

Den gennemsnitlige *lejeværdi* for pensionister var i 1975 3.332 kr. *Ejendomsskatterne* var i gennemsnit på 1.090 kr., og *standardfradraget* var på 1.326 kr. Ses der bort fra eventuelle lejeindtægter, var det gennemsnitlige overskud for pensionister på 916 kr. Dette gennemsnitlige overskud vil formentlig være faldet i 1978, hvor der for personer over 67 år ikke er sket nogen stigning i lejeværdien, men derimod en stigning i ejendomsskat-terne.

Selv om gennemsnittet således ligger i nærheden af 0, vil der være meget store spredninger. Overskuddet vil alt efter pensionistens alder og bopæl samt boligens købsår kunne variere fra ÷ 5.200 kr. til + 200 kr. for et gennemsnitshus.

Det foreslås derfor, at den skattemæssige virkning af overskud/underskud på ejendommen opgøres individuelt på grundlag af den endeligt ansatte skattepligtige indkomst for det senest slutlignede indkomstår. Den skat, der svares af overskud, medtages herefter ved udgiftsberegningen som en udgift. Den skattebesparelse, der opnås af underskud, fratrækkes udgifterne.

I det omfang pensionisten har indtægter ved udløjning af en del af ejendommen, foreslås det, at disse indtægter fratrækkes de opgjorte boligudgifter.

Pensionisternes *renteudgifter* er normalt beskudne. Således havde i 1975 kun ca. 8 pct. af pensionisthusstandene renteudgifter, der var større end 4 pct. af den 15. almindelige vurdering (for en gennemsnitshus svarer dette til ca. 6.000 kr.). I 1977 skønnes den gennemsnitlige renteudgift for pensionister i parcelhuse at være på ca. 4.000 kr.

Der er ingen direkte oplysninger om *prioritetsafdragenes* størrelse, men de skønnes at være af samme størrelse som renterne. Det kan anføres, at den gennemsnitlige prioritetsgæld for pensionister i 1975 var 31.000 kr.

Renter og afdrag vil kunne udgøre meget forskellige beløb, alt efter husets købspris, købstidspunkt, ejerens økonomiske dispositioner osv.

Det foreslås derfor, at renter og afdrag medtages ved udgiftsberegningen med det faktiske beløb med henblik på udbetaling af boligydelse i form af lån.

Det kan imidlertid føre til urimelige resultater, hvis pensionisten kan få medregnet udgift til renter og afdrag på alle former for lån i ejendommen. Ved f. eks. at optage et tillægslån vil pensionisten kunne blive berettiget til en højere boligydelse i form af lån, selv om låneoptagelsen ikke vedrører selve boligen, men i stedet sker med henblik på at udvide pensionistens forbrugsmulighe-

der. På den anden side bør udgiften til renter og afdrag på et tillægslån kunne medregnes, hvis lånet optages til afløsning af forfalden restgæld i ejendommen.

Det foreslås derfor, at socialministeren får adgang til at fastsætte regler, hvorefter kommunen kan lade en vurdering af låneformålet være afgørende for, om udgiften skal medregnes. Ved denne vurdering – der også forudsættes at kunne ske for lån optaget kort tid inden ansøgningen om boligydelse – bør der lægges vægt på, om låneoptagelsen er nødvendig af hensyn til boligens forbedring eller vedligeholdelse eller for at sikre pensionistens forbliven i boligen.

Da pensionisten kan have en *skattefordel* ved rente på lån i ejendommen, foreslås denne fratrukket de opgjorte udgifter til renter og afdrag.

De fleste hæftelser på ejendommen vil normalt skulle forrentes og afdrages som en annuitetsydelse. Det betyder, at den samlede ydelse (renter og afdrag) er konstant, men rentens og afdragets størrelse ændres hver termin. Det er derfor omstændeligt at udregne rentebeløbet for hvert år.

Det foreslås derfor, at rentefordelen af administrative grunde beregnes efter en summarisk regel. Da renter og afdrag gennemsnitlig antages at være af samme størrelse, vil renten gennemsnitligt udgøre halvdelen af prioritetsydelsen. De fleste pensionister, der betaler skat, vil have en skattefordel på ca. 40 pct. af rentebeløbet, svarende til et rundt tal for landsgennemsnittet på 1. skalatrin af statsskatteskalaen.

Da renten som nævnt gennemsnitligt udgør halvdelen af prioritetsydelsen, vil skattefordelen ved en prioritetsydelse kunne sættes til halvdelen af skattefordelen af rentebeløbet, dvs. 20 pct. af det samlede rente- og afdragsbeløb. Der kan derfor tages hensyn til skattefordelen ved at trække denne fra det beløb, der medregnes ved udgiftsberegningen. Det foreslås derfor, at pensionisterne kun kan få medregnet 80 pct. af udgifterne til renter og afdrag.

Da renter på lån i henhold til lov om betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse normalt ikke forfalder til betaling, men tilskrives lånet, foreslås disse renter ikke medregnet ved opgørelse af boligudgiften. Det samme gælder renter på lån, ydet i henhold til boligydelsesloven.

For at begrænse det boligforbrug, der ønskes støttet, foreslås det, at den således opgjorte boligudgift ved beregningen ikke kan være større end et *maksimumsbeløb*. Maksimumsbeløbet foreslås sat til 20.700 kr., under hensyn til bl. a. lejen i nybyggeriet.