

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- I. Løsning af likviditetsproblemerne ved sanerings- og byfornyelsesarbejder i private udlejningsejendomme.
- II. Midlertidige boliger til unge.
- III. Diverse ændringer vedrørende konsekvenser af anden lovgivning, opsigelsesvarsel, indkaldelse af oplysninger m.v.

Ad I:

Foranstaltninger til ombygning, forbedring og istandsættelse af beboelsesejendomme i medfør af saneringsplaner vedtaget efter 1. juli 1983 eller i medfør af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning finansieres med indeksregulerede realkreditlån.

For de værdiforøgende foranstaltninger betaler staten hele renten på lånet samt administrations- og reservefondsbidrag (rentebidraget). Afdraget på lånet – ca. 4,9 pct. p.a. af den indeksregulerede hovedstol – betales af ejeren. Dette afdrag forhøjes hver termin med 75 pct. af den stedfundne løn- eller prisudvikling (den mindste af disse), medens restgælden forhøjes med hele prisstigningen. I udlejningsejendomme kan lejen forhøjes med afdraget på indeksslånet og de ordinære stigninger heri.

Et eventuelt konstateret ombygningstab ved gennemførelse af sanerings- og byfornyelsesarbejder i beboelsesejendomme finansieres også med indeksslån, hvortil staten ligeledes betaler rentebidrag. Afdraget på denne del af det samlede indeksslån betales af stat og kommune med halvdelen til hver. Dette afdragsbidrag er skattefrit for modtageren. For udlejeren og for lejerne er der altså i realiteten tale om et rente- og afdragsfrit indeksslån.

For saneringsplaner vedtaget før 1. juli 1983, finansieres ombygningsarbejder med almindelige realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Rentesikring ydes til renteudgiften udover en effektiv forrentning på mere end en basisrente på 6 pct. p.a. af de optagne lån. Rentesikring betales af sta-

ten og ydes fuldt ud i 4 år, hvorefter den aftrappes, idet basisrenten forøges med 75 pct. af pris- og lønstigningerne (den mindste af disse). Et eventuelt konstateret ombygningstab erstattes kontant.

Indeksfinansieringsformen kan medføre et likviditetsproblem for skattepligtige ejere af udlejningsejendomme.

Ved traditionelle annuitetslån er bruttoydelsen på lånet konstant, og afdragsdelen, som ikke kan fratrækkes den skattepligtige indtægt – er i de første år ubetydelig. Da udlejere er skattepligtige af hele lejeindtægten og altså også af den del, som dækker afdragsdelen, medens renterne er fradragsberettigede, opstår der en besynderlig forskel mellem fradragsberettigede udgifter og de indtægter, som beskattes. Denne forskel (afdraget) stiger over lånets afdragstid i løbende priser, men byrden heraf forøges kun i det omfang, den inflatoriske udvikling er ringe.

Ved indeksslån til sanering og byfornyelse (der i øvrigt er serielån med lige store afdrag, der indekseres) er denne forskel derimod ganske betydelig og konstant i faste priser. Som nævnt betaler staten hele renten, medens ejeren betaler afdraget, idet ejeren har en tilsvarende indtægt i form af en husleje-forhøjelse. Lejeindtægten beskattes, men ejerens finansieringsudgifter kan ikke fratrækkes den skattepligtige indtægt, da der er tale om afdrag. Herved opstår et likviditetsproblem, idet ejeren skal svare skat af afdragsbetalingen uden at kunne frigøre de beskattede midler. På længere sigt skærpes forskellen mellem ejerens likviditetsudlæg ved indeksfinansieringen og ejerens likviditetsudlæg ved traditionel finansiering, idet afdragsydelsen på et indekseret serielån under sædvanlige antagelser om løn- og prisstigningstakten stiger stærkere end afdragsydelsen på et fast forrentet annuitetslån.

Det er tidligere påpeget, at en manglende løsning på likviditetsproblemet vil indebære, at sanering/byfornyelse i den private udlejningsmasse – hvor behovet for forbedringer m.v. tilmed må antages at være størst – vil blive bremset og gå i stå. Denne situation træder nu stadig tydeligere frem.