

# **Boliger subsidier og tilskud**

**Torben M Andersen  
Økonomisk Råd  
Marts 2014**

# Boligpolitik er vanskelig!

- **Grundlæggende krav til en rimelig bolig for alle**
- **Varigt forbrugsgode: Stor up-front investering – løbende afkast i form af forbrugsværdien**
- **Store værdiændringer kan forekomme over kort tid**
- **Ejer vs. lejer:**
  - **Større boligansvar for ejeren**
  - **Større kapitalkrav**
  - **Større transaktionsomkostninger (flytninger)**

# Aktuelle situation

- **Mangel på boliger – særligt i de store byer**
- **Kvalitet af en del boliger er for dårlig - Vedligeholdelsesefterslæb**
- **Boligomkostning – generel opfattelse, at det er for dyrt!**
- **Boligmarkedet som begrænsende faktor for uddannelse og erhvervsudvikling**
- **Boligpolitikken er uigennemskuelig – og løser ikke sin opgave**

# Offentligt engagement Hvorfor og hvordan?

- **Fordelingspolitisk (boligsikring)**
- **Subsidier/beskatning**
- **Långivning**
- **Bygherre**

# Hvad er den samfundsmæssige boligomkostning?

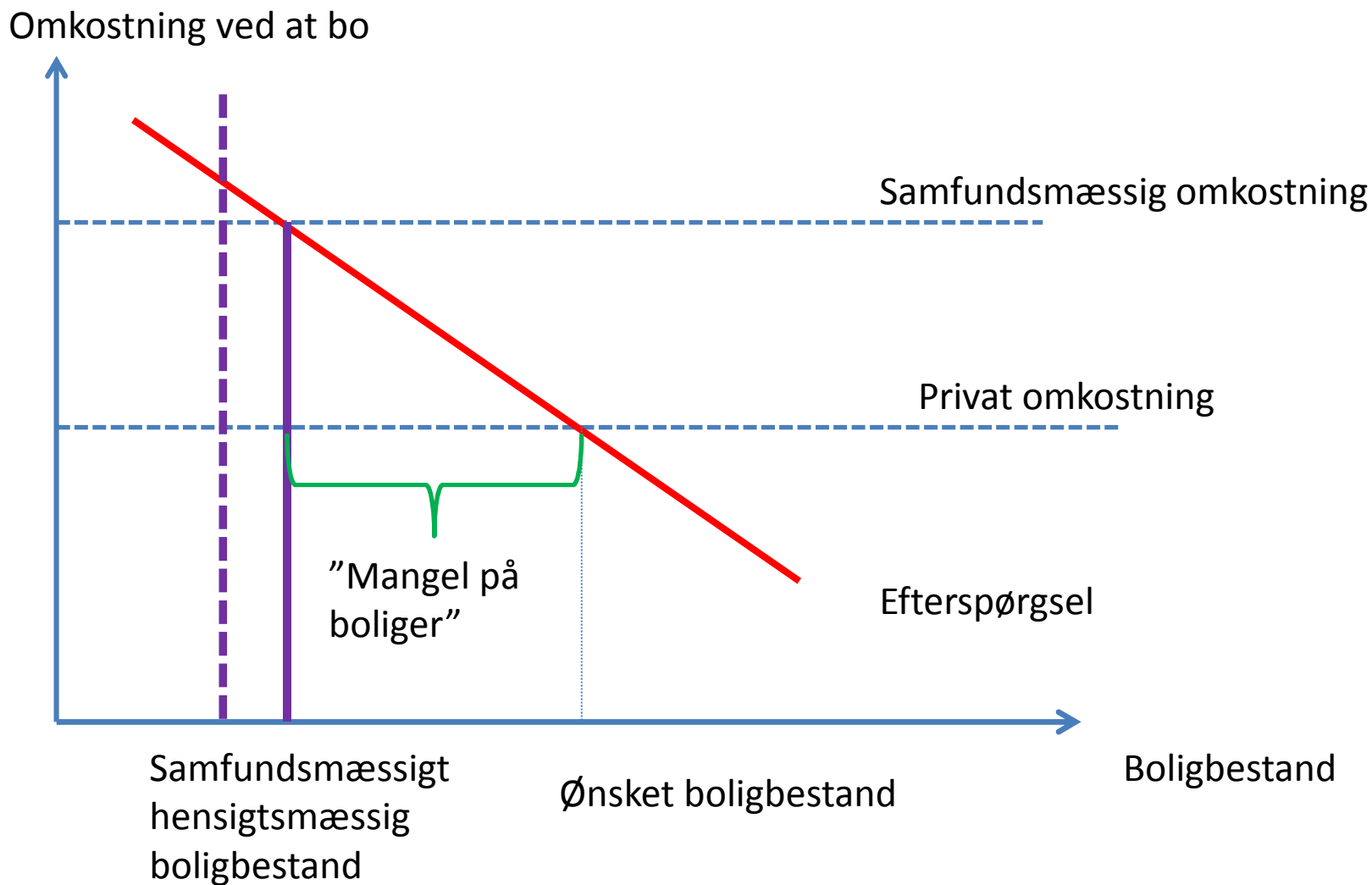
**Eksempel: opførelsesomkostning: 1 mio. kr.**

