foretages i overensstemmelse med reglen i stk. 2.

Stk. 4. Udlejes enkelte værelser i et enfamiliehus eller tofamiliehus, eller udlejes et sommerhus til fremmede, forholdes med udgifter og indtægter som i stk. 3 anført.

Stk. 5. Hvor der i henhold til stk. 2-4 skal ske fradrag af renter, kan fradrag alene ske i det omfang, det pågældende lån er placeret inden for realkreditinstitutionernes normale lånegrænse, der til brug ved skatteligningen fastsættes som en procentdel af ejendomsværdien. Fradrag af renter herudover kan dog ske fuldt ud for lån i en- og tofamiliehuse, når det godtgøres, at de efter nævnte lånegrænse placerede lån er optaget til brug i ejers erhverv.«

Af et mindretal (Foged, Alfred Bøgh, Jens Chr. Christensen og Finn Poulsen):

2) Paragraffen affattes således:

»I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten, jfr. lovebekendtgørelse nr. 206 af 13. juni 1961, foretages følgende ændringer:

Efter § 14 indsættes som ny paragraf:

»§ 14 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst skal ejere af ejendomme, der tjener til bolig for ejeren, og som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, ikke medregne nogen værdi af boligen. Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan alene fradrages renter af indestående prioriteter og pålignede ejendomsskatter.

Stk. 2. Såfremt ejendomsværdien ved den senest foretagne ejendomsvurdering overstiger 100.000 kr. for enfamiliehuse og 150.000 kr. for tofamiliehuse, skal ejeren dog uanset bestemmelsen i stk. 1 som værdi af egen bolig medregne 3 pct. af det overskydende beløb ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst.«

Af finansministeren, tiltrådt af et flertal (Peter Nielsen, Holger Eriksen, Ove Hansen, Egon Jensen, Kai Jensen, P. A. Rasmussen, Retoft, Axel Sørensen og Helge Larsen):

3) I den foreslåede formulering af § 14 A i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten affattes stk. 1 således:

»Stk. 1. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme, der tjener til

bolig for ejeren, og som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, fradrage et beløb svarende til 1½ pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat ved den sidste før udgangen af indkomståret foretagne vurdering af de pågældende ejendomme. Fradraget udgør dog mindst 300 kr. pr. selvstændig lejlighed og kan ikke overstige 1.500 kr. pr. selvstændig lejlighed. Af udgifter vedrørende de nævnte ejendomme kan herudover alene fradrages renter af indestående prioriteter og pålignede ejendomsskatter.»

4) I den foreslåede formulering af § 14 A i lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten indføres som nyt stykke efter stk. 2:

»Stk. 3. De i stk. 1 indeholdte regler finder ikke anvendelse på bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven.«

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Forslaget har til formål skattemæssigt at ligestille ejere af enfamiliehuse m. v. og lejere i beboelsesejendomme. For disse sidstes vedkommende er boligen en rent privat foreteelse, der ikke på nogen måde vedrører indkomstopgørelsen.

Da det ikke er praktisk gennemførligt at etablere en kompenserende fradragsordning for lejere, må en ligestilling indebære, at også ejerne af parcelhuse m. v. behandler boligen som et forhold, der udelukkende vedrører privatforbruget. Den i den eksisterende lovgivning benyttede konstruktion, hvorefter et parcelhus anses for en erhvervsmæssig enhed, hvis konstruerede over- eller underskud medregnes i indkomsten, må derfor forlades.

Den væsentlige udgiftspost på disse ejendommers regnskaber er renterne. For at gennemføre en ligestilling er det nødvendigt at afskaffe den i statsskatteloven fastsatte ubetingede ret til fradrag af renter og indføre en sontring mellem ikke fradragsberettigede renter, hvortil renter af normale prioriteter i eget hus må henregnes, og fradragsberettigede renter af gæld, der er stiftet i medfør af skatteyderens erhverv.

Gennemførelsen af denne sontring afskaffer samtidig en urimelighed i den hidtidige lovgivning, idet bl. a. afbetalingsrenter ved køb af genstande, der alene vedrører skatteyderens privatforbrug, nægtes fradragsret. Det må påregnes, at en sådan ændring vil have en betydelig

dæmpende virkning på renteniveauet, idet det er utvivlsomt, at en væsentlig årsag til købernes acceptering af urimelige renteydelser er bevidstheden om muligheden for skattefradrag. At den enkeltes rent private renteudgifter herigenom overvælttes på befolkningen som helhed, er i sig selv en urimelig konsekvens.

Den samme motivering gør sig gældende ved overvejelser om anskaffelse af enfamiliehuse og sommerhuse. De på dette område gældende meget favorable fradragsmuligheder har været stærkt medvirkende til køberpresset over for parcelhuse og parcelhusgrunde og tvunget ejendomspriserne i vejret.

I langt de fleste tilfælde vil sontringen mellem privat og erhvervsmæssig gæld ikke give anledning til ligningsmæssige vanskeligheder. Hvad angår gæld i anledning af køb af løsøre-genstande, vil renteydelsens karakter fremgå af genstandens anvendelse. Det kan være nødvendigt at sammenholde lånet med privatforbrug, idet lånet ikke kan anses for erhvervsmæssigt motiveret, hvis der jævnsides foretages ekstraordinære privatforbrugsanskaffelser for disponible midler.

Faste lån i erhvervsejendomme vil i almindelighed ikke give anledning til problemer. Hvad særligt landbrugsejendommens stuehuse angår, må disse behandles efter de hidtidige retningslinjer, idet der dog formentlig er behov for en administrativ ajourføring af de skønnede lejeværdier.

Forrentning af normale prioriteter i parcelhuse skal i henhold til forslaget altid anses for indkomsten uvedkommende. Det er på den anden side ikke tilsigtet at afskære fradragsret for renter i tilfælde af, at en ejer af et enfamiliehus m. v. har benyttet ejendommen som grundlag for et ekstraordinært lån til sin erhvervsvirksomhed. Der kan i sådanne tilfælde være tale om store lån med yderligere pant i huset og og i øvrigt sikret gennem personlig kaution. Rente af sådanne lån kan efter forslaget fradrages under forudsætning af, at lånet er placeret uden for realkreditinstitutternes normale lånegrænse og det godtgøres, at lånet er af erhvervsmæssig karakter.

Det må ved bedømmelsen af de ligningsmæssige vanskeligheder ved forslagets gennemførelse erindres, at uberettiget rentefradrag er omfattet af kontrollovens bestemmelser, og at det i grænsetilfælde vil dreje sig om relativt små beløb. Som helhed betragtet indebærer forslaget en betydelig forenkling af selvangivelsen og

skatteligningen. Forenklingen vil lette indførelse af lønskat eller kildeskat.

Til nr. 2.

Der henvises til mindretallets udtalelser foran i betænkningen.

Til nr. 3.

Ændringen vedrører alene stk. 1, 2. punktum, i den foreslåede § 14 A i ligningsloven. Man har fundet det rimeligt, at den foreslåede standardfradrag for udgifter til vedligeholdelse m. v. mindst skal andrage 300 kr. årlig. Dette

vil kun få betydning for ejendomme, hvis ejendomsværdi ligger under 20.000 kr.

Til nr. 4.

Da det kan forekomme, at ejere af bygninger, der er fredet i klasse A og B, må afholde ekstraordinært store udgifter til bygningsvedligeholdelse, har man fundet det rimeligt at undtage disse bygninger fra den foreslåede ordning. Efter ændringsforslaget vil vedligeholdelsesudgifter og andre driftsudgifter vedrørende sådanne bygninger kunne fradrages ved indkomstopgørelsen efter samme regler som hidtil.

Folketingets forhandlinger den 13. maj 1964: Spørgsmål fra folketingsmand Hagen Hagensen til finansministeren

Spørgsmålet:

»Vil ministeren skabe fornøden hjemmel **til**, at lejenedsættelser i ejendomme, der ejes af aktieselskaber, hvori samtlige aktier ejes af lejlighedernes indehavere — eller på anden måde er knyttet til lejlighederne i ejendommen — ikke beskattes?«

Hagen Hagensen:

Mit spørgsmål til den højtærede finansminister er stillet på baggrund af, at der i en række tilfælde, hvor der har fundet nedsættelse af leje eller måske rettere sagt nedsættelse af ydelse sted i ejendomme, der er ejet af beboerne på den måde, at der til besiddelsen af en lejlighed er knyttet besiddelse af aktier, er rejst krav om beskatning af nedsættelsen både hos selskabet og hos aktionærerne, der bebor de enkelte lejligheder. Dette er sket ud fra den skattepraksis, man har vedrørende beskatning af maskeret udbytte.

Dette forekommer ikke rimeligt, når selskabet i øvrigt ikke er erhvervsdrivende, men alene har til formål at skaffe boliger til sine aktionærer. En nedsættelse af boligafgiften synes ikke at kunne blive en skattepligtig indkomst, men forekommer alene at være en sparet udgift, som ikke kan undergives beskatning. Det er en sparet udgift for indehaveren af lejligheden, som han ikke skal indkomstbeskattes af, og der foreligger ikke nogen indtægt for selskabet, blot fordi boligen kan leveres billigere end tidligere — i hvert fald slet ikke så længe lejeydelsen ikke nedsættes så meget, at den kommer **til** at ligge væsentligt under, hvad der kan siges at være markedsniveauet for lejeydelser. Hvis ejendommen tilhører en andelsboligforening, finder der ikke beskatning sted, selv om der indvindes overskud ved leverance til medlemmer - i dette

tilfælde altså leverance af boliger. Den formelle betragtning, at det er et aktieselskab, der står som ejer af ejendommen, bør ikke medføre et reelt urimeligt resultat hverken for selskabet eller for deltagerne deri, og det forekommer mig at være urimeligt, at der finder en dobbeltbeskatning sted, nemlig beskatning både hos selskabet og hos lejlighedsindehaverne, der også er aktionærer i selskabet, medens slet ingen beskatning finder sted, hvis den formelle opbygning af ejendomsbesiddelsen er en anden. Det er dog ellers en almindelig opfattelse, at boliger bør være så billige som muligt, og hvis man tænker sig, at en ejer af en ejendom ville nedsætte lejeydelsen for sine lejere, så ville man dog ikke finde på at forlange skat hverken hos ejeren eller lejereren af den nedsættelse, der fandt sted. Der bør derfor for mig at se ingen beskatning finde sted af det af spørgsmålet omfattede område.

Finansministeren (Poul Hansen):

Det er en mangeårig fast praksis vedrørende beskatning af såkaldt maskeret udbytte, der anvendes, når man anser aktionærer for indkomsts-kattepligtige af fordelene ved en lejenedsættelse i et tilfælde som det, der er omtalt i det ærede medlems spørgsmål. Selskabet skal efter denne praksis indtægtsføre et beløb svarende til markedsløjen, og aktionærerne må beskattes af differencen mellem markedsløjen og den leje, de som aktionærer i selskabet selv har fastsat, idet denne difference må sidestilles med deklareret udbytte.

Det er jo rigtigt, at besparelser ved boligkøb i almindelighed ikke er indkomsts-kattepligtige, men det kan ikke ubetinget gælde her, hvor køber og sælger er identiske. Det er nemlig aktionærerne, der er købere, og de fastsætter i deres

egenskab af aktionærer selv lejens størrelse. Det må forekomme meget betænkeligt at sætte den almindelige praksis med hensyn til maskeret udbytte - en praksis, hvorimod der ikke kan indvendes noget — ud af kraft for visse aktieselskaber og deres aktionærer. Jeg vil også gå ud fra, at det næppe kan være det ærede medlems mening, at lejenedsættelse uden virkning for beskattningen skulle kunne ske helt uden begrænsning, f. eks. helt ned til nul. Det ville sige, at folk, der havde råd til at købe den ejendom, de bor i, og drive den under aktieselskabsform, kunne få en helt skattefri indkomst svarende til lejeværdien, medens andre må afholde deres lejeudgift af skatteindkomsten.

Sluttelig vil jeg gerne henlede opmærksomheden på, at der i august sidste år blev nedsat et udvalg, boligudgiftsudvalget, der har til opgave at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke eventuelle uligheder i boligudgiften. Der er grund til at antage, at udvalget også vil komme ind på det spørgsmål, det ærede medlem her har rejst, og jeg synes, vi skal afvente udvalgets betænkning, inden det i øvrigt overvejes at foretage lovændring på dette specielle område.

Hagen Hagensen:

Jeg takker den højtærede finansminister for svaret og vil gerne have lov til at sige om

spørgsmålet om at bringe lejen helt ned til nul, at det havde jeg taget højde for i min motivering af spørgsmålet, idet jeg sagde: så længe lejeydelsen ikke i væsentlig grad afviger fra, hvad der er markedsleje.

Forholdet er det, at den faste praksis, den højtærede minister henviste til, så vidt mig bekendt alene går ud på at fastsætte beskattning af såkaldt maskeret udbytte i tilfælde, hvor der i ejendommen er lejligheder, der er udlejet på normal vis til personer, der ikke er aktionærer i selskabet, og hvor man derfor klart kan se, hvilken forskel der er mellem markedsprisen og den pris, som aktionærerne betaler, og dér kan der vel være rimelighed i at fastsætte beskattningen på den måde. Men i de tilfælde, hvor ejendommen er erhvervet af de mennesker, der kommer til at bo i den, har de ofte måttet fastsætte en ydelse, der er måske endda væsentligt højere end den markedsleje, som det i øvrigt kan være svært at finde frem til, fordi der skal være plads til at betale de yderste prioriteter af, og hvis de derfor havde delt det op på anden måde, således at noget var ydelse for bolig og andet var yderligere indskud — opsparing, om man vil - til at afdrage de lån, man har måttet tage i ejendommen, så havde forholdet været klart. Jeg synes ikke, at den formelle ting, at de måske ikke har foretaget en opdeling på den måde, skal komme dem til skade i henseende til beskattning.

Folketingets forhandlinger den 27. januar 1965: Spørgsmål fra folketingsmand Johan Asmussen til finansministeren

Spørgsmålet:

»Vil ministeren foranledige, at det bliver pålagt ligningsmyndighederne at ophøre med at ansætte visse skatteydere til forhøjet skat som følge af, at disses udgifter til husleje efter ligningsmyndighedernes skøn er lavere, end hvad den gældende boligs standard betinger, således som sket ved to afgørelser i Gentofte kommune, der for nylig stadfæstedes af landsskatteretten?«

Johan Asmussen:

Bladet Informations læserinstruktion i selv-angivelsesteknik finder i år sted under et særligt motto: vær på vagt mod en skærpet kurs. Det er en advarsel, der er på sin plads i mange situationer, ikke mindst når det gælder skattevæsenet, og den kan gælde såvel den enkelte skatteyder som folketinget.

En afgørende demokratisk ledetråd også inden for beskatningen må være, at man tilstræber ligelighed, man kan også sige retfærdighed. Det er derfor nødvendigt og selvfølgelig, at man stræber efter at gøre skatteligningen så effektiv som muligt, så enhver kommer til at betale den skat, han skal, men lige så nødvendigt og selvfølgelig er det, at man er aktivt på vagt, ikke mindst her fra folketinget, for at forebygge enhver risiko for forskelsbehandling inden for skattelovgivningen og for at stoppe ethvert tilløb til forskelsbehandling i myndighedernes praktisering af skattelovene.

Den 22. december afsagde landsskatteretten kendelser i to ensartede sager med et resultat, der har vakt opsigt og harme i befolkningen, udtrykt i kommentarer og ledende artikler i en række aviser, netop fordi man i disse resultater ser en forskelsbehandling, der strider mod kravet om ligelighed og retfærdighed. Det drejer

sig om to tilfælde, hvor dels en pensioneret bankfunktionær, dels en enke efter en funktionær, der har fået bolig i bankens pensionistejendom i 21 værelses lejligheder til en leje, principielt fastsat som en procentdel af pensionen, er blevet: sat i forhøjet skat af forskellen mellem den betalte leje, i det ene tilfælde 1.500 kr., i det andet tilfælde 1.750 kr., og den leje, som de lokale skattemyndigheder skønnede, at der ville kunne opnås ved almindelig udlejning, nemlig 3.000 kr. De fik derefter forhøjet det selvangivne beløb med henholdsvis 1.500 kr. og 1.250 kr., for sådanne funktionærpensionister en mærkbar forhøjelse og en forhøjelse, som de ikke havde været forberedt på.

