

Til lovforslag nr. L 271. Betænkning afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 23. maj 1986

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af ligningsloven

(Ændrede lejeværdiregler for 1987)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til ministeren for skatter og afgifter, som denne har besvaret skriftligt. Besvarelsene er optrykt i et bilag til denne betænkning. Udvalget har modtaget en skriftlig henvendelse fra Folkepensionistforeningernes og Invalideorganisationernes Kontaktudvalg.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af socialistisk folkepartis medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *mindretal inden for flertallet* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) udtaler, at problemerne med de stærkt stigende boligudgifter på grund af den 18. almindelige vurdering ikke er løst gennem vedtagelsen af dette lovforslag. Det ville de være med en vedtagelse af fremskridtspartiets beslutningsforslag om beskyttelse mod skatteplyndring som følge af den 18. almindelige vurdering af landets faste ejendomme (B 128), som alle

øvrige partier i udvalget har indstillet til forkastelse.

Et *mindretal* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling og udtaler følgende:

Som det fremgår af ministerens svar på de stillede spørgsmål, der er optrykt som bilag til betænkningen, er den vigtigste virkning af lovforslaget, at landets 40.000 mest velhavende husejere får en årlig skattelettelse på 8.700 kr. med en kapitaliseret værdi på 88.000 kr. i forhold til de nugældende regler. Det fremgår endvidere, at det samlede provenutab er 930 mill. kr. årligt, når virkningen er slået helt igennem. Endelig fremgår det, at forslaget overhovedet ingen virkning har i 1987, så der er god tid til at undersøge, om der skulle opstå skæve sociale virkninger, som prismekanismen ikke kan klare. Der er derfor intet behov for denne panikagtige milliardforøring til de mest velhavende husejere.

Hagen Hagensen (KF) nfm. Collet (KF) Stetter (KF) Fogh Rasmussen (V)

Skrumsager Skau (V) Bente Juncker (CD) Ove Jensen (FP) Kofod-Svendsen (KrF)

Jytte Hilden (S) Poul Nielson (S) Lohmann (S) Lykketoft (S) Stavad (S) fmd.

Tastesen (S) Rahbæk Møller (SF) Thoft (SF) Bernhard Baunsgaard (RV)

Partierne VS og FD havde ikke medlemmer i udvalget.

Bilag

**Udvalgets spørgsmål til ministeren for skatter og afgifter
og dennes svar herpå****Spørgsmål 1:**

Hvor stor er den foreslåede skattelettelse for ejere af huse vurderet til over 1,2 mill. kr. i forhold til de nugældende regler?

Svar:

En forhøjelse af progressionsgrænsen fra 851.200 kr. til 1,2 mill. kr. vil for ejendomme med ejendomsværdi ved 18. alm. vurdering på 1,2 mill.kr. eller derover betyde, at lejeværdien reduceres med 5 pct. (7,5 pct. ÷ 2,5 pct.) af 348.800 kr., lig 17.440 kr., hvis ejeren er under 67 år. Hvis ejeren er 67 år eller derover, bliver lejeværdien reduceret med 6,3 pct. (7,5 pct. ÷ 1,2 pct.) af 348.800 kr., lig 21.974 kr.

Efter skattereformens regler vil lejeværdien indgå ved opgørelsen af personernes kapitalindkomst.

Kapitalindkomsten indgår som al anden indkomst ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, og som sådan beskattes den proportionalt med ca. 50 pct. i en gennemsnitskommune.

Herudover indgår kapitalindkomst, hvis den samlede opgjorte nettokapitalindkomst er positiv, i grundlaget for beregningen af 6 pct.-skatten.

Reduktionen af lejeværdien vil således typisk udløse en skattelettelse på 50 pct./56 pct.

Som følge af skattereformens overgangsregler for positiv og negativ nettokapitalindkomst kan skattelettelsen som følge af den lavere lejeværdi dog i nogle tilfælde blive på op til 68 pct. Det vil ske i de tilfælde, hvor den positive eller negative (netto) kapitalindkomst i overgangsperioden indgår ved opgørelsen af den personlige indkomst.

Med en beskatning på 50 pct. vil en reduktion af lejeværdien på 17.440 kr. for den under 67 år give en skattelettelse på 8.720 kr. En reduktion af lejeværdien på 21.974 kr. for

personer på 67 år eller derover vil tilsvarende give en skattelettelse på 10.987 kr.