- **Årlig rente 5% = omkostning/afkast ved at investere/låne dette beløb**
- **Årlig afskrivning 5% = boligen er nedskrevet til 20 % efter 33 år**
- **Årlig omkostning 10% = 100.000 kr. per år eller 8.333 kr. per måned + forbrug**

# Omkostningerne skal betales

- **Den samfundsmæssige boligomkostning skal betales på den ene eller anden måde!**
- **Boliger kan ikke gøres billigere for gennemsnitsborgeren – subsidieringen skal finansieres (højere skat, lavere velfærdstilbud eller andet)**

# Boligpolitikken skaber automatisk utilfredshed!



# Den aktuelle boligpolitik

- **Meget kompliceret og uigennemskueligt system**
- **Ingen kender og betaler direkte den reelle boligomkostning**
- **Betydelige subsidier til alle boligformer**
- **Politikken er ikke målrettet**



# Ejerboliger

- **Selvstyre og kommuner finansierer op mod 40 % (maksimalt 587.500 kr. per bolig) af opførelsesomkostningerne rente og afdragsfrit i en periode på 20 år.  
Afvikling af lånet over de følgende 15 år til en rente, der typisk vil være lavere end markedsrenten.**
- **Skattefradrag for renteudgifter og fravær af ejendomsværdibeskatning**
- **Kapitalgevinster beskattes ikke**
- **Ingen jordleje**

# Andelsboliger

- **Selvstyre og kommuner finansierer op mod 50 % (maksimalt 1.050.050 kr. per andelsbolig) af opførelsesomkostningerne rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning**
- **Mulighed for omdannelse til ejerbolig med favorabel finansiering som for ejerboliger**
- **Kapitalgevinster beskattes ikke**

# Offentlige lejeboliger

- Husleje fastlagt på grundlag af et afkastkrav til offentlig finansiering, som ligger under markedsafkastet
- Afkastkravet beregnes af værdier som typisk er mindre end de reelle opførelsesomkostninger
- Overdragelse af offentlige lejeboliger med prisrabat, og dermed mulighed for ubeskattet kapitalgevinst

# Boligpolitikken og de offentlige finanser

- **Boliger har stor betydning for de offentlige finanser**
  - **Direkte/synlig: boligsikring**
  - **Indirekte/usynlig: subsidiering af boliger via lempelige lånevilkår; rentefradrag samt fravær af beskatning af kapitalgevinster**

