

regnet, hvor stor pantebrevets pålydende værdi vil blive, dersom værdien af de årlige ydelser, tilbagediskonteret til salgstidspunktet, netop er lig med den tilbagediskonterede værdi af de nævnte årlige merskattebeløb. Ved begge beregninger er benyttet en rente på 12 pct. p. a., og ved tilbagediskonteringen af ydelserne i henhold til pantebrevet er de årlige rentebeløb i alle 16 år nedsat med den forudsatte marginalskat på 55 pct.

Under disse forudsætninger kan den nominelle værdi af det pantebrev, som sælger skal give afkald på for at yde køber erstatning for den omtalte årlige merskat, beregnes til følgende beløb.

Ejendomsværdi ved 15. alm. vurdering [1] kr.	Beregnet årlig merskat [2] kr.	Beregnet værdi af pantebrev, der mod- svares merskatpen [3] kr.	[3] i pct. af [1] [4] pct.
100.000	528	6.400	6,4
200.000	1.040	12.600	6,3
300.000	2.090	25.400	8,5
400.000	2.772	33.700	8,4
500.000	3.476	42.300	8,5
700.000	6.177	75.200	10,7

Den årlige besparelse, som køber opnår ved at slippe for at forrente og afdrage de omtalte pantebreve, vil i begyndelsen af 16 års perioden være lidt mindre end den beregnede merskat. Til gengæld vil de årlige besparelser i slutningen af 16 års perioden være lidt større end den beregnede merskat.

De omtalte beregningseksempler forudsætter som nævnt, at hele den forudsatte årlige merskat skal erstattes gennem lavere årlige

ydelser på et pantebrev. Hvis man tænker sig, at den erstatning for merskatten, som sælger skal yde køber, helt eller delvis gives i form af lavere kontant udbetaling, vil nedsættelsen af købesummen blive noget mindre. Under de foran omtalte forudsætninger, hvor der som nævnt er regnet med en 16 års periode og tilbagediskontering med 12 pct. p. a., vil en erstatning, der udelukkende gives i form af nedsættelse i den kontante udbetaling, andrage beløb, der udgør ca. 57 pct. af de anførte beregnede pålydende værdier på de pantebreve, der skal modsvare merbeskatningen.

Endelig bemærkes, at man næppe ud fra de anførte beregningseksempler kan drage sikre slutninger om, hvorledes de omtalte ændringer i den fremtidige indkomstbeskatning af parcelhuskøbere vil give sig udslag i ejendomspriserne. Disse påvirkes ikke alene af købernes forventninger med hensyn til, hvilke skatter og prioritetsydelser de mener sig i stand til at betale i de kommende år. Prisfastsættelsen påvirkes også af, hvorledes sælgerne reagerer, når efterspørgslen efter parcelhuse formindskes gennem forhøjet løbende indkomstbeskatning af personer, der anskaffer parcelhuse. Det må formodes, at den formindskede efterspørgsel vil bevirke, at der bliver udbudt færre huse til salg. På kortere sigt vil nogle sælgere antagelig udsette salget, og på lidt længere sigt må det formodes, at tendensen til formindsket parcelhusefterspørgsel vil give sig udslag i mindre nybyggeri. Begge dele vil antagelig i nogen grad modvirke tendensen til prisfald. Det er derfor ikke sandsynligt, at faldet i ejendomspriserne vil blive så stort, at det fuldt ud opvejer de tab, som påføres køberne som følge af, at deres lejeværdi ÷ standardfradrag forhøjes.

Anders Andersen.

/ Henning Møller.