

Lejerne taber til boligejerne

Ejendomsskatten står igen højt på den politiske dagsorden. Men få - også politikere - kan gennemskue, hvem der er vindere og tabere i spillet om skatteregler og tilskud fra samfundskassen. LLO's cheføkonom giver her svarene. Han konkluderer bl.a., at boligejerne får en skatterabat på 14 mia. kr. årligt.

40 pct. af dem, der kan stemme ved folketingsvalget, bor i en lejebolig. Det er derfor overraskende, at lejerne så klart taber til boligejerne, når det gælder kampen om gunstige skatteregler og tilskud fra det offentlige.

Lejerne betaler også ejendomsskat

For eksempel er en af de mest udbredte misforståelser, at det kun er boligejere, der betaler ejendomsskat. Ejendomsskatten betales af grundværdien og kaldes også grundskyld. Lejere betaler faktisk også ejendomsskat, men det sker over huslejen. Stiger grundværdierne, så kan udlejeren sende grundskattestigningen videre til lejerne. Den private udlejer kan glæde sig over formuegevinsten, og lejerne betaler skatten på formuen. Stiger grundværdierne i den almene udlejningssektor, kan lejere belåne stigningen, men ikke som boligejerne trække den ud til eget

forbrug. Men lejerne i den almene udlejningssektor kan få rettet den offentlige vurdering af jordværdien, mens lejere i den private udlejningssektor er afhængige af, om udlejeren vil klage over vurderingen.

Lige vilkår

De fleste mener, at der skal gælde lige vilkår for ejere og lejere. En ny meningsmåling foretaget af A&B Analyse for BL's magasin Boligen viser, at der er et stort flertal for at ligestille beskatningen af lejeboliger med beskatningen af ejerboliger. Ifølge målingen svarer 83 procent ja til, at lejerne skal have samme tryghed som boligejerne.

Men lejerne og boligejerne kender ikke til hinandens skattebetaling. Få, også politikere, kan gennemskue, hvem der er vindere og tabere i spillet om skatteregler og tilskud fra samfundskassen.

For eksempel betaler boligejerne ejendomsværdiskat. Det skyldes, at boligejeren har foretaget en investering, som giver et afkast i form af et sted at bo. Boligejeren skal ikke leje en bolig for at have et sted at bo, han kan bo i sin egen bolig. Tidligere kaldtes skatten derfor lejeværdi af egen bolig. Men i dag hedder det en ejendomsværdiskat. Det nye ord passer måske bedre med, at boligejeren har foretaget en investering i noget af værdi, og boligejeren skal lige som alle andre betale skat af afkastet. Især fordi boligen over tid stiger i pris grundet samfundsskabte gevinster, og ikke som en bil eller båd falder i pris. Lejerne betaler skat af afkastet ved en investering i aktier eller obligationer,

boligejerne betaler skat af afkastet af værdien af ejendommen. Hvis samfundet betaler en metrostation lige ved siden af en boligejer, skal boligejeren betale skat af den øgede ejendomsværdi, som metrostationen giver boligejeren. Kommer der en motorvej i skellet, får ejeren kompensation.

Skattestoppet fra 2001

Grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten er den laveste værdi af den ejendomsværdi, ejendommen havde pr. 1. oktober i indkomståret eller den ejendomsværdi, ejendommen havde pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 % eller den ejendomsværdi, ejendommen havde pr. 1. januar 2002. Så de fleste boligejere betaler skat af en gammel ejendomsværdi fra staten af 00 - erne. Det kaldes skattestoppet.

Skattestoppet, der blev indført af den borgerlige regering i 2001, betyder, at boligejeren i dag betaler ca. 0,6 % i skat af ejendommens aktuelle værdi. Når ejendomsværdiskatten reelt er 0,6 procent er det 0,6 under den neutrale ejendomsværdiskat på 1,2 procent. Den neutrale ejendomsværdiskat er beregnet af vismændene og Velfærdskommissionen. Den neutrale ejendomsværdiskat er den ejendomsværdiskat som vil medføre, at boligejerne betaler samme skat af deres opsparing som lejerne. Selv skatteministeren kender den neutrale ejendomsværdiskat. I et svar til skatteudvalget på spm. 11 d. 13. november 2013. oplyser ministeren, at den neutrale ejendomsværdiskat skal være 1,2 %. Det er også den skat, som balancerer med rentefradraget. Velfærdskommissionen anslog i 2005 et niveau på 1,6 %. Dengang var renteniveauet højere.