De anførte skattelettelser vil imidlertid først udløses i løbet af nogle år. Dette skyldes, at de berørte ejendomme i 1987 vil få lejeværdien fastsat som 1986-lejeværdien med tillæg af den maksimalt tilladte lejeværdistigning, uanset om den gældende eller den foreslåede progressionsgrænse anvendes ved lejeværdiberegningen. Først efterhånden som ejendommene når op på den »slutlejeværdi«, som resultatet ved 18. alm. vurdering betinger, vil skattelettelserne ved forhøjelse af progressionsgrænsen komme op på de ovenfor anførte størrelser.

Spørgsmål 2:

Hvad er den kapitaliserede værdi af den i foregående spørgsmål nævnte årlige lettelse?

Svar:

Tages der udgangspunkt i en årlig skattelettelse på 8.700 kr., en diskonteringsrentefod på 5 pct. og anvender man en tidshorisont på 20 år, er den kapitaliserede værdi af skattelettelsen ca. 88.000 kr.

Der er skønsmæssigt taget hensyn til, at skattelettelserne først bliver aktuelle i takt med, at begrænsningsreglernes virkning udtømmes. Det er endvidere forudsat, at ejendomsvurderingen ikke ændres i perioden.

Det understreges, at den anførte kapitaliserede værdi ikke er udtryk for en forventet forøgelse af huspriserne som følge af forhøjelsen af progressionsgrænsen, jfr. besvarelsen af spørgsmål 11.

Spørgsmål 3:

Hvad er slutprovencivirkningen af forhøjelsen af progressionsgrænsen for lejeværdien forstået som 1987-virkningen uden hensyntagen til overgangsregler?

Spørgsmål 4:

Hvad er provenuvirkningen i 1988, 1989 og 1990 under forudsætning af uændrede vurderingspriser i forhold til 18. alm. vurdering i de tre år?

Svar:

Som anført i lovforslagets bemærkninger skønnes den foreslåede forhøjelse af progressionsgrænsen fra 851.200 kr. til 1.200.000 kr. ikke at få provenumæssige konsekvenser i 1987. Dette skyldes, at de berørte ejendomme i 1987 vil få lejeværdien fastsat som 1986-lejeværdien med tillæg af den maksimalt tilladte lejeværdistigning, uanset om den gældende eller den foreslåede progressionsgrænse anvendes ved lejeværdiberegningen.

Stigningen i skatteprovenuet af lejeværdien som følge af ejendomsværdistigningerne ved 18. alm. vurdering bliver i 1987 således den samme, uanset hvilken af progressionsgrænserne der anvendes.

Derimod vil den »restlejeværdi«, der som følge af reglerne om begrænsning af de årlige lejeværdistigninger udsættes til de følgende år, være mindre med den foreslåede grænse på 1.200.000 kr. end med den gældende grænse på 851.200 kr. Provenustigningen i de følgende år bliver dermed mindre med en grænse på 1.200.000 kr.

Hvis det forudsættes, at beregningsgrundlag (ejendomsværdier) og progressionsgrænse ikke ændres i årene efter 1987, vil grænsen på 1.200.000 kr. bevirke, at det samlede skatteprovenu af lejeværdien i løbet af nogle år vil ende på et niveau der ligger ca. 930 mill. kr. lavere på årsbasis end med en grænse på 851.200 kr. Dette provenutab – eller mindre provenustigning – vil man gradvis nå op på, efterhånden som ejendommene når den »slutlejeværdi«, som resultatet ved 18. alm. vurdering betinger, når begrænsningsreglerne

med hensyn til lejeværdistigning fra år til år har udtømt deres virkning.

Under de nævnte forudsætninger om uændrede ejendomsværdier skønnes forhøjelsen af progressionsgrænsen fra 851.200 kr. til 1.200.000 kr. i 1987 at medføre følgende provenutab i årene 1987 til 1991 samt i slutvirkning:

1987.....	0 mill. kr.
1988.....	140 mill. kr.
1989.....	430 mill. kr.
1990.....	630 mill. kr.
1991.....	750 mill. kr.
Slutvirkning	930 mill. kr.

Provenutabet vil være fordelt nogenlunde ligeligt mellem stat og kommuner.

De angivne skøn er udarbejdet på baggrund af foreløbige oplysninger vedrørende resultatet ved 18. alm. vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.