Afgørelserne er truffet på grundlag af stats-skattelovens § 4, stk. 1, punkt b, der beskatter vederlagsfri benyttelse af andres rørige eller urørige gods. Der er altså tale om en art gavebeskatning og om fortolkning af, hvor langt denne bestemmelse efter sin ordlyd kan række, og af, hvor langt skattemyndighederne i deres praksis bør strække den efter bestemmelsens mening under hensyn til sund fornuft og under hensyn til kravet om retfærdighed og ligelighed, set i relation til andre skatteydere, der er stillet på lignende måde. Disse hensyn forekommer det mig, at skattemyndighederne har svigtet i disse sager.

Det kunne for øvrigt være af interesse at vide, om landsskatterettens afgørelser har været enstemmige. Under de nugældende regler får man ikke noget at vide om, hvorvidt der også har været andre opfattelser. Det er et af de mange træk af demokratisk underudviklethed, som vi endnu slæber rundt på, men de regler bliver forhåbentlig snart ændret.

Det kan ikke være meningen, at sådanne pensionister skal beskattes af en tilsyneladende leje-

besparelse, et beløb, som de efter deres forhold måske slet ikke ville have råd til at betale, fastsat efter skattemyndighedernes frie skøn. Mange andre, der er stillet på lignende måde, beskattes ikke af en sådan lejebesparelse; det gælder dem, der modtager offentlige tilskud efter boligstøtte-lovgivningen, og det gælder folke- og invalide-pensionister, der får stillet billige boliger til rådighed, mindstbemidlede og mindrebedemidlede med op til 19 000 kr. i skattepligtig indkomst, for slet ikke at tale om de hundrede tusinder af mennesker, der sidder i ældre lejligheder, og som på grund af huslejestoppet sparer betydelige beløb i husleje, som de så bruger til biler og andre af livets behageligheder til skade for bl. a. vor handelsbalance.

Jeg er klar over, at skattemyndighederne for tiden er på krigsstien på andre lignende områder. Det fremgår bl. a. af ligningsinspektør Begtrups instruktioner til ligningsfolk rundt om i landet og af en artikel i sidste nummer af FTFs-bladet »Fællesrådet«, hvori man opfordrer medlemmerne til at forholde sig som tidligere og ikke anføre evt. forskel mellem opkrævet leje og skønnet boligværdi for funktionærlejligheder. Konklusionen af denne artikel kan jeg ganske slutte mig til — hvis jeg må til-lade mig et kort citat:

»at det må betegnes som ganske urimeligt, at der her på et begrænset område søges gennemført en huslejerregulering via skatterne på et tidspunkt, hvor ikke alene satserne for lejeboliger, men hele spørgsmålet om lejen i den gamle boligmasse er genstand for regu-leringsovervejelser.«

Den praksis, som man her er slået ind på, er udtryk for en usaglig forskelsbehandling. Det mener jeg, at man, uanset partitilhør, fra folketingets side må gå imod, og jeg har derfor i mit spørgsmål til den højtærede finansminister opfordret ministeren til at pålægge ligningsmyndighederne at ophøre med at ansætte sådanne særlige grupper af skatteydere til forhøjet skat på grundlag af skønnet besparelse i huslejen.

Finansministeren (Poul Hansen):

Jeg må straks sige, at jeg ikke kan pålægge ligningsmyndighederne at ændre deres praksis. Efter loven er det ligningsrådet, der fastsætter de vejledende anvisninger for skatteligningen, og de nævnte afgørelser er netop i overensstem-melse med en sådan anvisning, og som det frem-går af spørgsmålet, er den omhandlede praksis i et par tilfælde stadfæstet af landsskatteretten,

hvis afgørelser jeg heller ikke kan ændre. Her er altså fremgangsmåden den, at afgørelserne må indbringes for de ordinære domstole, og jeg kunne jo for så vidt nøjes med at svare det. Men jeg vil gerne føje til vedrørende de kon-krete sager, som er nævnt, at værdien af delvis fribolig lige så vel som værdien af hel fribolig skal medregnes i den skattepligtige indkomst.

I de nævnte to sager drejer det sig om tid-ligere medarbejdere i en virksomhed, som ved deres pensionering havde fået lejligheder i en ejendom, som tilhørte virksomheden, og det var altså lejligheder til en forholdsvis lav leje. Lejen var fastsat til en vis procentdel af de på-gældendes pension, således at der for lejligheder af nøjagtig samme type blev betalt forskellig husleje, alt efter hvor stor pensionen var. Ligningsmyndighederne forhøjede, som det er nævnt, de pågældendes indkomst med en skøn-net merværdi af lejlighederne ud over den fast-satte leje, og jeg kan føje til, at man ved dette skøn og ved hele behandlingen af forholdet er gået meget lempeligt frem. Jeg kan derfor for min part ikke se, at der skulle være noget uri-meligt specielt i dette forhold. Noget andet er, at man kan sige, at hele forholdet om beskat-ning af sådanne værdier måske kan ligge lidt usikkert, men som jeg allerede har nævnt det, kan jeg ikke gribe ind i de regler, der fastsættes af ligningsrådet, eller i de afgørelser, der træf-fes af landsskatteretten.

Johan Asmussen:

Jeg takker for den højtærede finansministers svar, navnlig for den lille bemærkning til slut om, at hele forholdet med hensyn til beskatning på disse områder måske ligger noget — jeg hu-sker ikke, om der blev sagt usikkert eller uklart. I øvrigt ville jeg tro, at den højtærede minister trods alt undervurderer sin egen rent faktiske magt, når han svarer mig, at ministeren ikke kan pålægge ligningsmyndighederne at gå frem efter sådanne retningslinjer, som jeg har været inde på. Det vil næppe være helt uden betyd-ning, hvilken opfattelse den højtærede minister giver udtryk for.

Jeg er ganske klar over, at en afgørelse, der er blevet stadfæstet af landsskatteretten, natu-rigvis ikke kan ændres af finansministeren; den kan derimod ændres af domstolene, og det er muligt, at man vil forsøge at indbringe den for domstolene. Men det er jo muligt, at det ikke vil føre til noget væsentligt andet ad den vej.

Det afgørende, mener jeg, er en tilkendegi-

velse fra højere og højeste sted, der tog sigte på at undgå forskelsbehandlinger af den art, som foreligger her. Det er muligt, at man ved formelle argumentationer kan få det til at henstå noget usikkert eller uklart, hvor forskelsbehandlingen er, eller om der er tale om en forskelsbehandling, men en afgørende ting er det efter min mening, at befolkningen ikke kan få andet ud af det, end at der her foregår en forskelsbehandling. Det er ganske overordentlig vigtigt, synes jeg, ikke mindst på skattelovgivningens område, at både lovene og deres praktisering er sådan, at befolkningen forstår dem, og at den forstår, at der ikke sker nogen forskelsbehandling. Det ser ud til - og jeg kan heller ikke se andet - at der i disse tilfælde foreligger forskelsbehandling, og jeg håber trods alt, at rejsningen af dette spørgsmål kan medføre nogen ændring.

Finansministeren (Poul Hansen):

Således som det ærede medlem nu formede sine sidste bemærkninger, bliver jeg nødt til at

sige, at jeg ikke er af den opfattelse, at der foreligger forskelsbehandling. Jeg er altså ikke enig i det ærede medlems bedømmelse deraf. Det kan godt være, at befolkningen kan få den opfattelse; det kan bl. a. hænge sammen med, på hvilken måde pressen hjælper dem til at få en sådan opfattelse. Jeg har godt lagt mærke til, hvad der er skrevet om den sag, men ikke alt, hvad der skrives i aviserne, er rigtigt, og navnlig forekommer det i mange tilfælde, at måske er det, man skriver, rigtigt, men man udelader andre væsentlige ting til belysning af spørgsmålet. Jeg mener derfor ikke, jeg kan tage noget initiativ i denne sag, og må mene, at vil man have dette ændret, er det til syvende og sidst et lovgivningsanliggende. Jeg for min part mener, det vil være rimeligt at vente, også for dette spørgsmåls vedkommende, til det særlige udvalg, der behandler spørgsmålet om boligudgifter, har sluttet sit arbejde; det kunne tænkes at få konsekvenser også for det forhold, vi her drøfter.

Uddrag af betænkning af 24. marts 1965, afgivet af det til behandling af ændringer i lov om leje nedsatte folketingsudvalg

Udvalget har i en række møder behandlet lovforslaget og har herunder haft 2 samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret nogle af udvalget stillede spørgsmål.

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag——, som er tiltrådt af et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, det konservative folkeparti og det radikale venstres medlemmer af udvalget), og hvorom der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Med udgangspunkt i lovforslaget har udvalget drøftet gennemførelse af yderligere foranstaltninger med henblik på boligproblemernes løsning.

Efter disse drøftelser er det nævnte *flertal* enedes om at indstille lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag, herunder at lovens gyldighedsperiode fastsættes til 2 år.

De lejeforhøjelser, som forslaget indebærer, vil bl. a. for folke-, invalide- og enkepensionister samt for andre ældre medborgere med lave indkomster kunne afbødes gennem sociallovgivningen, jfr. de deri fastsatte rådighedsbeløb.

Flertallet er endvidere nået til enighed om at indstille, at folketingets blandt sine medlemmer nedsætter et udvalg med den opgave at udarbejde forslag eller skitser til en gradvis normalisering af boligmarkedet. Der tænkes herved på en tilstand, hvor der er tilvejebragt et tilstrækkeligt udbud af boliger, således at de lejligheds-søgende har rimelig mulighed for at vælge en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig til en leje, der svarer til lejlighedens brugsværdi. Normaliseringen må forudsætte, at lejen i nybyggeriet nedsættes, bl. a. ved nedbringelse af renten, ved at dæmpe stigningen i grund-

priserne (gennem hurtigere byggemodning og revision af zoneinddelingen), ved at sikre den fortsatte vækst i boligbyggeriet med fuld udnyttelse af byggekapaaciteten og gennem fremme af konkurrencen om at nedbringe byggeomkostningerne.

Der er blandt flertallets medlemmer enighed om, at retningslinjerne for normaliseringen skal være, at der gives adgang til gradvise lejeforhøjelser i bestående lejemål og adgang til procentvise forhøjelser ved genudlejning. Forhøjelserne gennemføres under kontrol af huslejenævnene. Det må i udvalget overvejes, om en del af lejeforhøjelserne skal bindes, anvendes til kompensationer til lejerne eller indgå til det offentlige til boligformål. Det må i ordningen indgå, at der tages fornødent hensyn til lejerne, og overvejelserne må tage deres udgangspunkt i materialet fra det økonomiske råds formandskab og redegørelsen fra boligministeriets målsætningsudvalg.

I udvalgets overvejelser må tillige indgå spørgsmålet om overgang til en almindelig boligtilskudsordning for at sikre, at familier med børn og lave indtægter får en rimelig mulighed for at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig, ligesom det er en forudsætning, at den gældende lejerbeskyttelse opretholdes.

Et *mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) er af den opfattelse, at lovgivningen om lejerbeskyttelse bør forbedres og opretholdes for en længere periode — og lige så længe som boligknaphed og en uholdbar høj leje i nybyggeriet præger markedet. Det er modstander af alle generelle forhøjelser af huslejen uden forud dokumenteret omkostningsstigning

ved vedligeholdelse og administration - ikke mindst på baggrund af den yderst ulige og varierende fordeling af allerede tidligere gennemførte huslejeforhøjelser (ved lejerskifte, ombygning og modernisering, forandring til pensionat, klublejligheder m. m.). I lovforslaget savnes selv konkrete retningslinjer for kontrollen med gennemførelsen af lejeforhøjelse. En generel huslejeforhøjelse til fordel for grundejerne vil endvidere efter socialistisk folkepartis opfattelse omgående blive omsat i højere ejendomspriser, ledsaget af efterfølgende uproduktiv og inflationsfremmende belåning i den ældre boligmasse, hvis der ikke effektivt lægges loft over adgangen til tillægslån.

Socialistisk folkeparti kan derfor *ikke* støtte ændringsforslaget til lov om leje om en almindelig huslejeforhøjelse på indtil 25 pct. af

1939-lejen i den ældre boligmasse - specielt ikke, når en sådan boligfordyrelse tilsyneladende kun skal være første rate i en senere eventuel årlig huslejeforhøjelse med en ensidig »huslejeudligning« og fri prisdannelse på boligmarkedet som målsætning - og uden konkrete *garantier* for en mærkbar nedsættelse af det i øjeblikket helt unormale høje lejeniveau i nybyggeriet. Udgangspunktet for en normalisering må være effektiv kontrol med grundpriser og en påkrævet stærk reducere af rente og finansieringsomkostninger ved nybyggeri. Mindretallet henviser her til det af socialistisk folkeparti udarbejdede og fremsatte lovforslag om en boligfond med udlån til socialt byggeri til en fast effektiv rente på 4 pct.

Oversigt vedrørende et antal ejendomsskemaer for enfamiliehuse

(Skatteåret 1963/64, indkomståret 1962).

Lb. nr.	Opførelsesår	Ejendoms- værdi	Afgiftspligtig grundstigning	Prioritetsgæld	Renteydelse	Ejendoms- skatter	Vedlige- holdelse m. v.	Standard- fradrag ¹⁾	Udgifter ialt	Indtægt	Underskud
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
1.	1958	84.000	9.700	58.295	3.025	910	880	1.260	4.815	2.320	2.495
2.	1959	97.000	7.300	114.028	6.427	1.243	1.777	1.455	9.447	3.600	5.847
3.	1959	146.000	17.400	123.303	5.939	2.094	2.951	1.500	10.984	5.200 ²⁾	5.784
4.	1960	90.000	—	78.106	4.528	565	752	1.350	5.845	2.700	3.145
5.	1960	98.000	8.100	61.984	3.049	651	620	1.470	4.320	2.940	1.380
6.	1960	100.000	5.300	118.846	6.888	548	731	1.500	8.167	3.000	5.167
7.	1961	70.000	1.300	50.912	2.679	468	593	1.050	3.740	2.695 ³⁾	1.045
8.	1961	73.000	1.300	61.732	2.804	316	822	1.095	3.942	2.190	1.752
9.	1961	82.000	1.600	61.996	3.042	635	773	1.230	4.450	2.460	1.990
10.	1961	88.000	4.400	59.826	3.121	703	582	1.320	4.406	2.800	1.606
11.	1961	90.000	1.200	65.477	4.146	346	905	1.350	5.397	2.700	2.697
12.	1961	119.000	18.000	63.040	4.524	954	593	1.500	6.071	3.570	2.501
13.	1961	150.000	17.100	119.637	7.228	1.104	2.012	1.500	10.344	4.500	5.844
14.	1962	85.000	5.900	75.901	4.249	539	909	1.275	5.697	2.550	3.147
15.	1962	106.000	4.600	83.638	3.983	407	1.475	1.500	5.865	3.180	2.685
16.	1962	108.000	4.500	62.000	3.115	420	557	1.500	4.092	2.051 ⁴⁾	2.041
17.	1962	110.000	8.000	75.436	4.563	499	492	1.500	5.554	3.025	2.529
18.	1962	110.000	8.100	84.685	4.355	634	775	1.500	5.764	3.300	2.464
19.	1962	130.000	13.800	59.926	3.251	1.340	410	1.500	5.001	3.900	1.101
20.	1962	166.000	38.000	126.030	8.400	4.291	1.138	1.500	13.829	4.980	8.849

¹⁾ Beregnet som 1,5 pct. af ejendomsværdien (dog højst 1500 kr.), d.v.s. efter de for skatteåret 1964/65 gældende regler. Er anført til sammenligning med de faktiske udgifter i kolonnen »vedligeholdelse m.v.«

²⁾ Erhvervsmæssige lokalers lejeværdi 1.200 kr.

³⁾ Driftstilskud 595 kr.

⁴⁾ Indflyttet i årets løb.

