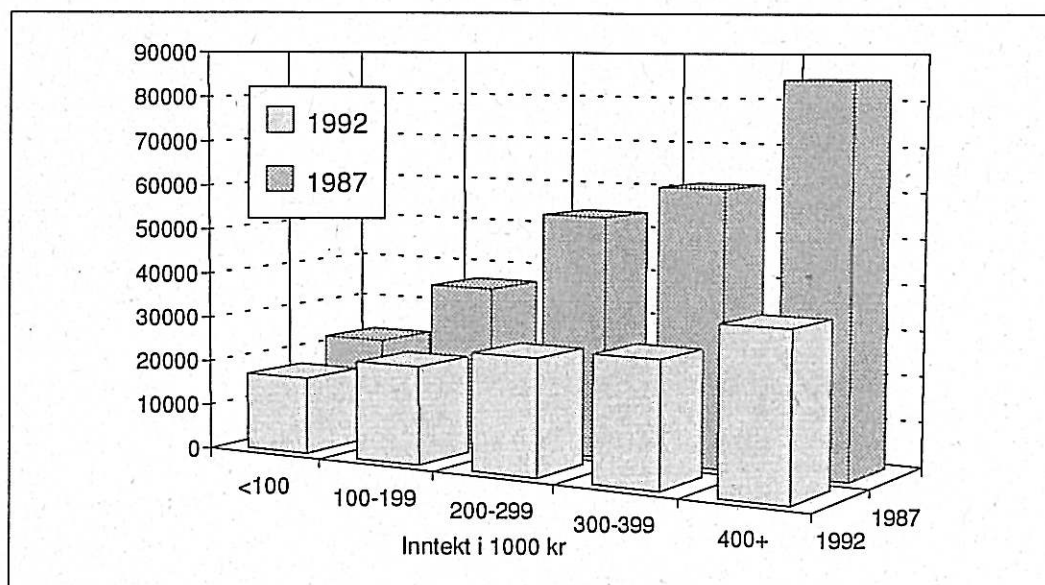


Rolf Barlindhaug

Fordelingsvirkninger av bolig- og skattepolitikken i 1980-årene



Skattesubsidier for husholdninger i selveide boliger etter inntekt. 1987 og 1992. 1992-kroner

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Rolf Barlindhaug

**Fordelingsvirkninger av
bolig- og skattepolitikken
i 1980-årene**

Prosjektrapport 114 – 1992

Prosjektrapport 114

Rolf Barlindhaug
**Fordelingsvirkninger av bolig- og
skattepolitikken i 1980-årene**

ISBN 82-536-0404-1
100 eks. trykt av
Lobo Grafisk A/S

Resirkulert 100 g Cyclus/200 g Cyclus

© Norges byggforskningsinstitutt 1992

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: (02) 96 55 00

Fax (02) 69 94 38 og (02) 96 55 42

Endring i 1993: 22 erstatter prefikset (02)

INNHOOLD

FORORD	5
1. SAMMENDRAG	6
2. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLINGER	12
2.1 Boligpolitikken har fordelingspolitiske mål	12
2.2 Boligbeskatningen er lovbestemt	13
2.3 Boligbeskatningen i et fordelings- og allokeringmessig perspektiv	14
2.4 Mellomgenerasjonen fikk fordeler på 1970-tallet	14
2.5 Lav inflasjon og høy realrente gir nye fordeler for mellomgenerasjonen ...	15
2.6 Gir lav inflasjon og omlegging av skattesystemet nye fordelings effekter? ..	16
3. ENDRINGER I HUSHOLDNINGENES RAMMEBETINGELSER	17
3.1 Boligpriser og renteutvikling	17
3.2 Boligpolitikken er blitt mer selektiv	19
3.3 Reformen i gal rekkefølge?	20
4. BOFORHOLD I 1980-ÅRENE	22
4.1 Flere er blitt eiere - flyttehyppigheten uendret	22
4.2 Flyttemønsteret uendret fra tidligere	26
4.3 Store svingninger i boligprisene	30
5. UTVIKLING I BOKOSTNADER OG SKATTEFORDEL	34
5.1 Hva menes med skattefordel for eide boliger?	34
5.2 Bokostnader og boutgifter, begreper som blandes	37
5.3 Bokostnadene har økt kraftig i 1980-årene	39
6. BEREGNING AV SKATTESUBSIDIER I 1987 OG 1992	44
6.1 Prisutvikling på boliger og skattefordel for selveiere	44
6.2 Ligningstakst som andel av boligens pris	47
6.3 Valg av forutsetninger i beregningene	48
6.4 Store skattesubsidier for selveiere i 1987	50
6.4.1 Subsidestørrelsen bestemmes hovedsaklig av boligens verdi	50
6.4.2 Subsidiene varierer kraftig med inntekt	50

6.5 Lavere og jevnere fordelte skattesubsidier for selveiere i 1992	54
6.6 Skattesubsidier for borettslavere i 1987 og 1992	58
7. TOTALE SUBSIDIER TIL BOLIG	61
8. VIRKNINGER PÅ BOLIGMARKEDET AV ØKT BOLIGBESKATNING	65
8.1 Skatteinntekter fra bolig kan brukes som skattelette	65
8.2 Ligningstakst lik markedspris og fordoblet skattesats	66
8.3 Økt boligbeskatning gir flere småboliger	66
8.4 En større andel unge vil velge egen bolig	72
8.4 Økt boligbeskatning og virkninger på disponibel inntekt	75
LITTERATUR	81
VEDLEGG	83

FORORD

Fordelingsvirkninger av skattepolitikken var tema for en analyse av dataene fra Boforholdsundersøkelsen i 1981. Det ble fokusert på en tiårsperiode fra begynnelsen av 1970-årene. Deregulering av kreditt- og boligmarkedet i første del av 1980-tallet og den gradvise omleggingen av skattesystemet fra slutten av 1980-årene har endret rammebetingelsene for husholdningenes tilpasning i boligmarkedet radikalt. Med utgangspunkt i dataene fra Boforholdsundersøkelsen i 1988 har vi i dette prosjektet først og fremst registrert utviklingstendenser på boligmarkedet i 1980-årene med spesiell vekt på de fordelingsmessige sidene ved dagens boligbeskatning. Vi har lagt vekt på å vise endringene i fordelingsvirkningene mellom 1987 og 1992. Det har videre vært mulig å simulere utviklingen på boligmarkedet fremover, under forutsetning av at dagens beskatningsregler opprettholdes, og sammenligne resultatene fra et slikt referansealternativ med et fremtidig boligmarked, der det foretas en sterkere likestilling i beskatningen mellom avkastningen av finanskapital og boligkapital.

Rapporten viser hvordan omleggingen av det generelle skattesystemet har rammet høyinntektsgrupper spesielt og ført til høyere bokostnader for disse. Skattesubsidiens fordelings effekter er blitt mindre fra midten på 1980-tallet og frem til i dag, men de er ved inngangen til 1992 fremdeles store og skjevt fordelt. En økning i boligbeskatningen, under forutsetning av uendret statlig finansieringsbehov, vil for mange gi inntektsskattelettelser som overstiger økningen i boligs katt. I boligmarkedet vil økt boligbeskatning medføre høyere bokostnader, mens redusert inntektsskatt vil øke disponibel inntekt og øke boligetterspørselen. Sammenlignet med referansealternativet blir det bygd flere småboliger. Også total boligbygging vil øke noe. Dette vil øke boligfrekvensene for unge. Etterspørselen etter store boliger vil avta noe, slik at det på sikt blir et større innslag av boliger med nøktern standard i boligmassen.

Prosjektet er støttet av Kommunaldepartementet fra 1990 med 550 000 kr.

Oslo desember 1992

Rolf Barlindhaug

1. SAMMENDRAG

Boligpolitikken i Norge har i stor grad vært rettet mot nyproduksjon av boliger. Den største satsingen er skjedd gjennom generelle subsidier til oppføring av boliger. Etter hvert har mer selektive ordninger fått større plass. Et av hovedmålene i boligpolitikken har vært å holde en høy og stabil boligproduksjon, samtidig som en skulle sikre at husholdningenes boliggifter, spesielt i etableringsfasen, skulle holdes på et akseptabelt nivå.

Boligpolitikken har også hatt sterke innslag av fordelingspolitiske mål. I St.meld.nr. 34 (1988 - 1989) "Boligpolitikk for 1990-årene", er de fordelingsmessige målene konkretisert slik: "Departementet har som målsetting å medvirke til jevn fordeling av boligkonsum mellom grupper, generasjoner og ulike regioner. Boligfordelingen skal være bedre enn inntekts- og formuesfordelingen."

De rene boligpolitiske virkemidlene har bidratt til å oppfylle fordelingsmålet. Dette gjelder også oppføringslånordningen i Husbanken, en ordning som ikke er behovsprøvd, men underlagt visse kostnads- og arealbegrensninger.

For å stimulere til høy boligstandard har en i Norge vært forsiktig med å skattelegge bolig. Boligbeskatningen har imidlertid hatt fordelingsvirkninger til fordel for de som har høy inntekt. Lave ligningstakster, lave satser for stipulering av inntekt av egen bolig og progressive marginalsattesatser var mest fordelaktig for de som hadde størst boligkapital. Det er en klar sammenheng mellom høy inntekt og høy verdi på boligkapitalen.

Kleppeutvalget (NOU 1989:1 Penger og kreditt i en omstillingstid) berører dette; "Selv om omfanget av subsidier som ytes gjennom lån i statsbankene er betydelig, har disse subsidiene begrenset betydning sammenlignet med de fordeler som fremkommer av den skattemessige behandlingen av boligkapital. Dette gjelder både for den enkelte husholdning og for husholdningssektoren som helhet."

Beregningen i kapitel 7 i vår rapport viser at skattesubsidiene som andel av de totale subsidiene til boligsektoren, er blitt redusert fra 96 prosent i 1987 til 87 prosent i 1992.

Dersom skattefordelen var livsfasebestemt og omfattet de fleste innen samme generasjon, ville skattefordelen kunne sammenlignes med støtte til barnefamilier og overføringer til eldre, selv om fordelen gis i en fase av livet da en minst trenger slik støtte. Dersom fordelen er knyttet

til en bestemt generasjon i en bestemt historisk periode, er det umulig å reversere politikken som har skapt fordelene.

Dereguleringen av kredittmarkedet og endringen av skattesystemet har ført til at mange i de generasjonene som høstet de største fordelene gjennom 1970- og 1980-årene, også får de største fordelene i 1990-årene. Dette skyldes at de nå har positiv netto finansformue og vil få høy avkastning på denne. Dagens 40 - 60 åringer får derfor med seg fordeler både fra 1970-årenes lavrentepolitikk kombinert med høy inflasjon, da de hadde negativ netto finansformue, og fordelene av en høyrentepolitikk, kombinert med lav beskatning av kapitalinntekter, i en situasjon med positiv netto finansformue. Yngre generasjoner med senere etablering i eide boliger kan ikke drømme om å oppnå det samme i fremtiden.

En relativ lav brukerpris på bolig, som følge av skattesubsidieringen, vil bidra til en vridning av investeringene i retning av bolig, først og fremst mot store boliger. Det kan derfor stilles spørsmål ved den ressursallokeringen som følger av den gunstige skattemessige behandlingen av bolig. Med gitt offentlig finansieringsbehov vil en med dagens beskatning av boliger måtte trekke inn mer skatt på andre måter, enn dersom bolig skattemessig ble mer likestilt finanskapital. Dagens beskatning virker altså uheldig både i et allokeringmessig og et fordelingspolitisk perspektiv.

I denne rapporten kartlegges størrelsen på og fordelingen av skattesubsidiene til bolig, både når det gjelder inntekts- og formuesbeskatningen. Vi viser hvor store subsidiene var i 1987 under dette årets skattesystem, og hvordan forholdene har endret seg fra 1987 til 1992 etter omleggingen av skattesystemet. I forlengelsen av en beskrivelse av dagens subsidieomfang, er det gjort simuleringer av den fremtidige utviklingen på boligmarkedet, bl.a. under forutsetning av at det legges sterkere vekt på boligbeskatning, men der økte skatteinntekter blir gitt som skattelette til alle hushold.

Vanligvis har skattefordel i forbindelse med bolig vært forbundet med muligheten for å trekke gjeldsrenter fra inntekten før skatt. Marginalskattens størrelse har bestemt hvor mye staten betaler av de løpende renteutgiftene. Husholdninger som har nedbetalt sine boliglån, får ikke slik hjelp fra staten og er etter denne tankegangen ikke skattesubsidiert. I følge tanken om at det er gjennom retten til å trekke gjeldsrenter fra inntekten før skatt at skattesubsidieringen oppstår, spiller det ingen rolle hvordan nettoinntekt av egen bolig behandles skattemessig. I Norge har nettoinntekt av egen bolig tilnærmet vært et konstant og lite beløp fra år til år. En har nærmest sett bort i fra dette når kostnadene i forbindelse med å bo har vært beskrevet.

Når skattefordelen knyttet til investering i egen bolig skal defineres, må en angi en referanse. En slik referanse kan være hvordan avkastning av finanskapital beskattes. Skattefordelen fremkommer dermed som forskjellen mellom dagens beskatning av bolig og beskatningen av boligens verdi, plassert som finanskapital. Denne tilnæringsmåten er brukt her.

I Norge består skattefordelen av følgende asymmetrier i skattesystemet: Boligformuen i selvangivelsen blir satt til en brøkdel av markedsverdien. Det samme gjøres ved beregning av inntekt av egen bolig. Mens skattlegging av avkastning av finanskapital bygger på nominell avkastning, er skattlegging av egen bolig i prinsippet bygd på reell avkastning og en lav reell skattesats. Symmetri vil oppstå om en i tillegg blir beskattet av boligens nominelle verdistigning.

Den høyeste marginalsattesatsen på kapitalinntekt var 66,4 prosent i 1986. Frem til 1991 ble den høyeste satsen redusert til 40,5 prosent, mens skattesystemet som gjelder fra 1992 innebærer en flat marginalsatt på kapitalinntekter på 28 prosent for alle. Virkningen av endringen i skattesystemet fra 1991 til 1992 på skattefordelen virket naturlig nok sterkest for husholdninger med høy inntekt. For lavinntektshusholdninger viser beregningene en ubetydelig forandring.

Bokostnadene varierer i takt med skattefordelen, men vil i tillegg bli påvirket av endringer i realrenten. I 1981 var realrenten, slik vi har målt den, lik null. En kraftig økning i realrenten skjedde i perioden frem til 1984, da nivået lå på over 6 prosent. Etter dette tidspunktet har den variert mellom 7 og 9 prosent og ligger i 1992 like i underkant av 10 prosent.

Stigende realrente bidrar i seg selv til en økning av bokostnadene. På kort sikt vil det være en grov sammenheng mellom realrente og boligpris. Dersom betalingsviljen for bolig er konstant og realrentenivået øker, vil dette måtte gi seg utslag i en motsvarende reduksjon i boligprisene. Dermed påvirkes bokostnadene minimalt for de som skal inn på boligmarkedet.

Redusert skattefordel til selveide boliger har bidratt til en endring i den relative prisen mellom eie og leie. Forsatt er det imidlertid betydelige fordeler ved å investere i eid bolig. Interessen for leie er økende blant unge på boligmarkedet. Dette henger trolig mest sammen med usikkerheten omkring arbeid og inntekt.

En analyse av ligningstakstenes andel av boligens markedsverdi viste at andelen i gjennomsnitt var 19 prosent i 1988. Boligens alder, beliggenhet og verdi hadde betydning for variasjoner i denne andelen. Lavest andel hadde en eldre stor blokkleilighet, beliggende i en storby.

Gjennomsnittlig skattesubsidie for selveiere var i 1987 54 200 1992-kr. Vi finner en sterk sammenheng mellom inntekt og størrelse på skattesubsidien. Mens husholdningene med bruttointekt fra selvangivelsen på under 100 000 kr hadde 22 400 kr i skattesubsidier, var tallet for husholdninger med over 400 000 i inntekt 84 500 kr, eller nesten fire ganger så mye. I gjennomsnitt hadde husholdninger som ikke levde i parforhold, lavere skattesubsidier enn husholdninger som lever i parforhold. Dersom vi kontrollerer for inntekt, får vi det motsatte resultatet. På alle inntektsnivåer har enslige høyere eller like store skattesubsidier som husholdninger i par. Dels kan dette forklares ved at enslige eldre sitter i store boliger, men også at valg av bolig kanskje i like stor grad skjer ut fra inntekt som ut fra plassbehov.

Det er de aller yngste og eldste selveierne som i gjennomsnitt kommer dårligst ut. Verdien av boligkapitalen for husholdninger mellom 30 og 70 år er høyere enn for selveiere i de andre aldersgruppene. De eldste etablerte seg på et tidspunkt da den gjennomsnittlige boligstandarden var lavere, samtidig som enkelte eldre husholdninger har fått lavere boligstandard på sine eldre dager. Den lave flytteaktiviteten blant eldre tyder på at den første forklaringen er mest sannsynlig. En aner her en gruppe mennesker med lav inntekt og høy verdi på boligen som kan få likviditetsmessige problemer ved en økning i boligbeskatningen. En utfordring vil være å stimulere til ordninger som gjør at disse husholdningene kan "spise av boligformuen" i sine siste levår slik at de kan opprettholde levestandarden og endog forbedre den selv med en skatteskjerpelse. En annen måte å bedre likviditeten til eldre husholdninger i store boliger, er å stimulere dem til å leie ut deler av boligen, snarere enn å "tvinge" dem til å flytte gjennom økt boligbeskatning.

For de unge synes forklaringen på det relativt lave subsidieringsnivået, også når det korrigeres for inntekt, at mange er i en etableringsfase der den selveide boligen de nå bor i, bare er et første skritt mot en bolig de tar sikte på å bo i permanent.

På alle inntektsintervall er skattesubsidiene størst i de største byene. Dette bekrefter tidligere funn om at verdien på husholdningenes boligkapital er større jo tettere befolkningkonsentrasjon er, alt annet likt.

Skattesubsidien er lavere for husholdninger som bor i boliger med gjeld i Husbanken, enn for husholdninger som bor i privatfinansierte boliger. Dette skyldes dels at Husbanken finansierer boliger innenfor et gitt standardintervall og dels at husbankfinansierte selveide boliger sjelden fins i de største byene.

Gjennomsnittlig skattesubsidie i 1992 er på 26 100 kr mot 54 200 i 1987, begge målt i 1992-

kroner. Mens skattesubsidien for husholdninger med inntekt under 100 000 kr ble redusert med omkring 6 000 kr, ble den redusert med nesten 50 000 kroner for husholdninger med inntekt over 400 000 kr. Nedgangen i marginalsattesats for høyinnteksgruppene har vært spesiet stor. Husholdninger med inntekter under 100 000 kr har fått en økning i marginalskatten som brukes ved beregningen av skattesubsidien. Nedgangen for denne gruppen skyldes derfor effektene av en nedgang i rentesatsen fra 12 til 9,6 prosent. Lik marginalsattesats for alle har bidratt til en kraftig utjamning av fordelene med lav boligbeskatning. Dette betyr samtidig at bokostnadene for visse høyinnteksgrupper har hatt en kraftig økning.

Skattesubsidien er lavere for boretthavere og ikke så skjevt fordelt. Dette skyldes at boligmassen tilknyttet boligkooperasjonen er mer homogen.

Boligmarkedsmodellen BUMOD er brukt ved alternative sammenligninger av boligmarkedet frem til år 2015. I alternativet med økt boligbeskatning blir ligningstakstene justert opp til markedsprisnivå i løpet av 5 år. Satsen for beregning av inntekt av egen bolig øker fra 2,5 prosent til 5 prosent i løpet av samme periode. I eksemplet har vi valgt å gi skatteletten slik at husholdninger som består av par, vil få det dobbelte av en husholdning som består av en enslig. Skatteletten gis som et personlig fradrag i skatten og vil være noe mindre enn den gjennomsnittlige skatteøkningen siden den gis til alle personer over 20 år.

Av enslige husholdninger under 35 år vil mellom 15 og 20 prosent dra fordel av økt boligbeskatning, kombinert med generell skattelette. Dette er de som har en lavere verdi på boligen enn 375 000 kr i "normale" 1992-priser. For par under 35 år vil mellom 50 og 55 prosent dra fordel av skatteomleggingen. Skjæringspunktet går her på 700 000 kr når det gjelder verdien på boligen. For enslige over 35 år finner vi den samme andelen som for de under 35 år, mens andelen for par over 35 år er noe lavere enn for par under 35 år. Økningen i boligbeskatningen vil i første omgang føre til noe høyere prisstigning enn i referansealternativet og dermed til en noe høyere nyproduksjon av boliger. Sammensetningen av nyproduksjonen vil imidlertid endre seg.

Det største utslaget fås på fullførte blokkboliger, 1 - 2 rom. Byggingen av disse vil øke kraftig frem mot år 2005, sammenlignet med referansealternativet, for deretter å gå ned til referansealternativets nivå ved slutten av perioden. Også byggingen av 3 roms blokkboliger vil bli større i alternativet med økt boligbeskatning, mens byggingen av de største blokkboligene vil bli like stor i begge alternativer.

Byggingen av de minste og de største småhusboligene vil avta, mens byggingen av de

mellomstore småhusboligene på 3 - 4 rom vil bli større i alternativet med økt boligbeskatning, sammenlignet med referansealternativet.

Økningen i boligbyggingen gir flere unge enslige egen bolig sammenlignet med referansealternativet. Sammensetningen av nybyggingen endrer seg mot mindre boliger. Siden byggingen av de største boligene går ned, vil det være par som skal etablere seg, som vil komme til å velge lavere boligstandard.

For en del av de passive på boligmarkedet vil økt boligbeskatning ikke oppveies av en generell skattelette. En del av disse vil være eldre enslige i relativt store boliger, der inntekten er gått ned fra de var yrkesaktive til de ble yrkespassive. Disse har ofte stram likviditet, men samtidig stor formue. Dersom disse har muligheter for å leie ut en hybel, vil f.eks. en årlig skatteskjerpelse på 15 000 kr lett kunne finansieres ved utleie. Samtidig ville boligmassen bli bedre utnyttet.

Økt boligbeskatning, kombinert med generell lik skattelette for alle personer, vil ha gunstige inntektsfordelingseffekter. Slik skatteletten er utformet, vil imidlertid mange enslige i selveide boliger komme ugunstig ut. I vurderingen av de totale inntektsfordelingseffektene må det understrekes at leietakere og personer uten egen bolig kommer best ut. Disse har gjennomsnittlig lavere inntekter enn selveiere og borettslavere.

2. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLINGER

2.1 Boligpolitikken har fordelingspolitiske mål

Boligpolitikken i Norge har i stor grad vært rettet mot nyproduksjon av boliger. Den største satsingen er skjedd gjennom generelle subsidier til oppføring av boliger. Etter hvert har mer selektive ordninger fått større plass. Et av hovedmålene i boligpolitikken har vært å holde en høy og stabil boligproduksjon samtidig som en skulle sikre at husholdningenes boustgifter, spesielt i etableringsfasen, skulle holdes på et akseptabelt nivå. Boligpolitikken har også hatt sterke innslag av fordelingspolitiske mål. I St.meld.nr. 34 (1988 - 1989) "Boligpolitikk for 1990-årene", er de fordelingsmessige målene konkretisert slik:

"Departementet har som målsetting å medvirke til jevn fordeling av boligkonsum mellom grupper, generasjoner og ulike regioner. Boligfordelingen skal være bedre enn inntekts- og formuesfordelingen."

"Boligpolitikken har som utgangspunkt at samfunnets inntektsfordeling på kort sikt er gitt. Boligpolitiske tiltak vil samtidig påvirke inntektsfordelingen. Det forutsettes derfor at boligfordelingstiltak samvirker med og ikke motvirker inntektsfordelingstiltak. For eksempel kan en sterk behovsprøving mot inntekt, motvirke økonomiske motiv for lønnet arbeid. Motsatt må den generelle inntektsfordelingspolitikken, f.eks. gjennom skattepolitikken, bidra på en positiv måte dersom målsettingen om at alle skal kunne disponere en god bolig skal kunne nås."

En sentral målsetting i siste boligmeldingen var å utnytte eksisterende boligmasse bedre:

"For å sikre en bedre utnyttelse av boligmassen er det nødvendig at rammebetingelsene for boligmarked, kredittmarked, skatteregler og annen lovgivning er utformet slik at husstandenes boligtilpasning blir mer i overensstemmelse med de samfunnmessige priser og kostnader."

De generelle målene finnes også uttrykt i regjeringens langtidsprogram (1990 - 1993). Slik boligbeskatningen omtales her, betraktes den lave beskatningen av boligkapital sammenlignet med beskatningen av avkastningen av finanskapital, indirekte som en subsidie. På side 186 sies det:

"De løpende bokostnadene påvirkes bl.a. av skattereglene. Skattereglene betyr mer for bokostnadene i samlet økonomisk verdi enn alle de direkte subsidiene til sammen."

Også Kleppeutvalget (NOU 1989:1 Penger og kreditt i en omstillingstid) berører dette, s. 217:

"Selv om omfanget av subsidier som ytes gjennom lån i statsbankene er betydelig, har disse subsidiene begrenset betydning sammenlignet med de fordeler som fremkommer av den skattemessige behandlingen av boligkapital. Dette gjelder både for den enkelte husholdning og for husholdningssektoren som helhet."

Kleppeutvalget baserte sine konklusjoner bl.a. på en undersøkelse av boligpolitikkenes fordelingsvirkninger i perioden 1973 - 84, Barlindhaug (1988).

2.2 Boligbeskatningen er lovbestemt

For å stimulere til høy boligstandard har en i Norge vært forsiktig med å skattelegge bolig. Skatteloven understreker at beskatningsgrunnlaget i prinsippet også skal knyttes til bolig.

§ 42/36, første ledd:

"Til inntekt henregnes - med de i det følgende fastsatte unntakelser og begrensninger - renter av formue, livrente, føderåd og pensjon, enhver fordel som er vunnet ved eiendom, kapital, arbeide eller virksomhet, hva enten det oppeborne måtte bestå i underhold, klær, husly, brenne, belysning eller deslike, eller familiens nytte eller behagelighet eller ved utvidelse av næring eller drift eller formuesforøkelse."

I § 42/36, niende ledd sies det:

"Hus til beboelse, der benyttes av eieren, beregnes som inntekt for denne med den sum, som det antas at koste å leie tilsvarende hus."