Spørgsmål 5:

De ca. 200.000 ejendomme, der ifølge bemærkningerne til lovforslaget vil blive vurderet til over 851.200 kr., bedes fordelt på intervallerne

851.200 kr.–900.000 kr.
900.000 kr.–1,0 mill. kr.
1,0 mill. kr.–1,1 mill. kr.
1,1 mill. kr.–1,2 mill. kr.
over 1,2 mill. kr.

Svar:

På baggrund af foreløbige skøn vil ca. 200.000 ejendomme ved 18. alm. vurdering få en ejendomsværdi, der overstiger 851.200 kr.

De ca. 200.000 ejendomme fordeler sig på følgende måde:

Kontant ejendomsværdi ved 18. alm. vurdering	Antal ejendomme
851.200 kr.– 900.000 kr.	35.000
900.000 kr.–1.000.000 kr.	64.000
1.000.000 kr.–1.100.000 kr.	41.000
1.100.000 kr.–1.200.000 kr.	20.000
over 1.200.000 kr.	40.000
I alt over 851.200 kr.	200.000

Spørgsmål 6:

Hvilke provenumæssige og administrative konsekvenser ville det have, såfremt der indføres en regel om, at ejendomsværdierne lægges sammen, når en person har 2 eller flere ejendomme?

Svar:

De nugældende regler for beregning af lejeværdi for enfamiliehuse, sommerhuse, ejerlejligheder m.v. bygger på det princip, at lejeværdien beregnes separat for hver enkelt ejendom. Kun hvis ejendomsværdien for den enkelte ejendom overstiger progressionsgrænsen for beregning af lejeværdi, bliver der tale om at beregne lejeværdien med 7,5 pct. af det overskydende beløb.

En regel om at ejendomsværdierne skal lægges sammen for at forstærke progressionen i beregningen af lejeværdi, når en person har 2 eller flere ejendomme, vil være et grundlæggende brud på de nugældende regler. En sådan ordning indebærer, at lejeværdien må beregnes samlet på grundlag af summen af ejendomsværdierne for ejendomme, der tjener den skattepligtige til bolig. For ejendomme i sameje kan det i så fald kun være den skattepligtiges andel af ejendommens beregningsgrundlag, der indgår i det samlede beregningsgrundlag.

Den foreslåede regel vil medføre visse problemer, bl.a. af administrativ art.

a) Der må tages stilling til, hvorledes lejeværdien for ægtefæller skal beregnes. Ægtefæller kan omgå reglen om sammenlægning af ejendomsværdier ved at dele ejendomme mellem sig. En samlet lejeværdiberegning for ægtefæller for at forhindre omgåelse vil være i strid med ønsket om så vidt muligt at opnå en skattemæssig ligestilling mellem ægtepar og papirløst samlevende.

b) Der kan opstå utilsigtede konsekvenser i flyttesituationer. Det er ikke usædvanligt, at der går nogen tid fra man har købt en ny ejendom til man får solgt den gamle. Denne periode vil belaste skatteyderen kraftigt, hvis det samlede beregningsgrundlag kommer op over progressionsgrænsen. Det er næppe muligt at skille de tilfælde ud, hvor »doppeltrådigheden« er utilsigtet, hvorfor den foreslåede regel kan opfattes som en ekstra skat på flytning.

c) Sammenlægning af ejendomsværdierne for flere ejendomme kan medføre en lempeli-

gere lejeværdiberegning for skattepligtige, der ejer en bolig i sameje med andre. Som ovenfor anført må det være en konsekvens af den foreslåede regel, at lejeværdien for en skattepligtig, der ejer en ejendom i sameje med andre, alene skal beregnes på grundlag af den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien, der kan henføres til den skattepligtige. Efter de gældende regler beregnes lejeværdien for en ejendom i sameje først for hele ejendommen, hvorefter den beregnede lejeværdi fordeles forholdsmæssigt efter de skattepligtiges andele. Hvis værdien for hele ejendommen er over progressionsgrænsen, kommer de skattepligtige derfor ind under den progressive lejeværdiberegning, selv om deres andel af ejendomsværdien ligger under progressionsgrænsen.

