

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

Beretning

Perioden fra d. 29. maj til 24. august 2012

Indholdsfortegnelse	
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Lejelovsforhandlingerne
4.	Forslag i Folketinget
4.1	L 189, Forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2012 til renovering (SSFR regeringen).
4.2	L 113, Forslag til lov om fremrykket huslejebetaling, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning til nævnsstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligbeboere (SSFR regeringen).
4.3	L 123, Forslag til lov om startboliger m.v. (SSFR regeringen).
5.	Regeringens skattereform 2012

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

1. Den politiske situation

Siden valget d. 15. september 2011 har regeringen mistet sin tilslutning. Som det ses nedenfor af meningsmålingerne fra Epinion fra 10/8 2012 mister både SD og SF vælgertilslutning. SD lå historisk lavt med en tilslutning på kun 16,3 % i målingen fra 27/6 2012. Enhedslisten har næsten fordoblet sin tilslutning, og er nu det tredje største parti, nu meget tættere på SD. Venstre forbedrer sin fremgang i forhold til valget november 2009. Samlet kan Regeringen og dens støtteparti mønstre 43,2 % af stemmerne, medens oppositionen står for 56,8 % af stemmerne, dvs. sige ikke den store ændring i fordelingen mellem blokkene i forhold til målingen d. 11/4.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	2,4	6,4	29,1	5,2	9,1	2,3	31,2	12,0		0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	3,4	6,0	25,8	9,2	10,3	1,7	29,0	13,3	-	1,3	100
Valg 2007	13/01 - 2007	2,2	13,0	25,5	5,1	10,4	0,9	26,2	13,9	2,8	0,0	100
Valg 2011	15/09 - 2011	6,7	9,2	24,8	9,5	4,9	0,8	26,7	12,3	5,0	0,1	100
Epinion	21/12 - 2011	7,8	8,1	22,1	9,0	3,5	0,8	32,5	11,4	4,8		
Epinion	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	11/4 - 2012	7,8	6,6	20,8	9	3,3	0,9	33,4	13,4	4,7		
Epinion	27/6 - 2012	13,6	5,8	16,3	8,3	4,5	0,9	33,6	12,8	4,1		
Epinion	10/8 - 2012	10,5	6,0	17,4	9,2	4,1	0,6	34,4	14,1	3,7		

Målingen d. 10/8 er lavet efter at regeringen d. 22. jun. 2012 indgik forlig om en skattereform med Venstre og de konservative. Forliget er omtalt under punkt 5. Forliget indeholdt skattelettelser for syv mia. kroner, og en aftale om, at rentefradraget og ejendomsværdi-beskatningen ikke må røres frem til 2022. Skatteaftalen skal blandt andet finansieres ved at beskære forsvaret. Enhedslisten kunne som det ses ovenfor efter forliget konstatere en voldsom fremgang. Forliget ændrede imidlertid ikke den overordnede tilslutning til regeringen.

2. Den samfundsøkonomiske situation

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

I sidste beretning til Hovedbestyrelsen refereredes resultatet af Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændenes, halvårsrapport d. 29. maj 2012 for dansk økonomi.

Siden er de internationale økonomiske udsigter yderligere forværret. Den økonomiske og finansielle krise i Sydeuropa er taget til igen i den seneste tid. Ifølge Danmarks Nationalbanks kvartalsoversigt 14. juni 2012 forventer de internationale organisationer en svag aktivitetsfremgang i den globale økonomi i 2012 og lidt stærkere i 2013. Euroområdet forventes at være i en mild recession i første del af 2012. Væksten hos Danmarks vigtigste samhandelspartnere, bl.a. Tyskland, vurderes at blive lidt stærkere.

Nationalbanken oplyser, at BNP voksede 0,3 pct. i 1. kvartal 2012 og BNP dermed kom lidt over niveauet i samme periode sidste år. Væksten i 1. kvartal blev hovedsagelig drevet af det private forbrug og erhvervsinvesteringerne. Med en pæn stigning i forbruget i 4. kvartal 2011 og den fortsatte fremgang i 1. kvartal 2012 er husholdningernes opsparingstilbøjelighed blevet reduceret noget. Fald i formuekvoten, dvs. formuen i forhold til den disponible indkomst, er en vigtig faktor bag den svage forbrugsudvikling i de senere år. Husholdningernes lån har været moderat stigende, mens det kraftige fald i boligpriser og aktiekurser har reduceret værdien af deres aktiver. Som resultat af dette er belåningsgraden i boligerne nu på det højeste niveau siden 1973.

Både den korte og den lange rente er kommet ned i historisk lave niveauer. Det er nu muligt at finansiere fx køb af bolig med et fastforrentet 30-årigt lån med en pålydende rente på 3 pct. eller et 20-årigt lån med en rente på 2 pct.