Redegørelse til belysning af ejendomsskatternes virkning på parcelhusejeres boligudgift

Til belysning af boligudgiftsniveauet for ejere af parcelhuse i bymæssige sognekommuner og rene landkommuner vest for Storebælt, specielt med henblik på en undersøgelse af virkningen af, at den sognekommunale beskatning kan lægge forskellig vægt på indkomst- og ejendomsbeskatningen, har udvalget ladet indhente oplysninger om parcelhusejendomme i en række sognekommuner (i det følgende benævnt A, B, C, D og E). De pågældende ejendomme er

opført før 1950, og skemaerne var ved indsendelsen af ligningsmyndighederne påført oplysning om tidspunktet for ejerens erhvervelse af ejendommen samt om hans skattepligtige indkomst for skatteåret 1964/65.

De pågældende kommuner havde i skatteåret 1962/63 og 1963/64 følgende grundskyldspromiller og beskatningsprocenter med tilknyttede personfradrag for forsørgere:

Kommune	Grundskyldspromille skatteåret		Beskatningsprocent skatteåret		Personfradrag for forsørgere (i kr.) skatteåret		Amtskommunal grundskyldspromille skatteåret		Grundskyldspromille til staten skatteåret	
	1962/63	1963/64	1962/63	1963/64	1962/63	1963/64	1962/63	1963/64	1962/63	1963/64
A	10,00	10,00	15,8	15,8	4.500	4.500	14,00	14,00	6,0	6,0
B	28,70	20,00	7,8	11,0	3.000	3.000	10,00	11,50	6,0	6,0
C	14,40	18,00	12,2	14,8	3.000	3.000	10,00	11,50	6,0	6,0
D	35,00	31,50	9,4	11,0	3.000	3.500	13,91	14,00	6,0	6,0
E	16,00	15,00	12,7	12,5	4.500	4.500	9,40	12,50	6,0	6,0

Oversigten viser, at grundskyldspromillen og beskatningsprocenten kan variere i samme kommune fra år til år *).

Det ses af den følgende tabel 1 vedrørende de fire førstnævnte kommuner sammenholdt med tabel 1 a vedrørende kommune E, at der

fordelingsmæssigt er en betydelig forskel på ejendommene i på den ene side denne ene kommune og på den anden side de øvrige. Man har derfor i de øvrige tabeller udeladt materialet vedrørende ejendommene i kommune E, der efter sin beliggenhed nærmere ville kunne sammenlignes med ejendomme i Københavns omegn end med ejendomme i bymæssig bebyggelse i længere afstand fra storbyerne.

Ejendommene i det resterende materiale har i gennemsnit haft underskud, idet renter, skatter og standardfradrag i pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering er gennemsnitlig 4,5, medens lejeværdien, der beregnes som 4 % af vurderingen forud for 12. alminde-

*) Der er ialt indkommet skemaer for 214 ejendomme fordelt således:

A	49
B	33
C	38
D	46
E	48

lige vurdering, stort set svarer til 3 pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering.

Af tabel 1 ses endvidere, at de lavest vurderede ejendomme gennemsnitligt har haft det forholdsmæssigt største underskud. I øvrigt er der positiv korrelation mellem ejendomsværdien og ejerens skattepligtige indkomst.

Tabel 2 viser en opdeling af materialet efter restgæld i pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering. Ca. 27 pct. havde en restgæld under 20 pct. af ejendomsværdien, og disse ejendomme har i gennemsnit haft et lille overskud, medens den resterende del i gennemsnit har haft underskud, stigende med voksende behæftelse.

Tabel 3 viser en opdeling efter ejerens skattepligtige indkomst. Ved sammenligning af ejendommens regnskabsmæssige resultat må man i denne forbindelse erindre sammenhængen mellem dette og størrelsen af den skattepligtige indkomst.

I tabel 4 er ejendommene fordelt efter anskaffelsestidspunkt for den nuværende ejer. Fordelt på denne måde viser alle ejendommene i gennemsnit et underskud, som dog er tydeligt korreleret med ejerens anskaffelsestidspunkt.

Af hensyn til den principielle forskel, der er på ejendomme med og uden statslån, er i tabel 4 a foretaget en opdeling af ejendomme med statslån og i tabel 4 b af ejendomme uden statslån. Ejendommene med statslån har i gennemsnit haft et regnskabsmæssigt underskud på 5,1 — 3,0 = 2,1 pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering, medens ejendommene uden statslån tilsvarende har haft et underskud på 1,4 pct. af ejendomsværdien ved 12. almindelige vurdering. Dette står i forbindelse med den stærkere behæftelse af statslånsejendommene. Begge kategorier udviser i øvrigt samme tendens med hensyn til sammenhængen mellem besiddelsestiden og regnskabsresultatet.

På grundlag af tabel 4 er i tabel 5 udarbejdet gennemsnitstal for huse (ejendomme), anskaffet før 1946, fra 1946 til 1954 og efter 1954. Disse gennemsnitstal er taget som udtryk for parcelhuse, anskaffet af den nuværende ejer inden for de anførte tidsrum.

Et skøn over de årlige vedligeholdelsesudgifter og øvrige udgifter er foretaget efter samme principper som anført i bilag 9, og ejerne er henført til den i bilag 9 anvendte indkomstgruppe II.

Ejendomsskatterne er beregnet under forudsætning af, at hvert af de tre huse er beliggende

i kommunerne A, B, C og D. Ved denne beregning har man i øvrigt ud fra kendskabet til, hvorledes ejendomsværdierne har bevæget sig for hver enkelt kommune, beregnet ejendomsværdien forud for 12. almindelige vurdering.

Herefter fremkommer følgende specifikation over areal, ejendomsværdi og årlige udgifter for de omhandlede gennemsnitshuse:

Parcelhus anskaffet før 1946.

Etageareal	92 m ²
Ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering ..	25.500 kr.
Prioritetsgæld (restgæld).	6.188 -
Årlige udgifter bortset fra ejendomsskatter:	
Renteydelse.	290 kr.
Vedligeholdelse	383 -
Andre afgifter og øvrige udgifter .	200 - 873 kr.

Hertil kommer ejendomsskatter til stat og kommune, som udgjorde følgende:

A.	93 kr.
B.	148 -
C.	108 -
D.	243 -

Parcelhus anskaffet 1946-54.

Etageareal	85 m ²
Ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering ..	25.900 kr.
Prioritetsgæld (restgæld).	14.097 -
Årlige udgifter, bortset fra ejendomsskatter:	
Renteydelse.	612 kr.
Vedligeholdelse.	324 -
Andre afgifter og øvrige udgifter .	220 - 1.156 kr.

Hertil kommer ejendomsskatter til stat og kommune, som udgjorde følgende:

A.	80 kr.
B.	148 -
C.	95 -
D.	245 -

Parcelhus anskaffet 1955 eller senere.

Etageareal	89 m ²
Ejendomsværdi.	23.900 kr.
Prioritetsgæld (restgæld).	17.216 -
Årlige udgifter, bortset fra ejendomsskatter:	
Renteydelse.	977 kr.
Vedligeholdelse.	299 -
Andre afgifter og øvrige udgifter .	220 - 1.496 kr.

Hertil kommer ejendomsskatter til stat og kommune, som udgjorde følgende:

A.	74 kr.
B.	104 -
C.	86 -
D.	187 -

TABEL 1
Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.
Kommune: A, B, C, D.

Enfamiliehuse	Ejendommens ejendomsværdi i 1000 kr.						Alle ejen- domme
	Under 20	20-30	30-40	40-60	60-80	80 og derover	
Antal ejendomme	44	76	27	19	-	-	166
Grundens areal 100 m ²	788	832	426	308	-	-	2.354
Etageareal m ²	3.082	6.482	2.769	2.440	-	-	14.773
Ansæt } Ejendomsværdi 100 kr.	6.350	18.180	8.721	8.630	-	-	41.881
ved 12. } Grundværdi - -	1.037	1.709	996	1.045	-	-	4.787
alm. v. } Fradrag f. forbedr. .. - -	224	129	82	253	-	-	688
Restgæld:							
Kreditforeninger..... - -	1.010	2.777	1.693	1.148	-	-	6.628
Hypotekforeninger..... - -	84	510	184	77	-	-	855
Sparekasser..... - -	1.110	1.909	637	811	-	-	4.467
Banker..... - -	85	379	48	-	-	-	512
Staten..... - -	267	1.755	717	1.309	-	-	4.048
Afgiftspligtig grundstign..... - -	57	183	96	109	-	-	445
Andre og uoplyste..... - -	638	524	867	669	-	-	2.698
Ialt 100 kr.	3.251	8.037	4.242	4.123	-	-	19.653
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger..... kr.	3.377	12.887	8.713	5 293	-	-	30.270
Hypotekforeninger..... -	783	3.043	948	388	-	-	5.162
Sparekasser..... -	6.497	12.525	3.918	4 733	-	-	27.673
Banker..... -	441	2.951	64	-	-	-	3.456
Staten..... -	720	4.866	2.490	5.585	-	-	13.661
Andre og uoplyste..... -	3.358	4.013	5.385	4.088	-	-	16.844
Ialt kr.	15.176	40.285	21.518	20.087	-	-	97.066
Ialt i } restgæld ÷ afgpl. grundst. pct.	4,8	5,1	5,2	5,0	-	-	5,1
pct. af } ejdsv. v. 12. alm. vurd. -	2,4	2,2	2,5	2,3	-	-	2,3
Ejendomsskatter..... kr.	3.786	9.595	5.652	7.369	-	-	26.402
Standardfradrag..... -	12.555	27.577	14.297	12.330	-	-	66.759
Ialt kr.	16.341	37.172	19.949	19.699	-	-	93.161
Ialt i pct. af ejdsv. ved 12. alm. v. . pct.	2,6	2,1	2,3	2,3	-	-	2,2
Renter + skatter m. v. ialt..... kr.	31.517	77.457	41.467	39.786	-	-	190.227
- i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. . pct.	5,0	4,3	4,8	4,6	-	-	4,5
Skattepligtig indkomst 100 kr.	4.250	8.900	3.992	5.243	-	-	22.385
- pr. ejendom..... kr.	9.700	11.700	14.800	27.600	-	-	13.500

Tabel 5 og 6 viser, hvorledes boligudgiften alt andet lige varierer fra kommune til kommune på grund af forskellen i ejendoms- og personbeskatningen.

At forskellen i boligudgiften for den altovervejende dels vedkommende skyldes forskelle i den kommunale ejendomsbeskatning, ses af ta-

bel 6, post 4, der viser, hvilke arter af ejendomsskatter, der påhviler den enkelte ejendom.

Det ses yderligere, at variationen i ejendomsbeskatningen er større end variationen i den tilsvarende boligudgift. Dette forhold skyldes fradragsretten for ejendomsskatter ved indkomst-opgørelsen.

TABEL la
Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.
Kommune: E.

Enfamiliehuse	Ejendommens ejendomsværdi i 1000 kr.						Alle ejendomme
	Under 20	20-30	30-40	40-60	60-80	80 og derover	
Antal ejendomme			1	13	18	16	48
Grundens areal 100 m ²			12	132	179	191	514
Etageareal m ²			120	1.601	2.241	2.682	6.644
Ansæt ved 12. alm. v. { Ejendomsværdi 100 kr.			370	6.840	12.060	13.460	32.730
{ Grundværdi - -			142	1.215	1.945	2.191	5.493
{ Fradrag for forb. - -			-	103	125	108	336
Restgæld:							
Kreditforeninger - -			73	1.942	1.982	3.116	7.113
Hypotekforeninger - -			-	80	359	645	1.084
Sparekasser - -			-	73	717	1.168	1.958
Banker - -			-	70	-	-	70
Staten - -			-	-	176	92	268
Afgiftspl. grundstigning - -			-	242	267	354	863
Andre og uoplyste - -			195	1.047	861	1.885	3.988
Ialt 100 kr.			268	3.454	4.362	7.260	15.344
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger kr.			309	8.072	9.006	15.901	33.288
Hypotekforeninger -			-	411	1.935	3.555	5.901
Sparekasser -			-	479	4.585	7.421	12.485
Banker -			-	436	-	-	436
Staten -			-	-	685	382	1.067
Andre og uoplyste -			1.195	4.034	4.439	10.878	20.546
Ialt kr.			1.504	13.432	20.650	38.137	73.723
Ialt i { restgæld ÷ afgpl. grundst. . pct.			5,6	4,2	5,0	5,5	5,1
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. vurd. -			4,1	2,0	1,7	2,8	2,2
Ejendomsskatter kr.			612	4.785	10.674	16.136	32.207
Standardfradrag -			555	9.785	17.895	20.940	49.175
Ialt kr.			1.167	14.570	28.569	37.076	81.382
Ialt i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. pct.			3,1	2,1	2,4	2,8	2,5
Renter + skatter m. v. ialt kr.			2.671	28.002	49.219	75.213	155.105
do. i pct. af ejendomsv. v. 12.							
alm. vurd. pct.			7,2	4,1	4,1	5,6	4,7
Skattepligtig indkomst 100 kr.			235	1.649	4.130	7.066	13.080
do. pr. ejendom kr.			23.500	12.700	22.900	44.200	27.200

TABEL 2.

Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.

Kommune: A, B, C, D.

Enfamiliehuse	Restgæld i pct. af ejendomsværdi ved 12. alm. vurdering						Alle ejendomme
	0-20	20-40	40-60	60-80	80-100	100 og derover	
Antal ejendomme	44	42	41	15	11	13	166
Grundens areal, 100 m ²	604	642	734	136	132	106	2.354
Etagearal, m ²	4.307	3.576	3.350	1.492	860	1.188	14.773
Ans. { Ejendomsværdi . . . 100 kr.	12.221	9.890	8.800	4.620	2.790	3.560	41.881
v. 12. { Grundværdi - -	1.455	1.332	901	386	324	389	4.787
alm. v. { Fradrag f. forb. . . - -	202	223	58	85	76	44	688
Restgæld:							
Kreditforeninger - -	813	1.504	1.371	784	744	1.412	6.628
Hypotekforeninger - -	-	121	263	55	109	307	855
Sparekasser - -	566	699	1.282	614	533	773	4.467
Banker - -	17	72	-	25	-	398	512
Staten - -	125	153	1.079	1228	908	555	4.048
Afgiftspl. grundst. - -	59	143	81	25	68	69	445
Andre og uoplyste - -	16	312	361	580	366	1.063	2.698
Ialt 100 kr.	1.596	3.004	4.437	3.311	2.728	4.577	19.653
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger kr.	3.526	6.875	5.644	3.668	3.747	6.810	30.270
Hypotekforeninger -	-	698	1.325	301	931	1.907	5.162
Sparekasser -	4.473	4.503	6.883	3.167	3.176	5.471	27.673
Banker -	148	520	-	201	-	2,587	3.456
Staten -	256	695	3.871	3.816	2.998	2.025	13.661
Andre og uoplyste -	20	1.749	3.874	3.592	1.977	5.632	16.844
Ialt kr.	8.423	15.040	21.597	14.745	12.829	24.432	97.066
Ialt { restgæld ÷ afgiftspl.							
i { grundstigning pct.	5,5	5,3	5,0	4,5	6,2	5,4	5,1
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. v. . . . -	0,7	1,5	2,5	3,2	4,6	6,9	2,3
Ejendomsskatter kr.	8.939	6.271	4.042	3.175	1.906	2.069	26.402
Standardfradrag -	18.442	15.887	14.453	6.090	6.119	5.768	66.759
Ialt kr.	27.381	22.158	18.495	9.265	8.025	7.837	93.161
Ialt i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. pct.	2,2	2,3	2,1	2,0	2,9	2,2	2,2
Renter + skatter m. v. ialt kr.	35.804	37.198	40.092	24.010	20.854	32.269	190.227
- i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. pct.	2,9	3,8	4,6	5,2	7,5	9,1	4,5
Skattepligtig indkomst 100 kr.	7.763	4.475	4.776	2.035	1.534	1.802	22.385
- pr. ejendom kr.	17.600	10.700	11.600	13.600	13.900	13.900	13.500

TABEL 3
Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.
Kommune: A, B, C, D.

