

hurtigere, da afdragene er større og renteutgiften derfor falder hurtigere.

Kolonne e angiver skattebesparelsen eller med andre ord det indirekte boligtilskud, som selvfølgelig falder i takt med fradraget, og efter en årrække (her 10 år) bliver en negativ skattebesparelse, dvs. en merskat.

Der er forudsat en marginalskat på 60 pct. Lavere indkomster, som har en marginalskat mindre end 60 pct., vil have mindre skattebesparelse end her anført. Højere indkomster med en marginalskat over 60 pct. vil have større skattebesparelse.

Kolonne f angiver nettokapitalydelsen, dvs. renter og afdrag, når der tages hensyn til skattebesparelsen og den senere merskat. Hvis gæld i egen bolig ikke havde skattemæssige konsekvenser, ville denne kapitalydelse som nævnt udgøre 63.648 kr. årlig. De nugældende regler betyder, at man i dette eksempel slipper billigere i de første 10 år for derefter at måtte betale stedse mere end disse 63.648 kr.

Kolonne g viser, hvad nettokapitalydelsen på boligen ville være, hvis man benytter samme udgangspunkt som efter de nuværende regler (kolonne f) og blot sørger for, at ydelsen aldrig kommer til at udgøre en større andel af indkomsten, som forudsættes at stige med 8 pct. årlig.

Beløbet 63.648 kr. passerer på mindre end 8 år, dvs. at fradragsordningen kan aftrappes på 8 år, uden at udgifterne på noget tidspunkt kommer til at udgøre en større andel af indkomsten, end de gør fra begyndelsen.

Kolonne h viser, hvordan nettokapitaludgiften vil forløbe efter VS' forslag. Under aftrapningen skal den følge den langsomste af de to foregående modeller, hvilket med de givne forudsætninger vil sige model I (kolonne f), altså de nuværende regler. Efter VS-forslaget model III vil nettokapitalydelsen således stige langsommere end indkomsten, model II.

Når aftrapningen efter 10 år er tilendebragt, fastholdes kapitalydelsen på de 63.648 kr., som alene dækker rente og afdrag på 30-års lånet. Dette giver på lidt længere sigt en langt lavere boligudgift end efter de nuværende regler, hvor lejeværdibeskatningen sætter ind med større og større vægt.

Indeks I-III:

Til slut er vist, hvordan nettokapitalydelsen i de tre modeller bevæger sig i forhold til indkomsten, som stadig er forudsat at stige med 8 pct. årlig.

Det siger sig selv, at model II medfører en kapitalydelse, som udgør en konstant andel af indkomsten, eftersom den netop er reguleret med indkomstudviklingen.

Det bemærkelsesværdige er, at model I, altså *den nuværende ordning*, fører til en nettokapitalydelse, som på lidt længere sigt udgør en stadig *voksende* del af indkomsten – således at andelen efter de 30 år er mere end fordoblet. Det står og falder naturligvis med, at ejendomspriserne (vurderingerne) forudsættes at stige hurtigere end indkomsterne, men det har da også været tilfældet i en længere årrække, og der er al mulig grund til at tro, at det fortsat vil være tilfældet.

Noget andet er, at boligbrugerne i praksis ikke kan klare en sådan stigning. Resultatet bliver derfor i virkeligheden forstærket belåning, dvs. voksende subsidier, som i sidste instans kapitaliseres hos långiverne i form af højere rente og i ejendomspriserne.

Indeks I viser desuden, hvilke enorme problemer af politisk og social art man ramler ind i, hvis man i stedet ønsker subsidierne begrænset ved en forøgelse af lejeværdien. Forhøjer man lejeværdien til 6 pct., som det undertiden er foreslået, vil nettokapitalydelsens andel af indkomsten (alt andet lige) ikke blive fordoblet, men *seksdoblet* i løbet af de 30 år. Dette er selvsagt så umuligt, at det delvis vil blive modvirket af en afdæmpning i prisstigningen på ejerboliger, men næppe mere end delvis.

Omvendt viser indeks III, hvordan nettokapitalydelsen efter VS' forslag vil udgøre en jævnt faldende andel af indkomsten. Det finder vi værd at tilstræbe. Vi er ikke tilhængere af skat på boliger. Til gengæld ser vi gerne inddragelse af evt. tilbageværende kapitalgevinster, men først når disse søges realiseret.

Det skal sluttelig bemærkes, at de drastiske bevægelser i indeks for nettokapitaludgift *ikke* medfører helt så drastiske bevægelser i den faktiske boligudgift. Det gælder både ved stigende in-