

Ved en inflation på 2 pct. p.a. vil et oprindeligt indskud på 180.000 kr. være vokset til 197.000 kr. efter 10 år og til 228.000 kr. efter 30 år. I faste priser vil det altid udgøre 162.000 kr. efter 10 år og 126.000 kr. efter 30 år.

Efter de gældende regler må reguleringen af medejerindskuddet anses for at være skattepligtig. Det foreslås derfor at ændre ligningsloven således, at evt. gevinst eller tab ved tilbagebetaling af medejerandelen ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. bemærkningerne til § 3, nr. 1.

## 6. Beboerbetalning

### Nybyggeri

I forhold til almindelige almene familieboliger er der i medejerboliger tale om et medejerindskud på 10-18 pct. af anskaffelsessummen. Skal det lykkes at opfylde formålet med at tiltrække bredere grupper af befolkningen til det almene byggeri, er det nødvendigt, udover den øgede indflydelse på boligens indretning, at medejerboligen er så økonomisk attraktiv, at disse grupper vil investere i et medejerindskud på op til 18 pct. af anskaffelsessummen, typisk svarende til et beløb på omkring 100.000-300.000 kr.

Om medejerboligen er økonomisk attraktiv hænger sammen med den "forrentning" af medejerindskuddet, der kan opnås dels gennem reguleringen af medejerindskuddet, jf. ovenfor under pkt. 5, dels ved en reduktion af beboerbetalingen vedrørende realkreditlånet i forhold til en almindelig almen familiebolig (sparet husleje).

Beboerbetalingen i en almindelig almen bolig udgør 3,4 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis. For at sikre tilstrækkelig efterspørgsel foreslås, at beboerbetalingen i medejerboligen reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 18 pct. svarer det til en beboerbetalning på 2,9 pct. af anskaffelsessummen inkl. medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 10 pct. svarer det til en beboerbetalning på 3,12 pct. af anskaffelsessummen inkl. medejerindskuddet.

Ved fastsættelsen af den nævnte reduktion af den løbende husleje for medejerne er der taget hensyn til, at der er tale om en forholdsvis risikofri investering, idet medejereren er garanteret en fast, markedsuafhængig tilbagekøbspris ved fraflytning.

Den foreslåede huslejereduktion i forhold til den almindelige almene bolig medfører sammen med den foreslåede regulering af medejerindskuddet et realt "afkast" af indskuddet på omkring 1,75 pct. p.a. ved en årlig inflation på 2 pct.

Til sammenligning udgør det reale afkast efter skat af en obligationsinvestering 2,0 pct. ved en effektiv obligationsrente på 6,5 pct. p.a., en skattesats på 38 pct. og en årlig inflation på 2 pct.

### Medejerboliger i eksisterende byggeri

I forbindelse med etablering af medejerboliger ved udlejning af eksisterende almene boliger, foreslås det, at der i lighed med nybyggede medejerboliger fastsættes en ensartet reduktion af lejen uafhængig af indskuddets anvendelse. Dvs. at lejereduktionen ikke fastsættes på baggrund af en faktisk realiseret udgiftslettelse i afdelingen, men ud fra rimelige krav til indskuddets forrentning.

Det foreslås, at den gældende leje reduceres med et beløb, der udgør en andel af medejerindskuddet, som svarer til mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etableringen af medejerboligerne. Aktuelt vil lejereduktionen udgøre 4 pct. af medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 180.000 kr. reduceres lejen således med 7.200 kr. Den fastsatte nedsættelse af lejen vil være gældende for alle medejerboliger omfattet af den pågældende beslutning, uanset hvornår den faktiske udlejning finder sted. Det foreslås, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler for fastsættelsen af lejereduktionen.

Den sparede leje foreslås at være noget større i det eksisterende byggeri end i nybyggeriet, hvor lejen reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet, svarende til 5.000 kr. ved et medejerindskud på 180.000 kr.

Ved en inflation på 2 pct. p.a. udgør indekseringen af et medejerindskud på 180.000 kr. 1.764 kr. det første år, mens den sparede husleje udgør 7.200 kr. Det samlede »afkast« udgør dermed 8.964 kr. Det svarer til et realt (»inflationsrenset«) afkast på omkring 2,75 pct. p.a. ved en boperiode på 10 år. Dette er ca. 1 procentpoint mere end i nybyggeriet, hvilket må anses for passende.

Baggrunden for, at det er fundet rimeligt med en højere 'forrentning' i det eksisterende byggeri, er, at den kvalitet/standard, der erhverves i det eksisterende byggeri, alt andet lige må formodes at være mindre end i nybyggeriet. Dette gælder selve boligen, men også boligområdet som sådant. Den højere forrentning vil således gøre det mere attraktivt at leje en medejerbolig i det eksisterende byggeri. Dette er i overensstemmelse med, at det af bypolitiske hensyn er hensigtsmæssigt at fremme etablering af medejerboliger i det eksisterende byggeri.

Udgangspunktet for lejereduktionen er den gældende balanceleje. Gennemføres der i forbindelse med