Enfamiliehuse	Ejers skattepligtige indkomst i 1000 kr.						Alle ejendomme
	Under 10	10-15	15-20	20-30	30-50	50 og derover	
Antal ejendomme	65	56	30	7	4	4	166
Grundens areal 100 m ²	991	720	292	109	22	220	2.354
Etageareal m ²	5.363	4.819	2.721	770	555	545	14.773
Ansæt { Ejendomsværdi 100 kr.	14.311	13.260	8.520	2.190	1.790	1.810	41.881
ved 12. { Grundværdi - -	1.792	1.311	947	220	208	309	4.787
alm. v. { Fradrag for forb. - -	157	230	142	40	29	90	688
Restgæld:							
Kreditforeninger - -	2.238	2.497	1.468	249	118	58	6.628
Hypotekforeninger - -	217	385	253	-	-	-	855
Sparekasser - -	1.525	1.086	1.594	262	-	-	4.467
Banker - -	64	182	266	-	-	-	512
Staten - -	153	2.140	1.755	-	-	-	4.048
Afgiftspl. grundstigning - -	121	194	92	20	18	-	445
Andre og uoplyste - -	1.045	766	491	296	-	100	2.698
Ialt 100 kr.	5.363	7.250	5.919	827	136	158	19.653
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger kr.	9.031	12.078	7.300	1.015	583	263	30.270
Hypotekforeninger -	1.289	2.335	1.538	-	-	-	5.162
Sparekasser -	10.095	7.146	8.853	1.579	-	-	27.673
Banker -	513	861	2.082	-	-	-	3.456
Staten -	658	6.482	6.521	-	-	-	13.661
Andre og uoplyste -	6.393	6.562	1.486	2.003	-	400	16.844
Ialt kr.	27.979	35.464	27.780	4.597	583	663	97.066
Ialt i { restgæld ÷ afgpl. grundst. . pct.	5,3	5,0	4,8	5,7	4,9	4,2	5,1
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. vurd. . . . -	2,0	2,7	3,3	2,1	0,3	0,4	2,3
Ejendomsskatter kr.	8.904	7.278	5.501	1.651	1.742	1.326	26.402
Standardfradrag -	22.989	22.657	12.593	2.820	2.820	2.880	66.759
Ialt kr.	31.893	29.935	18.094	4.471	4.562	4.206	93.161
Ialt i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. pct.	2,2	2,2	2,1	2,0	2,6	2,3	2,2
Renter + skatter m. v. ialt kr.	59.872	65.399	45.874	9.068	5.145	4.869	190.227
do. i pct. af ejendomsv. v. 12. alm. vurd. pct.	4,2	4,9	5,4	4,1	2,9	2,7	4,5
Skattepligtig indkomst 100 kr.	4.528	6.995	5.209	1.642	1.468	2.543	22.385
do. pr. ejendom kr.	7.000	12.500	17.400	23.500	36.700	63.600	16.600
Ejendomsværdi pr. ejendom -	22.000	23.700	28.400	31.300	44.800	45.200	25.200

TABEL 4
nde lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.
Kommune: A, B, C, D.

Enfamiliehuse ialt	Tidspunkt for ejers erhvervelse af ejendommen						Alle ejendomme
	For 1940	1940-1945	1946-1949	1950-1954	1955-1959	1960-1963	
Antal ejendomme	33	32	33	23	28	17	166
Grundens areal 100 m ²	762	516	351	285	247	193	2.354
Etageareal m ²	3.036	2.951	2.766	1.996	2.347	1.677	14.773
Ansæt ved 12. alm. v. { Ejendomsværdi	100 kr.	8.181	8.410	8.180	6.340	6.080	41.881
Grundværdi	- -	1.044	1.001	832	675	739	4.787
Fradrag for forb.	- -	26	259	131	54	134	688
Restgæld:							
Kreditforeninger	- -	1.234	706	1.005	1.025	1.427	6.628
Hypotekforeninger	- -	30	37	119	221	125	855
Sparekasser	- -	418	361	1.097	719	1.254	4.467
Banker	- -	17	50	-	49	106	512
Staten	- -	-	752	1.725	1.126	249	4.048
Afgiftspl. grundstigning	- -	64	99	65	56	48	445
Andre og uoplyste	- -	66	188	237	440	582	2.698
Ialt 100 kr.		1.829	2.193	4.248	3.636	3.791	19.653
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger	kr.	5.675	2.733	4.627	4.962	5.950	30.270
Hypotekforeninger	-	177	91	984	1.108	721	5.162
Sparekasser	-	2.660	1.990	6.620	4.544	7.806	27.673
Banker	-	148	356	-	355	605	3.456
Staten	-	-	2.175	5.087	3.862	1.366	13.661
Andre og uoplyste	-	390	2.445	623	1.487	4.254	16.844
Ialt kr.		9.050	9.790	17.941	16.318	20.702	97.066
Ialt i { restgæld ÷ afgpl. grundst. .	pct.	5,1	4,7	4,3	4,6	5,5	5,1
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. vurd.	-	1,1	1,2	2,2	2,6	3,4	2,3
Ejendomsskatter	kr.	6.092	5.613	4.426	3.379	4.017	26.402
Standardfradrag	-	12.737	13.090	13.050	10.087	10.407	66.759
Ialt kr.		18.829	18.703	17.476	13.466	14.424	93.161
Ialt i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v.	pct.	2,3	2,2	2,1	2,1	2,4	2,2
Renter + skatter m.v. ialt	kr.	27.879	28.493	35.417	29.784	35.126	190.227
do. i pct. af ejendomsv. v. 12. alm. vurd.	pct.	3,4	3,4	4,3	4,7	5,8	4,5
Skattepligtig indkomst	100 kr.	4.172	5.767	4.380	2.783	2.901	22.385
do. pr. ejendom	kr.	12.600	18.000	13.300	12.100	10.400	13.500

TABEL 4a

Enfamiliehuse med statslån	Tidspunkt for ejers erhvervelse af ejendom						Alle ejendomme
	For 1910	1910-1945	1946-1949	1950-1954	1955-1959	1960-1963	
Antal ejendomme.....	-	10	13	7	2	2	34
Grundens areal, 100 m ²	-	128	157	63	14	25	387
Etageareal, m ²	-	810	1.136	684	251	170	3.050
Ansæt ved 12. alm. v. { Ejendomsværdi..... 100 kr.	-	2.400	3.450	2.540	740	550	9.680
{ Grundværdi..... - -	-	170	299	202	62	52	785
{ Fradrag f. forb. - -	-	-	37	54	-	30	121
Restgæld:							
Kreditforeninger..... - -	-	183	482	445	231	113	1.454
Hypotekforeninger..... - -	-	37	63	82	14	-	196
Sparekasser..... - -	-	54	330	234	37	95	750
Banker..... - -	-	50	-	-	-	-	50
Staten..... - -	-	752	1.725	1.126	249	196	4.048
Afgiftspligtig grundstigning.... - -	-	-	8	18	13	47	86
Andre og uoplyste..... - -	-	4	2	4	-	81	91
Ialt 100 kr.	-	1.080	2.610	1.909	544	532	6.675
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger..... kr.	-	381	2.295	2.056	1.073	596	6.401
Hypotekforeninger..... -	-	91	669	357	61	-	1.178
Sparekasser..... -	-	330	2.355	1.338	264	501	4.788
Banker..... -	-	356	-	-	-	-	356
Staten..... -	-	2.175	5.087	3.862	1.366	1.171	13.661
Andre og uoplyste..... -	-	1.699	-	28	-	506	2.233
Ialt kr.	-	5.032	10.406	7.641	2.764	2.774	28.617
Ialt i { restgæld ÷ afgpl. grundst.. pct.	-	4,7	4,0	4,0	5,2	5,7	4,3
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. vurd. -	-	2,1	3,0	3,0	3,7	5,0	2,9
Ejendomsskatter..... kr.	-	891	1.974	1.441	755	527	5.588
Standardfradrag..... -	-	3.465	5.745	4.267	1.080	945	15.502
Ialt kr.	-	4.356	7.719	5.708	1.835	1.472	21.090
Ialt i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v..... pct.	-	1,8	2,3	2,3	2,5	2,7	2,2
Renter + skatter m. v. ialt..... kr.	-	9.388	18.125	13.349	4.599	4.246	49.707
do. i pct. af ejendomsv. v. 12. alm. vurd. pct.	-	3,9	5,3	5,3	6,2	7,7	5,1
Skattepligtig indkomst..... 100 kr.	-	1.349	1.882	1.029	246	329	4.835
- pr. ejendom..... kr.	-	13.500	14.500	14.700	12.300	16.400	14.200

TABEL 4b
Undersøgelse vedrørende lejeværdien af bolig i egen ejendom, 1964.
Kommune: A, B, C, D,

Enfamiliehuse uden statslån	Tidspunkt for ejers erhvervelse af ejendom						Alle ejendomme
	Før 1940	1940-1945	1946-1949	1950-1954	1955-1959	1960-1963	
Antal ejendomme	33	22	20	16	26	15	132
Grundens areal, 100 m ²	762	388	194	222	233	168	1.967
Etageareal, m ²	3.036	2.141	1.630	1.312	2.097	1.507	11.723
Ansæt { Ejendomsværdi..... 100 kr.	8.181	6.010	4.730	3.800	5.340	4.140	32.201
ved 12. { Grundværdi - -	1.044	831	533	473	677	444	4.002
alm. v. { Fradrag for forb. - -	26	259	94	-	134	54	567
Restgæld:							
Kreditforeninger	1.234	523	523	580	1.196	1.118	5.174
Hypotekforeninger.....	30	-	56	139	111	323	659
Sparekasser	418	307	767	485	1.217	523	3.717
Banker	17	-	-	49	106	290	462
Staten	-	-	-	-	-	-	-
Afgiftspl. grundstigning	64	99	57	38	35	66	359
Andre og uoplyste	66	184	235	436	582	1.104	2.607
Ialt 100 kr.	1.829	1.113	1.638	1.727	3.247	3.424	12.978
Årlig renteydelse:							
Kreditforeninger	5.675	2.352	2.332	2.906	4.877	5.727	23.869
Hypotekforeninger	177	-	315	751	660	2.081	3.984
Sparekasser.....	2.660	1.660	4.265	3.205	7.542	3.552	22.885
Banker	148	-	-	355	605	1.992	3.100
Staten	-	-	-	-	-	-	-
Andre og uoplyste	390	746	623	1.459	4.254	7.139	14.611
Ialt kr.	9.050	4.758	7.535	8.677	17.938	20.491	68.449
Ialt i { restgæld ÷ afgpl. grundst. . pct.	5,1	4,7	4,8	5,1	5,6	6,1	5,4
pct. af { ejdsv. v. 12. alm. vurd. -	1,1	0,8	1,6	2,3	3,4	5,0	2,1
Ejendomsskatter	6.092	4.722	2.452	1.938	3.262	2.348	20.814
Standardfradrag	12.737	9.625	7.305	5.820	9.327	6.443	51.257
Ialt kr.	18.829	14.347	9.757	7.758	12.589	8.791	72.071
Ialt i pct. af ejendomsv. v. 12.							
alm. vurd.	2,3	2,4	2,1	2,0	2,3	2,1	2,3
Renter + skatter m. v. ialt	27.879	19.105	17.292	16.435	30.527	29.282	140.520
do. i pct. af ejdsv. v. 12. alm. v. .	3,4	3,2	3,7	4,3	5,7	7,1	4,4
Skattepligtig indkomst	4.172	4.418	2.498	1.754	2.655	2.053	17.550
- pr. ejendom.....	12.600	20.100	12.500	11.000	10.200	13.700	13.300

TABEL 5
Beregningskema for boligudgifter for indkomstgruppe II i 4 sognekommuner.
 (Lejeværdien er ansat til 4 % af ejendomsværdien før 12. alm. vurdering i et enfamiliehus).

Anskaffelsesår:	før 1946				1946-1954				efter 1954			
Kommune:	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
Ejendomsværdi før 12. alm. vurd.	19.000	19.600	19.600	20.200	19.300	19.900	19.900	20.600	17.800	18.400	18.400	19.000
— ved — — —		25.500				25 900				23.900		
Lejeværdi af ejendomsværdi: 4 pct												
1. Beregnet lejeindtægt	760	784	784	808	772	796	796	824	712	736	736	760
2. ÷ »udgifter« (Standardfradrag incl.)	766	821	781	916	1.081	1.149	1.096	1.246	1.410	1.440	1.422	1.523
3. Undersk. el. oversk. på ejd. regnsk. (1) ÷ (2) ÷ 6 ÷ 37 ÷ 3 ÷ 108	÷ 6	÷ 37	÷ 3	÷ 108	÷ 309	÷ 353	÷ 300	÷ 422	÷ 698	÷ 704	÷ 686	÷ 763
4. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejendomsregnskab	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835	30.835
5. Indkomst inden frdr. f. skat (4) + (3)	30.829	30.798	30.838	30.727	30.526	30.482	30.535	30.413	30.137	30.131	30.149	30.072
6. Ligevægtsskat af (5)	7.386	6.947	7 419	6.880	7.269	6.825	7.291	6.758	7.089	6.680	7.113	6.613
7. Sk.pl. indk. i ligevægt (5) ÷ (6)	23.443	23.851	23.419	23.847	23.257	23.657	23.244	23.655	23.048	23.451	23.036	23.459
8. Ligevægtsskat af (4)	7.386	6.971	7.419	6.940	7.386	6.971	7.419	6.940	7.386	6.971	7.419	6.940
9. Skattebesp. (÷) el. forøgelse (+) p. gr. af underskud el. overskud (6) ÷ (8)	0	÷ 24	0	÷ 60	÷ 117	÷ 146	÷ 128	÷ 182	÷ 297	÷ 291	÷ 306	÷ 327

TABEL 6
Boligudgifter i 4 sognekommuner.

Anskaffelsesår:	før 1946				1946-54				efter 1954			
Kommune:	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
Ejendomsværdi før 12. alm. vurdering	19.000	19.600	19.600	20.200	19.300	19.900	19.900	20.600	17.800	18.400	18.400	19.000
— ved — — —		25.500				25.900				23.900		
1. Samtlige udgifter (bortset fra prior. afdr.)...	966	1.021	981	1.116	1.236	1 304	1.251	1.401	1.570	1.600	1.582	1.683
2. (÷) Skattebesp. eller (+) forøgelse	0	÷ 24	0	÷ 60	÷ 117	÷ 146	÷ 128	÷ 182	÷ 297	÷ 291	÷ 306	÷ 327
3. Boligudgift	966	997	981	1.056	1.119	1.158	1.123	1.219	1.273	1.309	1.276	1.356
4. Heraf:												
Ejendomsskatter til staten	16	16	16	16	14	14	14	14	13	13	13	13
— — amtet	38	31	31	38	34	28	28	34	31	25	25	31
— — kommunen	27	89	49	181	24	98	45	189	22	58	40	143
Grundstigningsskyld	12	12	12	8	8	8	8	8	8	8	8	0
Ejendomsskatter ialt	93	148	108	243	80	148	95	245	74	104	86	187

Prisudviklingen for enfamiliehuse sammenlignet med væksten af kapital på rente

I hosstående tabel I, der viser udviklingen i salgsværdi og egenkapital ved anskaffelsen af et enfamiliehus med bebygget areal på 130 m² og af nuværende standardtype og -udstyr, vil det ses, at salgsprisen og egenkapitalen ved anskaffelsestidspunktet med de forbehold, der følger af bemærkningerne til tabellen, i gennemsnit har udviklet sig noget forskelligt i de forskellige områder af landet.

Da et enfamiliehus, anskaffet i 1938 kun undtagelsesvis i standardmæssig henseende svarer til et enfamiliehus, opført i 1964, må tabellen læses på den måde, at salgsværdien i 1938 udtrykker, hvad det dengang ville have kostet at opføre et hus i en standard, der svarer til 1964-standard. I øvrigt må det antages, at de fleste huse med tiden forbedres, således at de i standardmæssig henseende står mål med nyopførte huse af samme størrelse.

Tabellen indebærer ikke nogen påstand om, at en konkret ejendom, anskaffet i et vilkårligt tidligere år har bevaret sin reelle værdi uændret frem til 1. halvår 1964. Oversigten viser derfor ikke direkte, hvor stor en stigning i ejers egenformue ejendommens besiddelse har medført fra anskaffelsestidspunktet til 1. halvår 1964, eller et andet efter anskaffelsen følgende år.

