

Der er meget store forskelle på den *kommunale grundbeskatning*. For 1978 er der 3 kommuner, der overhovedet ikke opkræver grundskatter, mens der i de øvrige kommuner opkræves op til 47^{0/100} af de nye grundvurderinger i ejendomsskat. For de fleste kommuner er grundskyldspromillen under 10. Dette betyder en variation i kommunale ejendomsskatter fra 0 til godt 7.000 kr. med et beløb i underkanten af 1.000 kr. som det typisk skønnede for et gennemsnitshus, ejet af pensionist.

De samlede ejendomsskatter varierer således i 1978 for et gennemsnitshus fra 1.000 kr. til 9.000 kr., afhængigt af beliggenhed.

Ejendomme! atterne for ejerlejligheder vil typisk være mindre, fordi grunden er væsentligt mindre.

Da der således kan være væsentlige forskelle i ejendomsbeskatningen er det foreslået, at ejendomsskatterne medregnes i opgørelsen af boligudgiften med de pålignende ejendomsskatter i det år. boligydelsen vedrører.

I skattelovgivningen er der fastsat et standardfradrag på 1 pct. af ejendomsvurderingen, dog maksimalt 2.000 kr. til dækning af *drifts- og vedligeholdelsesudgifter*, bortset fra ejendomsskatter. Der gives dog ikke standardfradrag for ejerlejligheder. Grænsen på 2.000 kr. har været lagt fast de senere år, og der er ikke planer om at ændre den for 1978.

Det foreslås, at drifts- og vedligeholdelsesudgifterne ved opgørelse af boligudgiften sættes til et højere beløb end efter skattelovgivningen. Dette foreslås bl. a. under henvisning til, at pensionister i almindelighed ikke vil være i stand til selv at udføre vedligeholdelsesarbejde i samme omfang som andre, og til at boligerne normalt vil være af ældre dato.

Driftsudgifterne består især af udgifter til vand, renovation, skorstensfejning og forsikringer. (Det foreslås som tidligere anført, at der ikke gives boligydelse til varmeudgifter). Driftsudgifterne vil ikke have nogen entydig sammenhæng med ejendomsværdien. Da det ikke vil være muligt at fremskaffe nøjagtige oplysninger om den enkeltes driftsudgifter på en administrativt overskuelig måde, og da forskellene i udgifterne sandsynligvis vil være moderate, foreslås det, at driftsudgifterne opgøres som et *standardbeløb*.

Der findes for tiden ikke oplysninger om udgifternes størrelse som gennemsnit for hele landet, men for Københavns kommune er udgifterne for en typisk pensionisthusstand skønnet til ca. 1.100 kr.

Driftsudgifterne er herefter foreslået opgjort

som et standardbeløb, der rent skønsmæssigt er sat til 1.000 kr.

Vedligeholdelsesudgifterne vil utvivlsomt variere stærkt inden for ret vide grænser, bl. a. afhængig af boligens alder, vedligeholdelsesstand og størrelse.

Disse forhold gør det vanskeligt at foretage en individuel opgørelse af vedligeholdelsesudgifterne. Hertil kommer, at det vil være vanskeligt at afgrænse vedligeholdelsesudgifterne fra udgifter til forbedring af boligen.

Vedligeholdelsesudgifterne foreslås derfor også opgjort som et standardbeløb. Da det er vanskeligt individuelt at afgrænse, hvilke udgifter der er vedligeholdelsesudgifter, er det også her vanskeligt at opgøre et gennemsnitligt beløb.

Standardbeløbet er derfor rent skønsmæssigt foreslået fastsat til 2.500 kr.

Det samlede standardbeløb for drifts- og vedligeholdelsesudgifter foreslås herefter sat til 3.500 kr.

Overskud og underskud på boligen beregnes efter den gældende lovgivning som den skattemæssige lejeværdi ÷ ejendomsskatter ÷ standardfradrag + evt. lejeindtægt. For ejerlejligheder gives der intet standardfradrag. Lejeværdien beregnes efter følgende regler i 1978:

<i>Ejers alder</i>	<i>Boligen</i>	
	Købt før 9. dec. 1969	Købt efter 9. dec. 1969
Over 67 år	2 pct. af 15. alm. vurdering	2 pct. af 15. alm. vurdering
Under 67 år	2 pct. af 15. alm. vurdering + 38 pct.	2 ³ / ₄ pct. af 15. alm. vurdering + 38 pct.

Overstiger den med 38 pct. forhøjede ejendomsværdi 615.000 kr., beregnes for personer under 67 år en lejeværdi på 5 pct. af det overskydende beløb. For personer over 67 år beregnes 5 pct. af beløb over 615.000 kr., men i denne situation opreguleres ejendomsværdien ikke med 38 pct.

For ejerlejligheder beregnes for personer under 67 år en lejeværdi på 2³/₄ pct. af 15. alm. vurdering + 38 pct., uanset erhvervestidspunktet. Er ejeren over 67 år, beregnes lejeværdien som for parcelhuse med som hovedregel 2 pct. af 15. alm. vurdering.