Ordningen vil derfor medføre, at en ejendom, der omfattes af den progressive lejeværdiberegning efter de gældende regler, kan få en lavere samlet lejeværdi, hvis den er i sameje mellem to eller flere ejere.

d) De gældende regler om, at lejeværdien normalt højst kan stige med 3.500 kr. – dog altid 20 pct. – vil kun med vanskelighed kunne tilpasses en regel om sammenlægning af ejendomsværdien. Den absolutte grænse på 3.500 kr. må i så fald reguleres efter, hvor mange ejendomme der er tale om. Endvidere vil det være kompliceret at beregne en eventuel nedsættelse af lejeværdien, hvis den skattepligtige i indkomstårets løb køber eller sælger en ejendom, da lejeværdien beregnet samlet for alle ejendomme ikke umiddelbart kan sammenlignes med den samlede lejeværdi for det forudgående år.

Det er ikke muligt at udarbejde et egentligt skøn over de provenumæssige konsekvenser ved etablering af et system, hvorefter lejeværdien beregnes på grundlag af den samlede værdi af skatteyderens ejerboliger. Skønnet ville bl.a. kræve fastlæggelse af regler om, hvorledes begrænsningen af lejeværdistigning fra år til år skal udformes i forbindelse med dette system.

Man kan imidlertid få et indtryk af, hvad sammenlægningen vil betyde på længere sigt ved at sammenligne lejeværdierne opgjort efter gældende regler med de lejeværdier, der vil fremkomme ved den skitserede sammenlægning, når der i begge tilfælde ses helt bort

fra begrænsningerne i lejeværdiernes stigning fra år til år.

En sådan foreløbig og noget usikker beregning tyder på, at der kan blive tale om et merprovenu på omkring 500 mill. kr., men det merprovenu vil fremkomme gradvis i løbet af en årrække. Ved beregningen er der forudsat en progressionsgrænse på 1,2 mill. kr.

Spørgsmål 7:

Hvorledes forventer ministeren, at udviklingen i ejendomspriserne vil blive fra 17. til 18. alm. vurdering? Oversigten bedes opdelt på de årlige årsvurderinger, geografiske områder og følgende ejendomstyper:

- landbrugsejendomme,
- parcelhuse,

erhvervsejendomme og boligejendomme.

Specielt for Københavns kommune ønskes en oversigt over udviklingen i ejendomspriserne for erhvervsejendomme og boligejendomme.

Svar:

På baggrund af skøn fra statsskattedirektoratet over de procentuelle stigninger i ejendomsværdiniveaueet ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 er udarbejdet vedlagte 4 tabeller.

I tabel 1 er kommunerne uden for hovedstadsområdet fordelt efter antal indbyggere i største bymæssige bebyggelse pr. november 1970.

Tabel 1

Enfamiliehuse

Forventede procentuelle stigninger i de kontante ejendomsværdier ved 18. alm. vurdering i forhold til 17. alm. vurdering og i forhold til årsreguleringen pr. 1. april 1985

	17. til 18. alm. vurdering	Årsreg. 1985 til 18. alm. vurdering
	pct.	
Københavns og Frederiksberg kommuner ...	105	30
Københavns amt	105	30
Frederiksborg og Roskilde amter	85	30
50.000 indbyggere og derover	75	24
20.000-50.000 indbyggere	75	24
10.000-20.000 indbyggere	71	24
5.000-10.000 indbyggere	71	24
Under 5.000 indbyggere	66	20
Hele landet	74	24

Tabel 2

Landbrugsejendomme

Forventede procentuelle stigninger i de kontante ejendomsværdier ved 18. alm. vurdering i forhold til 17. alm. vurdering og i forhold til årsreguleringen pr. 1. april 1985

	17. til 18. alm. vurdering		Årsreg. 1985 til 18. alm. vurdering	
	5-15 ha	Over 15 ha	5-15 ha	Over 15 ha
	pct.			
Nordøstsjælland	110	95	45	45

Øvrige Sjælland	75	70	25	20
Øerne udenfor Sjælland.....	70	85	30	40
Sønderjylland	55	55	20	25
Østjylland	80	75	25	30
Vestjylland	80	65	25	25
Nordjylland	80	70	25	35
Hele landet.....	75	70	25	30

Tabel 3

Udlejningsejendomme

Forventede procentuelle stigninger i de kontante ejendomsværdier ved 18. alm. vurdering i forhold til 17. alm. vurdering og i forhold til årsreguleringen pr. 1. april 1985

	17. til 18. alm. vurdering	Årsreg. 1985 til 18. alm. vurdering
	pct.	
København og Frederiksberg.....	100	35
Øvrige hovedstadsområde.....	100	35
Landet i øvrigt	85	25
Hele landet.....	90	27