Skal dette spørgsmål besvares, må der tages hensyn til 1) at ejeren må afholde normale vedligeholdelsesudgifter, og 2) at ejendommen, selv om den vedligeholdes normalt, vil undergå en gradvis reel forringelse fra år til år, nemlig den, der svarer til, at ejendommens samlede levetid trods vedligeholdelse er begrænset. Til det sidste forhold må der tages hensyn, ved at man regner med en årlig afskrivning svarende til længden af den kalkulerede levetid. Sætter man levetiden til 100 år, hvilket formentlig er nogenlunde realistisk, bliver den årlige afskrivning altså 1 pct. af den oprindelige reelle værdi,

eller for hvert enkelt år 1 pct. af den oprindelige reelle værdi, målt i nuværende prisniveau. Da grunden ikke skal afskrives, er det kun svingningerne i bygningsværdien, der her kommer i betragtning.

I betænkningen vedrørende beskattningen af værdien af bolig i egen ejendom m. v. er det direkte oplyst, hvor stor den gennemsnitlige vedligeholdelsesudgift var i forhold til ejendomsværdien i 1959 for enfamiliehuse i forskellige områder af landet. På grundlag heraf kan det udregnes, hvad vedligeholdelsesudgiften i kr. ville være i 1959 for en ejendom af den i tabel I omhandlede kategori. Det kan samtidig beregnes, hvor stor denne ejendoms bygningsværdi var i 1959, således at også afskrivningsbeløbet på 1 pct. heraf kan konstateres.

Disse beregninger er udført i tabel II, hvor summen af vedligeholdelsesudgifter og afskrivning i 1959 er angivet.

I tabel III er de årlige vedligeholdelsesudgifter og afskrivning for årene 1938 til 1. halvår af 1964 beregnet på grundlag af tabel II, idet man herved er gået ud fra, at beløbet fra år til år har varieret i overensstemmelse med byggeomkostningsindekset.

Tabel III viser endvidere, hvad disse årlige afskrivnings- og vedligeholdelsesudgifter svarer til i nutidige beløb (1. halvår 1964), når de diskonteres frem med renter og rentes rente, 4,75 pct. p. a., til sidstnævnte tidspunkt. Rentesatsen svarer til den gennemsnitlige sparekasse rente i den pågældende periode.

For en ejendom, der er anskaffet i 1958, er summen af disse fremdiskonterede årlige beløb angivet i tabellens nederste linie.

Ved at sammenholde tabel I og tabel III kan man, under forudsætning af, at den i forbindelse med anskaffelsen i 1938 af den omhandlede ejendom optagne belåning holdes på samme beløb, beregne væksten i besidderens egen-

	København og Frede- riksberg kr.	Københavns amtsråds- kreds kr.	Provins- byerne kr.	Sognekom- munerne kr.
Salgsværdi 1938.....	29.100	23.100	26.900	15.300
Samme reelle værdi kostede i 1. halvår 1964	175.000	175.000	125.000	90.000
Forskel	145.900	151.900	98.100	74.700
Fremdiskonteret afskrivning og vedligeholdelse	58.300	58.300	51.900	33.200
Rest = stigning i egenformue	87.600	93.600	46.200	41.500
Egenformue 1938.....	5.900	5.400	7.200	4.600
Egenformue 1. halvår 1964	93.500	99.000	53.400	46.100
Væksten i egenformue svarer til flg. rentefod p. a.*) pct.	11,33	11,94	8,09	9,37

*) Beregnet efter rentes renteformlen $A = a(1 + r)^n$, for København og Frederiksberg således: $5.900 \cdot (1 + r)^{25,75} = 93.500$.
Heraf følger: $(1 + r)^{25,75} = 15,84746$

kapital. En sådan sammenstilling er foretaget i oversigten på side 103, hvor det er forudsat, at ejeren har besiddet ejendommen fra 1938 til 1. halvår af 1964.

Til sammenligning kan anføres, at en alternativ anbringelse af den kontante udbetaling på længste opsigelse i *sparekassen* under hensyn til de renteændringer, der siden 1938 har fundet sted, i samme periode ville være vokset til henholdsvis ca. 19.350 kr., ca. 17.650 kr., ca. 23.600 kr. og ca. 15.100 kr. Dette svarer til en effektiv forrentning på omkring $4\frac{3}{4}$ pct.

Anbringelse i sparekassen eller i banken er naturligvis ikke den eneste alternative anvendelse af lejerens kapital. Midlerne kunne have været anbragt i obligationer eller i aktier, selv om dette næppe er så almindeligt som anbringelse i sparekassen.

Anbringelse af midlerne i *obligationer* og successiv anbringelse af renteindtægten i obligationer adskiller sig fra sparekasseindskud derved, at den løbende forrentning, således som den er bestemt ved papirets rentefod og kurs - bortset fra konverteringstilfælde — forbliver uforandret fra købet af den enkelte obligation indtil eventuel udtrækning eller afhændelse. Bestemmende for obligationsanbringelsens effektive forrentning er endvidere forskellen mellem på den ene side købskursen og på den anden side salgskursen eller — ved udtrækning — obligationens pålydende værdi.

I tabel IV er der på grundlag af oplysninger i Statistiske Efterretninger givet en oversigt over udviklingen i obligationskurser fra 1937-1959, og det ses heraf, at kurserne på obligationer anskaffet i 1938 efter et fald i 1939 steg med ca. 14 pct. til omkring slutningen af 2. verdenskrig,

hvorefter langtidsudviklingen har været præget af nedadgående tendens. Generelt kan om anbringelsen af kapitalen i obligationer i hele tidsrummet fra 1938 til 1964 siges, at den effektive forrentning kun kan have været få procent højere end forrentningen ved indskud i sparekassen. Anderledes kan det imidlertid være gået, hvis anskaffelses- og/eller afhændelsestidspunktet er et andet.

Anbringelse af kapitalen i *aktier* må gennemgående formodes at give en noget højere effektiv forrentning, jfr. den i betænkning nr. 146 om værdifaste obligationer m. v. i 1956 offentliggjorte undersøgelse af aktiers værdifasthed. Denne undersøgelse, som vedrører perioden 1935-1954, viser som hovedresultat, at der for aktiernes vedkommende er en tendens til, at både kapitalværdien og afkastet stiger under stigende prisniveau, idet dog begge dele for kortere perioder har vist egne bevægelser. Udviklingen i aktiekurserne for 1937-1964 er i øvrigt på grundlag af oplysninger i Statistiske Efterretninger beregnet og angivet i tabel IV. Hertil kommer de i den nævnte periode stedfundne udlodninger i form af udbytte og udstedelse af friaktier eller tegningsrettigheder. Hvorledes en kapital anbragt i aktier i 1938 ville være forrentet effektivt indtil en eventuel realisation i 1964 kan dog ikke belyses nærmere, med mindre man forudsætter anbringelse i konkret valgte papirer.

Generelt kan det for så vidt angår værdien af obligationer, aktier og enfamiliehuse ved sammenligning af tabel 8 i betænkningens punkt 38 og tabel IV i nærværende bilag konstateres, at der er en meget betydelig forskel i udviklingen siden 1938, idet obligationskur-

TABEL I.

Udviklingen i salgsværdi og egenkapital ved anskaffelsen for et enfamiliehus med et bebygget areal på 130 m² (1 etage) og af nuværende standardtype og -udstyr.

Anskaffelsesår	København og Frederiksberg		Københavns amtsrådskreds		Provinsbyerne		Sognekommunerne	
	Salgsværdi ialt	Egenkapital ved anskaffelsen	Salgsværdi ialt	Egenkapital ved anskaffelsen	Salgsværdi ialt	Egenkapital ved anskaffelsen	Salgsværdi ialt	Egenkapital ved anskaffelsen
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
1938.....	29.100	5.900	23.100	5.400	26.900	7.200	15.300	4.600
1939.....	29.400	7.200	23.800	5.400	26.900	8.500	15.400	4.800
1940.....	30.300	8.300	23.800	6.000	28.000	9.400	16.000	5.500
1941.....	30.900	9.500	24.300	7.200	30.100	11.900	17.600	7.300
1942.....	34.400	11.100	25.900	7.700	33.600	14.700	19.900	9.200
1943.....	37.300	11.700	28.900	9.500	36.800	17.600	21.700	11.100
1944.....	41.100	15.500	33.100	11.800	41.100	21.500	24.600	13.800
1945.....	43.700	17.300	35.400	13.200	44.400	24.700	27.200	16.200
1946.....	50.700	20.600	41.400	15.900	50.500	28.100	31.300	19.100
1947.....	55.300	23.900	48.800	20.200	58.100	33.500	36.800	22.800
1948.....	63.200	27.500	53.500	22.300	62.100	34.500	39.400	24.000
1949.....	60.300	20.100	49.800	17.600	57.000	26.200	36.400	19.000
1950.....	60.000	17.800	51.600	16.500	58.100	24.900	36.800	18.500
1951.....	67.600	21.100	58.800	16.500	58.600	23.000	40.200	19.500
1952.....	68.100	21.000	61.300	16.600	59.700	21.600	41.100	19.900
1953.....	68.100	20.600	63.400	16.000	61.600	21.700	41.900	19.400
1954.....	69.900	19.400	67.600	16.700	62.600	20.700	43.200	17.800
1955.....	73.700	21.100	69.700	16.500	64.800	19.200	43.900	16.400
1956.....	76.600	22.700	71.800	15.300	65.900	19.700	45.200	16.500
1957.....	82.100	23.500	77.500	18.400	69.400	19.700	48.000	17.700
1958.....	83.300	21.600	80.600	18.800	71.500	24.400	48.600	18.800
1959.....	89.700	25.800	85.200	20.400	74.700	26.800	51.600	20.700
1960.....	106.600	34.400	96.100	23.900	82.000	29.200	57.100	22.100
1961.....	133.900	37.900	134.700	36.200	96.800	35.300	70.300	26.200
1962.....	152.000	44.200	149.800	38.600	104.800	37.600	77.600	27.800
1963.....	162.800	45.300	164.100	40.900	116.900	41.000	82.400	28.900
1964, 1. halvår	175.000	46.500	175.000	42.400	125.000	42.800	90.000	30.800

serne stort set er faldet, aktierne er steget med ca. 2½ gang, og enfamiliehusene er steget mellem 5 og 7 gange, bestemt af beliggenheden.

Bemærkninger til tabel I.
Husets salgsværdi (anskaffelsessum) er for de enkelte områder ansat således:

	Grundværdi	Bygningsværdi	I alt
Hovedstaden og Københavns amt	750 m ² á 60 kr. = 45.000 kr.	130 m ² á 1.000 kr. = 130.000 kr.	175.000 kr.
Provinsbyerne	800 m ² á 17,50 kr. = 14.000 kr.	130 m- á 850 kr. = ca. 111.000 kr.	125.000 kr.
Sognekommunerne	1.000 m ² á 12 kr. = 12.000 kr.	130 m- á 600 kr. = 78.000 kr.	90.000 kr.

Navnlig for sognekommunernes vedkommen- de dækker de ansatte enhedspriser over betyde- lige variationer, dels fra egn til egn og dels fra forstads- og stationsbykommuner til rene land kommuner.

Egenkapitalen ved anskaffelsen er beregnet som den kontante udbetalings procentvise andel af salgsværdien, der er konstateret ved de årlige salgsstatistiske opgørelser. Den relativt store egenkapital i krigsårene og de første efterkrigs- år skyldes den daværende store pengerigelighed

og de dagældende regler om begrænset adgang til at tinglyse prioritetsgæld. Det bemærkes i øvrigt, at der ofte i forbindelse med køb af en ejendom optages prioriteter til dækning af en del af den kontante udbetaling. Der er ikke i oversigten korrigeret for dette forhold, da stati- stikken mangler oplysninger om, hvor meget det betyder. I øvrigt er der her ofte tale om gæld af en særlig karakter, såsom familiegæld på favørbetingelser, lån fra forældre som reelt arveforskud o. lign.

TABEL II.

Salgsværdi, beregnet ejendoms- og grundværdi samt vedligeholdelse og afskrivning af enfamiliebuse 1959.

	København og Frederiksberg	Københavns amtsrådskreds	Provinsbyer	Sogne- kommuner
Salgsværdi kr.	89.700	85.200	74 700	51.600
Salgsværdi i pct. af ejendomsværdi	138	138	131	139
Beregnet ejendomsværdi kr.	65.000	61.700	57.000	37.100
Beregnet grundværdi kr.	15.700	11.200	5.600	5.000
Vedligeholdelse i pct. af ejendomsværdi	1,43	1,51	1,40	1,31
Beregnet vedligeholdelse kr.	932	932	798	486
Afskrivning (1 pct. af bygningsværdi*) kr.	740	740	691	466
Vedligeholdelse og afskrivning kr.	1.672	1.672	1.489	952

*) D. v. s. salgsværdi ÷ grundværdi.

TABEL III.
*Vedligeholdelse og det til 1 pct.s årlig afskrivning svarende beløb for enfamiliebuse
1938-1. halvår 1964.*

		Beregnet afskrivning og vedligeholdelse ialt				n = antal år indtil 1964	Faktor for fremføring til 1964 (1,0475 ⁿ)	Vedligeholdelse og afskrivning med renter og rentes rente (4,75% indtil 1964)				
Byggeomkostningsindeks 1938 = 100		København og Frederiksberg	Københavns amtsrådsreds	Provinsbyerne	Sogne-kommunerne			København og Frederiksberg	Københavns amtsrådsreds	Provinsbyerne	Sogne-kommunerne	
		kr.	kr.	kr.	kr.			kr.	kr.	kr.	kr.	
1938.....	100	548	548	488	312	26	3,34199	1.831	1.831	1.631	1.043	
1939.....	100	548	548	488	312	25	3,19044	1.748	1.748	1.557	995	
1940.....	119	652	652	581	371	24	3,04577	1.986	1.986	1.770	1.130	
1941.....	139	762	762	679	434	23	2,90765	2.216	2.216	1.974	1.262	
1942.....	151	828	828	737	471	22	2,77580	2.298	2.298	2.046	1.307	
1943.....	156	855	855	762	487	21	2,64993	2.266	2.266	2.019	1.291	
1944.....	160	877	877	781	499	20	2,52977	2.219	2.219	1.976	1.262	
1945.....	164	899	899	801	512	19	2,41505	2.171	2.171	1.934	1.237	
1946.....	170	932	932	830	531	18	2,30554	2.149	2.149	1.914	1.224	
1947.....	181	992	992	884	565	17	2,20099	2.183	2.183	1.946	1.244	
1948.....	199	1.091	1.091	972	621	16	2,10119	2.292	2.292	2.042	1.305	
1949.....	207	1.135	1.135	1.011	646	15	2,00591	2.277	2.277	2.028	1.296	
1950.....	220	1.206	1.206	1.074	687	14	1,91495	2.309	2.309	2.057	1.316	
1951.....	267	1.464	1.464	1.303	833	13	1,82811	2.676	2.676	2.382	1.523	
1952.....	281	1.540	1.540	1.372	877	12	1,74521	2.688	2.688	2.394	1.531	
1953.....	269	1.475	1.475	1.313	840	11	1,66607	2.457	2.457	2.188	1.399	
1954.....	272	1.491	1.491	1.328	849	10	1,59052	2.371	2.371	2.112	1.350	
1955.....	282	1.546	1.546	1.377	880	9	1,51840	2.347	2.347	2.091	1.336	
1956.....	293	1.606	1.606	1.430	915	8	1,44955	2.328	2.328	2.073	1.326	
1957.....	302	1.656	1.656	1.474	943	7	1,38382	2.292	2.292	2.040	1.305	
1958.....	303	1.661	1.661	1.479	946	6	1,32107	2.194	2.194	1.954	1.250	
1959.....	305	1.672	1.672	1.489	952	5	1,26116	2.109	2.109	1.878	1.201	
1960.....	315	1.727	1.727	1.538	983	4	1,20397	2.079	2.079	1.852	1.184	
1961.....	342	1.875	1.875	1.670	1.067	3	1,14938	2.155	2.155	1.919	1.226	
1962.....	353	1.935	1.935	1.723	1.102	2	1,09726	2.123	2.123	1.891	1.209	
1963.....	375	2.056	2.056	1.831	1.170	1	1,04750	2.154	2.154	1.918	1.226	
1964, 1. halvår	384	1.053	1.053	937	599	0,25	1,01170	1.065	1.065	948	606	
Sum af alle årene indtil 1964 (medio)								58.983	58.983	52.534	33.584	
Tilbageført til 1. halvår 1964 ved division med								1,01170	58.301	58.301	51.926	33.196

TABEL IV.
*Indeks for decemberkursen på obligationer
og aktier.*

År	Obligationer			Aktier	
	Kursindeks	Rente- indeks ¹⁾			
	1935 = 100	1955 = 100	1958 = 100	1935 = 100	1958 = 100
1937	98			105	
1938	102			104	
1939	92			98	
1940	101			98	
1941	106			117	
1942	109			119	
1943	109			136	
1944	112			132	
1945	112			123	
1946	112			129	
1947	109			124	
1948	100			112	
1949	102			118	
1950	95			123	
1951	87			114	
1952	88			115	
1953	91			119	
1954	85			127	
1955	83	100	113	147	88
1956	82	97	116	173	104
1957	83 ³⁾	98	110	150 ⁴⁾	90
1958	93 ³⁾	110	98	176 ⁴⁾	106
1959	87 ³⁾	103 ²⁾	105	206 ⁴⁾	124
1960			110	208 ⁴⁾	125
1961			124	205 ⁴⁾	123
1962			122	210 ⁴⁾	126
1963			109	231 ⁴⁾	139
1964			125 ⁵⁾	259 ⁴⁾	156 ⁶⁾

¹⁾ Lange åbne kreditforeningsobligationer, 5%

²⁾ Oktoberkursen

³⁾ Beregnet på grundlag af ændringerne i tilsvarende indeks med 1955 = 100

⁴⁾ Beregnet på grundlag af ændringerne i tilsvarende indeks med 1958 = 100

⁵⁾ Junikursen

⁶⁾ Julikursen

Sammenligninger mellem lejerens og ejerens boligudgifter

Med henblik på at belyse boligstøtte Lovgivningens og skattelovgivningens indflydelse på ejers og lejerens boligudgifter ved forskellig indkomstniveau og i boliger af forskellig alder og standard er der under udvalgets arbejde foretaget en række beregninger, hvis resultater fremgår af de følgende beregningsskemaer og sammenligningstabeller.