Den siste bestemmelsen angir hvordan bruttoverdien av fordelen ved å bo i egen bolig skal settes. Inntektsføring av brutto leieverdi og fradrag for faktisk påløpne utgifter kalles "direkte ligning". De fleste boligene er nå prosentlignet, dvs. de får nettoinntekten fastsatt sjablonmessig. Grunnlaget er boligens ligningstakst. Ligningstakstene sto stille på hele 1970-tallet og frem til 1983. Fra dette tidspunktet økte de med nominelt 10 prosent hvert år frem til 1991. Fra 1991 til 1992 ble de ikke justert. Både i 1981 og tidlig i 1988 utgjorde ligningstakstene gjennomsnittlig ca. 20 prosent av boligens verdi¹. Fra 1988 til 1992 har ligningstakstene økt med 33 prosent, mens boligprisene nominelt har fallt med 18 prosent siden 1988. I dag utgjør

¹ Data fra Boforholdsundersøkelsene

takstene derfor mellom 30 og 40 prosent av verdien. I begynnelsen av 1970-årene var imidlertid andelen i underkant av 40 prosent, Barlindhaug (1984).

2.3 Boligbeskatningen i et fordelings- og allokeringsmessig perspektiv

Selv om alle i første omgang vil se det som fordelaktig med lav boligbeskatning, lave bokostnader og høy boligstandard, er det flere momenter som bør bringes inn i en helhetlig analyse. Boligbeskatningen har hatt fordelingsvirkninger til fordel for de som har høy inntekt. Lave ligningstakster var mest fordelaktig for de som hadde størst boligkapital. Det var videre en klar sammenheng mellom høy inntekt og høy verdi på boligkapitalen.

En relativt lav brukerpris² på bolig som følge av skattesubsidieringen, vil bidra til en vridning av investeringene i retning av bolig, først og fremst mot store boliger. Det kan derfor stilles spørsmål ved den ressursallokeringen som følger av den gunstige skattemessige behandlingen av bolig. Med gitt offentlig finansieringsbehov, vil en under dagens beskatning av boliger måtte trekke inn mer skatt på andre måter, enn dersom bolig skattemessig ble mer likestilt finanskapital. Dagens beskatning virker altså uheldig både i et allokeringsmessig og et fordelingspolitisk perspektiv.

2.4 Mellomgenerasjonen fikk fordeler på 1970-tallet

I Norge er det gjort tidligere undersøkelser av Barlindhaug (1988), Fjærli (1989) og Moum (1989). Helt entydig viser alle undersøkelsene at eksisterende beskatning av bolig favoriserer husholdninger med høy inntekt. Dette skyldes først og fremst den klare sammenhengen som fins mellom høy inntekt og høy verdi på boligen.

Barlindhaug konkluderer med at kohorten født mellom 1935 og 1949 ikke bare hadde de høyeste inntektene i 1980, men også de største skattesubsidiene regnet over perioden 1973 - 84. En del av forklaringen var at kohorten allerede var etablert i selveid bolig i starten av den perioden som ble betraktet. De stod imidlertid overfor så lave bokostnader at de var villige til å etablere seg i større boliger enn generasjonene før dem. Dette var av stor betydning for subsidienes størrelse. Husholdninger i de største byene hadde større fordeler enn i resten av landet. I tillegg til skattesubsidene fikk mange av husholdningene arealtilskudd til nye boliger og nøt godt av den gunstige utjamningslåneordningen i Husbanken.

² Brukerpris benyttes synonymt med begrepet bokostnad

Fjærli så på fordelingsvirkningene for enkelthusholdninger på et bestemt tidspunkt (1981). Han fant at subsidiet økte sterkt med økende bruttoinntekt. Det var særlig husholdninger i alderen 35 - 49 år (født 1932 - 46) og 50 - 64 år (født 1917 - 31) som tjente på skatte-subsidieringen. Selveiere i storbyer kom fordelaktig ut, men det ble understreket at leieandelen i store byer er større enn ellers i landet. Fjærli foretok også en statistisk simulering av en skattereform, der boligskatten ble økt samtidig som alle husholdninger fikk en lik kompensasjon. Både unge/nyetablerte og pensjonister kom bedre ut enn før, mens veietablerte mellom 35 og 65 år fikk en samlet skatteskjerpelse.

Moum beregnet skattefordelen for ulike inntektsnivåer og alternative verdier av bolig ved hjelp av skattesimuleringer for typehusholdninger. Beregningene viste klare fordelings effekter i favør av høyinntektsgrupper.

Boligbeskatningen slik den fremstår i disse undersøkelsene, har virket mot de fordelingspolitiske målene som trekkes opp i siste boligmelding. Betraktet som et boligpolitisk virkemiddel, må beskatningen av boliger slik den er utformet, sies å ha en dårlig sosial profil.

2.5 Lav inflasjon og høy realrente gir nye fordeler for mellomgenerasjonen

De fleste av dagens 40 - 60-åringer etablerte seg i en selveid bolig av høy standard på 1970-tallet eller tidligere. Lavrentepolitikk, høy inflasjon og gunstig boligbeskatning ga denne generasjonen fordeler som vi nå i ettertid kan betrakte som enestående for en bestemt historisk epoke. Yngre generasjoner med senere etablering i eide boliger kan ikke drømme om å oppnå det samme i fremtiden.

Dersom skattefordelen var livsfasebestemt og omfattet de fleste innen samme generasjon, ville kunne den sammenlignes med støtte til barnefamilier og overføringer til eldre, selv om fordelen gis i en fase av livet da en minst trenger slik støtte. Dersom fordelen er knyttet til en bestemt generasjon i en bestemt historisk periode, er det umulig å reversere politikken som har skapt fordelen.

Dereguleringen av kredittmarkedet og endringen av skattesystemet har ført til at mange i den samme generasjonen nå har positiv netto finansformue og vil få høy avkastning på denne. Generasjonen får derfor med seg fordeler både fra 1970-årenes lavrentepolitikk, kombinert med høy inflasjon, og fordelen av en høyrentepolitikk, kombinert med lav beskatning av kapitalinntekter. Lite taler derfor for å fortsette å subsidiere denne generasjonen gjennom en fortsatt lav boligbeskatning.

2.6 Gir lav inflasjon og omlegging av skattesystemet nye fordelingseffekter?

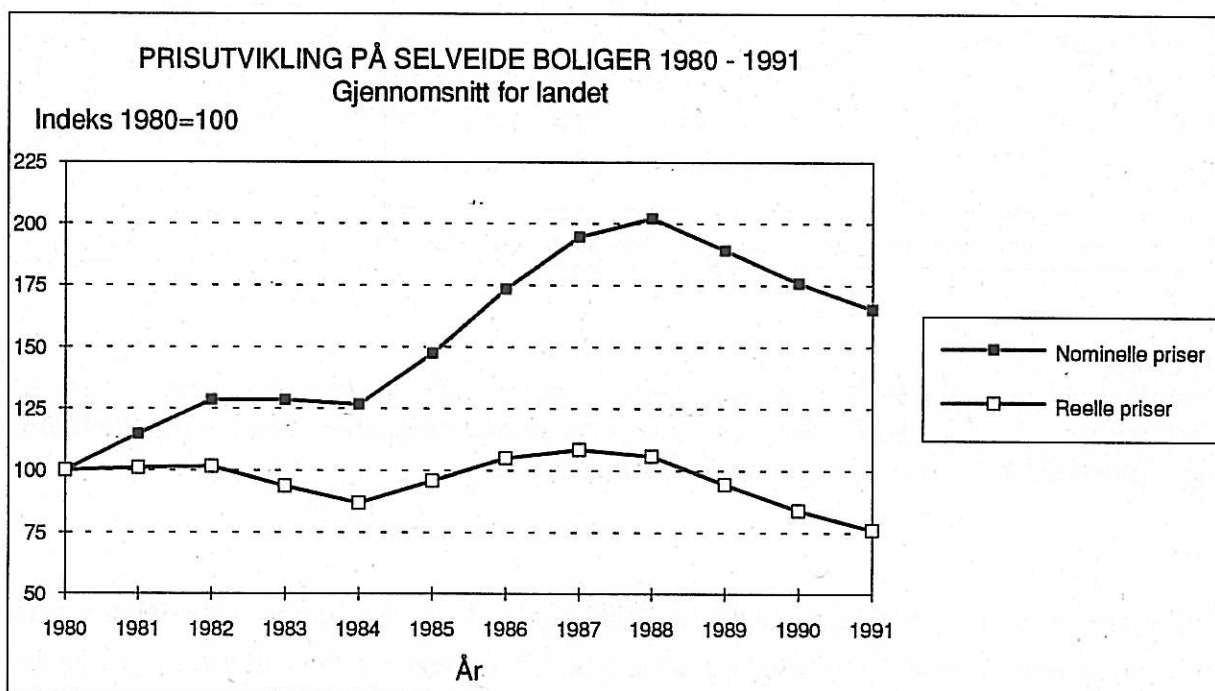
I denne rapporten vil vi først og fremst kartlegge hvor store de årlige skattesubsidiene til bolig er, både når det gjelder inntekts- og formuebeskatningen. Vi vil vise hvor store subsidiene var i 1987 under dette årets skattesystem, og hvordan forholdene har endret seg fra 1987 til 1992 etter omleggingen av skattesystemet. I den forbindelse vil utviklingen i skattesubsidier og bokostnader for hele 1980-tallet bli belyst. Vi vil spesielt få frem hvordan størrelsen på skattesubsidiene varierer med kjennetegn ved husholdningene, for på den måten å kunne si noe om fordelingsvirkningene.

I forlengelsen av en beskrivelse av dagens subsidieomfang, vil vi foreta en simulering av boligmarkedet fremover under forutsetning av at det legges sterkere vekt på boligbeskatning, men der økte skatteinntekter blir gitt som skattelette til alle hushold. Vi vil studere hvilken effekt en slik omlegging får på boligprisene og i neste omgang på nyproduksjonen av boliger. I tillegg vil vi belyse hvordan boligdekning for ulike alders- og sivilstandsgrupper vil utvikle seg.

3. ENDRINGER I HUSHOLDNINGENES RAMMEBETINGELSER

3.1 Boligpriser og renteutvikling

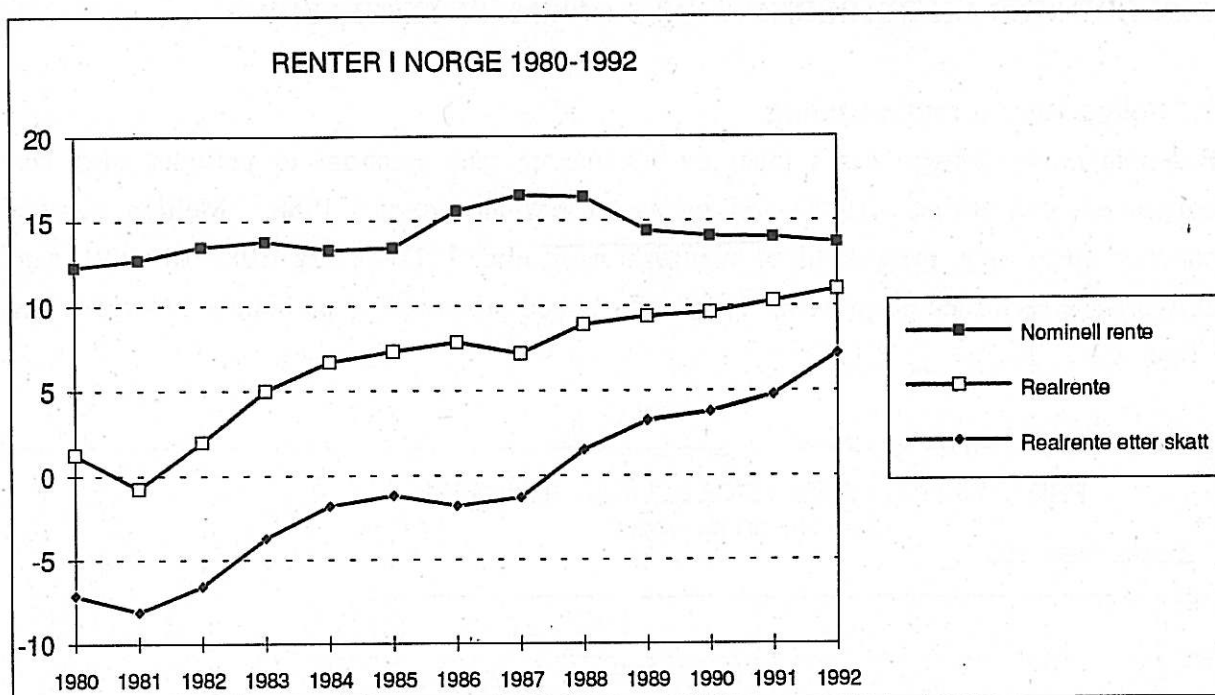
Boligmarkedet i Norge har i løpet av 1980-årene gått gjennom to perioder med lave boligpriser, den første i 1983 - 84 og den andre med start i 1988. Mellom disse to bunnperiodene steg prisene til et historisk høyt nivå i 1987. Fra 1987 til 1991 sank boligprisene reelt med 30 prosent. Nominell og reell prisutvikling på boliger i Norge er vist i figur 3.1³.



Figur 3.1:
Prisutvikling på selveide boliger 1980 - 1991. Gjennomsnitt for landet. Nominelle og reelle priser. Indeks 1980 = 100.

I figur 3.2 vises en tidserie over renteutviklingen i Norge. Nominell rente, definert som gjennomsnittlig utlånsrente på mellomlange og langsiktige lån i forretnings- og sparebanker økte i begynnelsen av 1980-årene frem mot en topp rundt 1986 - 1988. Fra 1988 og frem til 1991 fallt den nominelle renten med 2,4 prosentpoeng.

³ Prisene gjelder selveide boliger. Se nærmere omtale av grunnlagsmaterialet for prisindeksen i kapittel 4.3



Figur 3.2:

Renteutvikling 1980 - 1992. Nominell rente, realrente og realrente etter skatt. Satser for 1992 er egne anslag. Kilde: Norges Bank, Gjennomsnittlig utlånsrente på mellomlange og langsiktige lån i forretnings- og sparebanker.

Inflasjonen i Norge ble redusert i løpet av 1980-årene. I begynnelsen av 1980-tallet var den over 10 prosent, i 1991 3,4 prosent og antas å bli 2,5 prosent fra 1991 til 1992. Nedgangen i inflasjonen har medvirket til en kraftig økning i realrenten. Dereguleringen av kredittmarkedet er hovedforklaringen bak økningen i realrenten i første halvdel av 1980-årene. Ser vi på realrenten etter skatt, ble ikke den positiv før i 1988. I de seneste årene er det høye nivået på realrenten en følge av et høyt internasjonalt rentenivå. En omlegging av skattesystemet startet i 1987 med større vekt på bruttobeskatning samtidig som marginalsattesatsene på nettoinntekt ble redusert. Dette bidro til en ytterligere økning i realrenten etter skatt.⁴

Forklaringen på den kraftige prisveksten på boligmarkedet fra 1985 er en kombinasjon av et deregulert kredittmarked og en nominell rente som ikke var høy nok til å gi positiv realrente

⁴ I figur 3.2 er det brukt marginalsattesatser for personer med gjennomsnittsinntekt. Kilde Norges Bank

etter skatt. Husholdningenes kredittetterspørsel og lånetilbøyighet var stor med påfølgende stigning i boligprisene.

Men også andre forhold virket inn på økningen i boligprisene. I den første nedgangsperioden var det generell lavkonjunktur i Norge og større ledighet på arbeidsmarkedet enn det en var vant med. Fra 1985 ble det en bedring i de makroøkonomiske rammebetingelsene og husholdningenes inntektsforventninger var høye. Omslaget kom med oljeprisfallet i 1986, og en innstramningsperiode bl.a. med et utstrakt inntektspolitisk samarbeide startet. Boligmarkedet holdt seg imidlertid oppe betydelig lenger enn det var realøkonomisk grunnlag for.

Norge gikk nå inn i en periode med et sterkt behov for gjeldskonsolidering blant husholdningene. Sparingen økte, privat konsum gikk ned og arbeidsledigheten steg. En aktiv finanspolitikk med store underskudd på statsbudsjettet har ikke alene klart å snu utviklingen.

Vi kan dele perioden fra 1980 og frem til i dag i følgende tre faser:

- a) Dereguleringen i begynnelsen av 1980-tallet økte realrenten. Sammen med en periode med noe arbeidsledighet bidro dette til en reell prisnedgang på boligmarkedet.
- b) Dereguleringen førte til økt låneetterspørsel fordi realrenten etter skatt fortsatt var negativ. Dette la ingen demper på boligetterspørselen og prisene steg kraftig. Høye inntektsforventninger bidro også til dette.
- c) Lav prisstigning og et høyt internasjonalt rentenivå bidro til høyere realrente fra 1988. Omleggingen av skattesystemet fra 1987 mot større vekt på bruttoskatt og lavere marginalsattesatser på kapitalinntekt førte til en enda sterkere stigning i realrente etter skatt. Sammen med arbeidsledighet og usikre inntektsforventninger førte dette til synkende boligpriser.

3.2 Boligpolitikken er blitt mer selektiv

I begynnelsen av 1980-årene ble det uttrykt ønske om å dempe bruken av generelle låne- og støtteordninger i boligpolitikken for å utnytte knappe ressurser for en mer selektiv og målrettet bruk. Bakgrunnen for en slik omlegging var at en generell høy standard på boligmassen ikke lenger kunne rettferdiggjøre at så store ressurser skulle settes inn i generelle ordninger. Avskaffelsen av arealtilskuddsordningen i 1982 var ment å skulle følges opp av større vekt bl.a. på bostøtte og etableringslån.

Målene for boligpolitikken ligger imidlertid fast. Mens en tidligere la svært stor vekt på produksjonsmål, er påvirkningen av nyproduksjonen gjennom rimelige oppføringslån i Husbanken nå mer et middel til å fremskaffe nøkterne boliger til lavere priser enn om ordningen ikke hadde eksistert. Utformingen av rentestøtten var slik at husholdningene skulle få mest støtte i de tradisjonelt vanskelige første etableringsårene. Dette var spesielt viktig i tider med høy inflasjon.

Maksimalprisen ved omsetning av borettslagsboliger tilknyttet boligkooperasjonen ble økt kraftig i 1982. Det ble opp til den enkelte kommune å bestemme om prisreguleringsbestemmelsen skulle bli gjort gjeldende. Fri prisdannelse på borettslagsboliger som ikke var tilknyttet boligkooperasjonen, ble samtidig tillatt. I 1983 ble det videre gitt adgang til å omgjøre leiegårder til selveierleiligheter gjennom eierseksjoneringsloven, Barlindhaug og Skogstad (1990).

Mange av de som hadde kjøpt seg inn i boligkooperasjonen før 1982, kunne på midten av 1980-tallet stille opp med en betydelig egenkapital som utgangspunkt for å etterspørre en større bolig, gjerne en selveid bolig. Låneutmålingen i private kredittinstitusjoner var langt fra restriktiv, slik at disse husholdningene gjennom flyttinger kunne fremskaffe relativt billig kreditt også til andre formål enn bolig. Etter fallet i boligprisene fra 1988, kan mange ha tapt den egenkapitalen som økningen i maksimalprisene på borettslagsboliger i 1982 la grunnlag for. For de som ble boende i borettslagsboliger, eller kjøpte seg ny bolig før den kraftige prisstigningen i 1986/87, har de økte maksimalprisene ført til en kraftig formuesøkning. For ellers like husholdninger som etablerte seg midt på 1980-tallet, har kjøpsåret hatt avgjørende betydning for deres senere økonomiske situasjon.

3.3 Reformen i gal rekkefølge?

Det har vært vanlig å hevde at reformene på bolig- og kredittmarkedet og omleggingen av det generelle skattesystemet er kommet i gal rekkefølge, Isaksen (1990), Lunde og Poppe (1991), Johansen (1992). Først ble boligmarkedet deregulert, deretter kredittmarkedet og til slutt kom omleggingen av skattesystemet. Den viktigste innvendingen var at skatteomleggingen burde ha kommet før dereguleringen av kredittmarkedet. En annen rekkefølge på tiltakene ville dermed ikke ha ført til den sterke boligprisstigningen i 1986/87.

Betydningen av liberaliseringen på boligmarkedet kan være overdrevet. Norge har lenge hatt en høy selveierandel med fri prisdannelse, slik at prisveksten ville ha kommet selv uten tiltakene som ble satt inn i boligmarkedet. Endringene i eierseksjoneringsloven bidro til å øke

tilbudet av selveierleiligheter. Uten denne økningen kunne prisveksten i selveiermarkedet blitt større. Også et sterkere regulert marked for borettslagsboliger kunne ha ført til enda større prispress i selveiermarkedet. Det er vanlig å anta at prisene i det uregulerte markedet vil gå ned, dersom reguleringene blir tatt bort i den prisregulerte delen av markedet. Den formuesøkningen som mange andelseiere fikk ved økningen av maksimalprisene tidlig på 1980-tallet, kombinert med et sterkt ønske om å bli selveiere, kan likevel ha bidratt til å øke prisene i selveiermarkedet. Dette gjalt spesielt i Oslo, der innslaget av andelseiere er stort.

På slutten av 1985 ønsket Norges Bank å øke renten på bankenes lån i sentralbanken, men det var liten politisk vilje til en ytterligere renteøkning. En slik økning ville trolig ha dempet kredittetterspørselen og prisstigningen på boligmarkedet. Siden det var politisk umulig å øke rentene, burde derfor skatteomleggingen ha kommet først.

4. BOFORHOLD I 1980-ÅRENE

4.1 Flere er blitt eiere - flyttehyppigheten uendret

Det er skjedd en betydelig endring i eie/leieforholdene i 1980-årene sammenlignet med 1960- og 1970-årene. Av tabell 4.1 fremgår det at andelen selveide boliger har økt fra 61 prosent til 80 prosent fra 1980 til 1990. Med eide boliger menes både selveide boliger, borettslagsboliger og aksjeboliger. Som Ås (1991) påpeker, har bruttovirkningene vært større enn nettovirkningene. En utstrakt seksjonering av leiegårder til selveide boliger, overgang fra frittstående borettslag til selveie og overgang fra leie til borettslag, bl.a. gjennom byfornyelsen i de største byene, har påvirket fordelingen. I tillegg er fordelingen blitt påvirket av nybyggingens sammensetning og hvilke boliger som har forsvunnet gjennom fysisk avgang eller sammenslåinger.

Endringer i boligtilbudets fordeling på eie/leie vil influere på ulike aldersgruppers tilpasning over tid. Om det er forhold på tilbudssiden eller etterspørselssiden som har betydd mest for dagens eie/leie-struktur, kan det ikke gis noe enkelt svar på. For unge har det første valget av bolig tradisjonelt vært en leid bolig. Etter hvert er de flyttet til borettslagsboliger og selveide boliger, oftest det siste. Ulike fødselskull har hatt ulik adferd i etableringsfasen. Dels kan adferden forklares gjennom sammensetningen av boligtilbudet i tidligere tider, men også endringer i folks preferanser og tilrettelegging av boligpolitikken for at folk skulle eie sin egen bolig, enten gjennom selveie eller sammen med andre i borettslag, har hatt betydning.

Flyttilbøyeligheten er størst hos unge. Husholdninger med barn som nærmer seg skolealder, velger ofte en bolig for permanent bruk. De valg som gjøres i ung alder vil derfor i stor grad bli bestemmende for boforholdene senere i livet. I tabell 4.1 vises andelen av husholdningene i ulike aldersgrupper som har flyttet de siste fire årene. Fra Boforholdsundersøkelsen 1988 (BU88) ble de som i 1988 hadde flyttet i perioden 1984 - 1987 (siste 4 år) registrert, og fra Gallup-undersøkelsen 1991⁵ ble de som hadde flyttet i perioden 1988 - 1991 (siste 4 år) registrert.

⁵ Disse dataene ble innsamlet i oktober og november 1991. Utvalget var på 1986 husholdninger. Undersøkelsen ble finansiert av Barne og familidepartementet, Statens institutt for forbruksforskning, Institutt for andvent sosialforskning og Byggforsk.

Tabell 4.1: Andel av husholdningene som har flyttet siste 4 år

Alder i år	Flyttet ¹⁾ 1984-1987	Flyttet ²⁾ 1988-1991
Under 31	82	79
31 - 50	30	28
51 - 70	11	10
71 og over	8	7

1) Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1988 (BU88)

2) Kilde: Gallup

Det er ikke grunnlag for å si at flyttehyppigheten har endret seg fra 1988 til 1991 til tross for at forholdene på boligmarkedet var svært forskjellig i de to periodene. Flyttingene registrert i BU88 skjedde i en periode med stigende boligpriser og optimisme, mens prisene fallt nominelt med 30 prosent i perioden 1988 til 1991. Begge undersøkelsene viser at ca. 80 prosent av de yngste flyttet de fire siste årene. Andelen reduseres kraftig ned til ca. 30 prosent for etableringsgenerasjonen (31 - 50 år), ca. 10 prosent for de middelaldrene (51 - 70 år) og 7 - 8 prosent for de eldste (over 70 år).

I fremstillingen som følger vil vi vise hvordan eierandelen har utviklet seg fra 1981 til 1991 for ulike aldersgrupper. Dataene er hentet fra Boforholdsundersøkelsene, et utvalg fra Folke- og bolig tellingen 1990 (Fob90) og Gallupundersøkelsen fra 1991. Ved å inndele husholdningene etter fødselsår (i kohorter), kan vi følge de samme personene over tid. Tabellen viser at dagens fordeling på eie/leie er påvirket av hva slags tilpasninger som er gjort tidligere. Ifølge tabell 4.2 var bare 13 prosent av den yngste kohorten eiere i 1981. Da var alderen på disse 21 år og yngre. I 1990 var andelen eiere i kohorten økt til 61 prosent i følge Fob90. Tallene fra Gallup tyder på at de unge nå er noe avventende til ytterligere å øke eierandelen⁶. Den kraftigste økningen i eierandelen for de unge er skjedd etter 1988.

⁶ Usikkerheten knyttet til en utvalgsundersøkelse av denne typen gjør at vi ikke med sikkerhet kan si at tendensen til å bli selveiere er stoppet opp for denne gruppen.

Tabell 4.2: Andel eiere etter fødselsår på ulike tidspunkt

Fødselsår	1981	1988	1990	1991
1960 og senere	13	45	61	59
1940 - 1959	72	87	86	90
1920 - 1939	90	88	88	93
før 1920	69	68	74	79
Alle	77	79	80	82

Kilde: 1981 og 1988: Boforholdsundersøkelsene. 1990: Utvalgsfil fra Folke- og bolig tellingen 1990 (Fob90). 1991: Utvalgsundersøkelse gjennom GALLUP 1991.

Etableringsgenerasjonen (1940 - 1959) økte eierandelen fra 72 til 87 prosent i perioden 1981 til 1988. Mange av de som etablerte seg som eiere i perioden 1986 - 88, da boligprisene var på topp, er å finne i de to yngste kohortene. Eierandelen i den eldste kohorten har økt svakt fra i underkant av 70 prosent til rundt 75 prosent i 1990. Den relativt lave eierandelen må skyldes at flere i kohorten i sin mest mobile periode av forskjellige grunner valgte leide boliger. Senere i livet er det få som flytter og eierandelen forandrer seg relativt lite. I forhold til de eldste vil sannsynligvis mellomgenerasjonen i langt sterkere grad bli eiere som eldre.