# Subsidering af boliger

Uklar  
fordelingsprofil

	Samlet subsidiering (mio. kr.)	Max. låneandel pr. bolig (kr.)	Max. grænse for støttet boligpris (kr.)	Periode med rente- og afdragsfrihed	Støtte pr. bolig pr. år (kr.)
<b>Ejerboliger</b> (direkte og indirekte tilskud)	85-105	587.500	1.468.750	20 år	75.000
<b>Andelsboliger</b> (direkte tilskud)	30-45	1.050.050	2.101.000	tidsubegrænset	63.000
<b>Offentlig udlejning</b> (kapitalafkast under markedsniveau)	215	994.500 (selvstyre)	Kommunen dækker resten	-	71.000
Boligsikring (max. pr. år)	110	-	-	-	60.000
<b>I alt</b>	<b>440-475</b>	-	-	-	-

Finansiering = 7-8 skatteprocenter eller ca. 9.000 kr. per skatteyder

# Subsidier private boliger

(Kroner)	Opførelses pris	Nutidsværdi rentesubsidier	Nutidsværdi rentefradrag	Gratis grundværdi	Kapital gevinstskat	Kan om-dannes til ejer	Skat på lejeværdi
<b>Ejerbolig:</b>							
65 m2	1.241.500	215.843	231.462	Ja	Nej	-	Nej
110 m2	2.101.000	314.660	383.303	Ja	Nej	-	Nej
<b>Andelsbolig:</b>							
65 m2	1.241.500	505.728	-	Ja	Nej	Ja	-
110 m2	2.101.000	855.847	-	Ja	Nej	Ja	-

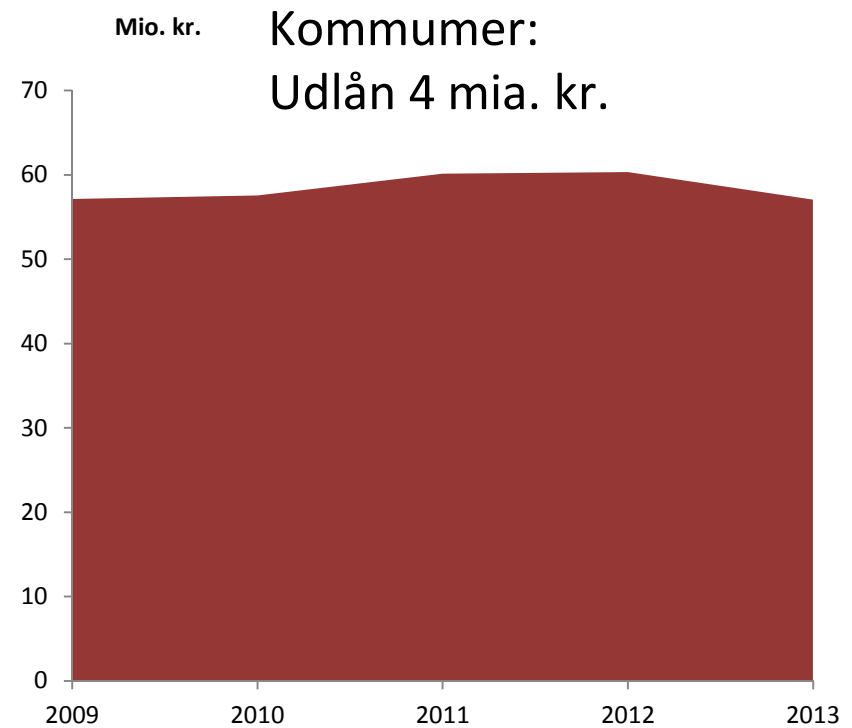
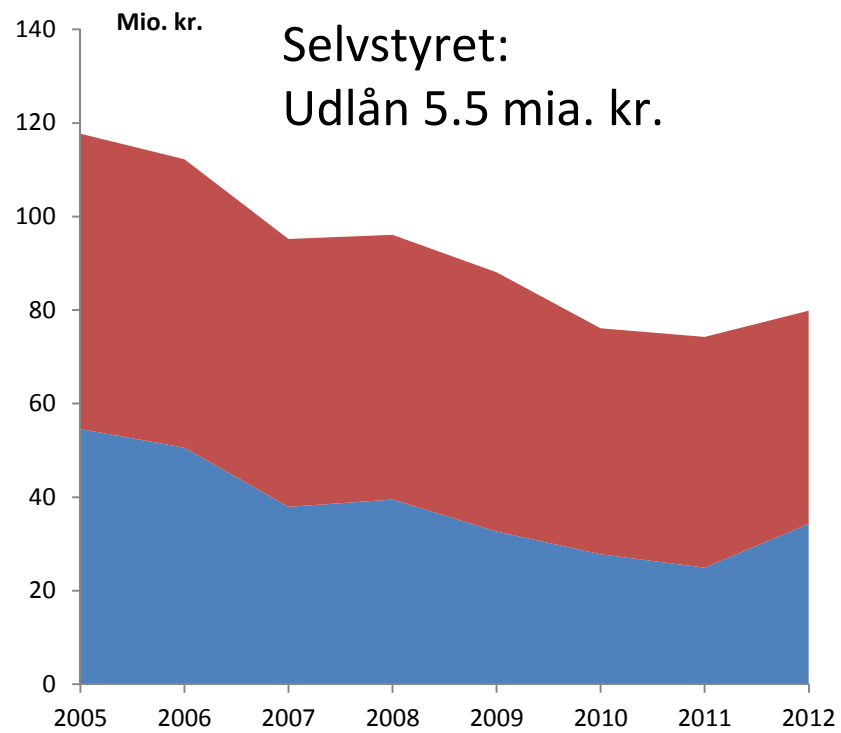
# Kapitalmarkedsfunktion