Skatterabat på 14 mia. kr. til boligejerne

Ejendomsværdiskatten vil ifølge skatteministeriet i 2017 give staten en indtjening på knap 14 mia. kr. Da en ejendomsskattevärdiprocent på 0,6 giver 14 mia. kr. i provenu, må en såkaldt neutral skattevärdiprocent på 1,2 % give 28 mia. kr. I Folketinget er der bred enighed om en ejendomsværdiskatteprocent på 0,6. Dermed får boligejerne en skatterabat på knap 14 mia. kr. årligt (dvs. 28 mia. – 14 mia. kr., hvert år!).

Lejerne taber

Men hvad med lejerne? Lejere i de almene boliger og i de ældre privatejede udlejningsboliger er beskyttet af huslejereguleringen. Samfundet taber skattevärdien af, at udlejerne af almene og privatejede udlejningsboliger ikke må opkræve markedsleje og dermed ikke kan beskattes af en markedsleje. Markedsleje ville øge udlejernes lejeindtægter med 22 mia. kr. årligt. Skatten vil være ca. en tredjedel, så det svarer til et tabt skatteprovenu på 7 mia. kr. årligt. Men samfundet sparer også en øget udgift til individuel boligstøtte på mindst en tredjedel af forskellen mellem lejen i dag og markedslejen, og det er 7 mia. kr. årligt. Så nettoskatteprovenuet af markedsleje er nul kr.

Regnestykket viser, at en ejendomsværdiskatteprocent på 0,6 giver boligejerne langt større subsidier fra samfundet, end der tilkommer lejerne. Hertil kommer skattefrie gevinster til boligejerne i form af en skattefri gevinst ved salg af boligen. I gennemsnit over lang sigt stiger ejerboliger 0,9 % årligt mere end

prisudviklingen. Den værdistigningsgevinst er for de fleste boligejere skattefri. Lejerne er taberne i spillet om samfundsskabte gevinster.

Umuligt at få en blandet beboersammensætning

De velstillede vælger ejerboligen. Det er også det økonomisk mest fordelagtige for denne gruppe, og derfor vil det aldrig lykkes at få en blandet beboersammensætning i lejeboligerne, slet ikke i de almene boliger.

Nu vil nogle mene, at man i regnestykket bør indregne de årlige udgifter på 16 mia. til individuel boligstøtte (gives til fortrinsvis lejerne) og den årlige statsstøtte på ca. 1 mia. kr. årligt til drift af nyere almene boliger. Men disse tilskud gives af boligsociale årsager. Det vil sige, at samfundet af velfærdsmæssige årsager gerne vil sikre, at lavindkomsterne kan have et rimeligt boligforbrug.

Populært sagt, skattesubsidiet til ejerboligerne betyder, at boligejerne har råd til flere boligm², uanset indkomst.

Reguleringsgevinsten til lejerne betyder, at lejerne har råd til flere boligm², uanset indkomst. Det er populært sagt en støtte til murstenene, uanset hvem der bor i boligen. Som regnestykket ovenfor viser, er boligejerne klart vindere, når det glæder murstensstøtten fra det offentlige. Det gælder også, når man sammenligner ens lejeboliger og ejerboliger.

Individuel boligstøtte

Den individuelle boligstøtte, som koster 15 mia. kr. årligt, er en boligsocial støtte, som sikrer, at lavindkomster, enlige med børn og pensionister får et økonomisk tilskud, sådan at lavindkomsterne kan bo i en lidt større og bedre bolig end ellers. Denne støtte afhænger af hustandsindkomst, antal børn mv.

Denne støtte gives, fordi vi vil være et velfærdssamfund, hvor lavindkomsternes boligforbrug støttes. Den støtte kan man derfor ikke, som også Velfærdskommissionen konkluderede i 2005, medregne, når man sammenligner den offentlige støtte til den, der vælger en ejerbolig eller lejebolig.

De 100.000 lejere, der bor i privatejede udlejningsboliger med aftalt leje (en slags markedsleje) eller en leje, sat efter det lejedes værdi, får hverken gavn af skatterabatten til boligejerne eller den reguleringsgevinst, som tilfalder lejerne i de ældre udlejningsboliger og de almene boliger.

--