I tabell 4.3 har vi inndelt husholdningene i aldersgrupper og vist eierandelen for disse aldersgruppene over tid. Tabellen viser bl.a. hvordan de som er under 31 år, i dag har tilpasset seg i forhold til de som var på samme alder for 10 år siden.

Tabell 4.3: Andel eiere etter alder på ulike tidspunkt

Alder i år	1981	1988	1990	1991
under 31	54	54	61	56
31 - 50	86	88	86	90
51 - 70	86	87	88	92
71 og over	56	65	74	81
Alle	77	79	80	82

Kilde: 1981 og 1988: Boforholdsundersøkelsene. 1990: Utvalgsfil fra Folke- og bolig tellingen 1990. 1991: Utvalgsundersøkelse gjennom GALLUP 1991.

Tabell 4.3 underbygger at fremtidens eldre i langt større grad enn tidligere vil bli eiere. For

unge i aldersgruppen under 31 år viser Fob90 en økning i eierandelen fra 54 prosent i 1981 til 61 prosent i 1990. Fra 1981 til 1988 var det ingen endring. Fob-tallene bygger på et utvalg på 10 000 husholdninger og burde være relativt pålitelige. Basert på disse dataene, er det skjedd en markert økning i selveierandelen etter 1988 for den yngste aldersgruppen⁷. I aldersgruppen 31 - 50 år var 86 prosent eiere i 1981, mens både BU88 og Gallup viser en eierandel nå på rundt 90 prosent.

Andelen leietakere er et speilbilde av andelen eiere. De som var født i 1960 eller senere startet i 1981 med en leieandel på hele 87 prosent. Frem til 1990 avtok denne til rundt 40 prosent. Også de som er født i 1940- og 1950-årene har gjennom 1980-tallet i utstrakt grad flyttet fra leide boliger. Årskullene født mellom 1920 og 1930 har i hele perioden hatt en leieandel omkring 10 prosent, mens den eldste kohorten hadde relativt høy, men avtakende leieandel.

Holder vi oss til data fra Fob90, er endringene i leieandel gått ned for aldersgruppen under 31 år fra 1981 til 1990. Det er også tydelig at de som mot slutten av 1980-tallet er blitt over 70 år, har en betydelig lavere leieandel enn de som nå er blitt 10 år eldre.

For de yngste husholdningene vil eie/leie-strukturen til en viss grad også bli påvirket av hvor mange i gruppen som har etablert seg i egen bolig. Øker boligfrekvensene for de yngste, vil det trolig medføre at flere velger leie.

Tallmaterialet tyder på at ca. 1/3 i den yngste aldersgruppen etablerer seg som selveiere og 50 prosent som leietakere. Vi kan konkludere med at selveierandelen for kullene født i 1960 og senere er økt kraftig i tiden etter 1988, etter det såkalte krakket på boligmarkedet. I løpet av 1980-årene kan det registreres en hyppigere overgang til eie når 30-årsalderen passerer. For dagens middelaldrende og yngre generasjoner ser eierandelen etter hvert ut til å ende rundt 90 prosent. Dagens eldre har imidlertid aldri hatt en selveierandel over 80 prosent. Siden svært få middelaldrende flytter, vil trolig den høye selveierandelen for disse holde seg høy når disse blir eldre. Ved å sammenligne flytting de siste fire år på to tidspunkt, i 1988 og i 1991, finner vi ingen tegn på endringer i flyttetilbøyeligheten.

⁷ Gallup 91 viser nedgang, men kvaliteten på dataene fra Fob90 er langt bedre enn for Gallup 91 for denne gruppen

4.2 Flyttemønsteret uendret fra tidligere

Både i BU88 og i Gallup 91 er det spurt om eie/leie forhold til den forrige boligen og hvem en bodde sammen med der. Vi er interessert i om det er skjedd en endring i flyttemønsteret fra midt på 1980-tallet til slutten av 1980-tallet. Vil de som flytter i dag i større grad velge eie fordi boligprisene i bruktmarkedet ligger langt under nyproduksjonskostnadene, eller har de sterke svingningene i boligprisene på 1980-tallet skremt mange fra å investere i selveid bolig? Reduserte skattefordeler knyttet til selveie og bankenes strengere kredittvurderinger skulle også trekke i retning av mer leie.

Tabell 4.1 viser at om lag 80 prosent av de unge flyttet i løpet av 4 år. Disse vil derfor fordele seg på eie/leie tilnærmet på samme måte som gruppen som helhet. Flytterne i gruppen av etablerte har en lavere eierandel enn gruppen som helhet. Dette skyldes at det er stor mobilitet blant leierne i gruppen, og at disse ofte flytter fra en leid bolig til en ny leid bolig. Lavere eierandel blant flytterne er enda mer typisk for de middelaldrene og de eldre.

Tabell 4.4: Nåværende eie/leie-forhold etter hva en har flyttet fra siste 4 år. Prosent. 1988 og 1991. Alder under 31 år⁸

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1984 - 1987				Sum	Antall	%
	Eier	Bor/A	Leie	Foreld			
Eier	11	8	51	30	100	33 400	24
Boret/Aksje	7	19	36	38	100	36 400	26
Leier	5	4	52	39	100	69 600	50
Alle	7	9	48	36	100	139 400	100

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1988 - 1991				Sum	Antall i utvalg	%
	Eier	Bor/A	Leie	Foreld			
Eier	15	6	64	15	100	80	27
Boret/Aksje	11	11	58	20	100	65	22
Leier	2	1	64	33	100	148	51
Alle	7	5	63	25	100	293	100

⁸ I de følgende tabellene er det bare de som er flyttet de siste fire år, og som i tillegg har oppgitt hva de flyttet fra, som er med. Den øverste delen av tabellen (BU-88) viser oppvektede totaltall, mens Gallup-dataene viser antall i utvalget.

I følge BU88 valgte 24 prosent i aldersgruppen under 31 år eie og 50 prosent leie, se kolonnen lengst til høyre. Mens 48 prosent kom fra et tidligere leieforhold, flyttet 36 prosent fra foreldrehjemmet, se nederste linje. De som flyttet til en borettslagsbolig, flyttet relativt ofte fra en annen borettslagsbolig. Store deler av 1980-tallet har dette markedet vært regulert og dermed gitt insentiver til en boligkarriere innen systemet.

Gallup 91 viser den samme tendensen m.h.t valg av eie/leie. Flere flyttet imidlertid fra en leid bolig og færre fra foreldrene. Nedgangen i flytting fra foreldre er blitt kompensert ved at flere er flyttet fra leie, men uten at dette har virket inn på flytternes fordeling på nåværende eie/leie forhold. Nedgang i flytting fra foreldre kan på den ene siden tolkes som et tegn på nedgang i boligfrekvensene, på den andre siden at svært mange i denne aldersgruppen allerede er flyttet fra foreldrene.

Tabell 4.5: Nåværende eie/leie-forhold etter hva en har flyttet fra siste 4 år. Prosent. 1988 og 1991. Alder 31 - 50 år

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1984 - 1987				Sum	Antall	%
	Eier	Bor/A	Leie	Foreld			
Eier	34	20	38	8	100	181 800	62
Boret/Aksje	25	29	37	9	100	62 000	21
Leier	22	2	62	14	100	49 400	17
Alle	30	18	43	9	100	293 200	100

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1988 - 1991				Sum	Antall i utvalget	%
	Eier	Bor/A	Leie	Foreld			
Eier	47	19	33	1	100	120	57
Boret/Aksje	26	25	44	5	100	43	21
Leier	28	4	62	6	100	47	22
Alle	39	17	41	3	100	210	100

Innen aldersgruppen 31 - 50 år er 43 prosent flyttet fra leie i følge BU88, mens bare 9 prosent flyttet fra foreldrene. Av de som flyttet, valgte 62 prosent selveie. Mange av disse har hatt en selveid bolig fra før, men også et betydelig antall skiftet fra leie til eie. Fra 1988 til 1991 flyttet flere fra en eid bolig og færre fra foreldrene. Kan dette ha sammenheng med de

optimistiske tilpasningene på boligmarkedet som denne aldersgruppen sto for midt på 1980-tallet? En stor del av leietakerne kom fra selveid bolig. Kan dette være uttrykk for midlertidige tilpasninger etter samlivsbrudd? Mange nåværende eiere kom fra tidligere eide boliger. Er det en standardtilpasning nedover som har foregått? Vi vil ikke her forsøke å svare på disse spørsmålene, men begrense oss til å se på hovedtrekkene i flyttemønsteret.

Tabell 4.6: Nåværende eie/leie-forhold etter hva en har flyttet fra siste 4 år. Prosent. 1988 og 1991. Alder 51 - 70 år

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1984 - 1987		Sum	Antall	%
	Eier/Boret	Leie/Foreldre			
Eier/Boret	58	42	100	25 700	75
Leier	43	57	100	8 800	25
Alle	54	46	100	34 500	100

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1988 - 1991		Sum	Antall i utvalget	%
	Eier/Boret	Leie/Foreldre			
Eier/Boret	73	27	100	30	73
Leier	36	64	100	11	27
Alle	63	37	100	41	100

Av de få som flytter i aldersgruppen 51 - 70 år, kom 46 prosent fra leie eller foreldre i 1988⁹. Tre av fire som flyttet, valgte å bli eiere eller boretthavere. Gallupdataene viser at en større andel av de som ble eiere/boretthavere, kom fra eie eller boret og at en lavere andel av de som ble leiere, flyttet fra en eid bolig eller en borettslagsbolig. Selv om 1/3 av leietakerne var tidligere eiere, utgjør dette et lite antall husholdninger.

⁹ Svært få av disse flytter fra foreldre.

Tabell 4.7: Nåværende eie/leie-forhold etter hva en har flyttet fra siste 4 år. Prosent. Alder 71 år og over

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1984 - 1987		Sum	Antall	%
	Eier/Boret	Leie/Foreldre			
Eier/Boret	81	19	100	10 500	54
Leier	37	63	100	8 900	46
Alle	61	39	100	19 400	100

Nåværende eie/leie	Flyttet fra 1988 - 1991 ¹⁾		Sum	Antall i utvalget	%
	Eier/Boret	Leie/Foreldre			
Eier/Boret	63	37	100	8	73
Leier	67	33	100	3	27
Alle	64	36	100	11	100

¹⁾ Utvalget er her for lite til at noen konklusjoner kan trekkes

I begge undersøkelsene er det i denne aldersgruppen få personer i utvalget som er flyttet. Dataene tyder på at flyttemønsteret er det samme for den eldste gruppen som for aldersgruppen 51 - 70 år.

For alle aldersgrupper finner vi at eierandelen for de som flytter, er lavere enn eierandelen for gruppen. Dette skyldes at mange flytter fra et leieforhold til en ny leid bolig. Om dette er et resultat av lavere transaksjonskostnader for leiere, usikre leievilkår eller har andre årsaker, går vi ikke nærmere inn på her.

Vi kan konkludere med at blant unge flyttere er det færre som i 1991 oppga at de flyttet fra foreldrene. Flyttehyppigheten var imidlertid like stor i 1991 som i 1988. Nedgangen i flytting fra foreldre ble kompensert gjennom økt flytting fra leide boliger, men dette påvirket ikke flytternes fordeling på nåværende eie/leie.

I aldersgruppen 31 - 50 år har flytterne en lavere eierandel enn gruppen som helhet, til tross for at selveie har økende oppslutning over tid i gruppen. Mange av flyttingene i gruppen er trolig et resultat av oppløste parforhold, noe som medfører midlertidig leie. I tillegg skifter svært mange fra en leid bolig til en annen leid bolig. Mellom 1988 og 1991 har det vært en økning i flyttingene fra eide boliger for gruppen. Dette kan ha sammenheng med tilpasning

til nye økonomiske rammebetingelser. Eierboliger, kjøpt midt på 1980-tallet, kan vise seg å være vanskelige å beholde.

Det er en liten andel av de eldste kohortene som flytter. Selv om mange ønsker en mindre, lettstelt bolig og på den måten kan frigjøre boligkapital for annet konsum, viser det seg at svært få gjør noe aktivt. Beslutningen om å forlate en bolig der en har lagt ned stor egeninnsats og bryte opp fra et kjent miljø, kan være vanskelig å ta.

4.3 Store svingninger i boligprisene

Det fins ikke noen tilfredsstillende statistikk over prisutviklingen på boliger i Norge. De prisdataene som vil bli brukt i analysen, er basert på undersøkelser gjort på 1980-tallet. Vi vil først beskrive disse og deretter presentere resultatene i en figur.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har fra 1986 publisert kvartalsvise gjennomsnittlige omsetningspriser etter hustype og region. Byggforsk gjennomførte i 1989 - 90 et prosjekt i samarbeid med NEF med tanke på å forbedre statistikken. Prosjektet var samfinansiert med Kommunaldepartementet. Resultatet ble en forbedring i innrapporteringen fra medlemmene i NEF slik at også boligens størrelse, målt i kvadratmeter, ble registrert. Fra 2. kvartal 1989 publiserte NEF kvartalsvise kvadratmeterprisindekser basert på innrapporterte data, Skogstad og Østerby (1990). Skogstad m. fl. (1992) har under arbeidet med å lage en kortsiktig prognosemodell for boligmarkedet, kjedet sammen dette materialet med andre prisdata fra perioden 1980 - 86¹⁰.

Bjørnsgård (1986) har studert prisutviklingen på selveide boliger i Oslo kommune for perioden 1960 - 1985. Hennes materiale bygger på 222 omsetninger i 1985, der også tidligere omsetninger av de samme boligene er observert. Antall tidligere omsetninger er få.

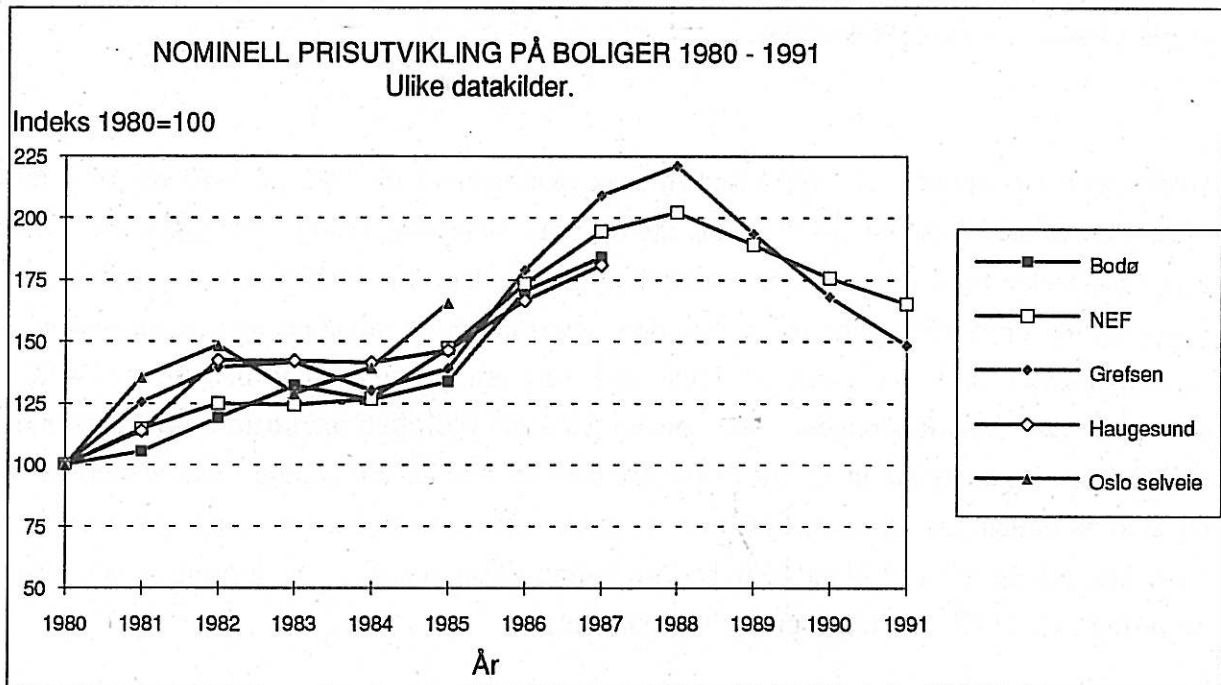
En lignende undersøkelse er gjort for to store boligsameier i Oslo, Barlindhaug (1991). Alle omsetninger i perioden 1980 til 1991 ble registrert sammen med leilighetenes størrelse i antall kvadratmeter. Fordelen både med Bjørnsgårds og Barlindhaugs undersøkelser er at det korrigeres for boligens størrelse og at beliggenheten holdes konstant fra år til år.

I en hovedoppgave i Sosialøkonomi fra Universitetet i Bergen har Osland (1989) laget en

¹⁰ Tallene frem til 1986 baserer seg på gjennomsnittspris på boliger solgt gjennom Norges Eiendomsmeglerforbund. Deflaterte tall er gjenngitt i NOU 1988:24 Inntektsdannelsen i Norge, figur 2.20.

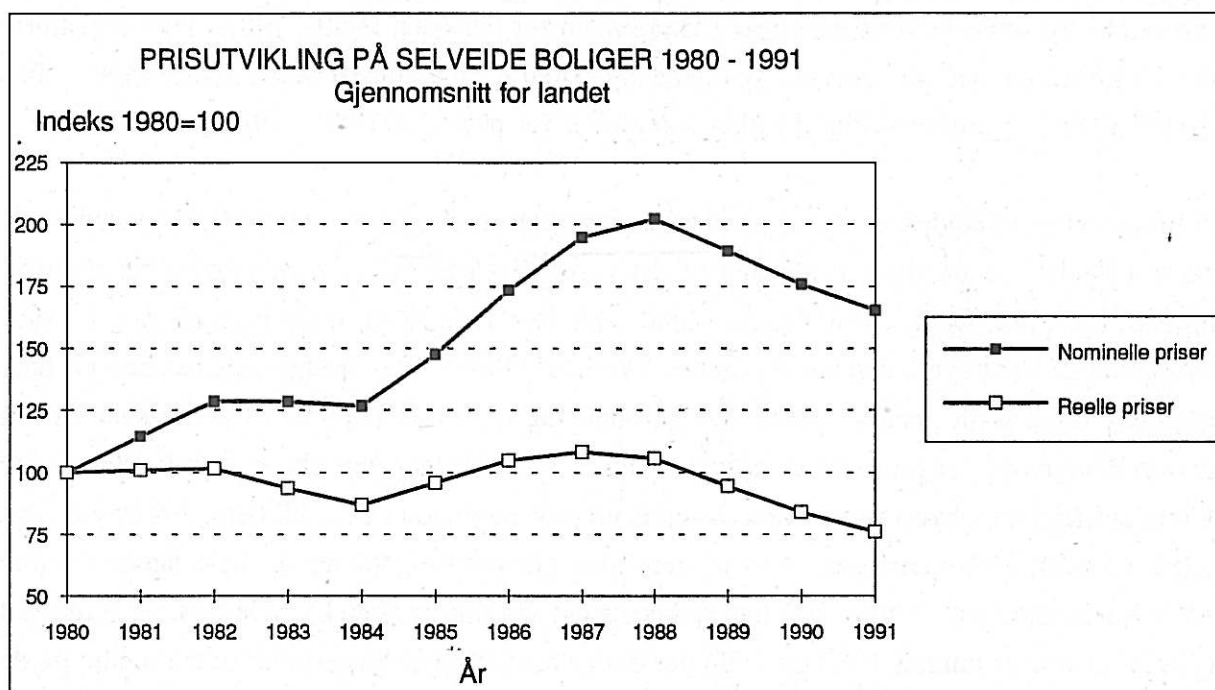
prisindeks for omsatte selveierboliger i Haugesund for perioden 1980 - 1987. Hun registrerte flere kjennetegn ved de omsatte boligene og foretok en detaljert regresjonsanalyse. For Bodø¹¹ finnes gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for perioden 1980 - 1987.

Figur 4.1 viser prisindekser basert på disse undersøkelsene. Svingningene i Oslo er større enn ellers i landet. Ut fra dette materialet er det vanskelig å hevde at trenden over tid viser en høyere vekst for Oslo. Fra tidligere undersøkelser fant vi at realprisstigningen i større bykommuner var høyere enn ellers i landet, Grevstad (1989). De foreliggende dataene gir ikke grunnlag for å skille mellom større bykommuner og resten av landet. Et bedre svar på om prisutviklingen på lengere sikt er høyere i større bykommuner enn ellers i landet, får vi når boligmarkedet etter hvert snur. Sannsynligvis vil prisstigningen i Oslo bli betydelig høyere enn ellers i landet. I våre analyser vil vi operere med gjennomsnittspriser for hele landet for alle typer husholdninger. I figur 4.2 har vi konstruert en slik prisindeks. Den følger Skogstad (1992) for alle år unntatt 1983 og 1984 der det er foretatt visse justeringer ut fra nivået på de andre tilgjengelige indeksene.



Figur 4.1:
Prisutvikling på selveide boliger 1980 - 1991. Nominelle priser. Ulike datakilder. Indeks 1980 = 100

¹¹ Dataene er gitt av Finn Jørgensen, Bodø distriktshøyskole



Figur 4.2:

Prisutvikling på selveide boliger 1980 - 1991. Gjennomsnitt for landet. Nominelle og reelle priser. Indeks 1980 = 100.

Utviklingen i realprisen på bolig viser en svak økning frem til 1982. I 1983 og 1984 fallt prisene merkbart. Årsaken var økt realrente og svak inntektsutvikling. Nybyggingen sviktet og i 1984 hadde Husbanken ledige midler til oppføringslån. Fra 1985 fikk vi en sterk økning i prisene, mest pga. økt inntektsvekst, men dels også fordi en i kjølvannet av dereguleringen av kredittmarkedet ikke lot nominell rente øke som en motvekt mot den sterke kreditt- etterspørselen. Innstramningene i økonomien fra 1986 fikk ikke merkbare konsekvenser for boligprisene før et stykke ut i 1988 da prisene begynte å falle. En økning i realrentenivået og en gradvis omlegging av skattesystemet medførte høyere bokostnader. Reduserte inntektsforventninger og økende arbeidsledighet har bidratt til en nedgang i realprisen på bolig med 30 prosent fra 1987 til 1991 (nominelt 15 prosent).

Tabell 4.8: Prisutvikling etter periode. Prosent

Periode	Nominelt	Reelt
1987 - 1991	- 15	- 30
1988 - 1991	- 18	- 28

Det største nominelle fallet fant sted fra 1988 til 1991 med 18 prosent (reelt 28 prosent). Svingningene i boligprisene har medført store svingninger i husholdningenes formue. Nedgangen i boligprisene og dermed i husholdningenes formue etter 1987 kan i seg selv ha forsterket nedgangen i norsk økonomi. Prisutviklingen i 1980-årene viser at tidspunktet for etablering i selveid bolig har hatt stor betydning for bokostnadenes størrelse over tid.

Regulering av omsetningsprisene på boliger tilknyttet boligkooperasjonen er på det nærmeste opphevet. Igjen står visse maksimalpriser for boliger, yngre enn 7 år, i et fåtall kommuner (5 kommuner). I praksis har ikke dagens maksimalpriser betydning i det fallende markedet. Før 1988 omfattet reguleringen alle boliger tilknyttet boligkooperasjonen i et antall kommuner. Maksimalprisene ble markert økt i 1982. De fikk dermed liten betydning i nedgangskonjunkturen i 1983 og 1984, men fikk betydning igjen i perioden 1985 - 1988, Barlindhaug (1992). En kan derfor hevde at uten de effektive maksimalprisene i perioden 1985 - 88 kunne situasjonen for mange som etablerte seg i borettslagsboliger i denne perioden, vært enda værre i dag enn den faktisk er. Statistikk fra NBBL for perioden 1986 til 1991, NBBL (1991), viser imidlertid at den årlige prisstigningen på boliger tilknyttet boligkooperasjonen i perioden 1986-1988 var større enn det gjennomsnittet vi opererer med for selveierboliger, samtidig som prisnedgangen i perioden etter 1988 også var større¹². En del av forklaringen kan være at borettslagsboliger er lokalisert i bykommuner, og at prisene derfor svinger mer enn ellers i landet. En annen forklaring kan være at den gjennomsnittlige fellesgjelden i omsatte borettslagsboliger har sunket de siste årene. Dette kan ha to årsaker. For det første har det vært en fallende andel nye boliger av totalomsetningen. For det andre kan det ha vært vanskelig i det hele tatt å få solgt boliger med høy fellesgjeld.

¹² Beregningene er gjort ved å ta utgangspunkt i utviklingen i innskuddene. Fellesgjeld for 1. halvår 1991 er lagt til innskuddet for alle år og prisendringer beregnet. Prisutviklingen for blokker og småhus er beregnet hver for seg. I en samleindeks har blokk fått vekten 0,75.

5. UTVIKLING I BOKOSTNADER OG SKATTEFORDEL

5.1 Hva menes med skattefordel for eide boliger?

Før vi drøfter begreper som bokostnad og boutgift, vil vi forklare nærmere hva som legges i begrepet skattefordel knyttet til investering i selveid bolig. Vanligvis har dette vært forbundet med muligheten for å trekke gjeldsrenter fra inntekten før skatt. Marginalskattens størrelse har bestemt hvor mye staten betaler av de løpende renteutgiftene. Husholdninger som har nedbetalt sine boliglån, får ikke slik hjelp fra staten og er etter denne tankegangen ikke skattesubsidiert. I følge tanken om at det er gjennom retten til å trekke gjeldsrenter fra inntekten før skatt at skattesubsidieringen oppstår, spiller det ingen rolle hvordan nettoinntekt av egen bolig behandles skattemessig.

I Norge har nettoinntekt av egen bolig tilnærmet vært et konstant og lite beløp fra år til år. En har nærmest sett bort i fra dette når kostnadene i forbindelse med å bo er blitt beskrevet. For husholdninger som har investert i egen bolig, er det først og fremst muligheten for å trekke renteutgifter fra inntekten før skatt og marginalskatten på kapitalinntekt som har hatt betydning. Det er disse faktorenes overlegenhet i forhold til størrelsen på nettoinntekt av egen bolig som kan være noe av bakgrunnen for populærfremstillingen av skattesubsidiene.

Når skattefordelen knyttet til investering i egen bolig skal defineres, må en sette opp en referanse. En slik referanse kan være hvordan avkastning av finanskapital beskattes. Skattefordelen fremkommer dermed som forskjellen mellom dagens beskatning av bolig og beskatningen av boligens verdi, plassert som finanskapital. Denne tilnæringsmåten vil bli brukt her.