- **Små og segmenterede markeder kan gøre privat lånefinansiering vanskelig**
- **Argument for offentlig långivning**
- **Men ikke et argument for favorabel rente – offentlig støtte er allerede sikret via långivningsmulighed**

# Offentlige boligudlån, 2009

Mio. kr.	Ejerboliger og renoveringslån	Andels- boliger	Lejer til ejer	BSU/med- bygger mv.	Leje- boliger	I alt
Selvstyrets udlån	654	281	23	522	4.011	5.492
Kommunale udlån (estimat)	621	281	n/a	-	3.066	3.967
<b>I alt</b>	<b>1.275</b>	<b>563</b>	<b>23</b>	<b>522</b>	<b>7.066</b>	<b>9.449</b>





■ Kapitalafkast (Udlejningsboliger)

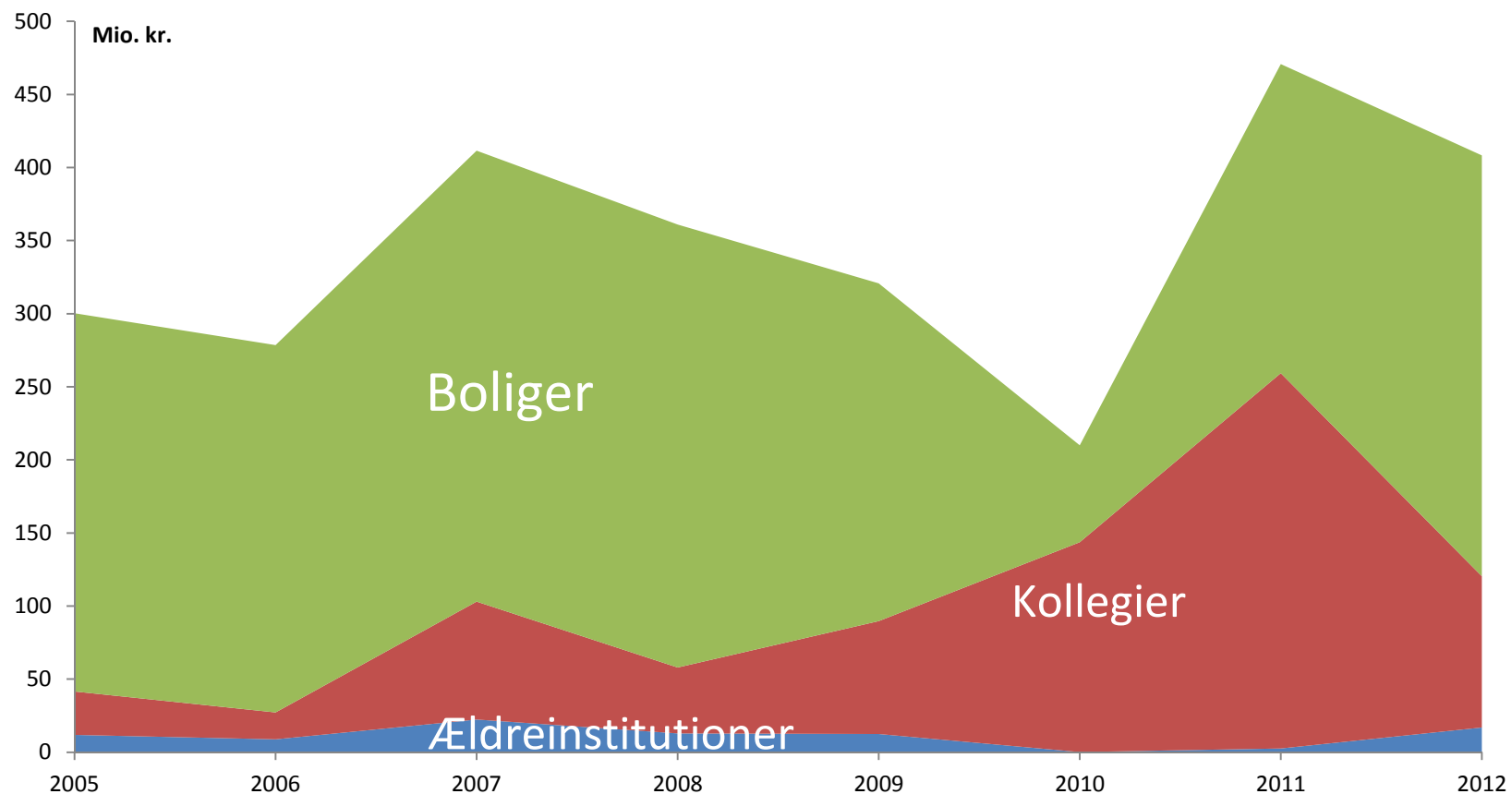
■ Boligstøtte, renter og afdrag, netto

■ Kapitalafkast

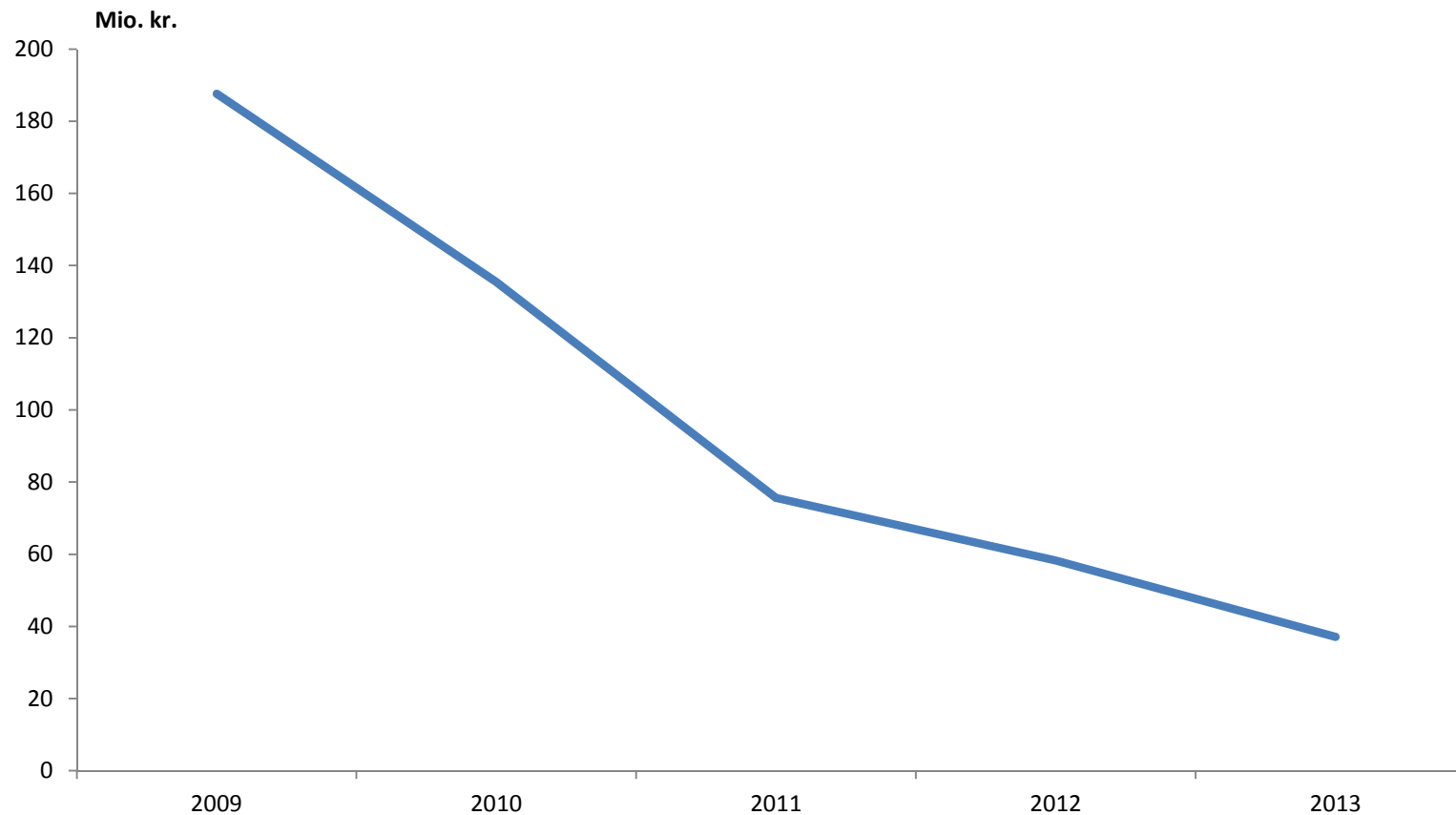
# Styringsproblemer

- **Byggeaktivitet bliver afhængig af råderummet i de offentlige finanser!**