Beregningerne er foretaget på den måde, at man i forskellige enfamiliehuse og udlejede lejligheder har »indsat« husstande med forskellig samlet indkomst og af forskellig sammensætning.

Ved beregningerne er regnet med husstande med følgende sammensætning og indkomstniveau:

Indkomstgruppe I:

Ægtepar med to mindreårige børn og med en indkomst svarende til årslønnen i 1963 for en faglært arbejder i København, forudsat fuld beskæftigelse.

Indkomsten er beregnet til 22.700 kr. Med sædvanlige fradrag kan den skattepligtige indkomst før fradrag for ligevægtsskat ansættes til 20.800 kr.

Indkomstgruppe II:

Ægtepar med to mindreårige børn og med en indkomst som indkomstgruppe I med et tillæg svarende til årslønnen i 1963 for en ufaglært kvinde i København, forudsat fuld beskæftigelse.

Indkomsten er beregnet til 36.300 kr. Med sædvanlige fradrag kan den skattepligtige indkomst før fradrag for ligevægtsskat ansættes til 30.835 kr.

Indkomstgruppe III:

Ægtepar med to mindreårige børn og med en indkomst svarende til indkomsten for et lærerægtepar i København.

Der er regnet med en lønning efter lærerlønningssloven svarende til 10 års anciennitet. Desuden er der forudsat et tillæg for 5 overtimer pr. uge. Ægteparrets skattepligtige indkomst er herefter beregnet til 49.979 kr., og med sædvanlige fradrag kan den skattepligtige indkomst før fradrag for ligevægtsskat ansættes til 44.368 kr.

Indkomstgruppe IV:

Ægtepar uden børn og med en indkomst svarende til indkomsten for et folkepensionist ægtepar.

Folkepensionen for et ægtepar er ansat til 7.212 kr. årligt. Man har uden videre for dette ægtepar, som på grundlag af pensionen i det højeste ville kunne få fradrag for udgifter til sygeforsikring, regnet med en skattepligtig indkomst svarende til pensionen inden fradrag for ligevægtsskat. En skattepligtig indkomst af denne størrelse skønnes at være et passende udtryk for indkomstniveauet, når henses til de små indtægter, der ofte opbevares ved siden af pensionen.

Ved beregningen af ligevægtsskatterne af de i eksemplerne fremkomne indkomster er regnet med en kommunal udskrivningsprocent på 82, svarende til udskrivningsprocenten i f. eks. København, Ballerup-Måløv og Tårnby kommuner for skatteåret 1963/64.

Ingen af indkomstgrupperne er tillagt større formue, end hvad der følger af besiddelsen af parcelhuset eller indskudet i lejligheden.

Boligen.

For de *parcelhuse*, hvori de pågældende husstande i eksemplerne er placeret, er udgifterne for så vidt angår parcelhusene opført henholds-

vis før 1940 og i tiden 1940-50 beregnet på grundlag af det erfaringsmateriale, der er offentliggjort i betænkningen af 1961 vedrørende beskatningen af værdien af bolig i egen ejendom (tabellerne side 36). For så vidt angår parcelhuse opført i 1962-63 er udgifterne beregnet på grundlag af materiale om typehuse fra »Arkitekternes Typehuskontor«. På grundlag af oplysninger fra Statens ligningsdirektorat om forholdet mellem ejendomsværdien og handelsværdien ultimo 1963 er for de pågældende huse beregnet en handelsværdi som udtryk for, hvad ejeren kunne forventes at opnå ved salg af ejendommen.

For de enkelte parcelhuse er herefter beregnet følgende data:

Eksempel a. Enfamiliehus opført før 1940.

Ansæt ejendomsværdi ved:

11. alm. vurdering	38.000 kr.	
12. alm. vurdering	50.400 »	
Handelsværdi 1963.	87.300 »	
Prioritetsgæld (restgæld) . .	16.127 »	
Årlige udgifter 1963:		
Renteydelse	795 kr.	
Ejendomsskatter	468 »	
Vedligeholdelse	710 »	
Andre afgifter	120 »	
Øvrige udgifter	80 »	2.173 »

Eksempel b. Enfamiliehus opført 1940-79.

Ansæt ejendomsværdi ved:

11. alm. vurdering	51.100 kr.	
12. alm. vurdering	64.900 »	
Handelsværdi 1963	112.500 »	
Prioritetsgæld (restgæld) . .	37.994 »	
Årlige udgifter 1963:		
Renteydelse	1.584 kr.	
Ejendomsskatter	505 »	
Vedligeholdelse	765 »	
Andre afgifter	110 »	
Øvrige udgifter	110 »	3.074 »

Ved à jour-føringen af udgiftst allene for disse huses vedkommende i forhold til gennemsnitsbeløbene i 1959 er *renteydelsen* ansat uændret, idet det forudsættes, at udamortisering og omprioritering m. v. ikke har fundet sted. *Ejendomsskatterne* er på grundlag af oplysninger fra Statens ligningsdirektorat forhøjet med 23,8 pct. *Vedligeholdelsesudgifterne* er skønsmæssigt forhøjet med 25 pct. Det bemærkes i denne forbindelse, at byggeomkostningsindekset fra 1959 til 1963 er steget fra 100 til 118, samt til, at

vedligeholdelse kræver forholdsvis megen arbejds løn, der er steget stærkere end materialepriserne. *Andre afgifter* og *øvrige udgifter* er skønsmæssigt fornøjet med fra ca. 5 til ca. 8 pct.

Ved beregningen af de fradragsberettigede udgifter er, bortset fra renter og ejendomsskatter, benyttet standardfradraget som fastsat i ligningslovens § 14 A, d.v.s. 1,5 pct. af henholdsvis 50.400 kr. og 64.900 kr.

Driftstilskud er ikke beregnet for gruppen af huse opført 1940-59, idet det er oplyst, at der i 1961-betænkningens materiale ikke indgår huse med driftstilskud. *Huslejetilskud* er beregnet efter de pr. 1. juli 1964 gældende regler.

Eksempel c. Enfamiliehus opført 1962-63 med

23.900 kr. i eget indskud. (Etagereal 89 m²)

Som gennemsnit er regnet med følgende:

Grundudgift	30.000 kr.
Håndværkerudgift	58.000 »
Omkostninger (uden kurstab)	8.000 »
lait	96.000 kr.
1. 2. og 3. prioritet	92.000 »
Eget indskud	23.900 »
Ejendomsværdi	96.000 »
Handelsværdi	127.900 »

Driftsbudget (første år).

Afrundede tal i kr.

	Renter	Afdrag
1. prioritet	1.950	200
2. prioritet	500	100
3. prioritet	2.100	750
		1.050
Prioritetsrenter ialt	4.550	
Skatter anslået	1.000	
Vedligeholdelse (6 kr. pr. m ²) . .	500	
Forsikringer	100	
Afgifter og diverse	150	
Driftsudgifter	6.300	

Standardfradraget ifølge ligningslovens § 14 A samt lejeværdien er beregnet ud fra en anslået ejendomsværdi på 96.000 kr.

Driftstilskud er beregnet som 85 m² à 8,50 kr. (afrundet tal).

Eksempel d. Enfamiliehus opført 1962-63 med

6.000 kr. i eget indskud.

Udgifterne er beregnet som i eksempel c med den forskel, at ejeren skal forrente et privat lån på 17.900 kr. med 6 % svarende til en årlig rentebyrde på yderligere 1074 kr.

Eksempel e. Større enfamiliehus opført i hovedstadsområdet 1962-6). (Etageareal 12j vfi).

Som gennemsnit er regnet med følgende :

Grundudgift	60.000 kr.
Håndværkerudgifter.	105.000 »
Omkostninger (uden kurstab).	15.000 »
Ialt.	180.000 kr.
1., 2. og 3. prioritet	166.100 «
Eget indskud	25.000 «
Lånt »egenkapital« (uden pant i ejendommen) ¹⁾	25.000 »
Ejendomsværdi	180.000 »
Handelsværdi	244.600 »

¹⁾ Typisk vil et så stort eget indskud (50.000 kr.) formentlig delvis være skaffet ved f. ex. lånekasselan, familielån eller andre private lån.

<i>Driftsbudget (første år).</i>	Afrundede tal i kr.	
	Renter	Afdrag
1. prioritet.	3.500	400
2. prioritet.	800	200
3. prioritet.	3.900	1.400
Renter af private lån	1.800	
Skatter anslået	3.400	
Vedligeholdelse (6 kr. pr. m ²)	800	
Forsikringer	200	
Afgifter og diverse	400	
Driftsudgifter.	14.800	

Lejen i *udlejningslejligheder* fra før 1940 og fra 1940-59 (eksempel a og b) er beregnet på grundlag af statistiske oplysninger om den gennemsnitlige årsleje for udlejningslejligheder i Københavns kommune på 4 værelser med centralvarme, opført henholdsvis 1931-40 og 1945-55. Lejen i den første gruppe er beregnet som 1939-leje med tillæg af 70 pct., svarende **til**, hvad lejeniveauet for førkrigslejligheder måtte antages gennemsnitligt at være steget til i 1963. I den anden gruppe er lejen på tilsvarende måde forhøjet med 12 pct.

Lejen i udlejningslejligheder fra 1962-63 (eksempel c og d) er beregnet på grundlag af foreliggende materiale vedrørende lejen i nyt byggeri fra denne periode. Der er regnet med en lejlighed med 3-4 værelser (etageareal 85 m²) i socialt byggeri, beliggende i Københavns omegn.

Der er endvidere regnet med, at lejerne af 1962-63-lejlighederne dels har måttet indskyde 4.000 kr. i ejendommen, som ikke forrentes, dels selv må bære den indvendige vedligeholdelse, anslået til 3 kr. pr. m² årligt.

Den udlejningslejlighed, der i eksempel e svarer til det større enfamiliehus opført i hovedstadsområdet 1962/63, forudsættes at være opført i hovedstadsområdet 1962/63 med et etageareal på 125 m². Lejen af lejligheden er sat til 11.000 kr., svarende til 88 kr. pr. m², og der er regnet med et indskud fra lejerens side på 15.000 kr., som ikke forrentes.

Tabellerne med ens bogstavbetegnelse er sammenhørende.

I *tabellerne 1* ses i post 1-5, hvorledes ejendommens skattemæssige regnskabsresultat fremkommer.

I posterne 6-9 er foretaget en beregning af ligevægtsskatten af den pågældende indkomstgruppes skattepligtige indkomst under hensyn til ejendomsregnskabet samt den skattepligtige indkomst i ligevægt.

På grundlag af den beregnede skattepligtige indkomst i ligevægt er, hvor betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, beregnet huslejetilskud efter reglerne i lov om boligbyggeri (post 10).

I post 11 og 12 er vist forskellen i ejerens ligevægtsskat af indkomsten før og efter indregning af ejendommens skattemæssige regnskabsresultat.

I *tabellerne 2* beregnes for de pågældende indkomstgrupper det beløb, som bliver tilbage af en eventuel renteindtægt på toppen af indkomsten, når den marginale ligevægtsskat er trukket fra. Rentebeløbet fremkommer ved beregning af 5,5 pct. p. a. af den kapital, som ejeren eller lejereren får frigjort i tilfælde af salg af ejendommen, henholdsvis fraflytning af lejligheden.

I *tabellerne 3* vises i posterne 1-8, hvorledes de faktiske årlige boligudgifter fremkommer.

For *ejerens* vedkommende udgør boligudgiften herefter som grundlag de faktiske årlige udgifter til prioritetsrenter, ejendomsskatter, vedligeholdelse og andre afgifter og udgifter. Et eventuelt driftstilskud og huslejetilskud modregnes i disse udgifter.

Ved at sammenholde posterne 4 og 1 kan man se, hvorledes ejendommens skattemæssige resultat påvirker huslejetilskudets størrelse. En lignende virkning vil teoretisk kunne fremkomme, for så vidt angår driftstilskudet, men er ikke vist i tabellerne.

Post 6 angiver ejerens skattebesparelse eller skatteforøgelse som følge af ejendommens skattemæssige regnskabsresultat. Skattebesparelsen modregnes i boligudgiften, medens skatteforøgelsen tillægges denne.

Post 8 er herefter udtryk for *ejerens faktiske årlige boligudgift*.

I post 9 angives det rentetab, som ejeren lider ved at undlade at realisere ejendommen. I dette rentetab er fratrasket den marginale ligevægtsskat af renteindtægten på toppen af ejerens skattepligtige indkomst, jfr. tabel 2.

For *lejerens* vedkommende vises i tabel 3 den

årlige husleje, i hvilken et eventuelt huslejetilskud og driftstilskud modregnes, hvorefter post 8 angiver lejerens faktiske årlige boligudgift. Post 9 angiver på lignende måde som for ejerens vedkommende det rentetab efter fradrag af ligevægtsskatten, som lejereren lider ved at måtte lade et eventuelt indskud stå i ejendommen.

TABEL a 1.

Beregningskema for en ejer af et enfamiliehus opført før 1940 med 71.200 kr. i eget indestående.

Opførelsesår for 1940								
Indkomstgruppe								
Lejeværdi af ejendomsværdien	I		II		III		IV	
	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0
1. Beregnet lejeindtægt kr.	1.520	2.280						
2. ÷ »Udgifter« (Standardfradrag inkl.) -	2.019	2.019						
3. Undersk. eller oversk. (1) ÷ (2) kr.	÷ 499	+ 261						
4. + Driftstilskud -	-	-						
5. Underskud el. overskud på ejd. regnskabet (3)+(4) kr.	÷ 499	+ 261	÷ 499	+ 261	÷ 499	+ 261	÷ 499	+ 261
6. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejd. regnsk. . . kr.	20.800	20.800	30.835	30.835	44.368	44.368	7.212	7.212
7. Indkomst inden fradrag for skat (6)+(5) -	20.301	21.061	30.336	31.096	43.869	44.629	6.713	7.473
8. Ligevægtsskat af (7) -	3.734	3.925	6.766	7.086	12.876	13.237	0	215
9. Skpl. indk. i ligevægt (7) ÷ (8) kr.	16.567	17.136	23.570	24.010	30.993	31.392	6.713	7.258
10. Huslejetilskud (ber. på grdlag af (9)) kr.	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Ligevægtsskat af (6) kr.	3.855	3.855	6.975	6.975	13.117	13.117	160	160
12. Skattebesp. (÷) el. -forøgelse (+) p. gr. af underskud eller overskud (8) ÷ (11) kr.	÷ 121	+ 70	÷ 209	+ 111	÷ 241	+ 120	÷ 160	+ 55

TABEL a 2.