Efter behersket fremgang i 2. halvår 2009 og 2010 blev boligmarkedet svækket igennem 2011. Omkring årsskiftet 2011/12 var der tegn på en vis stabilisering, men priserne faldt igen i februar og marts 2012. Priserne på parcel- og rækkehuse lå i marts 8,6 pct. under niveauet året før. Der har dog været en tendens til, at det seneste månedstal offentliggjort af Danmarks Statistik, der baserer sig på ca. 70 pct. af alle handler, efterfølgende er blevet justeret op. Priserne på ejerlejligheder har ligget fladt det seneste halve år. Hvornår boligmarkedet vender, er det ifølge Danmarks Nationalbank svært at forudse. I Nationalbankens prognose ventes et fald i huspriserne på 3,7 pct. i 2012.

Det lave renteniveau gør det muligt at foretage boligkøb og erhvervsinvesteringer til lave omkostninger via realkreditmarkedet, samtidig med at husholdninger og virksomheder under ét har konsolideret sig i væsentligt omfang i de seneste år. Nationalbanken mener derfor, at fornyet tillid hurtigt kan omsætte sig i højere forbrug, øgede investeringer og ny fremgang på boligmarkedet.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

3. Lejelovsforhandlingerne

Som følge af udskrivning af folketingsvalg til den 15. september 2011 blev forhandlingerne om lejelovsforenklinger stoppet. Den nye S, R og SF regering udpegede Carsten Hansen til minister for By, Bolig og Landdistrikter. Den 27. oktober indbød ministeren Hovedudvalget til opklarende møde d. 24. november 2011 og herefter blev underudvalget indkaldt med henblik på at genoptage forenklingsforhandlingerne.

Den 16. marts 2012 afholdt Hovedudvalget møde om de fortsatte forhandlinger. Det blev aftalt, at afslutte fase 1 inden udgangen af september 2012 og fase 2 inden udgangen af 2012. Herefter er der holdt 6 møder i underudvalget vedrørende fase 1.

Den 14. august 2012 afholdt organisationerne et møde på formandsniveau, hvor man drøftede tre knaster i forhandlingerne i Underudvalget. Det drejede sig om de fremtidige regler for blanketudskrivning, opkrævning af øgede vandudgifter og regler for tidsbegrænset udlejning.

Der blev opnåede enighed om det første punkt, medens de sidste punkter efter en drøftelse blev besluttet genoptaget i Underudvalget. Efter en drøftelse herom på mødet i Underudvalget den 21. august og en endelig behandling i Hovedudvalget den 23. august var der enighed om, at der er mulighed for et forlig, hvis der bliver mere tid, hvorfor punkterne blev rykket til fase 2.

4. Forslag i Folketinget.

4.1 L 189, Forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2012 til renovering.

Den 10. maj 2012 fremsatte Regeringen lovforslaget om en forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering for 2012 med 4,1 milliarder kroner, således at den i alt udgør 6,8 milliarder. Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger, og har bl.a. til formål at yde økonomisk støtte til renovering af de almene boliger.

Lovforslaget udmønter en aftale indgået af regeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti den 10. maj 2012.

Forslaget blev vedtaget af et enigt Folketing den 13. juni 2012.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

4.2 L 113, Forslag til lov om fremrykket huslejebetaling, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning til nævnsstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligbeboere.

Lovforslaget, der er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen, skal sikre, at lejere ikke sættes ud af deres bolig, fordi lejen ikke er betalt. Derfor rykkes huslejebetalingen 3 dage frem, så den falder sammen med udbetaling af lejerens indkomst.

Efter lovforslaget skal der endvidere tilvejebringes bedre viden om husleje- og beboerklagenævnenes afgørelser ved at gøre det muligt at pålægge dem at indberette forskellige oplysninger om de sager, som de behandler.

Lovforslaget blev vedtaget af et enigt Folketing d. 31. maj 2012.

4.3 L 123, Forslag til lov om startboliger m.v.

Lovforslaget, der er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen, skaber mulighed for at etablere såkaldte startboliger. Startboliger er ungdomsboliger, der er målrettet unge mellem 18-24 år, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte.

Startboliger forventes primært etableret i eksisterende bebyggelse, men nybyggeri kan dog forekomme. Loven giver således mulighed for, at staten kan yde støtte til at ansætte støttepersonale, ligesom staten kan yde et mindre ombygningstilskud. Der er afsat i alt 131,2 mio. kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne.

Lovforslaget indgår som led i satspuljeaftalen på det sociale område for 2012.

Et enigt Folketing vedtog den 31. maj 2012 lovforslaget

5. Regeringens skattereform juni 2012

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

Regeringen (Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre og Det Konservative Folkeparti blev fredag d. 22. juni enige om en skattereform. Regeringens støtteparti Enhedslisten kom ikke med i aftalen..