I Norge består skattefordelen av følgende asymmetrier i skattesystemet, se Rødseth (1987): Boligformuen i selvangivelsen blir satt til en brøkdel av markedsverdien. Det samme gjøres ved beregning av inntekt av egen bolig. Mens skattelegging av avkastning av finanskapital bygger på nominell avkastning, er skattelegging av egen bolig i prinsippet bygd på reell avkastning. Symmetri vil oppstå om en i tillegg ble beskattet av boligens nominelle verdistigning. Den satsen på 2,5 prosent som i dag legges til grunn for reell avkastning av boligkapital, ligger langt under faktisk realrente. Følgende symboler vil bli brukt:

K	Boligens verdi/omsetningspris
K_s	Boligens ligningsverdi
C	Bunnfradrag ved beskatningen

n	Nominell sats ved beregning av boligens markedsleie (tilsvarer n_v i vedlegg 1)
p	Endringer i generelt prisnivå
k	Endringer i omsetningsprisen på boliger
a	Prosentats brukt ved beregning av nettoinntekt av egen bolig
t	Marginalskattesats på kapitalinntekt (her forenklet brukt én sats, som i 1992)

Nettoinntekt av egen bolig i skatteligningen skal i prinsippet reflektere markedsleien for den samme boligen (eksklusive drifts- og vedlikeholdskostnader). En utleier som i en situasjon der boligprisene stiger i takt med den generelle prisstigningen, og der både leieinntekter og nominell verdistigning beskattes, vil være indifferent mellom å leie ut boligen til en nettoleie som tilsvarende boligens verdi multiplisert med en realrente og å plassere hele boligens verdi som finanskapital.

$$(5.1) \quad K*(n - p) + K*p = K*n$$

Det første leddet uttrykker boligens verdi multiplisert med en realrente, det andre leddet boligens nominelle verdistigning i løpet av et år. $K*n$ er den avkastningen en ville ha oppnådd ved å plassere boligens verdi i bank. $K*(n-p)$ legges derfor til grunn for beregning av nettoinntekt av egen bolig. Ut fra dette resonnementet kan en finne markedsleien for en bolig ved å multiplisere boligens verdi med en realrente og legge til drifts- og vedlikeholdsutgiftene. En slik beregning av hele boligmassens leieverdi vil kunne brukes som et uttrykk for boligkonsumet. Stiger boligens verdi utover den generelle prisstigningen, oppstår en realverdistigning på boligen som ytterligere en inntektskomponent. Dersom boligprisene avviker negativt fra konsumprisutviklingen, vil denne komponenten bidra til en reduksjon i samlet inntekt.

Skattefordelen knyttet til bolig kan ses som summen av fordelene av inntektsbeskatningen og fordelene av formuesbeskatningen.

Fordelen knyttet til inntektsbeskatningen vil være differansen mellom den skatten en ville få dersom boligen ble plassert som finanskapital $K*n$ (eller som 5.1 viser netto markedsleie pluss verdistigning i løpet av året), og gjeldende boligbeskatningsregler, se vedlegg.

$$(5.2) \quad INTS = [K*n - (K_s - C)*a]*t$$

der:

INTS Skattefordel knyttet til inntektsbeskatning av bolig

Skattefordelen vil være større jo større boligens omsetningspris (K) er, jo lavere forholdet mellom ligningsverdi og omsetningspris (K_s/K) er, jo høyere bunnfradraget C er, jo lavere forholdet mellom prosentsatsen ved beregning av nettoinntekt av bolig er i forhold til nominell rente (a/n) og jo høyere marginals-katten på kapitalinntekt (t) er.

Høy bruttoinntekt uten store fradrag gir høy marginals-katt. Det fins også en klar sammenheng mellom høy inntekt og høy verdi på boligkapitalen, se Barlindhaug og Skogstad (1990). Ligningsverdien som andel av omsetningsprisen varierer, spesielt med byggeår, men også med sentralitet, se kapittel 6.2.

Under dagens regler for boligbeskatning har vi ikke tatt med hvordan verdistigning/tap på bolig blir behandlet. Til tross for et komplisert regelverk, er det forholdsvis ukomplisert for husholdningene å tilpasse seg slik at de ikke blir skattlagt for verdistigning på boligen. Dersom det er oppstått et verditap, er det mulig å tilpasse seg slik at tapet kan gjøres til gjenstand for reduksjon i skattbar inntekt. Dette har særlig vært aktuelt for de som har måttet selge etter å ha kjøpt bolig i perioden 1986-88/89. For å kunne dra nytte av skattereduksjonen, må husholdningen ha leid ut boligen i over et år før salg finner sted. Mye tyder på at husholdninger som flytter, i økende grad utnytter denne symmetrien i beskatning av verdistigning/tap til å redusere skatten ved verdifall og unngå skatt ved verdistigning.

Skattefordelen knyttet til formuesbeskatning av boliger kan uttrykkes:

$$(5.3) \quad \begin{aligned} \text{FORMS} &= (K - K_s) * f && \text{når } A + K_s - M - G > 0 \\ \text{FORMS} &= \text{MAX}[(A + K - M - G) * f, 0] && \text{når } A + K_s - M - G < 0 \end{aligned}$$

eller

$$(5.3b) \quad \text{FORMS} = \text{MIN}[(K - K_s), \text{MAX}[(A + K - M - G), 0]] * f$$

der:

- A Bruttoformue utenom bolig
- M Fribe-løp ved fastlegging av formue (kommune)
- f Formuesskattesats kommune¹³
- G Total gjeld

¹³ Formuesskatt til staten er ikke tatt med. Fribe-løpet er større, satsene er progressive og stiger fra 0,2 prosent til 1,3 prosent.

Vi ser av (5.3) at skattefordelen knyttet til formuesbeskatningen først og fremst er knyttet til størrelsen på boligens verdi og ligningstaksten i forhold til boligens verdi (K_s/K). I tillegg vil den være avhengig av hvor stor annen skattbar bruttoformue og total gjeld er.

5.2 Bokostnader og boutgifter, begreper som blandes

Boutgift som begrep har lang tradisjon. Begrepet fokuserer på husholdningenes likvide situasjon. En summerer alle løpende utgifter knyttet til boliglån, pluss drifts- og vedlikeholdsutgifter til brutto boutgifter. Siden det er mulig å trekke renter fra inntekt før skatt, er det vanlig å trekke denne skattefordelen fra brutto boutgifter og komme frem til netto boutgifter. Rentetap på egenkapital tas ikke med i boutgiftene, heller ikke den beskjedne skatten som blir betalt som et resultat av posten nettoinntekt av egen bolig på selvangivelsen. I prinsippet påvirker også disse postene husholdningenes likviditet. Renter på egenkapital (etter skatt) gir et ekstra bidrag til disponibel inntekt og dermed forbruksmuligheter. I denne sammenhengen er det riktig også å nevne de mulighetene husholdningene har for å låne på verdistigningen til forbruk, uten at reell formue endres. Motsatt vil mange i en periode med fallende priser ønske å nedbetale deler av gjelden hurtigere enn tidligere avtalt med kredittinstitusjonene. Skal en inkludere slike ekstra avdrag i boutgiftene, eller skal en se på alle avdragsbetalinger som finansiell sparing?

Disse svakhetene ved boutgiftsbegrepet gjør det mer fruktbart i mange sammenhenger å definere et bokostnadsbegrep. Bokostnaden knyttet til å eie en bolig over en viss tidsperiode består av kapitalkostnader, skattefordel knyttet til å investere i selveid bolig sammenlignet med finansinvesteringer, endring i boligens reelle verdi samt boligens drifts- og vedlikeholdskostnader. For en leietaker vil det ikke være noen forskjell på boutgiftene og bokostnadene.

Bokostnaden kan en definere ved å ta utgangspunkt i en situasjon uten bolig. Disponibel inntekt etter skatt kan regnes ut. På samme måte kan en regne ut disponibel inntekt etter skatt og utgifter til bolig når en husholdning eier boligen. Endring i reell formue får betydning for størrelsen på disponibel inntekt.

Bokostnaden for en bolig kan nå defineres som forskjellen mellom disponibel inntekt i tilfellet uten egen bolig og disponibel inntekt til annet enn bolig i tilfellet med egen bolig. Dette forholdet kan uttrykkes som boligens verdi multiplisert med en realrente minus skattefordelen knyttet til boliginvesteringen minus ev. reell kapitalgevinst pluss drifts- og vedlikeholdskostnader, se vedlegg.

$$(5.4) \quad \text{BOKOST1} = K*(n_v - p) - \text{INTS} - \text{FORMS} - K*(k - p) + D$$

der:

D Drifts- og vedlikeholdskostnader

n_v Nominell rentesats som et veid snitt av innskudds- og utlånsrenten, der vektene er bestemt av boliggjeldsandelen.

Dersom vi forenkler ved å utelate FORMS og setter inn i uttrykket for INTS fra 5.2, får vi følgende uttrykk for bokostnaden:

$$(5.4b) \quad \text{BOKOST2} = K*[n_v*(1 - t) - p] - K*(k - p) + (K_s - C)*a*t + D$$

Uttrykket (5.4b) består av fire ledd. Det første består av boligens verdi multiplisert med realrenten etter skatt. Det andre leddet gir uttrykk for boligens reelle verdistigning og vil være lik null dersom boligprisene stiger i takt med inflasjonen. Det tredje leddet er skatten som følger av beregningen av nettoinntekt av egen bolig. Det siste leddet D er drifts- og vedlikeholdskostnadene. Ved å se bort fra eventuell reell verdiendring på boligen, og forutsette at boligbeskatningen ikke endres vesentlig fra år til år, kan kapitalkostnadene forbundet med å eie en selveid bolig uttrykkes gjennom realrenten etter skatt.

Etter 1988 er den nominelle renten i Norge gått ned. Realrenten har likevel økt fordi inflasjonen samtidig er gått sterkt ned. Isolert sett har nedgangen i nominell rente ført til lavere boutgifter, mens den parallelle økningen i realrenten har ført til økte bokostnader. Dette understøtter hvor viktig det er å velge riktig begrep i analysene.

Hittil har vi beregnet bokostnadene for et bestemt år i ettertid. Alternativt kan en beregne bokostnadene som en husholdning vil stå overfor i fremtiden, enten den står i en konkret investeringssituasjon eller ikke. Da vil prisforventninger være sentrale.

Boligmarkedsmodellen BUMOD opererer med et begrep der prisforventninger er trukket inn, se Rødseth og Barlindhaug (1993). Her tenker en seg at boligprisene på lang sikt vil nærme seg hva det koster å bygge en ny bolig, korrigert for den kapitaliserte verdien av rentestøtten til nyproduksjonen. Dersom boligprisene i utgangspunktet reelt ligger under dette likevektsnivået, regner husholdningene med en fremtidig reell verdistigning. Den forventede årlige verdistigningen bestemmes av den tiden husholdningene tror det vil ta å nå dette likevektsnivået.

5.3 Bokostnadene har økt kraftig i 1980-årene

Svingningene i boligprisene på 1980-tallet har ført til store variasjoner fra år til år i reell verdiendring. Dette leddet i bokostnadene vil derfor dominere svingningene i bokostnader fra år til år. I eksemplet nedenfor har vi valgt å beregne tidsserier for bokostnadene uten reell verdiendring og med konstante reelle boligpriser. Husholdningene vil ha forventninger om at boligprisene vil stige i takt med den generelle prisutviklingen. Da vil endringene i bokostnader fra år til år reflektere endringer i realrente og skattefordel.

Vi vil nå vise hvordan skattefordel og bokostnader har utviklet seg i 1980-årene for en husholdning med høy og en husholdning med lav inntekt¹⁴. For å isolere effektene av renteendringer og skatteendringer, holder vi boligens verdi reelt konstant i hele perioden. Vi følger ikke en enkelt husholdning fra år til år, men tenker oss at bokostnadene hvert år beregnes for en husholdning som skal inn på boligmarkedet i starten av et år og ut igjen ved slutten av året. De har hvert år 25 prosent i egenkapital og låner 75 prosent. Denne fordelingen er med på å bestemme marginalsattesatsene. Slik vi har definert realrenten i bokostnadsbegrepet, vil forholdet mellom egenkapital og lånt kapital bestemme realrentens størrelse. Inntekten økes hvert år med gjennomsnittlig lønnsvekst. Driftskostnadene har vi satt lik ca. 7000 kr i 1980 (2,5 prosent av boligens verdi). Den samme reelle verdien er brukt for hele perioden.

Som lånerente er den gjennomsnittlige renten på mellomlange og langsiktige lån i forretnings- og sparebanker brukt, mens det for egenkapitalen er brukt en renteserie for bankinnskudd på tid.

Vi har videre forutsatt at husholdningene kjøper et småhus til 360 000 1980-kroner og at skattetaksten i 1980 var på 72 000 kr. Alle endringer i beregningsgrunnlaget av nettoinntekt av egen bolig er tatt med, f.eks. at ligningstakstene er økt nominelt med 10 prosent hvert år fra 1983 til 1991. I beregningen av skattefordelen tas det hensyn til progresjonen i skattesystemet¹⁵.

¹⁴ Høy inntekt betyr her 150 000 kr, mens lav inntekt betyr 75 000 kr (i 1980).

¹⁵ Modellen BPX utviklet ved Norges byggforskningsinstitutt er benyttet

- n_i : Nominell innskuddsrente
 n_u : Nominell utlånsrente
 n_v : Veid snitt av innlånsrente og utlånsrente
 r : Realrente ($n_v - p$)
 SKF: Skattefordel, L (lav inntekt) H (høy inntekt)
 BOK: Bokostnad, L (lav inntekt) H (høy inntekt) LEI (leietaker)

Tabell 5.1: Rentesatser, prisstigning, skattefordel og bokostnader for husholdning med høy og lav inntekt og bokostnad for en leietaker¹⁶. 1992-kroner

År	n_i	n_u	p	r	SKF H	SKF L	BOK H	BOK L	BOK LEI
1980	8,1	12,3	10,9	0,4	58868	37265	-36193	-14590	22675
1981	8,7	12,7	13,6	-1,9	55068	32812	-50274	-28019	4793
1982	9,3	13,5	11,4	1,1	60841	36436	-32597	-8192	28244
1983	9,4	13,8	8,5	4,2	60840	34674	-7555	18612	53285
1984	9,9	13,3	6,2	6,2	59376	33849	10140	35666	69516
1985	10,1	13,4	5,7	6,9	59527	33819	14981	40689	74508
1986	11,2	15,6	7,2	7,3	68167	38616	9722	39273	77889
1987	12,0	16,5	8,7	6,7	66384	34832	6652	38204	73036
1988	11,5	16,4	6,7	8,5	57734	35896	29563	51401	87297
1989	9,6	14,4	4,6	8,6	46591	31547	41781	56824	88371
1990	9,7	14,1	4,1	8,9	44452	31712	46207	58947	90659
1991	9,6	14,1	3,4	9,5	41535	30357	53917	65095	95452
1992	9,6	13,7	2,5	10,2	28677	28677	72146	72146	100822

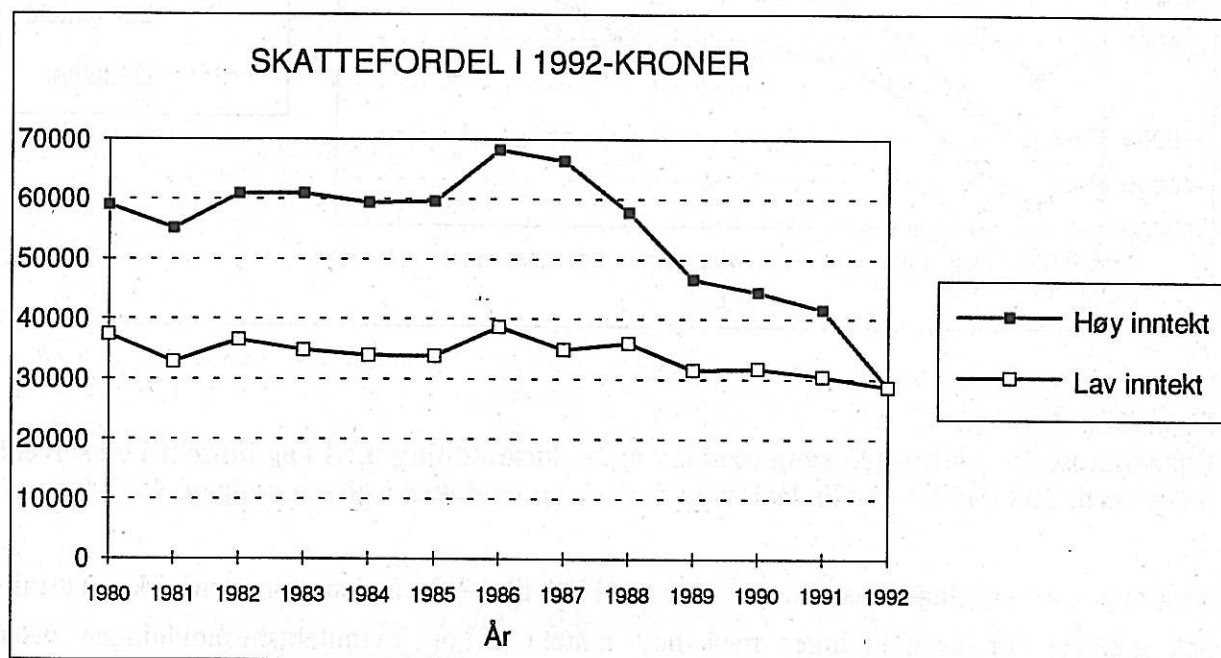
1992: Eget anslag

I 1980 utgjorde skattefordelen for husholdningen med lav inntekt i overkant av 60 prosent av skattefordelen til en husholdning med høy inntekt. Dette forholdet endret seg lite frem til 1987. Etter dette tidspunktet er forskjellen i skattefordel blitt gradvis redusert. Fra 1992 er skattefordelen lik for alle inntektsnivå.

Frem til 1985 varierte den nominelle renten lite. Høyere nominell rente i 1986 og enda høyere rente i 1987 bidro til en sterk økning i skattesubsidiene, spesielt for husholdningen med høy inntekt. Selv om rentenivået også var høyt i 1988, bidro reduksjonene i marginalsattesatsene fra året 1987 til en nedgang i skattesubsidiene for høyinntektsgrupper. Mens den høyeste

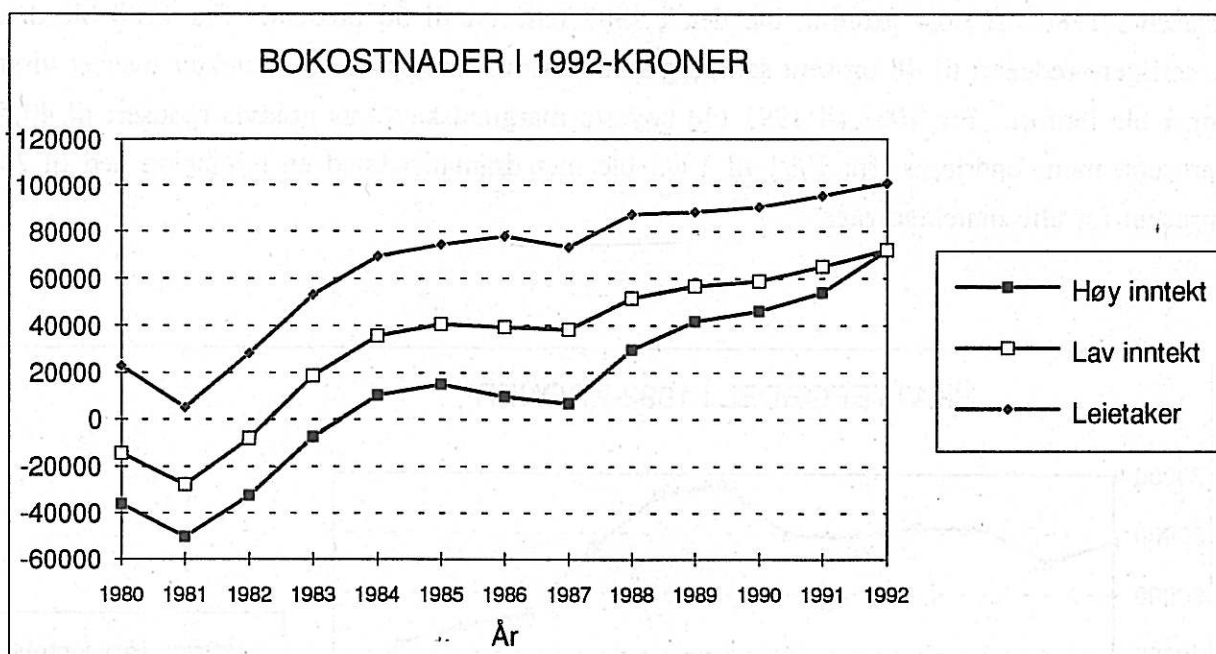
¹⁶ Bokostnadene for en leietaker er bestemt slik at de akkurat balanserer med utleierens kostnader (alternativkostnader).

satsen i 1986 var 66,4 prosent, ble den i 1987 redusert til 56 prosent. Fra 1988 ble den ytterligere redusert til 48 prosent samtidig som (ekstra) bruttoskatt på inntekter over et visst nivå ble innført. Fra 1988 til 1991 ble høyeste marginalsattesats gradvis redusert til 40,5 prosent, mens endringen fra 1991 til 1992 ble mer dramatisk med en reduksjon ned til 28 prosent for alle inntektsnivåer.



Figur 5.1:

Skattefordel for en husholdning med lav og en husholdning med høy inntekt i en selveid bolig verdt 360 000 kr i 1980. 1992-kroner



Figur 5.2:

Bokostnader for en husholdning med lav og en husholdning med høy inntekt i en selveid bolig verdt 360 000 kr i 1980. Bokostnader for en leietaker i denne boligen. 1992-kroner

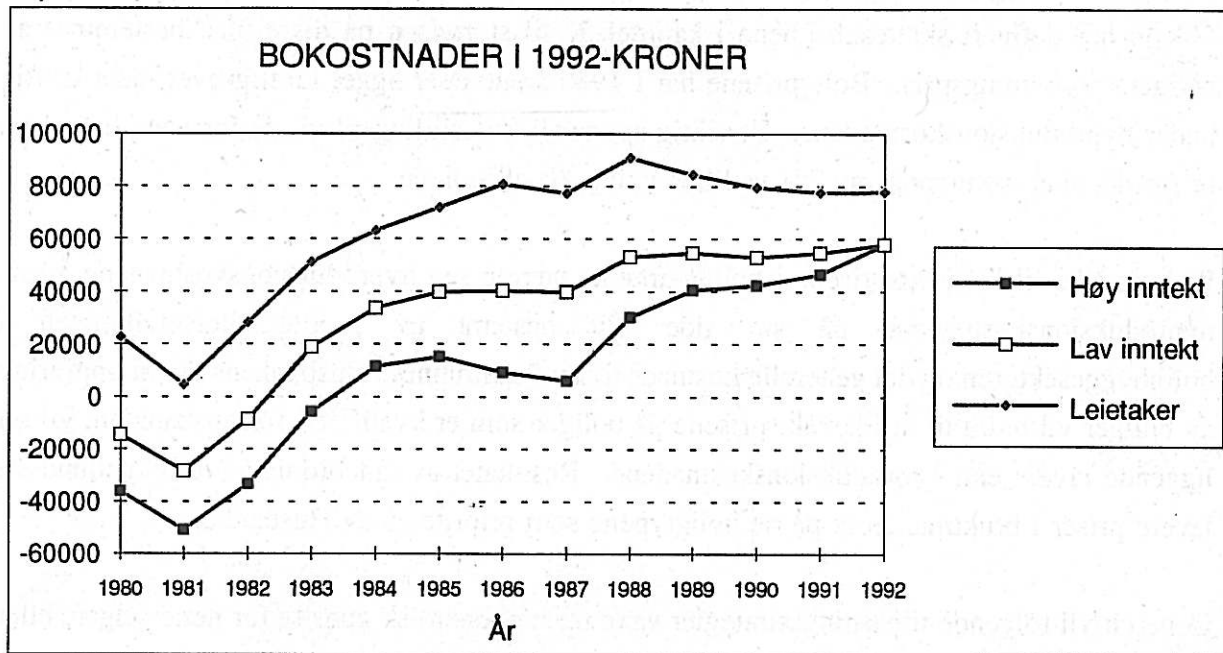
Virkingen av endringen i skattesystemet fra 1991 til 1992 på skattefordelen virket naturlig nok sterkest for husholdninger med høy inntekt. For lavinntektshusholdningen viser beregningene en ubetydelig forandring.

Bokostnadene vil variere i takt med skattefordelen, men vil i tillegg bli påvirket av endringer i realrenten. I 1981 var realrenten slik vi har målt den lik null. En kraftig økning i realrenten skjedde i perioden frem til 1984, da nivået lå på over 6 prosent. Etter dette tidspunktet har den variert mellom 7 og 9 prosent og ligger i 1992 like i underkant av 10 prosent¹⁷.

Stigende realrente bidrar i seg selv til en økning av bokostnadene. På kort sikt vil det imidlertid være en grov sammenheng mellom realrente og boligpris. Dersom betalingsviljen for bolig er konstant og realrentenivået øker, vil dette måtte gi seg utslag i en motsvarende reduksjon i boligprisene. Etter 1988 ser vi dette tydeligst. En økning i realrenten er blitt kompensert med en prisnedgang. For unge med lav inntekt har bokostnadene hatt en ubetydelig endring. Til tross for lave priser vil bokostnadene for disse være minst like store som i 1988. Selv om det vil være økonomisk gunstig å kjøpe mens prisene er lave, må en

¹⁷ Merk at dette er en realrente som tar utgangspunkt i et veid gjennomsnitt av en innlåns- og en utlånsrente

regne med høye bokostnader så lenge realrenten er høy. I figur 5.3 viser vi bokostnadene når disse beregnes med utgangspunkt i den faktiske prisutviklingen.



Figur 5.3:

Bokostnader for en leietaker, en husholdning med lav og en husholdning med høy inntekt i en selveid bolig verdt 360 000 kr i 1980. Bokostnadene er beregnet med utgangspunkt i faktisk prisutvikling. 1992-kroner

Svingningen i boligprisene på 1980-tallet har gjort det vesentlig for husholdningene å investere på riktig tidspunkt. Mange som har kjøpt bolig når boligprisene var på topp rundt 1988, har siden hatt betydelige kapitaltap. For disse har bokostnadene vært svært høye. De som investerte tidlig på 1980-tallet, har verken hatt kapitaltap eller gevinst dersom vi ser bokostnaden i et lengere perspektiv. Disse har imidlertid fått økte bokostnader pga. økt realrente og avtakende skattefordel.