Tabel 4

Forretningsejendomme

Forventede procentuelle stigninger i de kontante ejendomsværdier ved 18. alm. vurdering i forhold til 17. alm. vurdering og i forhold til årsreguleringen pr. 1. april 1985

	17. til 18. alm. vurdering	Årsreg. 1985 til 18. alm. vurdering
	pct.	
København og Frederiksberg.....	150	65
Øvrige hovedstadsområde.....	75	35
Landet i øvrigt	55	25
Hele landet.....	70	35

Spørgsmål 8:

Hvor mange parcelhuse betaler lejeværdi med den høje sats ved den seneste årsvurdering? Hvad er skønnet for det tilsvarende tal efter den 18. alm. vurdering, såfremt der ikke sker ændringer i beregningsgrundlaget?

Svar:

Ejerboligernes skattemæssige lejeværdi beregnes af den ejendomsværdi, der senest er fastsat forud for indkomstårets begyndelse.

Den udgør 2,5 pct. af ejendomsværdien for skatteydere under 67 år, og 1,2 pct. for skatteydere, der er fyldt 67 år inden indkomstårets udløb. Hvis ejendomsværdien overstiger en beløbsgrænse, den såkaldte progressionsgrænse, der i 1984 var fastsat til 802.100 kr., beregnes lejeværdien af den del af ejendomsværdien, der overstiger beløbsgrænsen, dog med 7,5 pct. Dette gælder uanset skatteydernes alder.

Sammen med en række andre beløbsgrænser i skattelovgivningen bestemmes lejeværdiberegningens progressionsgrænse ud fra et reguleringsstal, hvis værdi hvert år fastsættes ved lov.

For perioden 1984 til 1987 er progressionsgrænsen forhøjet med 2 pct. hvert år til følgende beløb:

1984: 802.100 kr.

1985: 818.300 kr.

1986: 834.400 kr.

1987: 851.200 kr.

Den senest foreliggende årsregulering pr. 1. april 1985 skal benyttes som beregningsgrundlag ved lejeværdiberegningen for 1986. Det skønnes, at ca. 55.000 ejendomme – heraf ca. 50.000 enfamiliehuse – vil have beregningsgrundlag i 1986, der overstiger progressionsgrænsen på 834.400 kr.

Ejendomsværdierne ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 skal benyttes ved lejeværdiberegningen for 1987. Skønnene over ejendomsværdiernes stigning ved vurderingen er endnu ikke nærmere specificeret på geografiske områder eller på forskellige ejendomsstørrelser.

På baggrund af foreløbige oplysninger skønnes det, at ca. 200.000 ejendomme – heraf ca. 180.000 enfamiliehuse – vil få ejendomsværdier, der overstiger progressionsgrænsen i 1987 på 851.200 kr.

Det er dog ikke alle de henholdsvis 55.000 og 200.000 ejendomme, der vil få en del af lejeværdien beregnet med 7,5 pct. i 1986 og 1987. Det hænger sammen med, at der i ligningslovens § 15 G er fastsat grænser for, hvor meget lejeværdien kan stige fra det ene år til det andet. Disse regler vil antagelig betyde, at mange af de ejendomme, hvis ejendomsværdi nu kommer op over progressionsgrænsen, først vil få en del af deres lejeværdi beregnet med 7,5 pct. i et af de følgende år.

Spørgsmål 9:

Hvilke muligheder har man for at indføre et geografisk bestemt lejeværdiknæk, altså f.eks. 950.000 i Københavns kommune, 850.000 i Århus og 550.000 kr. på Bornholm? Vil en sådan geografisk differentiering være mulig, og vil den være lovlig?

Svar:

I ligningslovens § 15 G, stk. 1, er progressionsgrænsen for lejeværdiberegning fastsat ved et grundbeløb gældende for alle ejerboligtyper uanset geografisk placering. Dette grundbeløb reguleres årligt efter personskattelovens § 20.

Det vil teknisk være muligt at differentiere lejeværdiberegningens progressionsgrænse efter geografisk placering, således at der kommune- eller amtsvis fastsættes grundbeløb for grænsen.

Et lejeværdiberegningssystem, hvorefter grundbeløbet differentieres efter ejerboligerne geografiske placering, vil kræve lovændring.

Spørgsmål 10 og 13:

Ministeren bedes ajourføre besvarelserne af spørgsmål 28, 29 og 30 vedrørende stigninger i lejeværdi, ejendomsværdi, husleje og lønninger under alm. del 1984–85, jfr. bilag 124.

