

Tabel 2. Ændring i skat for familier i ejerbolig ved omlægning af det gældende indkomstskattesystem til et bruttoskattesystem. (2000).

Skatteændring	Antal familier <sup>1)</sup>	Samlet ændring i skat	Gns. ændring i skat
Kr.	(1.000)	Ca. mia. kr.	Kr.
Skattestigning over 50.000	15	1,2	80.450
50.000 - 25.001	150	4,8	32.400
25.000 - 10.001	455	7,6	16.750
under 10.000	345	2,0	5.850
Uændret skat (+/- ÷ 100)	5	0,0	÷ 10
Skattelettelse under 10.000	160	÷ 0,8	÷ 4.700
10.001 - 25.000	145	÷ 2,4	÷ 16.600
25.001 - 50.000	110	÷ 4,0	÷ 36.250
over 50.000	115	÷ 14,5	÷ 126.400
<b>Alle familier i ejerbolig</b>	<b>1.500</b>	<b>÷ 6,1</b>	<b>÷ 4.050</b>

÷ = skattelettelse.

Anm.: Lovmodelberegninger baseret på en stikprøve på ca. 0,3 pct. af befolkningen.

1) En familie består af enlige og ægtepar inkl. hjemmeboende børn under 18 år.

I den modsatte ende af fordelingen vil over 100.000 ejerfamilier med gode indkomster og beskedne eller ingen fradrag kunne opleve årlige skattelettelser på tilsammen over 14,5 mia. kr. eller gennemsnitligt over 125.000 kr.

Den store spredning i omlægningens effekter på boligejerne hænger i høj grad sammen med, at finansieringsomkostningerne efter skat ville stige for boligejere med gæld. Det skyldes, at renteudgifterne ikke længere ville være fradragberettigede. Boligejere uden gæld påvirkes umiddelbart ikke af ændringer i rentefradraget.

Hertil kommer dog, at omlægningen ville kunne resultere i faldende priser på ejerboliger i en overgangsperiode. På længere sigt ville der derimod ikke være væsentlig effekt på boligpriserne. Det hænger sammen med, at ejerboligpriserne er bestemt af opførelsesomkostningerne ved nyt byggeri, hvis markedet er fuldt tilpasset.

Det er således kun i tilpasningsperioden, at prisen på eksisterende boliger kan afvige fra omkostningerne ved at bygge nyt. Tilpasningsperioden - og den kortsigtede effekt på priserne - er igen i høj grad afhængig af konjunkturerne på det tidspunkt, hvor omlægningen gennemføres.

Pinsepakkens reduktion af skatteværdien af renteudgifter ventes således at få en stabiliserende effekt på boligmarkedet, fordi den blev vedtaget under en højkonjunktur, hvor priserne på eksisterende boliger oversteg nyopførelsesomkostningerne.

At der på lang sigt ikke ville være væsentlig afsmitning på boligpriserne betyder, at omlægningen ville gøre det permanent dyrere at være boligejer (med mindre boligen kan finansieres med egen opsparing). Omlægningen ville således også berøre *kommiende boligejere*, herunder ikke mindst de yngre familier. Muligheden for et kortsigtet prisfald betyder endvidere, at en række nuværende boligejere ville risikere at havne i en gældsælde, hvor de på den ene side ikke længere har råd til at forblive i den nuværende bolig og på den anden side vil få et tab ved at sælge.

I tabel 3 er vist virkningen af en omlægning til en bruttoskat på 36 pct. for tre familietyper - henholdsvis en enlig pensionist uden anden indkomst end den sociale pension, en familie i en nyere ejerbolig og en familie med beskedne fradrag i forhold til indkomsten i en gennemsnitskommune.