Redusert skattefordel til selveide boliger har bidratt til en endring i den relative prisen mellom eie og leie. Fortsatt er det imidlertid betydelige fordeler ved å investere i eid bolig. Interessen for å leie er økende for unge på boligmarkedet. Dette henger trolig mest sammen med usikkerheten omkring arbeid og inntekt.

Bokostnadene for en leietaker er her beregnet mekanisk ved å se bort fra eierens skattefordel. Dette gir for lave leiepriser i begynnelsen av 1980-årene, noe som er et uttrykk for at rentene den gang var regulerte, men ikke leieprisene.

6. BEREGNING AV SKATTESUBSIDIER I 1987 OG 1992

6.1 Prisutvikling på boliger og skattefordel for selvere

Slik vi har definert skattesubsidiene i kapittel 5, vil størrelsen på disse bl.a. bestemmes av boligens omsetningspris. Boligprisene har i 1980-årene dels ligget kraftig over, dels kraftig under nyproduksjonskostnadene. Et viktig spørsmål å ta stilling til vil derfor være hva slags priser det skal tas utgangspunkt i ved beregning av subsidiene.

På lang sikt vil likevektsprisene i boligmarkedet nærme seg nyproduksjonskostnadene, mens nyproduksjonskostnadene på sin side blir bestemt av produktivitetsutviklingen i boligbyggesektoren og det generelle kostnadsnivået i samfunnet. Husbankens lån til oppføring av boliger vil bidra til at likevektsprisene på boliger som er kvalifisert for husbanklån, vil bli liggende lavere enn nyproduksjonskostnadene. Resultatet av låneordningen er økt tilbud og lavere priser i bruktmarkedet på de boligtypene som prioriteres av Husbanken.

Generelt vil følgende tilpasningsstrategier være mest økonomisk gunstig for netto selgere eller netto kjøpere av bolig i situasjoner der boligprisene ligger over eller under nyproduksjonskostnadene.

Tabell 6.1: Lønnsomhet for netto selgere/kjøpere¹⁸ av bolig i ulike markedssituasjoner

Aktor	Markedssituasjon		
	Pris > Kostnad	Pris = Kostnad	Pris < Kostnad
Nettokjøper	÷	0	+
Uendret boligkap.	0	0	0
Nettoselger	+	0	÷

Resonnementet forutsetter at boligprisene på alle delmarkeder faller og stiger i samme takt. Når prisene ligger over nyproduksjonskostnadene, vil det være økonomisk lønnsomt for netto selgere av bolig å foreta tilpasningen. For eksempel vil det være gunstigst for eldre personer å gå ned i boligstandard når prisene er på topp. For de som er unge, enten de er uten egen

¹⁸ En netto selger er en husholdning som selger sin gamle bolig til en pris som er høyere enn det husholdningen må betale for den nye boligen

bolig fra før eller vil flytte til en større bolig, vil det være gunstigst å kjøpe når prisene ligger under nyproduksjonskostnadene.

Det er viktig å være klar over hvordan en endring i boligbeskatningen påvirker boligprisene på kort og lang sikt. Dersom boligbeskatningen økes, vil det medføre økte bokostnader gjennom redusert skattefordel. Betalingsvilligheten for bolig vil være uendret og i teorien føre til en nedgang i boligprisene som er akkurat så stor som nåverdien av den fremtidige økningen i boligbeskatningen.

For de som allerede sitter i en eid bolig og ikke flytter, vil økningen i boligbeskatningen for det første slå ut i økt skatt. For det andre faller verdien av boligen. Skal fallet i boligprisen kunne regnes som et tap for disse husholdningene? Før eller siden vil de oppleve at boligens verdi nærmer seg det langsiktige likevektsnivået. Som nevnt ovenfor, vil det langsiktige likevektsnivået være uavhengig av beskatningen og bestemt av nyproduksjonskostnaden samt størrelsen på husbanksubsidiene. Verditapet på kort sikt blir dermed kompensert av en tilsvarende større verdistigning eller mindre verdifall i ettertid og skal ikke regnes som tap. Belastningen av økt boligbeskatning blir for disse boligeierne de årlige skatteøkningene.

Ved en betydelig økning i boligbeskatningen vil prisene falle. For netto kjøpere av bolig, vil det være en fordel å kjøpe i denne perioden med lave priser, mens det vil være tilsvarende ugunstig å være netto selgere.

De som kjøper bolig etter at økt boligbeskatning er innført, der priser og nybygging har tilpasset seg de nye rammebetingelsene, vil betale en pris som ikke er bestemt av nivået på boligbeskatningen, men av nyproduksjonsprisen (netto). Bokostnadene reflekterer nå også den økte boligbeskatningen. Innføringen av beskatningen har ført til permanent endring i den relative brukerprisen på bolig.

Det spiller i prinsippet ingen rolle for resultatet for nettokjøpere og nettoselgere om boligprisene ligger over eller under nyproduksjonskostnaden ved innføring av økt boligbeskatning. Mye taler imidlertid for at det er politisk lettest å gjennomføre økt boligbeskatning i en periode der prisene ligger over nyproduksjonskostnadene.

Noen kommentarer bør knyttes til boliger som ligger i regioner med knapphet på areal, og boliger som har svært spesiell beliggenhet, f.eks. strandtomter. I regioner med knapphet på areal kan prisforskjellen mellom sentrum og periferi forklares med reisekostnadene mellom sentrum og periferi, Barlindhaug og Skogstad (1991). Økt boligbeskatning vil redusere prisene

overalt i regionen, slik at det alltid er reisekostnadene som forklarer forskjellen mellom sentrum og periferi. Prisen på boliger med attraktiv beliggenhet bestemmes derimot av etterspørselssiden. Tilbudet av slike boliger betraktes som gitt, og det kan heller ikke fremskaffes nye. Etterspørselen bestemmes hovedsaklig av inntekts-, rente- og skatteforhold. Dersom alle andre forhold holdes like, vil økt beskatning redusere prisen permanent på slike boliger. Eierne vil både få et kapitaltap og en økning i skatt. For de som skal kjøpe slike boliger, vil økt beskatning kompenseres av redusert pris. Inntektsvekst vil generelt øke prisen på slike boliger, mens i boligmarkedet ellers vil en inntektsvekst på lenger sikt bare få produksjonsvirkninger og ingen virkninger verken på bokostnader eller prisnivå¹⁹.

Utgangspunktet for subsidieberegningene i ulike år kunne være de faktiske boligprisene på disse tidspunktene. Alternativt kan vi i beregningene ta utgangspunkt i en "normalpris", dvs. en pris som ikke tar hensyn til kortsiktige svingninger på markedet, men som reflekterer "normale" netto nybyggingskostnader. Som prisutviklingen i kapittel 4.3 viste, vil prisene som brukes i 1987 være ekstremt høye, mens prisene fra 1991 vil være ekstremt lave. Vi har valgt et prisnivå mellom toppen i 1987 og prisene i 1991 som er et uttrykk for langsiktige likevektspriser. Antatte omsetningspriser oppgitt i Boforholdsundersøkelsen fra 1. kvartal 1988 brukes som utgangspunkt for justeringen. Realpriser fra 1989 brukes i et system med full beskatning av avkastning av boligkapital både i 1987 og 1992. Ved å foreta beregningene på denne måten, unngår vi problemet med å korrigere for de kortsiktige prisvirkningene av å øke beskatningen. Dessuten innføres et beskatningsgrunnlag som er uavhengig av svingningene i boligprisene.

Inntekts- og skattedata fra skattebåndet for 1987 er knyttet til samtlige personer i Boforholdsundersøkelsen 1988. Gjennom andre kjennetegn som husholdningene har oppgitt i Boforholdsundersøkelsen 1988, kan husholdningene plasseres i skatteklasse 1 eller 2. Det er dermed mulig å beregne marginals-katten på nettoinntekt for den personen i husholdningen som har høyest nettoinntekt. Deretter beregner vi det tillegget i nettoinntekt som en full beskatning av boligkapitalen ville ha gitt, og finner marginals-katten for den alternative nettoinntekten. Gjennomsnittet av disse marginals-kattesatsene brukes som et uttrykk for begrepet t i beregningen av skattesubsidiet i ligning (6.2)²⁰.

¹⁹ Forutsatt at inntektsveksten kompenseres av en produktivitetsøkning også i boligbyggesektoren

²⁰ Å bruke gjennomsnittet av marginals-kattene overvurderer beregningene av skattefordelen noe

6.2 Ligningstakst som andel av boligens pris

Fra Boforholdsundersøkelsen 1988 er det spurt om antatt salgpris på selveide boliger og antatt salgpris på borettslagsboliger (innskuddet). For borettslagsboligene er det ikke spurt etter andel av fellesgjeld. Den har vi beregnet ved å bruke husets byggeår, oppgitt boligareal, husbanklån gitt pr. kvadratmeter i ulike år, samt hvor mye som frem til 1988 var nedbetalt av opprinnelig lånebeløp for ulike årganger. På dette grunnlaget er vi kommet frem til en fellesgjeld som er lagt til forventet salgpris (innskudd). I beregningene av fellesgjelden har vi bygd på gjennomsnittsbetraktninger. Det er ikke tatt hensyn til senere opptak av fellesgjeld, f.eks. til modernisering/rehabilitering.

For å utnytte datamaterialet fra Boforholdsundersøkelsen 1988 maksimalt, ble det kjørt en regresjonsanalyse for å finne hvilke faktorer som var bestemmende for størrelsen på den andelen som ligningstaksten utgjorde av markedsprisen. Regresjonsligningen, presentert i (6.1), ble brukt til å sette inn beregnede ligningstakster for de selveierne som ikke hadde oppgitt disse.

$$(6.1) \quad \text{LIGNINGSTAKST/VERDI} = 24,1 - 0,012 \cdot \text{VERDI} + 0,0000027 \cdot \text{VERDI}^2 - 0,06 \cdot (1955 - \text{BYGGEÅR}) - 1,9 \cdot \text{STORBY} + 3,1 \cdot \text{SMÅHUS}$$

Ved å sette inn gjennomsnittsverdiene på de forklarende variablene, blir ligningstaksten som andel av boligens verdi 19,0 prosent. Boligens verdi (VERDI) er målt i hele 1000 kr. I (6.1) er STORBY og SMÅHUS 0/1 variabler slik at andelen får et fratrekk på 1,9 prosentpoeng dersom boligen ligger i en storby og et tillegg på 3,1 prosentpoeng dersom boligen er et småhus, alt annet likt. Det føres altså lempligere takseringspraksis i storbyene enn i resten av landet. Ligningstaksten utgjør en lav andel av verdien for eldre boliger enn for nyere boliger. Koeffisienten viser at for antall år boligen er bygd etter 1955, gis et tillegg i andelen på 0,06 prosentpoeng, mens det gis et fradrag på 0,06 prosentpoeng for hvert år boligen er bygd før 1955. Siden taksten som regel blir fastsatt når boligen er ferdigstilt, kan det se ut som om takstfastsettelsen over tid er blitt strengere. Boligens verdi har i seg selv betydning for hvor stor andelen er. Jo større verdi på boligen, jo mindre er andelen, men verdiens betydning for nedgang i andelen avtar med økende verdi (koeffisienten foran VERDI²). Forskjellen på andelene mellom en bolig på 400 000 kr og en bolig på 800 000 kr er 3,5 prosentpoeng. Som en oppsummering kan vi si at en favoriseres skattemessig jo større boligkapital en har og jo eldre boligen er. I tillegg er det en fordel å bo i blokk i en storby.

For borettslagsboliger og boliger i aksjeselskap, der ligningstaksten ikke er oppgitt i Boforholdsundersøkelsen, har vi brukt gjennomsnittsandelen for selveiere i boliger bygd i 1955

i storbyer og tettsteder og korrigert hvert tilfelle for byggeår og beliggenhet med de samme koeffisientene som for selveiere.

6.3 Valg av forutsetninger i beregningene

I beregningene inngår en nominell rentesats for å kunne beregne markedsleien teoretisk. I kapittel 5 argumenterte vi for å bruke en nominell innskuddsrente²¹. I 1987 var denne 12 prosent, mens vi for 1992 har satt den lik 9,6 prosent, som var nivået ved utgangen av 1991. Vi gjør beregningene under den forutsetningen at boligprisene stiger i takt med inflasjonen. Da vil uttrykket for skattefordelen bli:

$$(6.2) \quad \text{INTS} = [K \cdot n_i - (K_s - C) \cdot a] \cdot t$$

der t er en marginals katt som varierer mellom husholdningene. Beregninger kan nå gjøres både for selveiere og borettslagsboliger.

Det er brukt samme metode i de individuelle beregningene av skattesubsidien for selveiere og borettslavere/aksjeeiere. Boligens markedsverdi (VERDI), ligningstakstens andel av markedsverdien (TAKST) og marginals kattesatsen (MS1 og MS2) varierer mellom husholdningene og er samtidig med på å bestemme størrelsen på subsidien. MS1 er marginals katten de hadde i 1987, mens MS2 er den marginals katten de ville ha hatt med full beskatning av boligkapital. I tabell 6.2 har vi vist hvordan disse størrelsene varierer med kjennetegn hos husholdningene.

²¹ Rente registrert ved slutten av året på "Bankinnskudd i alt" er brukt. Kilde: Norges Bank

Tabell 6.2: Gjennomsnittlig verdi på boligen i 1988 (1000 kr), ligningstaksten som andel av boligens verdi (TAKST) og marginalskatt før/etter full beskatning (MS1 og MS2) etter eierkategori, inntekt, sivilstand, alder, bostedstype og finansieringskilde

	SELVEIERBOLIGER				BORETT/AKSJE			
	VERDI	TAKST	MS1	MS2	VERDI	TAKST	MS1	MS2
Alle	826	19.0	36	47	558	16.7	33	43
Bruttoinntekt								
< 100 t	564	19.6	23	28	436	16.7	23	25
100 - 199 t	690	19.6	27	41	497	16.6	30	41
200 - 299 t	815	19.0	37	51	611	16.7	36	48
300 - 399 t	890	19.0	41	53	656	16.9	43	53
400 t og over	1114	17.7	47	54	704	16.4	49	54
Sivilstatus								
Enslige	696	19.1	30	40	489	16.7	30	38
Par	870	18.9	38	49	624	16.7	37	47
Alder								
under 31 år	712	19.5	31	45	508	16.7	34	44
31 - 50 år	894	19.1	39	51	621	17.0	36	46
51 - 70 år	822	18.6	37	48	553	16.4	35	43
70 år og over	674	18.8	25	34	475	16.3	25	30
Bostedstype								
Storbyer	1154	14.8	40	52	591	15.5	34	43
Tettbygd	817	19.4	36	48	521	18.0	33	42
Spredtbygd	679	20.1	32	42	-	-	-	-
Finansieringskilde								
Privatfinansiering	857	18.4	36	47	-	-	-	-
Husbankfinansiering	744	20.3	36	47	-	-	-	-

Boligens verdi er den de faktisk oppga i Boforholdsundersøkelsen. I gjennomsnitt mente selveierne at boligen var verdt 826 000 kr i 1988, mens verdien på en gjennomsnittlig borettslagsbolig var 558 000 kr. Boligens verdi er klart stigende med husholdningenes inntekt, den er lavere for enslige enn for par, den er minst for de yngste og eldste aldersgruppene og høyest i storbyene. Privatfinansierte selveierboliger er i gjennomsnitt verdt mer enn husbankfinansierte selveierboliger. Taksten utgjorde 19,0 prosent av markedsverdien i 1988 og som vi tidligere har beskrevet, varierer denne andelen bl.a. med byggeår og boligens verdi. Dette gjør at husholdninger med høye inntekter og som bor i storbyer, har høy verdi på boligen og relativt lav takstandel. Også de eldste husholdningene som bor i de eldste boligene, har relativt lavere takstandel. Ligningstakst som andel av boligens verdi er lavere for borettslagsboliger

enn for selveiere. Det skyldes helt de forutsetningene vi gjorde for å kunne beregne andelene. Selveierne har høyere marginalsattesatser enn boretthaverne, men forskjellen er ikke stor. Korrigert for inntekt er de jevnt over lavere for selveiere. Dette må skyldes at selveierne har større fradrag enn boretthaverne, men også fordelingen av husholdningens inntekt mellom ektefeller/samboere kan ha betydning.

6.4 Store skattesubsidier for selveiere i 1987

6.4.1 Subsidestørrelsen bestemmes hovedsaklig av boligens verdi

Tre variabler bestemmer i hovedsak størrelsen på skattesubsidien, her begrenset til skattesubsidien knyttet til inntektsbeskatningen; (1) marginals-katten på nettoinntekt, (2) boligens verdi og (3) ligningstaksten som andel av boligens verdi. En stegvis regresjons-analyse på husholdninger i selveide boliger viser at boligens verdi forklarer 91,7 prosent av den forklarte variansen (R^2). Når marginals-katten bringes inn økte R^2 til 97,4 prosent. Ligningstaksten som andel av markedsverdien hadde ingen effekt. Dette samsvarer med hva Fjærli (1988) fant. Konsekvensen vil være at husholdninger som har stor boligkapital, mottar de største skattesubsidiene. Barlindhaug og Skogstad (1990) viste at det var en sterk sammenheng mellom inntekt og størrelsen på boligkapital. Sammenhengen ble imidlertid tydeligere når en korrigerer for alder. Dette skyldes at mange eldre ikke foretar ny tilpasning i boligmarkedet når inntektene går ned eller når ektefelle faller bort. De sitter med forholdsvis høy verdi på boligkapitalen i forhold til inntekten. Barlindhaug og Skogstad fant også at til tross for lavere boligpriser utenfor de største byene, kompenserte ikke husholdningene for dette ved å øke boligstandarden. Alt annet likt, hadde husholdninger i storbyene større boligkapital enn husholdninger utenfor storbyene.

6.4.2 Subsidiene varierer kraftig med inntekt

I tabell 6.3 vises gjennomsnittstørrelsen for skattesubsidien i 1987 etter inntektsklasser for et utvalg av kjennetegn hos husholdningene. Her er både skattefordelen ved inntekts- og formuesbesskatningen tatt med.

Tabell 6.3: Gjennomsnittlig totalt skattesubsidie i 1987 etter inntekt, sivilstatus, alder, bostedstype og finansieringskilde. 1992-kroner. Selveiere

	Husholdningenes bruttoinntekt i 1000 kr					
	Gjen.sn	< 100	100-199	200-299	300-399	400 +
Alle	54.2	22.4	36.2	53.7	61.0	84.5
Sivilstatus						
Enslige	42.3	22.4	41.4	55.7	60.0	94.3
Par	57.6	22.4	32.9	53.3	61.0	83.8
Alder						
under 31 år	37.6	17.8	22.9	39.3	50.6	58.7
31 - 50 år	59.1	12.9	34.5	52.7	60.1	83.4
51 - 70 år	56.4	24.6	36.2	59.3	65.7	87.6
71 år og over	36.1	23.0	44.4	64.8	54.0	-
Bostedstype						
Storbyer	78.9	33.0	50.8	70.9	80.7	115.9
Fettbygd	53.8	20.6	36.9	53.7	59.4	78.2
Spredtbygd	38.3	22.2	29.8	41.0	51.3	56.3
Finansiering						
Privatfinans.	57.7	23.4	39.1	56.3	63.8	90.5
Husbankfinans.	46.2	18.9	30.2	49.0	54.4	63.7

Gjennomsnittlig skattesubsidie for selveiere var i 1987 54 200 kr. Av dette utgjorde for øvrig subsidiene knyttet til inntektsskatten i gjennomsnitt 87 prosent. Denne andelen varierer med inntekt, fra 80 prosent for husholdninger med inntekt under 100 000 kr til 89 prosent for husholdninger med inntekt over 400 000 kr.

Vi finner en sterk sammenheng mellom inntekt og størrelsen på skattesubsidien. Mens husholdningene med bruttoinntekt fra selvangivelsen på under 100 000 kr hadde 22 400 kr i skattesubsidier, var tallet for husholdninger med over 400 000 i inntekt 84 500 kr, eller nesten fire ganger så mye. I gjennomsnitt hadde husholdninger som ikke levde i parforhold, lavere skattesubsidier enn husholdninger som lever i parforhold. Dersom vi kontrollerer for inntekt, får vi det motsatte resultatet. På alle inntektsnivåer har enslige høyere eller like store skattesubsidier som husholdninger i par. Som vi har vært inne på, kan dette dels forklares med at eldre enslige sitter i store boliger, men også med at valg av bolig kanskje i like stor grad skjer ut fra inntekt som ut fra plassbehov.

Det er de yngste (under 30 år) og eldste (over 70 år) aldersgruppene som i gjennomsnitt kommer dårligst ut. Siden alle de øvrige her er selveiere, betyr det at verdien av boligkapitalen for husholdninger mellom 30 og 70 år er høyere enn for selveiere i de andre aldersgruppene. For de eldste kan forklaringen dels være at de etablerte seg på et tidspunkt da den gjennomsnittlige boligstandarden, og spesielt standarden for husbankboligen, var lavere. Dels kan det være et resultat av at de eldre husholdningene er gått ned i boligstandard på sine eldre dager. Den lave flytteaktiviteten som vi tidligere har registrert, tyder på at den første forklaringen synes mest sannsynlig.

Når det korrigeres for inntekt, finner vi tydelige tegn på at den eldste aldersgruppen er mest skattesubsidiert. Forklaringen på dette ligger i det vi tidligere har vært inne på. Mange av de eldste husholdningene består av én person, og inntekten har for mange falt betydelig ved overgang til de yrkespassives rekker. Likevel har de fleste av disse husholdningene uendret bosituasjon. Effekten av relativ høy verdi på boligkapitalen er sterkere enn effekten av lavere marginalskattesatser. En aner her en gruppe mennesker med lav inntekt og høy verdi på boligen som kan få likviditetsmessige problemer ved en økning i boligbeskatning. En utfordring vil være å stimulere til ordninger som gjør at disse husholdningene kan "spise av boligformuen" i sine siste leveår slik at levestandarden kan opprettholdes og til og med forbedres selv med en skatteskjerpelse. Dette vil arvingene kunne tape på. En annen måte å bedre likviditeten til eldre husholdninger i store boliger, er å stimulere dem til å leie ut deler av boligen, snarere enn "å tvinge" dem til å flytte gjennom økt boligbeskatning.

For de unge synes forklaringen på det relativt lave subsidieringsnivået, også når det korrigeres for inntekt, at mange er i en etableringsfase der den selveide boligen de nå bor i, bare er et første skritt mot en bolig de tar sikte på å bo i permanent.

På alle inntektsintervaller er skattesubsidiene størst i de største byene. Dette bekrefter tidligere funn om at verdien på husholdningenes boligkapital er større jo tettere befolkningkonsentrasjonen er, alt annet likt.

Skattesubsidien er lavere for husholdninger som bor i boliger med gjeld i Husbanken, enn for husholdninger som bor i privatfinansierte boliger. Dette skyldes dels at Husbanken finansierer boliger innenfor et gitt standardintervall og dels at husbankfinansierte selveide boliger sjelden fins i de største byene.

For å isolere effektene av de enkelte kjennetegnene ved husholdningene som påvirker

størrelsen på skattesubsidiene, har vi foretatt en regresjonsanalyse. Følgende variabler er med i analysen:

STKINT	Bruttoinntekten til husholdningen (egentlig grunnlaget for beregningen av helsedelen fra selvangivelsen 1987)
STKIN2	Kvadratet av bruttoinntekten
BO1	Storbyer, mer enn 100 000 innbyggere
BO2	Tettbygd strøk, mellom 30 000 og 100 000 innbyggere
BO3	Spredtbygde strøk, under 30 000 innbyggere
ALD1	Alder under 31 år
ALD2	Alder 31 - 50 år
ALD3	Alder 51 - 70 år
ALD4	Alder 71 år og over
SIV	Sivil status, par = 1
HUSB	Finansieringsmåte, Husbank = 1

Alle variablene bortsett fra inntektsvariablene er dummy-variabler²². BO2 og ALD2 er referansevariabler og bringes ikke inn i regresjonen. Grunnen til at vi også tar med kvadratet av inntekten, er en hypotese om at størrelsen på skattesubsidien avhenger sterkt av inntekt, men avtar når inntekten vokser. Sivilstand SIV og aldersvariablen ALD3 (51 - 70 år) var ikke signifikante. I de første beregningene ble også antall barn i husholdningen og innflyttingsår forsøkt som forklarende variabler, men de var heller ikke signifikante.

Når alle dummyvariablene i regresjonsmodellen settes lik null, vil modellen beregne skattesubsidien for en husholdning i et tettsted med gjennomsnittsinntekt der hovedpersonen er enslig i alderen 31 - 50 år og boligen privatfinansiert. Tabell 6.4 viser hvor stort utslaget i skattesubsidien blir ved partielle endringer i inntekt og de enkelte dummyvariablene.

²² For eksempel er BO1 lik 1 for alle husholdninger som bor i storbyer og 0 for alle andre, BO2 lik 1 for alle som bor i tettbygde strøk og 0 for alle andre, osv.

Tabell 6.4: Endringer i skattesubsidien ved endringer i de forklarende variablene. År 1987 målt i 1992-kroner

ENDRINGER I SKATTESUBSIDIET	Kroner	T-verdi
Endring i skattesubsidien ved endring i inntekt på 10 000 kr²³		
Utgangspunkt 100 000 kr	1 800	
Utgangspunkt 200 000 kr	1 600	
Utgangspunkt 300 000 kr	1 400	
Utgangspunkt 400 000 kr	1 100	
Endring i skattesubsidiet når:		
Boligen ligger i en storby	21 000	11.0
Boligen ligger i spredtbygd strøk	- 8 800	- 5.3
Alder under 31 år	- 12 000	- 4.9
Alder 71 år og over	7 300	2.8
Lån i husbanken	- 7 700	- 5.3

Med utgangspunkt i en husholdningsinntekt på 100 000 kr, vil skattesubsidien øke med 1800 kr dersom inntekten vokser med 10 000 kroner. Økningen i skattesubsidien er avtakende med inntekt slik at på et inntektsnivå omkring 400 000 kr, vil skattesubsidien øke med 1100 kr når inntekten øker med 10 000 kr. Sammenlignet med tettbygde strøk, vil skattesubsidien i storbyene være 21 000 kr større og i spredtbygde strøk 8 800 kr mindre.