Beregningskema for ejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

Indkomstgruppe	I	II	III	IV
1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368	7.212
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 71.200 kr..... -	3.916	3.916	3.916	3.916
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	24.716	34.751	48.284	11.128
4. Ligevægtsskat af (3) -	4.867	8.700	14.980	1.375
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117	160
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	1.012	1.725	1.863	1.215
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) .. -	2.904	2.191	2.053	2.701

TABEL a 3.
Sammenligning af boligudgifter for lejer og ejer.

Indkomstgruppe Opførelsesår Lejeværdi af ejendomsværdien	I			II			III			IV		
	før 1940			før 1940			før 1940			før 1940		
	4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0	
	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer
1. Ejer: Samtlige udg. bortset fra prior. afdrag. kr.	2.173	2.173		2.173	2.173		2.173	2.173		2.173	2.173	
2. Lejer: Bruttoleje	-		2.450			2.450			2.450			2.450
3. ÷ Driftstilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. ÷ Huslejetilskud på grundlag af basisindk...	-	-	400	-	-	-	-	-	-	-1)	-1)	-1)
5. Ialt	kr. 2.173	2.173	2.050	2.173	2.173	2.450	2.173	2.173	2.450	2.173	2.173	2.450
6. ± skatteforøgelse eller -besparelse på gr. af ejendommens over- el. underskud	kr. ÷ 121	+ 70		÷ 209	+ 111		÷ 241	+ 120		÷ 160	+ 55	
7. ± ændret huslejetilskud p. gr. af ejendommens over- el. underskud	-	-	-	-	-		-	-		-	-	
8. Boligudgift uden hensyn til forrentning af egenkapital	kr. 2.052	2.243	2.050	1.964	2.284	2.450	1.932	2.293	2.450	2.013	2.228	2.450
9. + alternativ nettorenteindt. af egenkapital ..	kr. 2.904	2.904		2.191	2.191		2.053	2.053		2.701	2.701	
	kr. 4.956	5.147	2.050	4.155	4.475	2.450	3.985	4.346	2.450	4.714	4.929	2.450

1) Der regnes ikke med huslejetilskud til folkepensionister.

TABEL b 1.

Beregningssekema for en ejer af et enfamiliehus opført 1940-1959 med 74.500 kr. i eget indestående.

Opførelsesår 1940-1959									
Indkomstgruppe									
Lejeværdi af ejendomsværdien	I		II		III		IV		
	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0	4 0/0	6 0/0	
1. Beregnet lejeindtægt kr.	2.044	3.066							
2. ÷ »Udgifter« (Standardfradrag inkl.) -	3.062	3.062							
3. Undersk. eller oversk. (1) ÷ (2) kr.	÷ 1.018	+ 4							
4. + Driftstilskud -	-	-							
5. Underskud el. overskud på ejd. regnskabet (3) + (4) kr.	÷ 1.018	+ 4	÷ 1.018	+ 4	÷ 1.018	+ 4	÷ 1.018	+ 4	
6. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejd. regnsk. . . kr.	20.800	20.800	30.835	30.835	44.368	44.368	7.212	7.212	
7. Indkomst inden fradrag for skat (6) + (5) -	19.782	20.804	29.817	30.839	43.350	44.372	6.194	7.216	
8. Ligevægtsskat af (7) -	3.595	3.855	6.545	6.987	12.650	13.117	-	160	
9. Skpl. indk. i ligevægt (7) ÷ (8) kr.	16.187	16.949	23.272	23.852	30.700	31.255	6.194	7.056	
10. Huslejetilskud (ber. på grundlag af (9)) kr.	376	400	-	-	-	-	- ¹⁾	0 ¹⁾	
11. Ligevægtsskat af (6) kr.	3.855	3.855	6.975	6.975	13.117	13.117	160	160	
12. Skattebesp. (÷) el. -forøgelse (+) p. gr. af underskud eller overskud (8) ÷ (11) kr.	÷ 260	-	÷ 430	+ 12	÷ 467	-	÷ 160	-	

1) Se note til tabel a 3.

TABEL b 2.
Beregningssekema for ejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

Indkomstgruppe	I	II	III	IV
1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368	7.212
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 74.500 kr. -	4.098	4.098	4.098	4.098
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	24.898	34.933	48.466	11.310
4. Ligevægtsskat af (3) -	4.902	8.783	15.070	1.416
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117	160
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	1.047	1.808	1.953	1.256
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) ... -	3.051	2.290	2.145	2.842

TABEL b 3.
Sammenligning af boligudgifter for lejer og ejer.

Indkomstgruppe Opførelsesår Lejeværdi af ejendomsværdien	I			II			III			IV		
	1940-1959			1940-1959			1940-1959			1940-1959		
	4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0		4 0/0	6 0/0	
	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer
1. Ejer: Samtlige udg. bortset fra prior. afdrag. kr.	3.074	3.074		3.074	3.074		3.074	3.074		3.074	3.074	
2. Lejer: Bruttoleje	-		2.880			2.880			2.880			2.880
3. ÷ Driftstilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. ÷ Huslejetilskud på grundlag af basisindk...	-	320	400	-	-	-	-	-	-	-1)	-1)	1)-
5. Ialt	kr. 2.754	2.674	2.480	3.074	3.074	2.880	3.074	3.074	2.880	3.074	3.074	2.880
6. + skatteforøgelse eller -besparelse på grund af ejendommens over- el. underskud	kr. ÷ 260	-		÷ 430	+ 12		÷ 467	0		÷ 160	0	
7. + ændret huslejetilskud p. gr. af ejendommens over- el. underskud	- ÷ 56	-		-	-		-	-		-	-	
8. Boligudgift uden hensyn til forrentning af egenkapital	kr. 2.438	2.674	2.480	2.644	3.086	2.880	2.607	3.074	2.880	2.914	3.074	2.880
9. + alternativ nettorenteindt. af egenkapital ..	kr. 3.051	3.051		2.290	2.290		2.145	2.145		2.842	2.842	
	kr. 5.489	5.725	2.480	4.934	5.376	2.880	4.752	5.219	2.880	5.756	5.916	2.880

1) Se note til tabel a 3.

TABEL c 1.

Beregningskema for en ejer af et enfamiliehus opført 1962-63 med 35.900 kr. i eget indestående.

Opførelsesår 1962-63								
Indkomstgruppe								
Lejeværdi af ejendomsværdien	I		II		III		IV	
	3 0/0	5 0/0	3 0/0	5 0/0	3 0/0	5 0/0	3 0/0	5 0/0
1. Beregnet lejeindtægt kr.	2.880	4.800						
2. ÷ »Udgifter« (Standardfradrag inkl.) -	6.990	6.990						
3. Undersk. eller oversk. (1) ÷ (2) kr.	÷ 4.110	÷ 2.190	÷ 4.110	÷ 2.190	÷ 4.110	÷ 2.190	÷ 4.110	÷ 2.190
4. + Driftstilskud -	730	730	-	-	-	-	730	730
5. Underskud el. overskud på ejd. regnskabet (3) + (4) kr.	÷ 3.380	÷ 1.460	÷ 4.110	÷ 2.190	÷ 4.110	÷ 2.190	÷ 3.380	÷ 1.460
6. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejd. regnsk. . kr.	20.800	20.800	30.835	30.835	44.368	44.368	7.212	7.212
7. Indkomst inden fradrag for skat (6) + (5) -	17.420	19.340	26.725	28.645	40.258	42.178	3.832	5.752
8. Ligevægtsskat af (7) -	2.988	3.485	5.382	6.042	11.211	12.079	-	-
9. Skpl. indk. i ligevægt (7) ÷ (8) kr.	14.432	15.855	21.343	22.603	29.047	30.099	3.832	5.752
10. Huslejetilskud (ber. på grundlag af (9)) kr.	500	500	-	-	-	-	- ¹⁾	- ¹⁾
11. Ligevægtsskat af (6) kr.	3.855	3.855	6.975	6.975	13.117	13.117	160	160
12. Skattebsp. (÷) el. -forøgelse (+) p. gr. af underskud eller overskud (8) ÷ (11) kr.	÷ 867	÷ 370	÷ 1.593	÷ 933	÷ 1.906	÷ 1.038	÷ 160	÷ 160

¹⁾ Se note til tabel a 3.

TABEL c 2.

Beregningssskema for ejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

Indkomstgruppe	I	II	III	IV
1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368	7.212
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 35.900 kr. -	1.975	1.975	1.975	1.975
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	22.775	32.810	46.343	9.187
4. Ligevægtsskat af (3) -	4.370	7.811	14.050	733
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117	160
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	515	836	933	573
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) .. -	1.460	1.139	1.042	1.402

Beregningssskema for lejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368	7.212
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 4.000 kr. -	220	220	220	220
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	21.020	31.055	44.588	7.432
4. Ligevægtsskat af (3) -	3.919	7.061	13.237	206
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117	160
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	64	86	120	46
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) .. -	156	134	100	174

TABEL c 3.
Sammenligning af boligudgifter for lejer og ejer.

Indkomstgruppe Opførelsesår Lejeværdi af ejendomsværdien	I			II			III			IV		
	1962-1963			1962-1963			1962-1963			1962-1963		
	3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0	
	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer
1. Ejer: Samtlige udg. bortset fra prior. afdrag. kr.	6.300	6.300		6.300	6.300		6.300	6.300		6.300	6.300	
2. Lejer: Bruttoleje	—		6.675			6.675			6.675			6.675
3. ÷ Drifttilskud	—	730	730	—	—	—	—	—	—	730	730	730
4. ÷ Huslejetilskud på grundlag af basisindk... —	400	400	400	—	—	—	—	—	—	-1)	-1)	-1)
5. Ialt	kr. 5.170	5.170	5.545	6.300	6.300	6.675	6.300	6.300	6.675	5.570	5.570	5.945
6. ± skatteforøgelse eller -besparelse på grund af ejendommens over- el. underskud	kr. ÷ 867	÷ 370		÷ 1.593	÷ 933		÷ 1.906	÷ 1.038		÷ 160	÷ 160	
7. ± ændret huslejetilskud p.g.r. af ejendommens over- el. underskud	kr. ÷ 100	÷ 100		—	—		—	—		—	—	
8. Boligudgift uden hensyn til forrentning af egenkapital	kr. 4.203	4.700	5.545	4.707	5.367	6.675	4.394	5.262	6.675	5.410	5.410	5.945
9. + alternativ nettorenteindt. af egenkapital ..	kr. 1.460	1.460	156	1.139	1.139	134	1.042	1.042	100	1.402	1.402	174
	kr. 5.663	6.160	5.701	5.846	6.506	6.809	5.436	6.304	6.775	6.812	6.812	6.119

1) Se note til tabel a 3.

TABEL d 1.

Beregningsskema for en ejer af et enfamiliehus opført 1962-63 med 18.000 kr. i eget indestående.

Opførelsesår 1962-63		I		II		III	
Indkomstgruppe							
Lejeværdi af ejendomsværdien		30/0	50/0	30/0	50/0	30/0	50/0
1. Beregnet lejeindtægt	kr.	2.880	4.800				
2. ÷ »Udgifter« (Standardfradrag inkl.)	-	8.064	8.064				
3. Undersk. eller oversk. (1)÷(2) kr.	÷ 5.184	÷ 3.264	÷ 5.184	÷ 3.264	÷ 5.184	÷ 3.264	
4. + Driftstilskud	-	730	730	-	-	-	-
5. Underskud el. overskud på ejd. regnskabet (3)+(4)	kr. ÷ 4 454	÷ 2.534	÷ 5.184	÷ 3.264	÷ 5.184	÷ 3.264	
6. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejd. regnsk. .	kr. 20.800	20.800	30.835	30.835	44.368	44.368	
7. Indkomst inden fradrag for skat (5)+(6)	-	16.346	18.266	25.651	27.571	39.184	41.104
8. Ligevægtsskat af (7)	-	2.710	3.213	5.104	5.608	10.723	11.602
9. Skpl. indk. i ligevægt (7)÷(8) kr.		13.636	15.053	20.547	21.963	28.461	29.502
10. Huslejetilskud (ber. på grund- lag af (9))	kr. 500	500	-	-	-	-	-
11. Ligevægtsskat af (6)	kr. 3.855	3.855	6.975	6.975	13.117	13.117	
12. Skattebesp. (÷) el. -forøgelse (+) p. gr. af underskud eller overskud (8)÷(11)	kr. ÷ 1.145	÷ 642	÷ 1.871	÷ 1.367	÷ 2.394	÷ 1.515	

TABEL d 2.

Beregningsskema for ejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

Indkomstgruppe	I	II	III
1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 18.000 kr. -	990	990	990
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	21.790	31.825	45.358
4. Ligevægtsskat af (3) -	4.116	7.393	13.598
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	261	418	481
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) ... -	729	572	509

Beregningsskema for lejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	20.800	30.835	44.368
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ p. a. af 4.000 kr. -	220	220	220
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1) + (2) -	21.020	31.055	44.588
4. Ligevægtsskat af (3) -	3.919	7.061	13.237
5. Ligevægtsskat af (1) -	3.855	6.975	13.117
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4) ÷ (5) -	64	86	120
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2) ÷ (6) ... -	156	134	100

TABEL d 3.
Sammenligning af boligudgifter for lejer og ejer.

Indkomstgruppe Opførelsesår Lejeværdi af ejendomsværdien	I			II			III		
	1962-1963			1962-1963			1962-1963		
	3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0	
	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer
1. Ejer: Samtlige udg. bortset fra prior. afdrag . kr.	7.374	7.374		7.374	7.374		7.374	7.374	
2. Lejer: Bruttoleje	-		6.675			6.675			6.675
3. ÷ Driftstilskud	-	730	730	-	-	-	-	-	-
4. ÷ Huslejetilskud på grundlag af basisindk. .	-	400	400	-	-	-	-	-	-
5. Ialt	kr. 6.244	6.244	5.545	7.374	7.374	6.675	7.374	7.374	6.675
6. ± skatteforøgelse eller -besparelse på grund af ejendommens over- el. underskud	kr. ÷ 1.145	÷ 642		÷ 1.871	÷ 1.367		÷ 2.394	÷ 1.515	
7. ± ændret huslejetilskud p. gr. af ejendommens over- el. underskud	- ÷ 100	÷ 100		-	-		-	-	
8. Boligudgift uden hensyn til forrentning af egenkapital	kr. 4.999	5.502	5.545	5.503	6.007	6.675	4.980	5.859	6.675
9. + Alternativ nettorenteindtægt af egenkapital	kr. 729	729	156	572	572	134	509	509	100
	kr. 5.728	6.231	5.701	6.075	6.579	6.809	5.489	6.368	6.775

TABEL e 1.
*Beregningskema for en ejer af et større enfamiliehus opført 1962-63
 med 53.500 kr. i eget indestående.*

Indkomstgruppe Lejeværdi af ejendomsværdien	II		III	
	3 0/0	5 0/0	3 0/0	5 0/0
1. Beregnet lejeindtægt kr.	4.200	7.000		
2. ÷ »Udgifter« (Standardfr. inkl.) . -	14.900	14.900		
3. Underskud el. overskud (2) ÷ (1) kr.	÷ 10.700	÷ 7.900		
4. + Driftstilskud	-	-		
5. Underskud eller overskud på ejd. regnskabet (3)+(4) kr.	÷ 10.700	÷ 7.900	÷ 10.700	÷ 7.900
6. Indkomst inden fradrag for skat og regulering ifl. ejd. regnsk. kr.	30.835	30.835	44.368	44.368
7. Indkomst inden fradrag for skat (6)+(5) -	20.135	22.935	33.668	36.468
8. Ligevægtsskat af (7) -	3.688	4.411	8.212	9.481
9. Skpl. indkomst i ligevægt (7) ÷ (8) kr.	16.447	18.524	25.456	26.987
10. Huslejetilskud (ber.p.grdl.af (9)) kr.	-	-	-	-
11. Ligevægtsskat af (6) kr.	6.975	6.975	13.117	13.117
12. Skattebsp. (÷) el. -forøgelse (+) p. gr. af underskud el. overskud (8) ÷ (11)	÷ 3.287	÷ 2.564	÷ 4.905	÷ 3.636

TABEL e 2.