- **Tendens til at vedligehold bliver udskudt**
  - Nybyggeri er mere synligt og prioriteres derfor
  - Oparbejdning af vedligeholdelseefterslæb = forøgede samfundsmæssige omkostninger

# Selvstyrets boligengagement



# Kommunerne Anlægsinvesteringer boliger



# Principper for boligpolitikken

- **Synlighed og gennemskuelighed af forskellige former for subsidiering og regulering af boliger**
- **Klar arbejdsdeling mellem**
  - Fordelingshensyn (boligsikring)
  - Subsidiering – til hvem, og hvorfor?
  - Kapitalmarkedsfunktion

# Principper II

- **Skattesystemet bør virke neutralt i forhold til valg af boligform og boliginvesteringer**
- **Beskatning af samfundsskabte værdier**
- **Ejendomsværdiskat**
- **Jordleje**

# Reformerfaringer

- **Rådighedsbeløb: Påvirkning af disponibel indkomst efter boligpost**
- **Priseffekter – politikændringer bliver kapitaliseret i priserne på private boliger**
- **Begge dele tilsiger gradvis indfasning af reformer, og gør det ekstra vigtigt med rettidig omhu mht reformer**
- **Boligreformer bør samtænkes med andre reformpakker**

# Konklusioner

- **Boligpolitikken er uigennemskuelig og ikke målrettet**
- **Boliger kan ikke gøres billigere for alle!-  
Subsidieringen skal betales enten ved højere skatter eller lavere udgifter på andre områder**
- **Høj subsidiering skævvrider boligforbrug og belaster de offentlige finanser i betydelig grad og øger dermed holdbarhedsproblemet**
- **Uklar fordelingsprofil: boligsociale hensyn skal tages via boligsikringen**