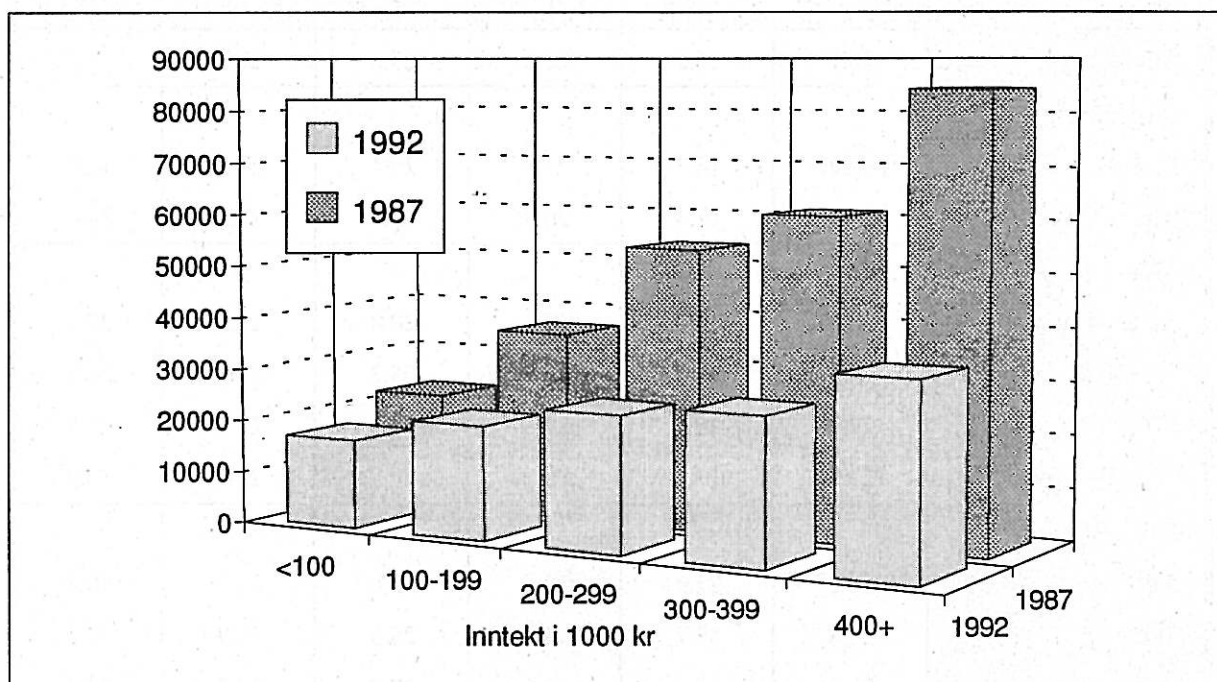
Skattesubsidien for husholdninger under 31 år var i 1987 12 000 kr mindre enn for husholdninger i aldersgruppen 31 - 50 år. Alt annet likt var skattesubsidien 7 300 kr høyere for de eldste enn for de middelaldrende. Dette bekrefter nok en gang det inntrykket vi sitter med, at boligstandarden beholdes til tross for at inntekten går ned enten som følge av yrkespassivitet eller bortfall av ektefelle. Dersom boligen har lån i Husbanken, er husholdningen i gjennomsnitt 7 700 kr mindre skattesubsidiert.

6.5 Lavere og jevnere fordelte skattesubsidier for selveiere i 1992

I kapittel 5 beregnet vi utviklingen i skattesubsidiet for en lavinntekts- og en høyinntektshusholdning i et middels småhus gjennom 1980-tallet og frem til i dag. Vi vil her ta utgangspunkt i husholdningene fra Boforholdsundersøkelsen 1988 og beregne skattesubsidiene under forutsetning av at skattereglene for 1992 ble gjort gjeldende.

²³ Koeffisienten foran STKINN var 0.0209 (T-verdi 11.7) og koeffisienten foran STKIN2 var -1.19E-6 (T-verdi -5.2). Inntekten er oppgitt i 100 kr.

Marginalskatten på nettoinntekt vil nå være lik for alle husholdningene og utgjøre 28 prosent, noe som forenkler beregningene i forhold til skattesystemet fra 1987. Raten som ble brukt for å beregne full markedsleie av boligen som grunnlag for beskatning, er gått ned fra 12 prosent til 9,6 prosent. Som tidligere forutsatt vil vi operere med de samme reelle boligprisene som vi brukte for 1987, dvs. priser som vi har bestemt oss for å legge på 1989-nivå med referanse til "normale" byggekostnader. Slik vi regner ut subsidiene for 1992, vil de resultatene vi kommer frem til sammenlignet med beregningene for 1987, måle effekten av endringer i marginalskattesatser og nedgang i nominelt rentenivå fra 1987.



Figur 6.1:
Skattesubsidier for husholdninger i selveide boliger etter inntekt. 1987 og 1992. 1992-kroner

Gjennomsnittlig skattesubsidie i 1992 er på 26 100 kr mot 54 200 i 1987, begge målt i 1992-kroner. Mens det for husholdninger med inntekt under 100 000 kr er redusert med omkring 6 000 kr, er skattesubsidien redusert med nesten 50 000 kroner for husholdninger med inntekt over 400 000 kr. Fordelen gjennom inntektsskatten utgjør nå 89 prosent av den totale subsidien, mens det nå ikke er noen merkbar variasjonen mellom inntektsklassene sammenlignet med 1987. Fribeløpet ved beregning av formuesskatt til kommunene er øket fra 60 000 kr i 1987 til 120 000 kr i 1992. Nedgangen i marginalskattesats for høyinntektsgruppene har vært spesielt stor. Husholdninger med inntekter under 100 000 kr har fått en økning i den marginalskatten som brukes ved utregningen av skattesubsidien. Nedgangen for denne gruppen

skyldes derfor effektene av en nedgang i rentesatsen fra 12 til 9,6 prosent. Lik marginalskattesats for alle har bidratt til en kraftig utjamning av fordelene med lav boligbeskatning. Dette betyr samtidig at bokostnadene for visse grupper har hatt en kraftig økning. Prisfallet i visse deler av boligmarkedet kan derfor langt på vei forklares av denne endringen pluss økningen i realrenten (tidligere forenklet uttrykt ved realrenten etter skatt).

Tabell 6.5: Gjennomsnittlig totalt skattesubsidie i 1992 etter inntekt, sivilstatus, alder, bostedstype og finansieringskilde. 1992-kroner. Selveiere

	Husholdningenes bruttoinntekt i 1000 kr					
	Gjen.sn	< 100	100-199	200-299	300-399	400 +
Alle	26.1	16.9	21.6	25.6	27.5	35.7
Sivilstatus						
Enslige	22.9	16.7	22.9	25.4	29.2	40.8
Par	27.1	17.4	20.8	25.7	27.4	35.4
Alder						
under 31 år	20.2	15.0	15.1	20.8	23.9	28.5
31 - 50 år	27.3	11.3	20.8	25.2	27.2	34.9
51 - 70 år	27.1	18.1	21.3	27.6	29.2	37.5
71 år og over	22.2	17.2	26.2	30.8	27.8	50.9
Bostedstype						
Storbyer	36.2	22.9	28.5	32.8	36.0	48.4
Tettbygd	25.8	15.7	21.9	25.5	26.9	33.2
Spredtbygd	20.4	17.0	18.6	20.9	23.3	24.3
Finansiering						
Privatfinans.	27.7	17.4	22.9	26.9	28.8	38.2
Husbankfinans.	22.6	15.0	18.7	23.5	24.7	27.0

Tabell 6.6: Endringer i skattesubsidien ved endringer i de forklarende variablene. År 1992. Selveiere

ENDRINGER I SKATTESUBSIDIEN	Kroner	T-verdi
Endring i skattesubsidien ved endring i inntekt på 10 000 kr		
Utgangspunkt 100 000 kr	500	
Utgangspunkt 200 000 kr	400	
Utgangspunkt 300 000 kr	400	
Utgangspunkt 400 000 kr	300	
Endring i skattesubsidien når:		
Boligen ligger i en storby	9 000	10.7
Boligen ligger i spredtbygd strøk	- 3 600	- 4.9
Alder under 31 år	- 4 600	- 4.0
Alder 71 år og over	3 500	3.0
Lån i husbanken	- 3 500	- 5.5

Som forventet er ikke utslaget i de forklarende variablene så sterke som i 1987. I 1987 økte skattesubsidien med 1800 kr ved en inntektsøkning på 10 000 kr, mens i 1992 øker skattesubsidien med kun 500 kr ved samme inntektsøkning. Som i 1997 er tillegget i skattesubsidien fremdeles avtakende med inntekt. Når boligen ligger i en storby, øker skattesubsidien i 1992 med 9000 kr, mens nedgangen når husholdningen bor i spredtbygd strøk, er på 3 600 kr. Unge husholdninger har 4 600 kr lavere skattesubsidier og eldre 3 500 kr mer, alt annet likt. Reduksjonen når husholdningen har lån i Husbanken er på 3 500 kr.

Et spørsmål det er naturlig å stille, er om størrelsen på skattesubsidien er livsfasebetinget eller om det er en generasjonseffekt til stede. Dersom den var livsfasebetinget, vil f.eks. de som er unge i dag, motta de samme subsidiene som sin foreldregenerasjon når om lag 15 - 20 er gått. Over livet vil dermed alle generasjoner komme likt ut. Selv om det kan observeres forskjeller mellom generasjoner på et visst tidspunkt, gir ikke det noe grunnlag for omfordeling mellom generasjoner siden alle til slutt kommer likt ut.

Dersom det er slik at skattefordelene var spesielt gunstige i en tidsperiode som visse generasjoner fikk nytte av, vil ikke fordelene over livsløpet bli det samme for alle generasjonene. Da ligger det mer til rette for å foreta en omfordeling mellom generasjoner. Både de beregningene av utviklingen i skattefordelen som ble gjort i kapittel 5, og de analysene som ble gjort av fordelingsvirkninger av boligbeskatningen på 1970-tallet, Barlundhaug (1988), viser at en i løpet av 1970- og 1980-årene er gått fra en periode med høye skattesubsidier til en periode der skattesubsidiene er langt lavere. De som er unge i dag, kan derfor ikke vente seg

de samme skattefordelene som deres foreldregenerasjon fikk.

Også dagens eldre kommer i gjennomsnitt noe dårligere ut enn de middelaldrene. Dette skyldes dels at en mindre andel har vært eiere, og dels at selveierne ikke har hatt så høy standard på boligene. Dagens eldre med netto sparekapital vil i den perioden vi nå er inne i, imidlertid nyte godt av den høye realrenten etter skatt.

6.6 Skattesubsidier for borettslavere i 1987 og 1992

På grunnlag av av konstruerte verdier både på omsetningspriser og ligningstakster, har vi gjort beregninger av skattesubsidien for borettslavere og aksjeeiere. Siden vi ikke kjenner alle formues- og gjeldsposter for disse husholdningene, er det bare fordelene av inntektsbeskatningen som er tatt med i tabellene. Ved sammenligning mellom selveiere og borettslavere må en ta i betraktning at fordelene knyttet til inntektsbeskatningen utgjorde like under 90 % av den totale subsidien.

Frem til 1992 er boligandelseiere blitt beskattet med 37 prosent av borettslagets ligningsmessige overskudd. Sammenlignet med selveiere var denne satsen gunstig for dem som hadde en høyere marginalskattesats på nettoinntekt, og ugunstig for dem som hadde en lavere sats. Fra og med 1992 vil boligandelseiere bli likestilt med selveiere.

Tabell 6.7: Gjennomsnittlig inntektsskattesubsidie i 1987 etter inntekt, sivilstatus, alder, bostedstype og finansieringskilde. 1992-kroner. Borettslavere og aksjeeiere

	Husholdningenes bruttoinntekt i 1000 kr					
	Gjen.sn	< 100	100-199	200-299	300-399	400 +
Alle	28.0	12.8	22.3	32.4	39.5	46.0
Sivilstatus						
Enslige	21.5	12.9	22.2	32.5	36.2	39.9
Par	34.0	11.9	22.6	32.4	40.1	46.3
Alder						
under 31 år	25.5	10.7	20.2	26.4	36.0	32.5
31 - 50 år	32.8	15.6	21.3	35.6	42.2	47.1
51 - 70 år	27.9	13.5	23.8	34.3	39.4	46.4
71 år og over	18.2	12.1	26.0	-	-	-
Bostedstype						
Storbyer	29.9	13.6	23.8	34.4	40.1	50.6
Tettbygd	25.7	11.8	21.0	29.7	38.8	39.6
Spredbygd	-	-	-	-	-	-

Lavere verdi på borettslagsboligene sammenlignet med selveierboliger, er hovedårsaken til at skattesubsidiene er mindre for borettslavere. Fordelingen mellom inntektskategoriene følger imidlertid det samme mønsteret som for selveiere. En flat sats på 37 prosent under dagens lave beskatning har ingen merkbar virkning på beregningen av skattefordelen. Forskjellen mellom enslige og par er store, men minimal når det korrigeres for inntekt. Unge og eldre har som for selveierne de minste skattefordelene, men forskjellen mellom aldersgruppene er ikke så store. Dette tyder på at sammensetningen av boligmassen er mer homogen for borettslavere enn for selveierne. De som vil ha høyere boligstandard enn det de kan bli tilbudt gjennom boligkooperasjonen, må skifte over til selveiermarkedet. Av samme grunn er også forskjellen mellom storbyer og tettbygde strøk mindre for borettslavere enn for selveierne.

Tabell 6.8: Gjennomsnittlig inntektsskattesubsidie i 1992 etter inntekt, sivilstatus, alder, bostedstype og finansieringskilde. 1992-kroner. Borettslavere og aksjeeiere

	Husholdningenes bruttoinntekt i 1000 kr					
	Gjen.sn	< 100	100-199	200-299	300-399	400 +
Alle	15.4	12.1	13.8	16.9	18.1	19.4
Sivilstatus						
Enslige	13.6	12.2	13.4	15.9	16.7	17.4
Par	17.2	12.0	14.6	17.3	18.4	19.5
Alder						
under 31 år	14.1	10.5	12.7	14.5	16.8	14.2
31 - 50 år	17.1	15.3	13.6	18.5	19.3	19.8
51 - 70 år	15.3	12.7	13.9	16.8	17.6	19.7
71 år og over	13.2	11.4	15.5	-	-	-
Bostedstype						
Storbyer	16.4	12.9	14.8	17.4	18.8	21.1
Tettbygd	14.4	11.3	12.7	16.1	17.2	17.1
Spredbygd	-	-	-	-	-	-

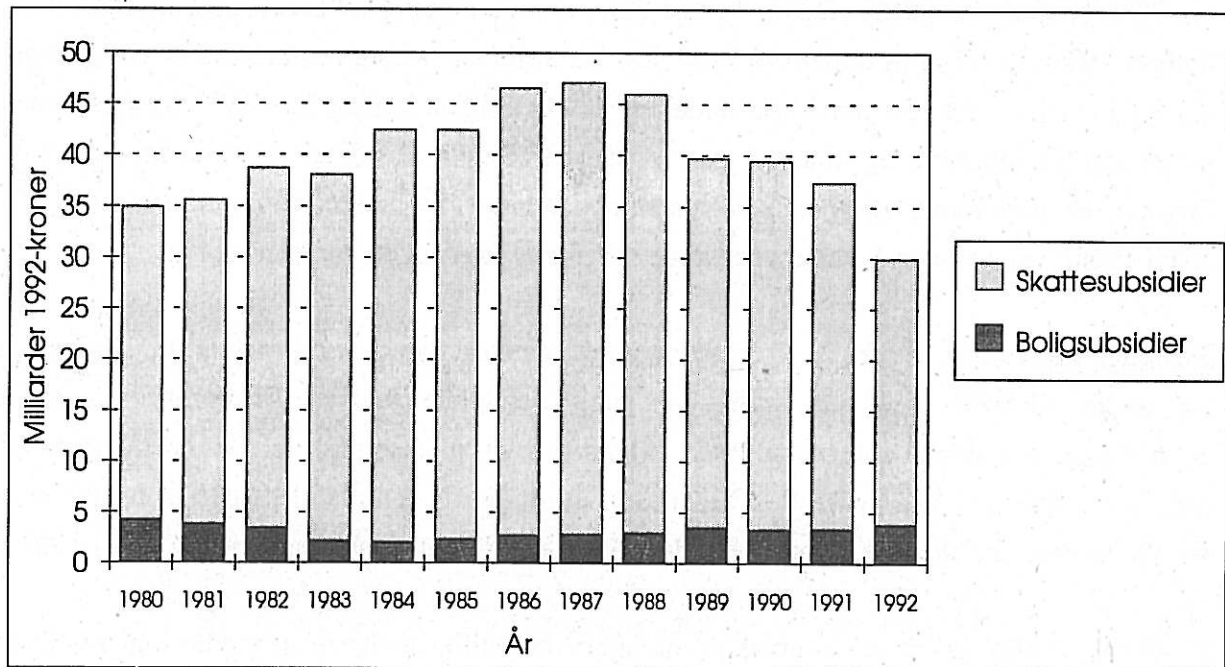
Nedgangen i skattesubsidiene fra 1987 til 1992 er relativt store også for borettslavere. Fordi subsidieringsnivået var lavere i 1987, er nedgangen i kroner adskillig mindre enn for selveierne.

Også for borettslavere er skattesubsidiene i 1992 fortsatt betydelige. I en "normalsituasjon" der boligprisene stiger i takt med konsumprisindeksen, vil dermed fordelene ved å eie fremfor å leie være betydelig. Selv med bruktboligpriser betydelig under nyproduksjonskostnadene, er det nå en tendens til at flere unge velger å leie bolig, Gulbrandsen (1992). Det må derfor være andre faktorer enn bokostnadenes størrelse som får flere unge enn tidligere til å velge å leie. Større usikkerhet omkring fremtidig utvikling på boligmarkedet, større arbeidsledighet og lengere utdanning kan være noen av forklaringene.

7. TOTALE SUBSIDIER TIL BOLIG

Subsidier til boligformål i Norge består av rentestøtte på statlige lån, bostøtte og andre tilskudd. Disse subsidieelementene gjenfinnes i de årlige statsbudsjettene. De endelige tallene er hentet fra Husbankens årsmeldinger. I tillegg til de statlige ordningene fins det kommunale låne- og støtteordninger i et begrenset omfang. Subsidier knyttet til slike ordninger er ikke med i oversikten nedenfor. Reguleringer på boligmarkedet, enten det gjelder omsetningspriser eller husleienivå, kan innebære subsidier til dem som kjøper eller leier slike boliger. I begynnelsen av 1990-årene fins det ikke noen effektiv regulering av omsetningsprisene. Regulering av husleier gjelder i et begrenset antall boliger i leiegårder bygd før siste krig i Oslo og Trondheim. Heller ikke subsidier av denne typen er tatt med nedenfor.

I tillegg til subsidiene hentet fra statsbudsjettet, er det gjort årlige beregninger av skattefordelen knyttet til inntektsbeskatning av avkastningen av egen bolig. Fordelen knyttet til beskatning av boligen som formue, er ikke tatt med. I figur 7.1 og tabell 7.1 er denne fordelingen beregnet for selveier-, borettslags- og aksjeboliger.



Figur 7.1:

Totale subsidier til boliger, fordelt på tilskudd over statsbudsjettet og boligskatte-subsidier. 1980-1992. Milliarder 1992-kroner

Tabell 7.1: Boligsubsidier over statsbudsjettet og boligskattesubsidier 1980-1992. 1992-kroner

ÅR	RENTESTØTTE	BOSTØTTE	ANDRE TILSKUDD	SUM BOLIG-SUBSIDIER	SKATTE-SUBSIDIER	SUM SUBSIDIER
1980	1 764	747	1 685	4 195	30 906	35 101
1981	1 392	880	1 545	3 817	31 931	35 748
1982	1 187	963	1 256	3 405	35 468	38 873
1983	1 027	905	187	2 119	36 109	38 228
1984	1 071	780	145	1 996	40 630	42 626
1985	1 469	723	164	2 356	40 253	42 609
1986	1 759	757	174	2 690	44 053	46 742
1987	1 938	703	174	2 815	44 513	47 328
1988	2 127	710	146	2 984	43 177	46 161
1989	2 502	786	156	3 445	36 415	39 859
1990	2 338	750	203	3 291	36 322	39 613
1991	2 400	700	268	3 369	34 159	37 528
1992	2 450	964	353	3 767	26 180	29 947

Rentestøtten over statsbudsjettet, hovedsaklig knyttet til oppføringslån og etableringslån, avtok fra 1980 og frem til 1983. Dette skyldes mest en nedtrapping av antall husbankfinansierte boliger. Økningen i rentestøtten fra 1984 skyldes trolig en økning i rammene for etableringslån fra 1982 til 1983. Rammen for etableringslån økte igjen kraftig fra 1987. Systemet med rentetrapp ble innført i begynnelsen av 1980-årene. Siden subsidiene er sterkt knyttet til de første årene, økte rentestøtten etter hvert som nye årganger av boliger kom inn i systemet. En stabilisering var naturlig å vente etter at de 6-7 første årgangene var kommet inn.

Bostøtten har variert noe fra år til år, men nivået kan sies å være uendret over tid. Kolonnen for andre tilskudd viser en kraftig nedgang de første årene. Hovedårsaken er at arealtilskuddsordningen falt bort i 1982. Meningen var å satse på selektive låne- og støtteordninger, mer enn på de generelle. Tabellen viser imidlertid at de samlede boligsubsidier over statsbudsjettet gikk ned til en bunn i 1984. Først i 1989 var nivået det samme som i 1982.

I Åhrén (1992) er det for utvalgte år gjort et skille mellom generelle og selektive boligsubsidier over statsbudsjettet. I 1980 utgjorde rentestøtte og andre støtteordninger som kunne relateres til selektive ordninger, 22 prosent av de totale boligsubsidiene over statsbudsjettet, mens den tilsvarende andelen i 1990 var 63 prosent. En tilleggsforklaring til faktorene nevnt ovenfor er at en større del av oppføringslånordningen regnes som selektiv fordi lånene gis til boliger for bestemte grupper av befolkningen.

Størrelsen på skattesubsidiene er beregnet med utgangspunkt i konstante reelle boligpriser, der nivået fra 1989 er brukt for hele perioden. Rentenesatsen som er brukt i beregningen av subsidiene er den samme som ble brukt i kapittel 6. Subsidiene vil være påvirket av hvilken marginalsattesats som brukes²⁴.

Boligskattesubsidiene var størst i årene 1986 til 1988. Det skyldes at innskuddsrenten var størst i denne perioden. Nedgangen i perioden etterpå skyldes dels en rentenedgang og dels redusert marginalsattesats ved en gradvis omlegging av skattesystemet mot større bruttobeskatning. Spesielt fra 1991 til 1992 har nedgangen i marginalsattesats på nettoinntekt til en flat sats på 28 prosent for alle bidratt til nedgangen.

Mens boligsubsidiene over statsbudsjettet de siste årene har ligget i underkant av 4 milliarder kroner, er skattesubsidiene knyttet til en fordelaktig beskatning av avkastning av boligkapital anslått til rundt 30 milliarder de siste årene. Skattesubsidiene utgjør dermed omkring 90 prosent av subsidiene til boligformål. Også Kleppeutvalget (1989) har (på side 217) denne oppfatningen:

"Selv om omfanget av subsidier som ytes gjennom lån i statsbankene er betydelig, har disse subsidiene begrenset betydning sammenlignet med de fordeler som fremkommer av den skattemessige behandlingen av boligkapital. Dette gjelder både for den enkelte husholdning og for husholdningssektoren som helhet."

Åhrén (1991) påpeker at det ikke nødvendigvis kan settes likhetstegn mellom subsidier gitt over statsbudsjettet og de subsidiene som ut fra husholdningenes perspektiv, mottas. Dette skyldes dels at husholdninger sammenligner betingelsene på statlige lån med lån i private kredittinstitusjoner, mens staten betrakter rentestøtten som forskjellen på statens innlåns- og utlåns-renter, og dels at visse virkemidler i et fritt boligmarked kan ha prisdrivende effekter. For eksempel kan rimelige lån som gis til finansiering av brukte boliger bidra til prisstigning på kort sikt som helt eller delvis opphever effekten av de rimelige lånene.

Grevstad og Bysveen (1988) utførte en undersøkelse av fordelingsvirkninger av oppføringslåneordningen i Husbanken til individuelle byggherrer. I sin rapport så de på oppføringslån gitt i perioden 1973 - 84. Individuelle låntakere bygger ofte i småbyer og i bygde-Norge. Låntakernes gjennomsnittsalder er sunket betydelig gjennom 1970-årene og begynnelsen av 1980-årene og var 32 år i 1984. Det var husholdninger i de midtre innteksnivåene som var

²⁴ Det er brukt marginalsattesatser for personer med gjennomsnittsinntekt. Kilde: Norges Bank

representert som individuelle byggherrer med husbanklån. Dette tyder på at effektiv arealgrense får låntakere i høyinnteksgruppen til å velge privatfinansierte boliger, mens låntakere med lav inntekt velger andre boligløsninger, ofte leie av bolig.

Djuve (1991) gjennomførte en lignende undersøkelse av boliger som fikk oppføringslån i 1989. Det ble trukket et utvalg av boliger, slik at både individuelle byggherrer, husholdninger som hadde kjøpt en ny selveied bolig eller en borettslagsbolig og husholdninger i utleieboliger finansiert av Husbanken var representert. Blant individuelle byggherrer fant en den samme tendensen som tidligere. I boliger bygd av grundere for salg, var enslige med relativt høy inntekt godt representert. Enslige står sjelden som egen byggherre, og arealgrensen virker ikke like begrensende for dem som for større husholdninger. I alle husholdningstyper som var representert i undersøkelsen, bortsett fra husholdninger i utleieboliger, var det husholdninger med inntekt i det samme inntektsintervallet som var representert. Gjennomsnittsinntekten for husholdninger i utleieboliger var markert lavere enn for resten av utvalget. På samme måte som hos Grevstad og Bysveen, fant Djuve at det var de midlere inntektslag som dominerte blant selveiere og borettsshavere. Korrigert for familietype, var gjennomsnittsinntektene lavest for selvbyggere, høyere for borettsshavere og høyest for husholdninger som kjøpte boliger bygd av grundere. Par med små barn som flyttet inn i borettslagsboliger, hadde klart høyere inntekt enn tilsvarende familietype blant selvbyggerne.

Fordelingseffektene av skattesubsidiene virker, som vi tidligere har vist, stikk i strid med de sentrale boligpolitiske målsettingene. Selv om de tradisjonelle subsidiene over statsbudsjettet stort sett virker etter hensikten, må derfor totalinntrykket av boligpolitikken, dersom skattefordelene inkluderes, være at den virker sterkt regressivt. Omleggingen av skattesystemet har minsket de uheldige fordelings-effektene, men fortsatt er det slik at husholdninger i de største boligene er mest subsidiert.

8. VIRKNINGER PÅ BOLIGMARKEDET AV ØKT BOLIGBESKATNING

8.1 Skatteinntekter fra bolig kan brukes som skattelette

En økning i boligbeskatningen, gjennom en økning i ligningstaksten og/eller økning i satsen brukt i fordelsbeskatningen av egen bolig, vil øke bokostnadene mest for de største og dyreste boligene. Fordelingsvirkningene vil også være avhengig av hvordan de økte skatteinntektene brukes. Det antas her at det offentlige finansieringsbehovet er konstant og at all ekstra skatteinnang fra boligbeskatningen kanaliseres tilbake til skattebetalerne i form av et generelt fradrag i skatt for alle.