Skatteforliget medførte følgende justeringer i regeringens udspil fra maj 2012:

- Nedsættelsen af rentefradraget for store renteudgifter udgår.
- Ejendomsværdiskatten og skatteværdien af rentefradraget fastholdes svarende til gældende lovgivning frem til 2020. Regeringen havde planlagt at beskatte boligejerne med yderligere 3,9 mia.
- Omlægningen fra folkepensionens grundbeløb til pensionstillæg udgår. Regeringen havde planlagt at skære 13.600 kr. af folkepensionens grundbeløb.
- Overførselsindkomster nedreguleres med 5,1 pct. som i udspillet, men reguleringen flyttes til perioden 2016-2023.
- Folkepensionister får samme forøgelse af topskattegrænsen som andre skattepligtige.
- Besparelser mv. på 2,7 mia. kr. (forsvar) og 1 mia. kr. (EU-bidrag) inddrages som en del af finansieringen af aftalen.
- Øvrige elementer forudsættes gennemført som i regeringens udspil.

Skattereformen betyder, at der er skattelettelser for i alt godt 14 milliarder kroner frem mod 2022. Den samlede skattenedsættelse (skattesænkninger minus skattestigninger) er på omkring syv milliarder kroner.

Skattereformen vil ifølge regeringens beregninger på længere sigt give 15.000 flere fuldtidsbeskæftigede.

De største skattenedsættelser består af:

- En forhøjelse af topskattegrænsen med 57.900 kr. til 467.000 kr., når den er fuldt indfaset i 2022. Det svarer til, at årsindkomster op til 507.600 kr. (før AM-bidrag) vil være fritaget fra topskat (2013-niveau).

- Beskæftigelsesfradraget forhøjes fra de nuværende 5,6 pct. til 10,65 pct. i 2022, og det maksimale beskæftigelsesfradrag øges fra 17.900 kr. til 34.100 kr. i 2022.

- Der indføres et ekstra beskæftigelsesfradrag til enlige forsørgere ud over det almindelige beskæftigelsesfradrag. Det ekstra beskæftigelsesfradrag udgør fuldt indfaset 6,25 pct. og det maksimale ekstra fradrag udgør 20.000 kr.

- Den såkaldte 'iværksætterskat' fra 2009 på selskabers kursgevinster på unoterede porteføljeaktier ophæves. Det finansieres ved forøget lønsumsafgift i den finansielle sektor. Der bliver lavet følgende ændringer af regeringens udspil fra maj 2012

- Overførselsindkomster mindre reguleres med 5,1 pct. som i udspillet, men reguleringen flyttes til perioden 2016-2023.

- Folkepensionister får samme forøgelse af topskattegrænsen som andre skattepligtige.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

- Besparelser mv. på 2,7 mia. kr. (forsvar) og 1 mia. kr. (EU-bidrag) inddrages som en del af finansieringen af aftalen.

De fordelingsmæssige konsekvenser af skattereformen fremgår nedenfor:

Tabel 4.3.2. Fordelingsmæssige konsekvenser af Skattereformen på indkomstdeciler. Fuldt indfaset (2023-regler i 2013-niveau)

	Antal personer	Gns. ændring i rådighedsbeløb			Ændring i rådighedsbeløb i pct. af disponibel indkomst		
		Skatter og afgifter	Udgifter	Samlet virkning	Skatter og afgifter	Udgifter	Samlet virkning
	(1.000)	Kr.	Kr.	Kr.	Pct.	Pct.	Pct.
1. decil	549	190	-820	-630	0,3	-1,3	-1,0
2. decil	549	470	-300	170	0,3	-0,2	0,1
3. decil	549	750	-260	490	0,5	-0,2	0,3
4. decil	549	1.330	-670	660	0,7	-0,4	0,4
5. decil	549	1.870	-660	1.210	0,9	-0,3	0,6
6. decil	549	2.430	-570	1.870	1,1	-0,3	0,9
7. decil	549	3.060	-460	2.600	1,3	-0,2	1,1
8. decil	549	3.850	-480	3.370	1,4	-0,2	1,3
9. decil	549	4.880	-540	4.340	1,6	-0,2	1,4
10. decil	549	6.360	-960	5.400	1,5	-0,2	1,2
Alle	5.495	2.530	-570	1.960	1,1	-0,3	0,9

Anm: Tabellen viser ækvivalerede skatter og afgifter. Ved ækvivalering foretages der en korrektion af indkomster og skatter, der tager højde for antallet af medlemmer i en familie. Dermed bliver det muligt at sammenligne indkomster og skatter for familier med forskellig størrelse. Som følge af at der er foretaget ækvivalering er det ikke muligt at omregne fordelingsstallene til provenu.