(Spørgsmål 10 er identisk med spørgsmål 60, alm. del – bilag 154).

Svar:

De nævnte spørgsmål 28, 29 og 30 var følgende:

Spørgsmål 28:

Det ønskes oplyst, hvor meget lejeværdien henholdsvis lønningerne er steget i årene 1980–84 samt et skøn over de forventede stigninger i 1985.

Spørgsmål 29:

På hvilke kategorier af huse er de største stigninger sket?

Spørgsmål 30:

Det ønskes oplyst, hvor meget huslejerne i det sociale boligbyggeri er steget i årene 1980–84 såvel i procent som i absolutte tal. I denne forbindelse ønskes påvirkningen på boligsikring og boligydelse oplyst.

I det følgende er foretaget ajourføringer af den tidligere besvarelse af de 3 spørgsmål.

ad spørgsmål 28:

Udviklingen i lejeværdien for et gennemsnitsparcelhus er nedenfor anført for perio-

den 1980 til 1987. For 1986 og 1987 er der tale om et skøn.

Som et udtryk for lønudviklingen er for perioden 1980 til 1985 for hvert år anført

den gennemsnitlige timefortjeneste for arbejdere i industri og håndværk m.v. Der kan på indeværende tidspunkt ikke mere eksakt skønnes over lønudviklingen i 1986 og 1987.

	Lejeværdi (gennemsnitlig)		Timefortjeneste for arbejdere i industri og håndværk (gennemsnitlig)	
	kr.	1980=100	kr.	1980=100
1980.....	8.130	100	59,28	100
1981.....	8.130	100	64,52	108,8
1982.....	8.140	100,1	71,26	120,2
1983.....	7.770	95,6	75,98	128,2
1984.....	8.180	100,6	79,66	134,3
1985.....	10.150	124,8	83,25	140,4
1986.....	11.170	137,4		
1987.....	13.850	170,4		

ad spørgsmål 29:

Den procentuelle stigning i de ansatte ejendomsværdier fra 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 til 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 er nedenfor vist for de ejendoms-kategorier, der får beregnet lejeværdi. De anførte stigninger er baseret på udviklingen i ansættelserne for identiske ejendomme, d.v.s. ejendomme, på hvilke der ikke er foretaget bygningsforandringer i perioden efter 17. alm. vurdering. Ejendomsværdierne ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 er endnu ikke nærmere specificeret for forskellige ejendoms-kategorier. Der er derfor tale om et foreløbigt skøn.

Stigning i de gennemsnitlige kontante ejendomsværdier for ejerboliger fra 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 til 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986

	Pct.
Beboelse, 1 lejlighed	74
Beboelse, 2 lejligheder	98
Beboelse og forretning	86
Landbrug, stuehusværdi.....	47
Sommerhus	66
Ejerlejlighed til beboelse, fri.....	99

ad spørgsmål 30:

Spørgsmålet har været forelagt boligministeriet, der oplyser følgende:

»Udviklingen i huslejen i det almennyttige byggeri fremgår af tabel 1:

Tabel 1

Årlig gennemsnitlig husleje i kr. pr. m² i det almennyttige byggeri (ekskl. varme, varmt vand, el- og gasforbrug) samt den gennemsnitlige procentvise, årlige stigning

	Årlig husleje pr. m ²	Stigning i pct.
1. januar 1980.....	170	
1. januar 1981.....	186	9,4
1. januar 1982.....	208	11,8
1. januar 1983.....	236	13,5
1. januar 1984.....	266	12,7
1. januar 1985.....	285	7,1

1. januar 1986	294	3,2
1. januar 1987	306	4,1
Stigning fra 1. januar 1980 til 1. januar 1987		80,0

Note: Grundlaget for udviklingen i den gennemsnitlige husleje frem til 1987 bygger på prisoplysninger fra de tilsagn til almennyttigt byggeri, som boligstyrelsen har givet.

Huslejestigningernes påvirkning af boligydelse og boligsikring afhænger af udviklingen i beboernes indkomster, regulering af satserne i boligstøtteleven samt af, hvilke typer husstande der flytter ind i de forskellige typer lejligheder. Lejlighedernes leje varierer betydeligt med opførelsesår, størrelse og beliggenhed.