I beregningene vil vi bruke boligmarkedsmodellen BUMOD²⁵. En økning i boligbeskatningen vil isolert sett øke bokostnadene i modellen. Når vi rendyrker effekten av å øke boligbeskatningen uten å gi noe tilbake i form av skattelettelse, vil vi få en nedgang i boligprisene fordi betalingsvilligheten for bolig ikke endrer seg. Nedgangen i boligprisene fører etter hvert til redusert nyproduksjon av boliger. Verdien av husholdningenes boligformue vil på kort sikt avta og færre vil skaffe seg egen bolig. Dersom den økte boligbeskatningen kombineres med en tilsvarende generell skattelette, vil skatteletten i seg selv medvirke til en økt etterspørsel etter varer og tjenester, også bolig. Nettoeffekten på boligpriser og boligbygging av å øke boligbeskatningen og samtidig gi skattelette, er avhengig av hvilken effekt som slår sterkest ut.

For husholdninger som er leietakere eller er uten bolig, vil en skattelette på kort sikt kunne føre til en økning i boliggetterspørselen. De utsettes ikke for formuestap som følge av økningen i boligbeskatningen, og vil måtte vurdere økningen i disponibel inntekt mot fremtidig økt beskatning på boligen de eventuelt kjøper. For husholdninger som eier en bolig, vil økt beskatning føre til økte bokostnader som i sin tur reduserer boligpriser og boligformue. For enkelte boligtyper er det mulig at nettoeffekten av økt disponibel inntekt for visse grupper og økt boligbeskatning fører til høyere boligpriser og økt nybygging. Totalproduksjonen av nye boliger kan også tenkes å øke. Det er gjerne de økonomiske forholdene for unge enslige som er avgjørende for boliggetterspørselen målt i antall boliger. Boligfrekvensene for denne gruppen er relativt lave og følsomme for endringer i økonomiske rammebetingelser og kan derfor øke. Det nye bokostnadsnivået vil kunne vri sammensetningen av nyproduksjonen mot mindre boligtyper.

²⁵ BUMOD er en likevektsmodell som kan simulere utviklingen i boligpriser og boligbygging frem til år 2015. Modellen ble utviklet av Asbjørn Rødseth ved Sosialøkonomisk institutt i samarbeid med Norges byggforskningsinstitutt. Kommunaldepartementet finansierte utviklingsarbeidet gjennom 3B-programmet.

For å måle effektene av økt boligbeskatning, vil vi ved hjelp av BUMOD simulere en utvikling på boligmarkedet med dagens beskatningsregler. Det må gjøres antakelser om utviklingen i sentrale økonomiske størrelser som påvirker fremtidig boliggetterspørsel. Dette gjelder først og fremst inntektsutvikling, renteforhold og subsidier gjennom oppføringslånordningen i Husbanken. Vi vil måle effektene av endret boligbeskatning i forhold til dette referansealternativet.

8.2 Ligningstakst lik markedspris og fordoblet skattesats

I alternativet med økt beskatning vil det av modelltekniske grunner ikke være mulig å foreta en fullstendig likhet i beskatningen mellom avkastningen av boligkapital og finanskapital²⁶. Ligningstakstene er justert opp til markedsprinsnivå, men det gjøres en gradvis opptrapping frem til 1996²⁷. I stedet for å innføre en skattesats lik innskuddsrenten, ble det valgt en gradvis økning av satsen fra 2,5 prosent til 5 prosent fra 1993 til 1996. Til sammen vil økningen i ligningstakstens andel av prisen til 100 prosent og en fordobling av skattesatsen føre til en relativt kraftig økning i beskatningen. For en husholdning som i 1992 har en ligningstakst på 200 000 kr der ligningstaksten utgjør 20 prosent av byggekostnaden, vil skatten øke fra 1 160 kr til 13 510 kr. I eksemplet har vi valgt å gi skatteletten slik at husholdninger som består av par vil få det dobbelte av en husholdning som består av en enslig. Skatteletten gis som et personlig fradrag i skatten og vil være noe mindre enn den gjennomsnittlige skatteøkningen siden den gis til alle personer over 20 år²⁸.

8.3 Økt boligbeskatning gir flere småboliger

Hensikten med å simulere utviklingen på boligmarkedet frem mot år 2015 er ikke først og fremst å lage en mest sannsynlig utvikling for boligpriser og nybygging, men å studere effekten av en omlegging av boligbeskatningen i forhold til et referansealternativ. Siden

²⁶ Modellen er estimert innenfor små variasjoner i modellens variable. Det vil derfor være problematisk å forutsi effekten av sterke endringer i virkemiddelbruken.

²⁷ I modellen er prisene fra 1980 brukt. Disse ble fastlagt slik at boligmarkedet den gangen skulle befinne seg i langsiktig likevekt. Boligprisene ble satt lik byggekostnadene fratrukket verdien av de neddiskonterte husbanksubsidiene.

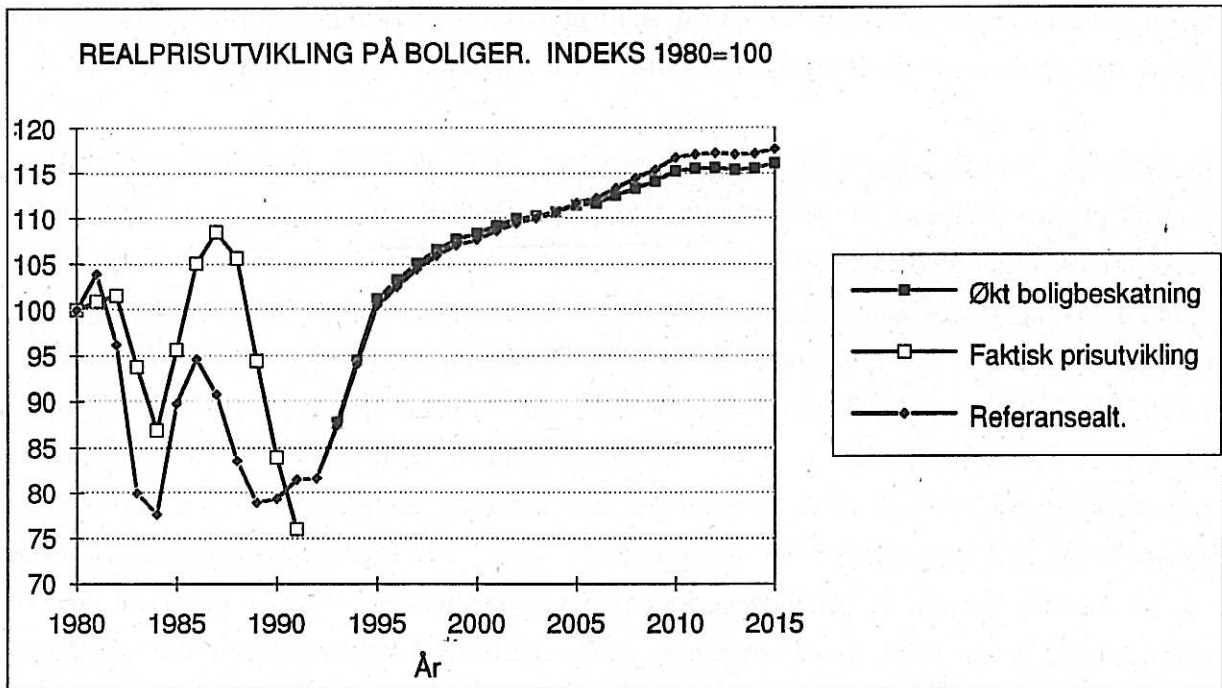
²⁸ I begge typer husholdninger kan det være barn, men deres inntekt regnes ikke med i foreldrenes inntekt. Dersom det er barn over 20 år i husholdningen, blir disse regnet som selvstendige konsumenter med gjennomsnittsinntekt som i første runde foretar valg av typen "egen bolig" eller "bli hvor en er". Også disse får skattelette.

resultatene fra begge alternativene vil bli vist i grafiske fremstillinger, er det nødvendig kort å liste opp de forutsetningene resultatene fra referansealternativet bygger på.

Reallønn pr. årsverk antas å øke med 0,3 prosent i 1992 og 1993, deretter med omkring 1 prosent pr. år. Stønader fra det offentlige til private husholdninger antas å øke reelt med 5 prosent i 1992, 3,4 prosent i 1993, omkring 2 prosent årlig i perioden 1994 til 1996 og deretter med i overkant av 1 prosent. Arbeidsledigheten holder seg høy de nærmeste 3 årene og ventes deretter gradvis å gå ned til 3,3 prosent i år 2015. Husholdningenes sparerate vil bli noe lavere i 1993 og 1994 enn i 1992, for deretter å øke til 5,4 prosent. En ytterligere økning til 6,3 prosent er antatt for perioden 2000 - 2015. Nominell rente ventes å gå ned med 2,1 prosentpoeng fra 1992 til 1995, deretter blir den uendret. Konsumprisene vil øke med 2,5 prosent i 1992, 2,7 prosent i 1993, 3 prosent i 1994 og 1995 for deretter å ligge mellom 3,2 og 3,4 prosent i resten av prognoseperioden. Byggekostnadene ventes å øke reelt med 0,5 prosent hvert år fra 1995, mens verdien av husbanksubsidien knyttet til de ulike boligtypene forblir uendret i hele perioden. Skattesystemet fra 1992 er brukt i hele prognoseperioden, mens ligningstakstene ventes å følge utviklingen i konsumprisene. Drifts- og vedlikeholdskostnader, inkludert kommunale avgifter, vil øke reelt med 0,5 prosent pr. år. Endelig er det forutsatt en årlig avgang av boliger på 11 000 boliger.

Figur 8.1 viser utviklingen i en samleindeks for boligprisene. I figuren er også den historiske utviklingen, samt den modellbestemte historiske utviklingen, tatt med for å illustrere avviket mellom faktiske og modellbestemte priser. Det interessante her er derfor ikke i hvor stor grad modellen treffer faktisk fremtidig utvikling, men avviket mellom de to fremskrivningene²⁹.

²⁹ Boligprisene steg fra 1986 til 1987, men slik modellen er bygd opp, var det realøkonomisk grunnlag for et fall i boligprisene allerede i 1987. Mens boligprisene fortsatt faller i 1992, var bunnen nådd i modellen allerede i 1989. En må derfor være varsom med å bruke modellens resultater for kortsiktige prognoseformål.



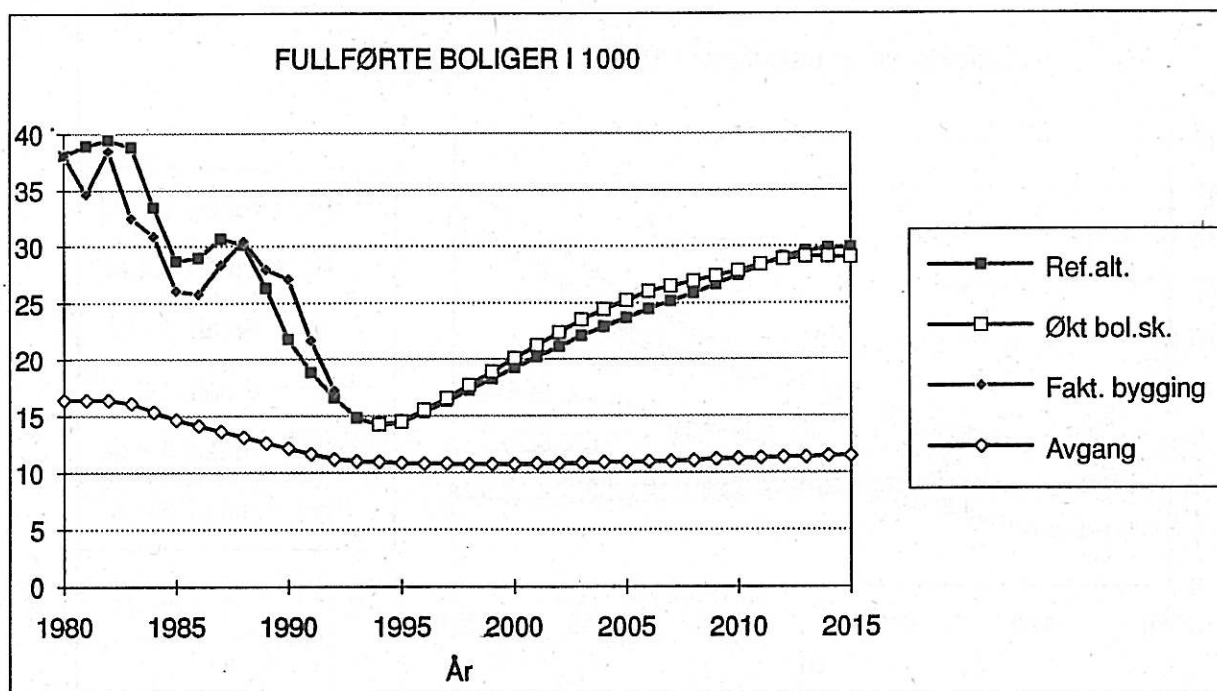
Figur 8.1:

Faktisk og modellbestemt realprisutvikling på boliger og fremskriving av boligprisene i referansealternativet og i alternativet med økt boligbeskatning. 1980 = 100

Under alternativet med økt boligbeskatning vil boligprisene frem til århundreskiftet ligge svakt over prisene i referansealternativet. Etter dette følger prisutviklingen en lavere prisbane i alternativet med skatteomlegging. Modellen er konstruert slik at på riktig lang sikt vil prisene på alle boliger tendere i retning av hva det koster å produsere en tilsvarende ny (minus neddiskontert verdi av subsidiene fra Husbanken til oppføring av boliger).

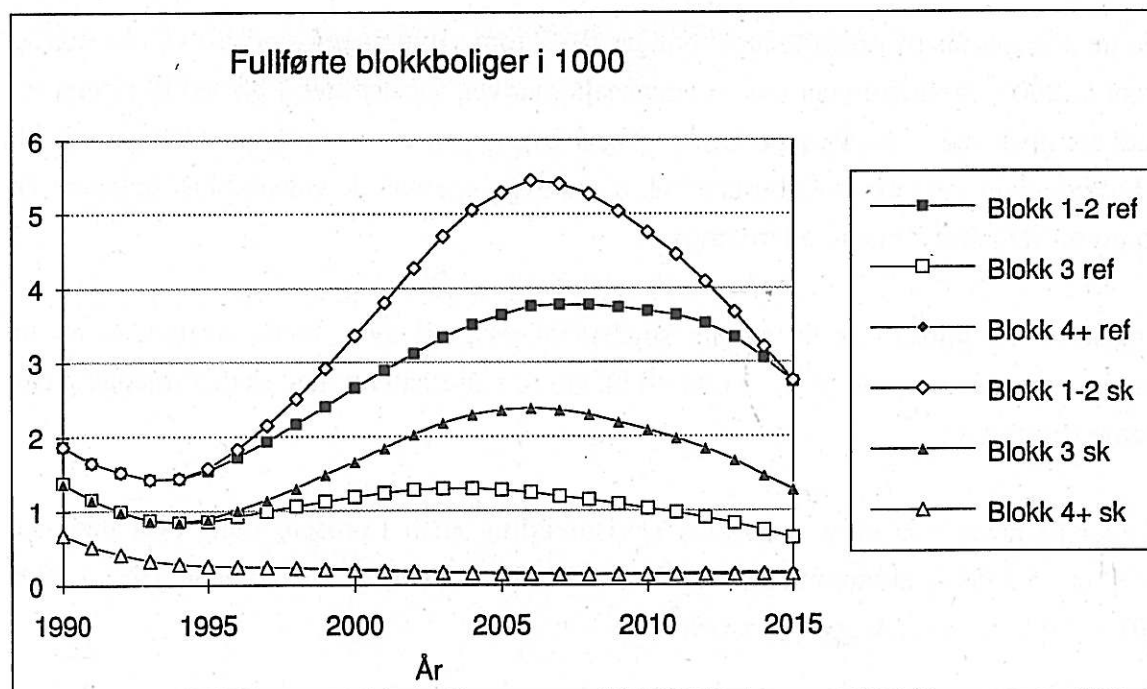
Figur 8.2 viser utviklingen i nyproduksjonen av boliger både i en historisk periode og i de to fremskrivningene.

Økningen i boligbeskatningen vil i første omgang føre til noe høyere prisstigning enn i referansealternativet og dermed til en noe høyere nyproduksjon av boliger. Sammensetningen av nyproduksjonen vil imidlertid endre seg. I det følgende vises endringer i nyproduksjon av de enkelte boligtypene fra 1990 - 2015.



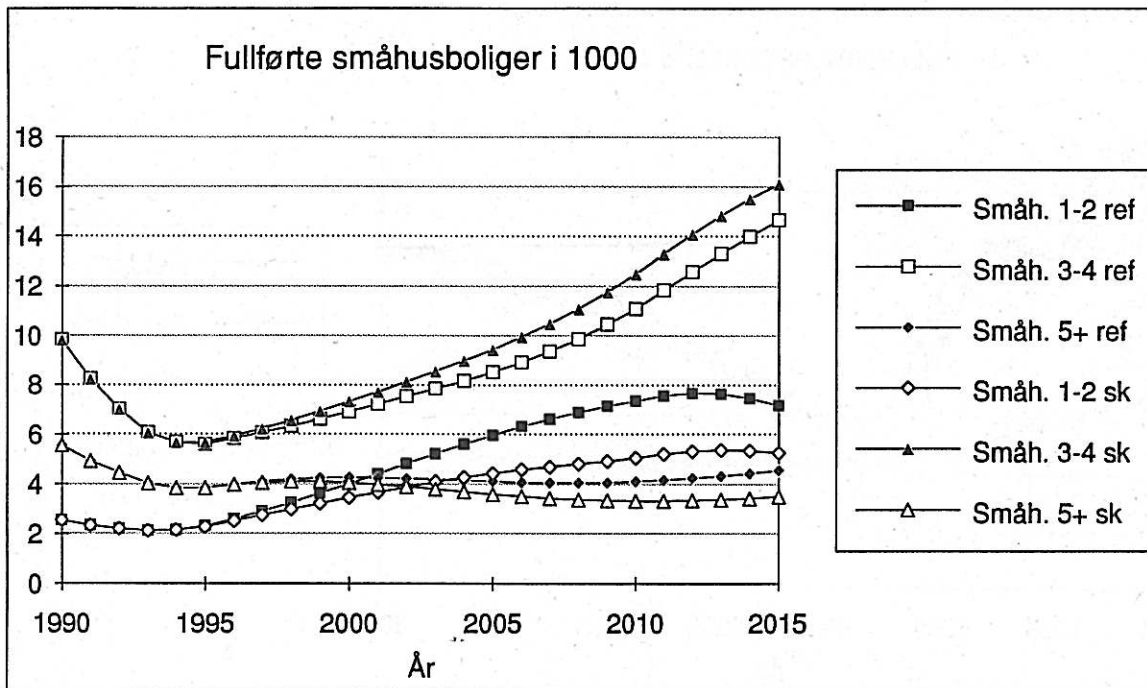
Figur 8.2:

Antall fullførte boliger 1980 - 2015. Faktisk historisk utvikling, modellbestemt historisk utvikling samt prognoser fra referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. 1000 boliger



Figur 8.3:

Antall fullførte blokkboliger i perioden 1990 til 2015. Referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. 1000 boliger



Figur 8.4:

Antall fullførte boliger i småhus i perioden 1990 til 2015. Referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. 1000 boliger

Det største utslaget fås på fullførte blokkboliger, 1 - 2 rom. Byggingen av disse vil øke kraftig frem mot år 2005, sammenlignet med referansealternativet, for deretter å gå ned til referansealternativets nivå ved slutten av perioden. Også byggingen av 3 roms blokkboliger vil bli større i alternativet med økt boligbeskatning, mens byggingen av de største blokkboligene vil være omtrent like stor i begge alternativer.

Byggingen av de minste og de største småhusboligene vil avta, mens byggingen av de mellomstore småhusboligene på 3 - 4 rom vil bli større i alternativet med skatteomlegging enn i referansealternativet.

I tabell 8.1 på neste side vises forskjeller i prisutvikling, målt i prosentpoeng over perioden 1992 - 2000, for de to alternativene. Også antall fullførte boliger for perioden 1992 - 2000 og 2001 - 2015 vises for begge alternativer.

Tabell 8.1: Prisutvikling og utvikling i antall fullførte boliger i alternativet med økt boligbeskatning, sammenlignet med referansealternativet

Boligtype	Prisendring i forhold til referansealternativet 1992 - 2000. Prosentpoeng	Antall fullførte boliger i forhold til referansealternativet 1992 - 2000	Antall fullførte boliger i forhold til referansealternativet 2000 - 2015
Bløkk 1-2 rom	+ 4.6	+ 1 910	+ 15 640
Bløkk 3 rom	+ 7.1	+ 1 350	+ 14 120
Bløkk 4 + rom	+ 0.4	+ 20	+ 210
Småhus 1-2 rom	- 2.4	- 1 490	- 26 900
Småhus 3-4 rom	+ 1.5	+ 1 310	+ 17 210
Småhus 5 + rom	- 1.0	- 510	- 10 010
Alle	+ 0.6	+ 2 560	+ 9 830

I løpet av den første 8-årsperioden vil den samlede prisstigningen bli 0,6 prosentpoeng høyere enn i referansealternativet, noe som virker helt ubetydelig. Ser vi på de enkelte boligtypene, er det prisen på blokkboliger, 3 rom og mindre, som får størst positivt avvik fra referansealternativet. Prisene vil ligge lavere enn i referansealternativet for de minste og de største småhusene. Prisutviklingen på de minste småhusboligene virker overraskende. En skulle tro at økte bokostnader, som følge av økt boligbeskatning, ville vri etterspørselen mot småboliger uansett om det var blokk eller småhus. En forklaring som ligger utenfor modellen, kan være at disse småhusboligene ligger i store småhus, og at fallet i produksjonen av store småhus også fører til fall i produksjonen av de minste småhusboligene. En annen forklaring kan være at økningen i bokostnader fører til at små blokkboliger blir foretrukket av de unge fremfor de minste småhusboligene.

Utviklingen i prisene er bestemmende for nyproduksjonen av boliger. I perioden frem til år 2000 vil det bli bygd 2560 flere boliger enn i referansealternativet. Fordelt på boligtyper vil det bli bygd flere blokkboliger på 3 rom eller mindre og flere mellomstore småhus. Dette går delvis på bekostning av de minste og de største småhusboligene. Det må understrekes at byggingen av de minste småhusboligene i referansealternativet øker fra et nivå på i overkant av 2000 boliger pr. år til over 7000 boliger pr. år i siste del av prognoseperioden. I alternativet med økt boligbeskatning øker produksjonen av denne boligtypen til maksimalt 5400 boliger pr. år.

I perioden 2000 til 2015 fortsetter avviket fra referansealternativet i samme retning, men med kraftigere styrke. Som det kan ses av figur 8.2, vil total boligbygging fra år 2010 ligge noe under referansealternativet. Det er imidlertid skjedd en permanent endring i sammensetningen av nybyggingen, se figur 8.3 og 8.4.

8.4 En større andel unge vil velge egen bolig

BUMOD beregner hvor stor andel av dem som er aktive på boligmarkedet, som etablerer seg i egen bolig, enten det er en leid eller en eid bolig. De aktive inndeles i 4 grupper etter par/enslige og etter om de etablerer seg permanent eller midlertidig. De fleste av dem som etablerer seg permanent, går over til å bli passive på boligmarkedet, dvs. de reflekterer ikke over boligskifte når sentrale økonomiske størrelser endrer seg, mens de som etablerer seg midlertidig, også fremkommer som aktive i neste tidsperiode (året etter). De fleste unge på boligmarkedet er aktive. Andelen aktive avtar kraftig med alderen. For par har vi satt andelen som etablerer seg i egen bolig, konstante uavhengig av økonomi. Det er antatt at 99,4 prosent av alle par som etablerer seg permanent, skaffer seg egen bolig, mens 98,2 prosent av alle par som etablerer seg midlertidig, skaffer seg egen bolig³⁰.

Andelene med egen bolig er mindre blant enslige og varierer mer mellom de som etablerer seg permanent, og de som etablerer seg midlertidig. Tabell 8.2 viser andelen for utvalgte år både for referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning.

Tabell 8.2: Etableringsfrekvenser i egen bolig for aktive enslige på boligmarkedet for utvalgte år. Referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. Prosent

År	Permanent etablerte enslige			Midlertidig etablerte enslige		
	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.
1982	78.6	78.6	0.0	36.1	36.1	0.0
1992	76.1	76.1	0.0	35.7	35.7	0.0
2000	75.0	74.1	- 0.9	32.6	33.6	1.0
2015	83.2	83.7	0.5	47.2	48.9	1.7

I referansealternativet går etableringsfrekvensene noe ned frem til år 2000 for deretter å stige

³⁰ Basert på data fra Boforholdsundersøkelsene

ganske kraftig frem mot år 2015. Dette samsvarer med den økningen i boligbyggingen som i referansealternativet kommer i perioden 2000 - 2015. Økt boligbygging i denne perioden skyldes en økning i antall potensielle etterspørrere, men også en økning i boligfrekvensene. Alternativet med økt boligbeskatning viser en svak nedgang i etableringsfrekvensen frem mot år 2000 sammenlignet med referansealternativet for enslige som etablerer seg permanent. For midlertidig etablerte øker andelen som etablerer seg i egen bolig, sammenlignet med referansealternativet. Siden boligbyggingen alt i alt øker, må effekten av økningen blant de midlertidig etablerte være større enn effekten av nedgangen fra de permanent etablerte enslige. Frem mot år 2015 øker andelen som vil etablere seg i egen bolig, for begge grupper av enslige, mest for de midlertidig etablerte.

Ved en økning i boligbeskatningen øker bokostnadene for eide boliger i forhold til leide boliger. En slik vridning i de relative priser mellom eie og leie burde føre til større etterspørsel av leide boliger på bekostning av eide. I BUMOD er det fastlagt substitu-sjonsparametre mellom eie og leie for permanent og midlertidig etablerte par og enslige. Parameterverdiene er de samme for alle gruppene og er fastlagt slik at de gir liten substitusjon. Dette er historisk betinget. Når erfaringene fra slutten av 1980-tallet blir tatt med i grunnlagsdataene for modellen, er det mulig at parametrene skal fastlegges slik at substitusjonen blir større. Foreløpig er det vanskelig å vite om økt interesse for leie skyldes endringer i relative priser eller om det er bankenes egenkapitalkrav og de siste års store tap av boligformue, som gjør seg gjeldende.