Tabel 4.3.3. Fordelingsmæssige konsekvenser af Skattereformen på socioøkonomiske grupper. Fuldt indfaset (2023-regler i 2013-niveau)

	Antal personer	Gns. ændring i rådighedsbeløb			Ændring i rådighedsbeløb i pct. af disponibel indkomst		
		Skatter og afgifter	Udgifter	Samlet virkning	Skatter og afgifter	Udgifter	Samlet virkning
	(1.000)	Kr.	Kr.	Kr.	Pct.	Pct.	Pct.
Fuldt beskæftigede	1.630	4.570	-170	4.400	1,7	-0,1	1,6
Selvstændige	160	2.500	-500	2.000	1,3	-0,3	1,0
Deltidsbeskæftigede	184	3.220	-280	2.940	1,4	-0,1	1,3
Delårsbeskæftigede	294	2.330	-1.570	760	1,2	-0,8	0,4
Fuldt ledige m.fl.	147	360	-3.350	-2.990	0,2	-2,3	-2,1
Uddannelsessøgende	353	1.840	-430	1.410	1,1	-0,3	0,9
Fortidspensionister	243	230	-3.630	-3.400	0,1	-1,8	-1,7
Efterlønsmodtagere	120	610	-4.050	-3.440	0,3	-1,7	-1,4
Over 66-årige	1.007	-130	604	480	-0,1	0,3	0,2
Alle	5.495	2.530	-570	1.960	1,1	-0,3	0,9

Anm: Ækvivalerede indkomster, jf. anmærkningen til tabel 4.3.2. Grupperne 'børn' og 'andre 18-66-årige' er ikke med som selvstændige grupper, men er med under 'Alle'.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2012

Tabel 4.3.6. Betydning af Skattereformen for forskellige familietyper, 2023-regler (2013-niveau)

	Indkomst ¹⁾ (1.000 kr.)	Ændring i rådighedsbeløb	
		Kr.	Pct. af indkomst ²⁾
A. Enlig folkepensionist uden supplerende pension, lejebolig	154	2.880	1,9
B. Enlig folkepensionist med ATP, ejerbolig	175	2.500	1,4
C. Enlig folkepensionist med supplerende pension, ejerbolig	420	-1.210	-0,3
D. Enlig folkepensionist med supplerende pension, ejerbolig	570	6.140	1,1
E. Enlig dagpengemodtager, lejebolig	209	-6.680	-3,2
F. Enlig lønmodtager, lejebolig	300	3.550	1,2
G. Enlig lønmodtager, delvis ledig, lejebolig	305	-1.150	-0,4
H. Enlig forsørger med 1 barn, lejebolig	375	8.850	2,4
I. LO-par med 2 børn, ejerbolig	669	6.800	1,0
J. Par med 2 børn, ejerbolig	750	7.200	1,0
K. Funktionærpar med 2 børn, ejerbolig	1.060	24.720	2,3
L. Topdirektørpar med 2 børn og dieselbil, ejerbolig	2.600	-670	0,0

1) Indkomsten består alene af skattepligtige indkomster. Beløbet indeholder ikke evt. boligstøtte eller børne- og ungeydelse.

2) I procent af lønindkomst, pension og andre skattepligtige overførselsindkomster.

Kilde: Regeringens lovforslag udsendt i høring.

Det ses, at regeringen har regnet ud, hvad skattereformen betyder for forskellige decil grupper, socioøkonomiske grupper og familietyper i leje/ejebolig, når den er fuldt indfasat. I beregningerne indgår skattelettelser, udgifter til højere afgifter. Posterne omfatter:

”Skatter og afgifter” forhøjelsen af beskæftigelsesfradraget, det ekstra beskæftigelsesfradrag til enlige forsørgere, forhøjelsen af topskattegrænsen, indekseringen af visse afgifter, nedsættelse af loft over rejsefradrag, ophævelse af fradrag for grundforbedringer, øget beskatning af fri bil, forhøjelsen af udligningsafgiften for dieselbiler samt øget efterrettelighed. ”Udgifter” omfatter aftrapningen af børne- og ungeydelsen for familier med høje indkomster, den afdæmpede regulering af overførselsindkomsterne i perioden 2016-2023, forhøjelsen af den supplerende pensionsydelse (ældrechecken) og forhøjelsen af pensionstillægget for folkepensionister. Der er indregnet elementer svarende til en samlet forbedring af befolkningens disponible indkomster på 6,8 mia. kr.

Der er ingen beregninger, der sammenligner identiske familietyper for ejer/lejer.

Reformen er planlagt vedtaget ved 3. behandlingen d. 13. september 2012.