Beregningskema for ejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

Indkomstgruppe	II	III
1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	30.835	44.368
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ af 53.500 kr..... -	2.943	2.943
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1)+(2) -	33.778	47.311
4. Ligevægtsskat af (3) -	8.254	14.515
5. Ligevægtsskat af (1) -	6.975	13.117
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4)÷(5) -	1.279	1.398
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2)÷(6) ... -	1.664	1.545

Beregningskema for lejerens alternative renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf.

1. Indkomst inden fradrag for skat og tillæg af renteindtægt kr.	30.835	44.368
2. Renteindtægt $5\frac{1}{2}\%$ af 15.000 kr..... -	825	825
3. Samlet indkomst inden fradrag for skat (1)+(2) -	31.660	45.193
4. Ligevægtsskat af (3) -	7.319	13.507
5. Ligevægtsskat af (1) -	6.975	13.117
6. Ligevægtsskat af renteindtægt (4)÷(5) -	344	390
7. Renteindtægt efter fradrag af indkomstskat heraf (2)÷(6) ... -	481	435

TABEL e 3.
Sammenligning af boligudgifter for lejer og ejer.

Indkomstgruppe Opførelsesår Lejeværdi af ejendomsværdien	II			III		
	1962-1963			1962-1963		
	3 0/0	5 0/0		3 0/0	5 0/0	
	Ejer	Ejer	Lejer	Ejer	Ejer	Lejer
1. Ejer: Samtlige udg. bortset fra prioritetsafdrag	kr. 14.800	14.800		14.800	14.800	
2. Lejer: Bruttoleje	-		11.000			11.000
3. ÷ Driftstilskud	-	-	-	-	-	-
4. ÷ Huslejetilskud på grundlag af basisindk. .	-	-	-	-	-	-
5. Ialt	kr. 14.800	14.800	11.000	14.800	14.800	11.000
6. ± Skatteforøgelse eller -besparelse på grund af ejendommens over- eller underskud.....	kr. ÷ 3.287	÷ 2.564		÷ 4.905	÷ 3.636	
7. ± Ændret huslejetilskud p. gr. af ejendommens over- eller underskud	-	-	-	-	-	
8. Boligudgift uden hensyn til forrentning af egenkapital	kr. 11.513	12.236	11.000	9.895	11.164	11.000
9. + Alternativ nettorenteindtægt af egenkapital	kr. 1.664	1.664	481	1.545	1.545	435
	kr. 13.177	13.900	11.481	11.440	12.709	11.435

*Til Det af finansministeren den 6. august 1963 nedsatte udvalg til undersøgelse
af boligudgifternes størrelse for lejere og ejere af egen bolig,
Boligministeriet, Stormgade 2, K.*

Underskrevne udvalgsmedlemmer, der repræsenterer Bygge-Societetet for Danmark og De danske grundejeres Landsorganisation, finder i tilknytning til indstillingen, betænkningens pkt. 114, anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger:

Af de beregninger (jfr. bilag 10, tabel a1, a3, b1, b3, c1, c2, c3, d1, d2, d3, e1 og e3), udvalget har ladet foretage over boligudgifterne for ejere af enfamiliehuse og boligudgifter for lejlighedsindehavere med tilsvarende boligarealer og faciliteter, fremgår, at de hidtil herskende forestillinger om de økonomiske fordele ved at bo i eget hus enten er urigtige eller i det mindste stærkt overdrevne.

Den almindelige forestilling går ud på, at parcelhusejeres og rækkehusejeres fordele ved at kunne fratrække et skattemæssigt underskud ved ejendommens drift er af en sådan størrelsesorden, at det er en økonomisk fordel at bo i egen ejendom. Udvalgets undersøgelser viser imidlertid, når hensyn tages til ligevægtskatten (skatten i det lange løb), at udgiften ved at bo i egen ejendom, for alle ældre ejendomme samt for ejendomme, der er opført så sent som i tiden indtil ca. 1960, er større end lejernes udgifter til boliger af samme størrelse og med tilsvarende faciliteter. - Dette gælder for såvel de lavere som de højere indkomstgrupper. — Tages yderligere hensyn til ejerens mistede renteindtægter af den ved købet af ejendommen investerede kapital (med fornøden hensyntagen til ligevægtskatten) og til lejerens renteindtægt af en tilsvarende kapital (ligeledes med hensyntagen til ligevægtskatten), bliver den reelle boligudgift for den borger, der bor i egen ejendom, som helhed taget betydeligt større end lejerens boligudgift.

Beregningerne viser endvidere, at boligudgifterne ved beboelse af nogle ejendomme, der er opført i 60'erne, sammenlignet med udgifter til leje af tilsvarende lejligheder, når hensyn tages til ligevægtskatten, er nogenlunde lige store, for så vidt der er tale om beboere med

en lav eller mere almindelig skattepligtig indkomst, medens der for denne kategori af ejendomme synes at være en økonomisk fordel forbundet med at bo i egen ejendom, såfremt ejeren har en høj skattepligtig indkomst. Det antal ejendomme og borgere, der her kan være tale om, må imidlertid i forhold til helhedsbedømmelsen antages at være ubetydeligt.

Når det i betænkningen i afsnittet om offentlig lejeregulering (punkt 84 in fine) og i afsnittet om normalisering af lejen i socialt byggeri (punkt 134) anføres, at stigningen af lejen i det sociale byggeri fra før krigen har vist sig at være af samme størrelsesorden som stigningen af lejen i det tilsvarende private byggeri, må vi tage forbehold. Det er muligt, at en umiddelbar sammenligning af lejerne for et repræsentativt udsnit af ejendommene i det sociale byggeri og i det private byggeri fra før krigen vil føre til et sådant resultat, men der er den ret væsentlige forskel, at den praktiske hovedregel i det sociale byggeri er, at lejerne har vedligeholdelsespligten med hensyn til det lejede, hvorimod den praktiske hovedregel i det private byggeri svarer til den teoretiske hovedregel (jfr. lejelovens § 23), hvorefter udlejerens vedligeholdelse af det lejede. Dette indebærer en reel forskel i lejen for de to grupper af udlejere, og denne forskel er blevet yderligere fremhævet af prisudviklingen, således at den reelle stigning i lejen i det sociale byggeri fra før krigen utvivlsomt er en del større end stigningen af lejen i det tilsvarende private byggeri.

Tages undersøgelsen som helhed, synes den således at vise, at den borger, som bor i eget hus, selv når hensyn tages til »fordelene« ved de gældende skatteregler, alt andet lige synes at have højere udgifter til bolig end de personer, der har foretrukket at bo til leje.

Det er her over for gjort gældende, at ejeren af eget hus har haft fordelene ved værdistigningen af ejendommen og således reelt er blevet bedre stillet end den person, der i sin tid fore-

trak at bo til leje og anbragte en til udbetalingen i et parcelhus svarende kapital i et pengeinstitut eller foretog en investering ved køb af obligationer.

Vi må mene, at denne i reglen urealiserede gevinst ved formuegodets stigning i værdi er boligudgiften uvedkommende. Det vil ofte være en tilfældighed, om en kapital er anbragt i en ejendom, hvori den pågældende selv bor, om den er anbragt i en forretning, en byggegrund eller i øvrigt i konjunkturbestemte værdier, der også kan medføre tab. Det må herved bemærkes, at de ekstraordinært store stigninger i priserne på enfamiliehuse hovedsageligt har fundet sted i årene 1958-1962, og at der endvidere er store forskelligheder på forholdene i provinsen og hovedstadsområdet. Disse stigningers ekstraordinære karakter understreger yderligere, at der er tale om en særlig konjunkturstigning, der foruden i de sædvanlige prisstigninger er begrundet i boligmanglen og de gældende regler om zoneinddeling. Værdistigningerne har således intet med boligudgifterne som sådan at gøre.

Vi må yderligere understrege, at udvalgets undersøgelser viser, at forskellene i boligudgifter ikke så meget beror på, om man er ejer af sin bolig eller bor til leje, som på tidspunktet for boligens opførelse/erhvervelse. Der er således store forskelligheder med hensyn til boligudgifterne for lejligheder af samme størrelse og kvalitet inden for gruppen lejere indbyrdes, ligesom der inden for gruppen ejere indbyrdes er store forskelligheder med hensyn til boligudgifter for ejendomme af tilsvarende kvalitet, hvilket for sidstnævnte gruppes vedkommende ikke blot afhænger af tidspunktet for ejendommens erhvervelse, men også afhænger af ejendommens beliggenhed (provinsen eller hovedstadsområdet).

Efter vor opfattelse må målsætningen på længere sigt gå ud på, at flest muligt får økonomisk mulighed for at erhverve egen bolig, idet dette ud fra en samfundsmæssig og sundhedsmæssig vurdering, ikke mindst for familier med børn, vil være den mest hensigtsmæssige boligform.

I konsekvens af det foran omtalte resultat af udvalgets undersøgelser må vi i det omfang, der tales om at skabe lighed for ejere og lejere ud fra en forudsætning om, at ejerne har en favørstilling, tage afstand. Af de samme grunde må vi tage afstand fra, at en »ligestilling« kan

opnås ved en forhøjelse eller eventuelt en graduering af procenterne for fastsættelse af lejeværdien ved bolig i egen ejendom.

Det er allerede fra officiel side anført, at der må forventes en meget væsentlig stigning af ejendomsværdierne ved den 13. alm. vurdering. For parcel- og rækkehuse tales endog om stigninger på 100 % eller mere. Disse forhøjelser vil ikke blot medføre betydeligt højere grundskatter og formueskatter for ejerne, men alt andet lige også føre til en væsentlig forhøjelse af lejeværdierne for bolig i egen ejendom, og således stille parcel- og rækkehusejerne ugunstigere i forhold til lejerne.

Fra politisk side er det allerede tilkendegivet, at man ikke vil »beskatte parcel- og rækkehusejere fra hus og hjem«. Vi må derfor tage afstand fra tanken om eventuelt at forhøje lejeværdierne ved bolig i egen ejendom. Vi må tværtimod mene, at procenterne må reduceres, så stigningerne i lejeværdien i hvert fald ikke bliver større end den stigning, der for etageejendomme følger af lejelovgivningen. Det må i denne forbindelse også tages i betragtning, at de forøgede skattebyrder med hensyn til grundskatterne er af relativt større betydning for parcel- og rækkehusejerne, end de »overvæltede grundskatter« er for beboerne i etageejendomme, idet parcel- og rækkehusejerne ifølge forholdets natur er brugere af mere grundareal end beboerne i etageejendomme.

Hvis princippet om beskatning af værdien af bolig i egen ejendom opretholdes, må vi i konsekvens af foranstående mene, at reglerne om standardfradrag til dækning af vedligeholdelsesudgifter bør opretholdes, idet en ophævelse af dette fradrag vil gøre forskellene i boligudgifterne i ejernes disfavør endnu mere udtalte (jfr. at der i de foran citerede sammenligningstabeller er taget hensyn til de gældende regler om standardfradrag). Vi finder i denne forbindelse anledning til at fremhæve, at stigningen i omkostningsniveauet og stigningerne i ejendomsværdierne efter vor formening bør ledsages af en forhøjelse af standardfradragets maksimale beløb (for tiden 1500 kr.), idet der ellers bliver tale om en relativ reduktion af fradraget (eks.: ved en stigning af en ejendomsværdi fra 100.000 kr. til 200.000 kr. reduceres fradraget efter de gældende regler fra 1,5 % til $\frac{3}{4}$ %).

De i betænkningen indeholdte bemærkninger om ophævelse af de gældende regler om beskatning af lejeværdien for parcel- og række-

husejere med bevarelse af fradragsretten for prioritetsrenter og ejendomsskatter (men med ophævelse af standardfradraget) kan vi i princippet tilslutte os.

Princippet, at indkomstbeskatte en brugsværdi af et aktiv, er noget særegent for boligen. Man beskatter ikke værdien af et automobil, en båd eller et kostbart maleri, selv om renterne af en gæld, der er pådraget i forbindelse med erhvervelsen af sådanne aktiver, er fradragsberettigede, eller selv om de mistede renteindtægter af den investerede egenkapital derved unddrages beskatning. Vi kan derfor tiltræde den opfattelse, at boligen på dette punkt burde sidestilles med andre aktiver, så man forlader princippet om beskatning af lejeværdien, selv om retten til fradrag for prioritetsrenter og forfaldne ejendomsskatter bevares. - En sådan ordning svarer til den i den føderale beskatning i USA gældende. - Som af udvalget anført må fradragsretten for prioritetsrenter vedrørende boligen bevares, idet man af skatteteknisk praktiske grunde ikke kan etablere en ordning, der nægter fradragsret for renter i forbindelse med »privatforbruget« og bevarer fradragsretten for renter i øvrigt, da en sådan regel rummer omgåelsesmuligheder for selvstændige erhvervsdrivende.

Fradragsretten for ejendomsskatter må efter vor opfattelse ligeledes bevares, idet forholdet og sammenspillet imellem den personlige beskatning og ejendomsbeskatningen varierer stærkt fra kommune til kommune.

Det skal hertil føjes, at lejeværdien beregnet som en procent af ejendomsværdien ikke i sig selv er noget godt beskatningsgrundlag. Tabel 8 illustrerer tydeligt de store forskelligheder i prisudviklingen og dermed i de kommende ejendomsvurderinger i hovedstadsområdet, sammenlignet med provinsen. Dette vil føre til, at boliger af samme beskaffenhed og kvalitet i provinsen beskattes med betydeligt mindre beløb end i hovedstadsområdet.

Ejendomsvurderingerne er i øvrigt behæftet med stor usikkerhed. Vurderingsmyndighederne har forholdsvis let ved at foretage en vurdering til prisen i handel ogandel i områder, hvor adskillige ejendomsomsætninger har fundet sted, eller hvor der er tale om typehuse, hvor-

imod vurderingerne i ældre, udbyggede områder kan byde på vanskeligheder, og i hvert fald er behæftet med stor usikkerhed, hvilket, når henses til de beskatningsprocenter, der i dag er tale om, er alt andet end ideelt.

Det må erkendes, at en ordning som anført, hvorefter princippet om beskatning af en lejeværdi forlades, og hvorefter retten til fradrag af prioritetsrenter og ejendomsskatter bevares, alt andet lige ville indebære en fordel for beboere af egen ejendom i forhold til lejerne. Under forudsætning af, at en sådan ordning gennemføres, vil vi for vort vedkommende ikke benægte, at der kan argumenteres for en fradragsret for lejerne. Størrelsen af et sådant fradrag og mulighederne for at skaffe dækning for provenutabet er et rent politisk spørgsmål, som det ligger uden for udvalgets opgave at tage stilling til.

De foreslåede ændringer i beskatningsreglerne kan som af udvalget anført kombineres med en boligtilskudsordning til afløsning af de gældende regler om driftstilskud og huslejetilskud. Vi må dog være af den formening, at en sådan boligtilskudsordning bør begrænses, så den kun kommer de mindrebemidlede til gode, idet de mindrebemidlede ikke får den samme fordel af en skattefradragsordning som andre borgere. Det vil formentlig være praktisk, at tilskuddet tillige begrænses, så det kun udbetales med et gradueret beløb til de mindrebemidlede, hvis huslejeudgift overstiger en vis procent af husstandsindkomsten. I betænkningen er eksempelvis anført en procent på 10. Vi må imidlertid være af den formening, at der kun bør blive tale om boligtilskud, såfremt vedkommende huslejeudgift overstiger 20 % af husstandsindkomsten, idet en sådan størrelsesorden af huslejeudgiften må anses for at svare til, hvad der under et normalt boligmarked tidligere er blevet anvendt til bolig.

Såfremt der ved en boligtilskudsordning skal skabes mulighed for reduktion af boligudgifterne, må vi for vort vedkommende mene, at de regler, der vedtages, bør gælde for såvel etagebyggeri som for parcel- og rækkehuse, ligesom reglerne i princippet bør være ens for privat og socialt byggeri.

København, den 18. maj 1965.

Sign. Wm. Sliben

Victor Vilner

Egon Larsen

/ P. E. Wørmer

