

Boligbeskatning

Forskelsbehandling. Skattereglerne favoriserer ejerboligen på bekostning af lejerboligen. Hvis lejerboligen skal have en fremtid på Færøerne, kræver det andre skatteregler.

Færøerne er karakteriseret ved et (næsten) ikke-eksisterende udbud af lejligheder. Færinger bor i egne boliger - boliger, der de seneste år er steget voldsomt i værdi. Uden at det har ført til noget konkurrerende udbud af lejeboliger. Siden krisen først i 90'erne er prisen på et typisk hus i Tórshavn vel steget fra 3/4 mio. kr. til 2 mio. kr. Denne stigning afspejler ikke en tilsvarende stigning i prisen på mursten, ej heller i timelønnen. Her er andre kræfter på spil.

Hvis man antager, at prisen på et hus bestemmes af den månedlige udgift ved at sidde i huset - det vil sige renter og afdrag - kan prisstigningen forklares med det faldende renteniveau og de nye låneformer, navnlig lån med beskedne, eller slet ingen, afdrag de første år. Finansieringsforholdene slår særligt stærk igennem på huspriserne på Færøerne, hvor der ikke er nogen løbende beskatning af boligen. Tværtimod. Skattevæsenet bidrager med 40 pct. af renteudgifterne. Det er så fordelagtigt at eje egen bolig, at lejeboliger slet ikke kommer på tale.

Det forekommer at være en væsentlig problemstilling. Et vist udbud af lejeboliger måtte under alle omstændigheder forekomme ønskeligt. Lejeboliger ville indebære en større fleksibilitet på boligmarkedet. Om man politisk ønsker at fremme et udbud af lejeboliger, må man imidlertid skattemæssigt sidestille lejeboliger med egen bolig. Men man skal være opmærksom på, at gældende færøske skatteregler tilskynder til et højt boligforbrug. Det kan således vise sig nødvendigt at reducere fordelene ved at sidde i egen bolig, hvis lejeboliger skal have en fremtid for sig på Færøerne.

Hvori består nu den skattemæssige favorisering af egen bolig?

Lad os antage, at en bolig koster 2 mio. kr., og at renten er 5 pct. Hvis man opfører boligen til egen brug, betaler skattevæsenet 40 pct. af renteudgiften, eller 40.000 kr. om året. Lejer man i stedet for boligen, må man betale 100.000 kr. i leje om året, for at udlejer kan betale sine renteudgifter. Men lejer får ikke nogen hjælp fra skattevæsenet. (Det gør udlejer i øvrigt heller ikke). For ejer er netto "lejen" 60.000 kr. p.a.; for lejer er både netto- og bruttolejen 100.000 kr. om året. Skattevæsenet favoriserer, eller subsidierer, husejernes boligforbrug med 40.000 kr. om året. Til lejerne er der ingen subsidier. Der er gode grunde til, at vi alle har valgt at være ejere snarere end lejere.

I Danmark førte forholdet til, at man skattemæssigt indførte begrebet "værdi af egen bolig". Ved køb af en bolig erhverver køber sig et formueafkast, svarende til den leje, som skulle have været betalt for en tilsvarende lejebolig. I eksempelet ovenfor andrager værdien af egen bolig kr. 100.000 om året. Om denne værdi blev beskattet med 40 pct., ville skatten af værdien af egen bolig netop udligne rentestøtten, og ejerboligen og lejeboligen ville skattemæssigt, og økonomisk, have været ligeværdige alternativer for borgerne.

Det gør ikke nogen forskel for ræsonnementet, om boligejeren er selvfinansierende.

Lad os antage, at den boligsøgende til disposition har en egenkapital har 2 mio. kr., der antages at være placeret i obligationer til en rente af 5 pct. om året. Hvis han lejer sig en bolig, vil renteindtægten netop kunne dække lejeudgiften. Men lejer vil af sine renteindtægter skulle betale en kapitalvindingsskat på 35 pct. Når året er omme, "mangler" han 35.000 kr.

Anderledes hvis han for de 2 mio. kr. erhverver sig en ejerbolig. Nu har han ganske vist ingen renteindtægter, men han har heller ikke nogen lejeudgift. Sammenholdt med situationen som lejer sparer han imidlertid kapitalvindingsskatten på 35.000 kr. Om værdien af egen bolig, kr. 100.000, var blevet beskattet med 35 pct., ville de to alternativer - eje eller leje - netop have haft samme værdi for den boligsøgende.

Eksemplet illustrerer i øvrigt den manglende logik i, at rentestøtten (40 pct.) afviger fra kapitalvindingsskatten (35 pct.). De to satser bør harmoniseres. Formentlig mest hensigtsmæssigt på 35 pct.

20. november 2006

Jørn Astrup Hansen

Formand for Búskaparráðið