Det er ikke muligt at skønne præcist over de ovennævnte samlede virkninger på individuel boligstøtte for det sociale boligbyggeri, men som en illustration af mekanismerne kan anføres følgende beregningseksempel vedrørende en husstand med 1 barn med en husstandsindkomst i 1984 på 90.000 kr. og en årlig husleje på 21.280 kr. (80 m²).

Hvis såvel indkomst som husleje stiger 5 pct. fra 1984 til 1985, vil husstandens boligsikring stige ca. 5 pct.

Hvis husstandens indkomst stiger 5 pct. og huslejen 8 pct., vil boligsikringen stige knap 12 pct.

Hvis husstandens indkomst stiger 5 pct. og huslejen kun 3 pct., vil boligsikringen de to år ligge på tilnærmelsesvis samme niveau.«

Spørgsmål 11:

Ministerens kommentarer udbedes til artiklen i Aktuelt den 29. april 1986, »Whiskybæltet scorer gevinsten«, jfr. bilag 2.

Svar:

I artiklen advarer direktør Verner Jørgensen fra Boligselskabernes Landsforening mod en forhøjelse af progressionsgrænsen for beregning af lejeværdi af egen bolig. En forhøjelse af progressionsgrænsen vil efter Verner Jørgensens opfattelse blot føre til en stigning i priserne på de huse, der berøres af forhøjelsen.

Endelig påpeges det, at lempelse alene vil komme whiskybæltets millionvillaer til gode.

Det er ikke korrekt, at forhøjelse af progressionsgrænsen alene kommer villaejere i

det såkaldte whiskybælte til gode. Uden en forhøjelse af progressionsgrænsen ville tusinder af ganske almindelige parcel- og rækkehuse i det storkøbenhavnsske område og omkring de større provinsbyer blive omfattet af progressionen i lejeværdien.

Det er endvidere næppe sandsynligt, at forhøjelsen af progressionsgrænsen i sig selv vil føre til, at huspriserne stiger. Dette skyldes, at det nuværende prisniveau nok væsentligst er påvirket af de nærmeste års lejeværdi. På grund af begrænsningsreglerne for stigningen i lejeværdi fra år til år, er det nok langt fra den fulde lejeværdi – beregnet uden forhøjelse af progressionsgrænsen og uden hensyntagen til begrænsningsreglerne – der har indgået som element i prisfastsættelsen på huse.

Der er derfor snarere tale om, at forhøjelse af progressionsgrænsen isoleret set lægger en vis dæmper på et ellers forventeligt fald i huspriserne på grund af den voldsomme lejeværdistigning, der ville fremkomme uden en regulering af progressionsgrænsen.

Spørgsmål 12:

Hvor meget forventes lejeværdi i egen bolig at stige fra indkomståret 1982 til og med 1986 i et gennemsnitsparcelhus på 100 m²?

Hvor meget forventes en gennemsnitsbolig på 100 m² i almennyttigt boligbyggeri at stige i samme periode (altså 1. januar 1982 til 31. december 1986)?

Såfremt stigningerne i privat boligbyggeri forventes at afvige fra stigningerne i det almennyttige byggeri, bedes tilsvarende tal som ovenfor angivet.

(Spørgsmålet er identisk med spørgsmål 46 i udvalgets skrivelse af 6. februar 1986 (alm. del – bilag 97).

Svar:

Udviklingen i lejeværdien for et gennemsnitsparcelhus samt den årlige husleje pr. m² i en gennemsnitsbolig i det almennyttige byg-

geri er nedenfor anført for perioden 1982 til 1986. For 1986 er der tale om de forventede stigninger i lejeværdi og husleje.

Boligministeriet har bidraget med oplys-

ningerne vedrørende huslejen i almennyttigt byggeri. Det er samtidig oplyst, at der ikke foreligger oplysninger vedrørende huslejen i privat boligbyggeri.

	Lejeværdi kr.	Stigning i pct.	Årlig husle- je pr. 1. ja- nuar kr./m ²	Stigning i pct.
1982.....	8.140		208	
1983.....	7.770	÷ 4,5	236	13,5
1984.....	8.180	5,3	266	12,7
1985.....	10.150	24,1	285	7,1
1986.....	11.170	10,0	294	3,2
1987.....	13.850	24,0	306	4,1
Stigning 1982-87		70,1		47,1

Anm.: Grundlaget for udviklingen i den gennemsnitlige husleje bygger på prisoplysninger fra de tilsagn til almennyttigt byggeri, som boligstyrelsen har givet.