

## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

AVR/ J.nr. 5215-5

Dato: 29. august 2006

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 18. april 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 47 (BOU Alm. del).**

---

### Spørgsmål nr. 47:

”Ministeren bedes fremsende en opdateret og sammenlignelig udgave af tabel III.1.1 i vismandsrapporten Dansk Økonomi forår 2001, side 260 i lyset af den lavere rente og den fastfrosne ejendomsværdiskat samt den mindske- de offentlige finansiering af nye almene boliger. Herunder bedes ministeren fremsende en særskilt opgørelse af effekten af skattestoppet for ejendoms- værdiskatten.”

### Svar:

Nedenfor er vist en tabel, der sammenholder boligomkostningerne i en privat udlejningsbolig, en ejerbolig, en almen bolig og en andelsbolig. Tabellen er udarbejdet efter den model, som ligger til grund for tabel III.1.1 i vismands- rapporten Dansk Økonomi forår 2001, side 260. Tabellerne er således sam- menlignelige. Da vismændenes model adskiller sig fra den model, der er lagt til grund for beregningerne i besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 17, jf. Socialministeriets notat af 24. marts 2006, kan resultaterne derimod ikke direkte sammenlignes med resultaterne heri.

Der beregnes ikke boligomkostninger for en støttet andelsbolig, da der ikke længere ydes støtte til nybyggeri af andelsboliger.

Beregningerne er baseret på gældende regler, og en antagelse om uændret politik i den undersøgte periode. Det skal bemærkes, at resultaterne er føl- somme overfor de valgte forudsætninger, herunder specielt over for den valgte finansieringsrente.

For ejerboligen er ejendomsværdiskatten beregnet som 0,729 pct. af anskaffelsessummen, hvilket svarer til forholdet mellem grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten opgjort efter reglerne i skattestoppet og den faktiske vurdering. Den nominelle ejendomsværdiskat opreguleres ikke i den undersøgte periode som følge af skattestoppet, jf. svar på spørgsmål 46.

For så vidt angår den lavere finansieringsrente anvendes en effektiv rente på 5,4 pct. p.a., hvilket svarer til renten på et fastforrentet obligationslån med 5 pct. kuponrente. I vismændenes beregninger anvendtes en effektiv rente på 6,0 pct.

Tabel 1: Boligomkostningerne for forskellige boligtyper med samme anskaffelsessum i udvalgte år (procent af boligomkostningerne i den private lejebolig)

År	Privat udlejning	Andelsbolig	Almen bolig	Ejer u. skattestop	Ejer m. skattestop
1	100	92,9	99,7	84,9	79,5
5	100	88,4	98,4	84,9	78,5
10	100	82,7	96,9	84,9	77,3
20	100	71,7	94,0	84,9	75,3
25	100	69,3	92,6	84,9	74,4
30	100	67,4	91,2	84,9	73,6
35	100	67,4	89,8	84,9	72,9
40	100	67,4	84,7	84,9	72,2

Kilde: Socialministeriets beregninger på model, svarende til Det Økonomiske Råds, jf. Dansk Økonomi forår 2001

Tabellen viser boligomkostningerne, for hver af de fire boligformer på forskellige tidspunkter efter ibrugtagelse. Omkostningerne i ejerboligen, andelsboligen og den almene bolig er, på hvert af de udvalgte tidspunkter, vist som andele af boligomkostningerne i den private udlejningsbolig.

Set over alle årene viser tabel 1, at den private udlejningsbolig, som det også var tilfældet i Det Økonomiske Råds rapport, er den af de fire boligtyper, der har de højeste boligomkostninger. Ejerboligen og andelsboligen er ifølge beregningerne de billigste boligformer.

Ifølge beregningerne er boligomkostningen højere i den almene bolig end i andelsboligen og ejerboligen i de første 10 år, men dog lavere end den private udlejningsbolig. Dette skyldes, at den almene bolig, som den eneste af de fire boligtyper, er upåvirket af ændringer i markedsrenten. Det betyder, at boligomkostningen i almene boliger bliver højere i forhold til resten af boligtyperne, når renten som nu er lavere, end den var i 2001-beregningen.

Det skyldes, at huslejen i den almene bolig er uafhængig af udsving i renten. Efter min opfattelse er det et godt princip, fordi det beskytter lejerne mod virkningerne af uforudsete og nogle gange kraftige renteændringer. Staten har renterisikoen, mens lejerne har sikkerhed for, at renteudsvingene ikke har indvirkning på lejen. Det må naturligvis gælde, både når renten falder, og når den – som nu – stiger.

Forskellen mellem de to beregninger for ejerboligerne kan fortolkes som effekten af skattestoppet. Tabellen viser med andre ord, at boligomkostningen for ejerboligen – alt andet lige – reduceres som følge af skattestoppet.

Eva Kjer Hansen

/Karsten Gullach