Tabell 8.3: Eierandelen for aktive par på boligmarkedet for utvalgte år. Referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. Prosent

År	Permanent etablerte par			Midlertidig etablerte par		
	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.
1982	92.6	92.6	0.0	59.1	59.1	0.0
1992	92.4	92.4	0.0	58.7	58.7	0.0
2000	92.4	92.4	0.0	58.7	58.6	- 0.1
2015	92.4	92.4	0.0	58.7	58.6	- 0.1

Tabell 8.4: Eierandelen for aktive enslige på boligmarkedet for utvalgte år. Referansealternativet og alternativet med økt boligbeskatning. Prosent

År	Permanent etablerte enslige			Midlertidig etablerte enslige		
	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.	Ref.alt.	Skatteoml.	Diff.
1982	64.9	64.9	0.0	38.8	38.8	0.0
1992	64.5	64.5	0.0	38.5	38.5	0.0
2000	64.6	64.2	- 0.4	38.5	38.2	- 0.3
2015	64.5	64.1	- 0.4	38.5	38.2	- 0.3

Tabellene 8.3 og 8.4 viser små endringer i eierandelene, både fra år til år og mellom alternativene. Par som etablerer seg permanent, har en eierandel på over 90 prosent, mens midlertidig etablerte par har en tilsvarende andel på i underkant av 60 prosent. Enslige som etablerer seg permanent, har en eierandel på omkring 65 prosent, mens enslige som etablerer seg midlertidig har en eierandel på i underkant av 40 prosent. Nedgangen i eierandelen er størst for gruppen av enslige i alternativet med økt boligbeskatning.

En oppsummering av modellens resultater viser at en økning i boligbeskatningen fører til svak økning i boligbyggingen i de første årene, mens effekten på boligbyggingen blir større i perioden 2000 - 2015. Økningen i boligbyggingen gir flere unge enslige egen bolig sammenlignet med referansealternativet, gjennom det forhold at andelen med egen bolig øker mest for de aktive enslige som etablerer seg midlertidig. Vi har ikke presentert hvor store andeler av de ulike aktive konsumentene som velger ulike boligtyper i de ulike alternativene. Sammensetningen av nybyggingen endrer seg imidlertid klart mot mindre boliger. Siden byggingen av de største boligene går ned, vil det være par som skal etablere seg som vil komme til å velge lavere boligstandard. Parametrene i modellen er fastlagt slik at substitusjonen mellom eie og leie blir minimal etter endringen i det relative prisforholdet mellom eie og leie som økt boligbeskatning fører med seg.

For en del av de passive på boligmarkedet vil økt boligbeskatning ikke oppveies av en generell skattelette. En del av disse vil være eldre enslige i relativt store boliger, der inntekten er gått ned ved overgang fra å være yrkesaktiv til yrkespassiv. Disse har ofte stram likviditet, men samtidig stor formue, Barlindhaug og Skogstad (1990). Dersom disse har muligheter for å leie ut en hybel, vil f.eks. en årlig skatteskjerpelse på 15 000 kr lett kunne finansieres ved utleie. Samtidig blir boligmassen bedre utnyttet. Det er også en utfordring å tilby nye finansielle

produkter til husholdninger med lav inntekt og stor boligformue, slik at de lettere kan "spise" av boligformuen i siste del av livet.

8.4 Økt boligbeskatning og virkninger på disponibel inntekt

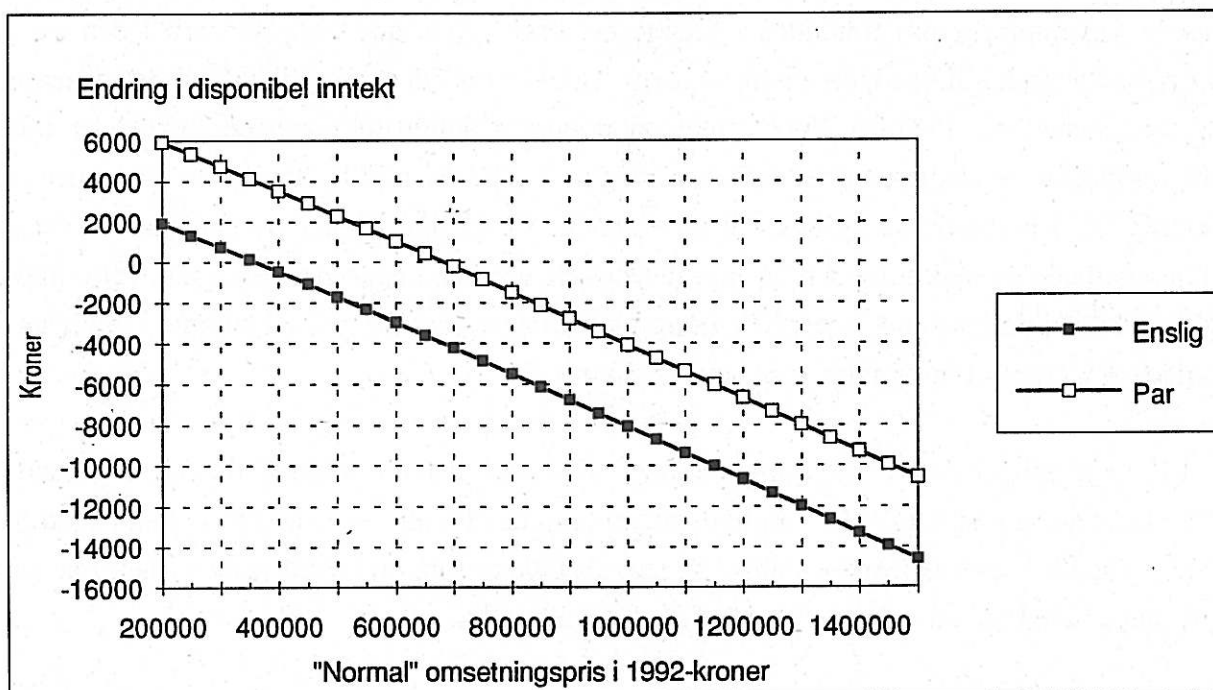
Hittil har vi sett på fremtidige endringer i boligpriser og boligbygging som følge av økt boligbeskatning. Disse endringene fremkom ved at uetablerte personer og husholdninger midt i boligkarrieren vil komme til å stå overfor nye rammebetingelser og tilpasse seg annerledes enn de ellers ville ha gjort. Allerede etablerte husholdninger har gjort sin boligtilpasning under andre forventninger om fremtiden. Mange av disse valgte høy boligstandard i den tro at boligbeskatningen ikke skulle endre seg, og at den bebudede omleggingen av det generelle skattesystemet fra 1987 til 1992 skulle bli mindre virkningsfullt enn det faktisk er blitt. Omleggingen av skattesystemet fallt også sammen med en kraftig økning av realrenten, et kraftig fall i boligprisene og høy arbeidsledighet. En økning i boligbeskatningen vil derfor føles som nok en sten til byrden for mange etablerte husholdninger med høy gjeld. Ytterligere flere husholdninger som har tapt hele boligens egenkapital og mer til, vil komme i likviditetskrise og tvinges til et oppgjør med sine kreditorer.

I våre beregninger fins imidlertid en motpost. Forutsatt uendret offentlig finansieringsbehov, vil skatteinngang som følge av økt boligbeskatning, utdeles som et generelt fradrag i skatt for alle. Par får i våre eksempler dobbel så stor skattelette som en enslig person, men like stor økning i boligbeskatningen dersom boligstandarden er lik.

Slik skattesystemet er utformet fra 1992, vil det bare være størrelsen på boligens ligningstakst som vil ha betydning for hvor stor den fremtidige likviditetsbelastningen vil bli som følge av en økning i boligbeskatningen. I eksemplet vil alle ligningstakster øke opp til markedspris. Siden ligningstakstens andel av boligprisen avtok med boligens verdi (men avtok mindre og mindre), vil den prosentvise veksten i ligningstakstene være større jo større verdien på boligen er.

Siden skatteletten blir gitt som et likt beløp til alle, mens økningen i boligs katt vil øke med boligens verdi, finnes det et skjæringspunkt for boligens verdi som er slik at husholdninger i denne boligen verken vil tape eller tjene på omleggingen. Husholdninger i boliger med lavere verdi vil tjene på økt boligbeskatning, og husholdninger med en høyere verdi på boligen vil tape på omleggingen. Dette skjæringspunktet vil bli forskjellig for enslige og par. Siden vi foretar en gradvis økning av boligs katten, vil ikke utslagene for 1993, det første opptrappingsåret, bli så store som for 1996, det første året med fast økt boligs katt.

I figur 8.5 har vi langs den horisontale aksen angitt boligens "normale" omsetningspriser. Disse har vi tidligere fastsatt som boligprisene i 1989, men her målt i 1992-kroner. Disse prisene ligger på et nivå som utgjør 96 prosent av de antatte boligprisene fra Boforholdsundersøkelsen i 1988. Langs den vertikale aksen har vi målt endringen i disponibel inntekt som følge av en overgang fra dagens boligbeskatningsregler der ligningstakstene vokser i takt med inflasjonen til et system der markedsprisene legges til grunn for ligningstakstene, og der skattesatsen gradvis øker opp til 5 prosent i 1996. Endringen i disponibel inntekt er målt i 1992-kroner.

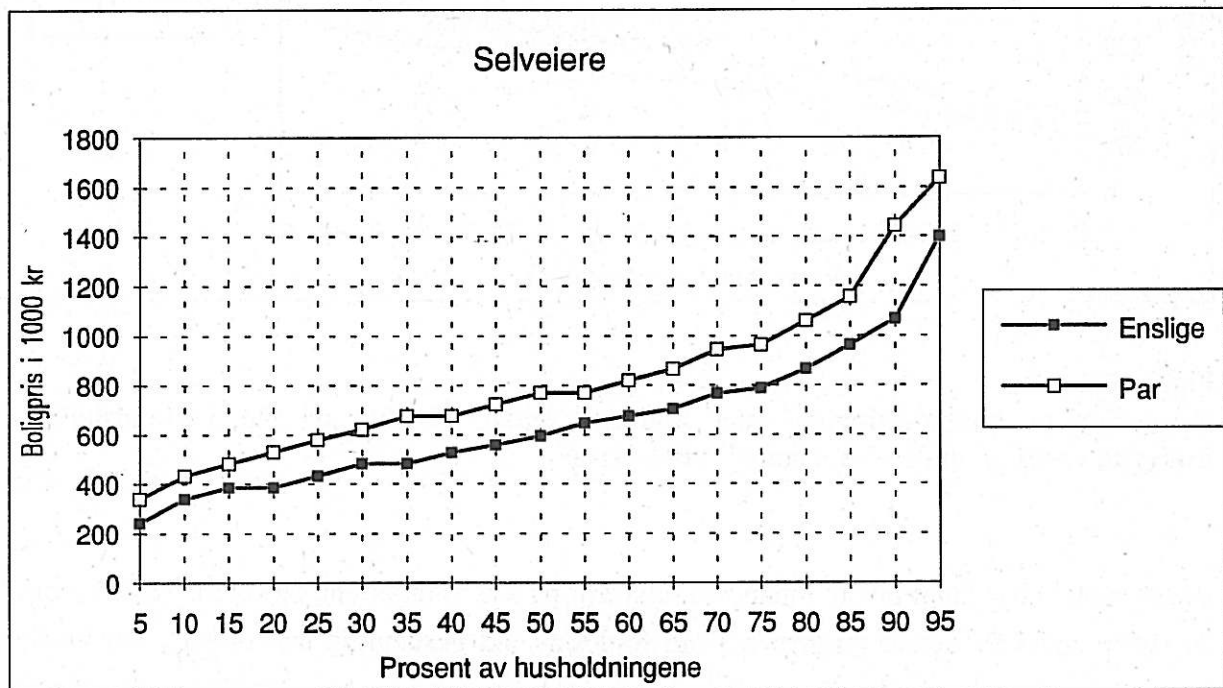


Figur 8.5:
Endringer i disponibel inntekt i 1996 etter boligens verdi som følge av økt boligbeskatning kombinert med generell skattelette. Enslige og par. 1992-kroner

Utslagene i disponibel inntekt blir mindre de første årene enn når det nye nivået for boligskatten innføres i 1996. For husholdninger med enslige personer vil den boligverdien som gjør at en verken taper eller tjener på omleggingen være 375 000 kr i 1996. Økt boligbeskatning vil være til fordel for enslige som bor i boliger verdt mindre enn 375 000 kr, mens enslige som bor i boliger verdt mer enn 375 000 kr, vil tape på omleggingen. En enslig person som bor i en bolig verdt 750 000 kr, må regne med 4000 1992-kr mindre pr. år i disponibel inntekt. En person uten egen bolig eller en leietaker, vil ikke få økt boligskatt og sitter i 1996 igjen med en økning på 4000 1992-kr i disponibel inntekt.

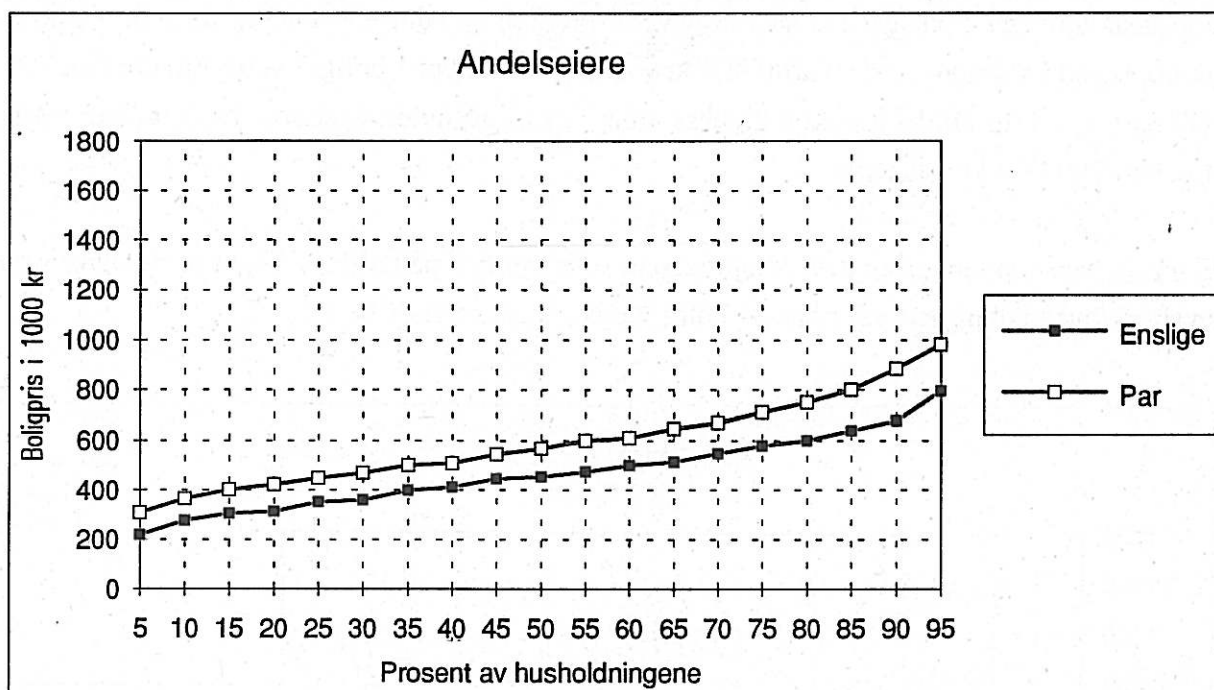
For husholdninger i par går skillet i boligverdi mellom de som vil tape, og de som vil tjene på økt boligbeskatning, ved ca. 700 000 kr. Alle par som bor i boliger verdt mindre enn 700 000 kroner, vil dra fordel av økt boligbeskatning, mens husholdninger som bor i boliger verdt mer enn 700 000 kr, vil tape.

Figur 8.6 viser en rangering av husholdningene etter verdien på boligen. Figuren sier hvor stor andel av husholdningene som har en bolig verdt opp til et visst beløp.



Figur 8.6:
Rangering av husholdningene etter boligens verdi. Enslige og par i selveide boliger. Boligens verdi er målt i "normale" 1992-priser

Bare mellom 10 og 15 prosent av husholdninger som består av enslige, har en bolig verdt mindre enn 375 000 kr. Enslige som har boliger verdt mer enn dette, vil tape i alternativet med økt boligbeskatning kombinert med et likt personlig fradrag i skatt for alle. Mellom 40 og 45 prosent av husholdninger i par har boliger verdt mindre enn 700 000 kroner, som er grensen mellom tap og gevinst av økt boligbeskatning for par. Det er altså en langt større andel av par enn enslige i selveide boliger som vil tjene på økt boligbeskatning. Dette skyldes at skatteletten er dobbelt så stor for par som for enslige, mens forskjellen i boligstandard mellom par og enslige ikke står i samme forhold.

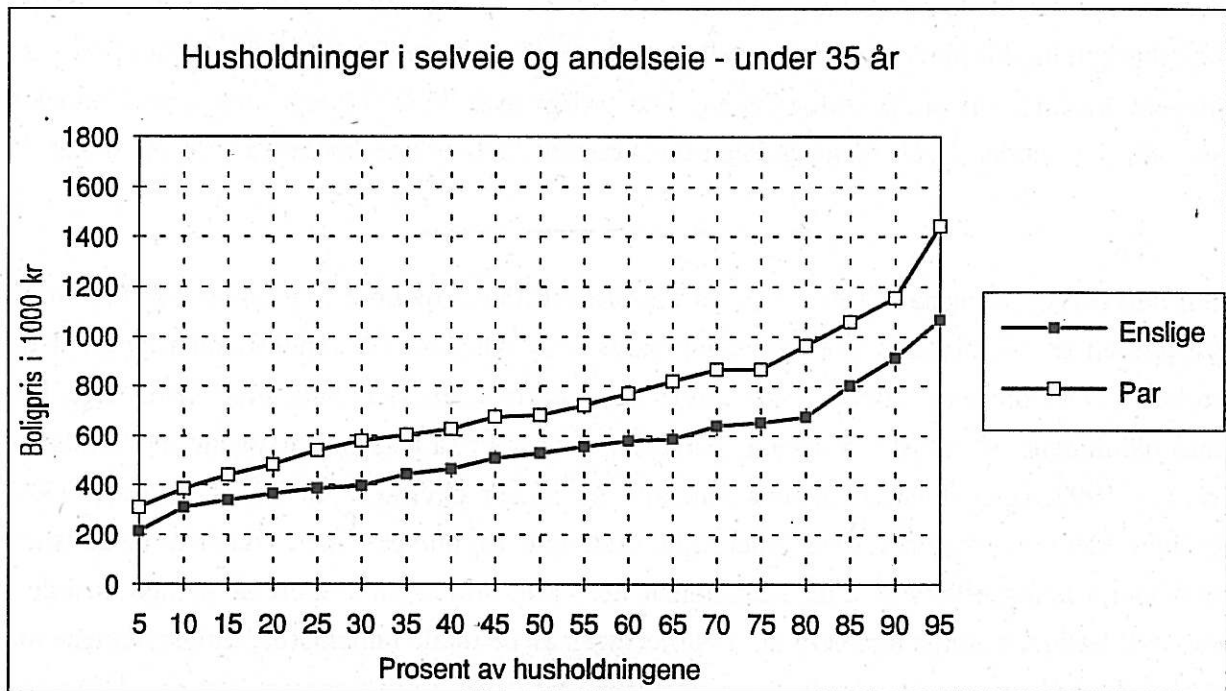


Figur 8.7:

Rangering av husholdningene etter boligens verdi. Enslige og par i andelsboliger. Boligens verdi er målt i "normale" 1992-priser

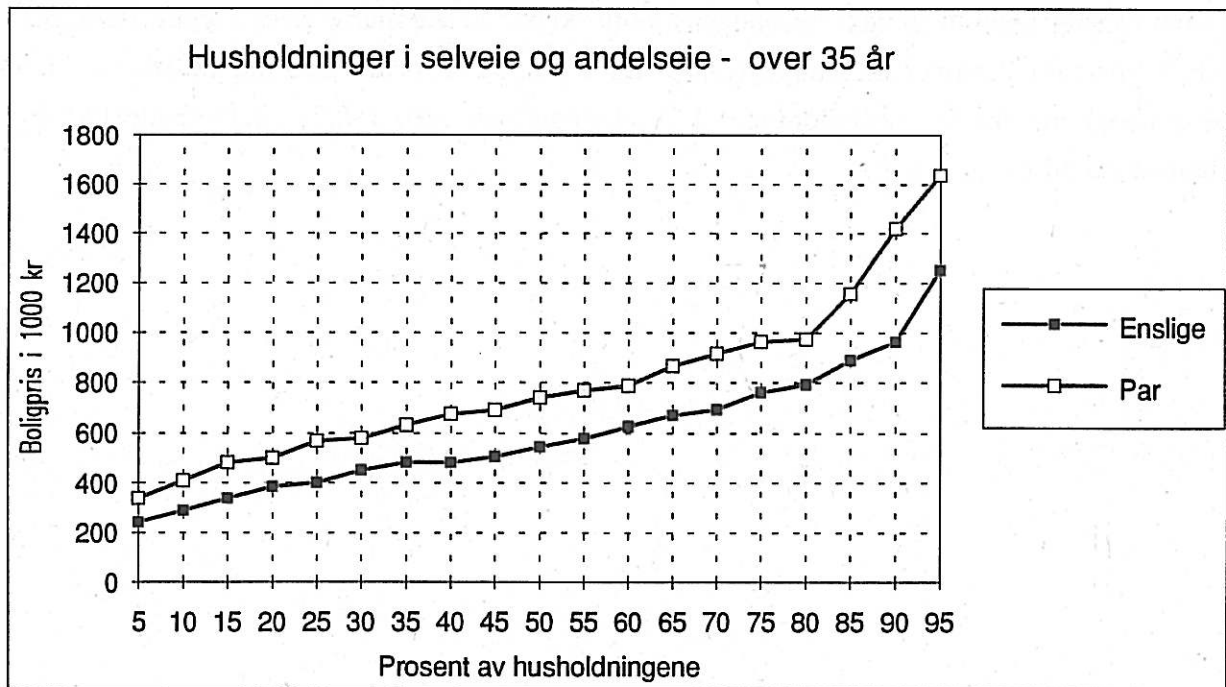
Borettsshavere har langt lavere gjennomsnittsverdi på sine boliger enn selveiere. Dette gjør at en større andel av denne gruppen vil dra fordel av økt beskatning av boliger. For enslige husholdninger er det mellom 30 og 35 prosent som har en bolig verdt 375 000 kr eller mindre. Den tilsvarende andelen for par er hele 75 prosent.

I figurene som følger har vi gjort en rangering av verdien på boligene til selveiere og borettsshavere, men inndelt husholdningene etter alder og par/enslig. Er det slik at de som i 1980-årene var unge og mest aktive på boligmarkedet, har etablert seg i relativt kostbare boliger samtidig som de har stor gjeld? Da vil en økning i boligbeskatningen, selv om den kombineres med generell skattelette, ramme mange av dem som nylig har kjøpt seg bolig. Vi måler fortsatt boligens verdi i "normale" 1992-priser.



Figur 8.8:

Rangering av husholdningene etter boligens verdi. Husholdninger med hovedperson under 35 år i selveie og andelsboliger. Boligens verdi er målt i "normale" 1992-priser.



Figur 8.9:

Rangering av husholdningene etter boligens verdi. Husholdninger med hovedperson over 35 år i selveie og andelsboliger. Boligens verdi er målt i "normale" 1992-priser.

Av enslige husholdninger under 35 år vil mellom 15 og 20 prosent dra fordel av økt boligbeskatning kombinert med generell skattelette. For par under 35 år vil mellom 50 og 55 prosent dra fordel av skatteomleggingen. For enslige over 35 år finner vi den samme andelen som for dem under 35 år, mens andelen for par over 35 år er noe lavere enn for par under 35 år.

Barlindhaug og Skogstad (1990) fant en klar sammenheng mellom høy inntekt og høy verdi på boligen for selveiere. Også regresjonsanalysen og tabellene i kapittel 6 underbygger dette forhold. Der ble variasjonen i skattesubsidiens størrelse forklart ved ulike kjennetegn hos husholdningene, se tabell 6.5 og 6.6. Skattesubsidiene er så å si proporsjonale med boligens verdi i 1992, siden husholdningens inntekt ikke lenger påvirker subsidiens størrelse. Økt boligbeskatning, kombinert med generell lik skattelette for alle personer, vil derfor ha gunstige inntektsfordelingseffekter. Slik skatteletten her er utformet, vil imidlertid mange enslige i selveide boliger komme ugunstig ut. I vurderingen av de totale inntektsfordelingseffektene må det også understrekes at leietakere og personer uten egen bolig kommer best ut. Disse har gjennomsnittlig lavere inntekter enn selveiere og borettslavere.

Som nevnt fins det flere alternativer for tilbakeføring av økt skatteinngang ved endret boligbeskatning når forutsetningen er uendret offentlig finansieringsbehov. Vi har ikke gått inn på andre forslag enn et generelt likt fradrag i skatt for alle personer. Siden det er så klar sammenheng mellom inntekt og boligens verdi, kunne et alternativ være å gjøre fradraget i skatt størst for personer med høy inntekt. En vil da på en bedre måte kunne sikre nivået i disponibel inntekt for husholdninger i etableringsfasen med relativt høye inntekter, høy boligstandard og stor gjeld.

LITTERATUR

- Barlindhaug, Rolf (1988), "Fordelingsvirkninger av boligpolitikken. En kohortanalyse av subsidiene i perioden 1973 - 1984". I *Når godene deles*: Red. Hege Torp. Ad notam
- Barlindhaug, Rolf og Skogstad, Hans Petter (1991), *En boligmarkedsmodell for Oslo og Akershus*. Prosjektrapport nr. 90 1991. Byggforsk
- Barlindhaug, Rolf (1984), "Endringer i omsetningspriser og boligbeskatning for selveide boliger". Boforholdsundersøkelsen 1981. *Temanotat 29* Byggforsk
- Barlindhaug, Rolf (1991), Boligpriser på Grefsen og Ullern. *Notat av 26.09.91*. Byggforsk
- Barlindhaug, Rolf (1992), "Reguleringer på boligmarkedet i Norge". Innlegg på et seminar om reguleringer på boligmarkedet i Norden (1990). Rapport fra Statens institutt for bygnadsforskning. Gävle. Under utgivelse
- Bjørnsgård, Kari M (1986), *Prisindekser - Selveierboliger i Oslo. 1960 - 1985*. Obligatorisk oppgave i økonometri 1.avd. Sosialøkonomisk institutt, Universitetet i Oslo
- Djuve, Anne Britt (1991), *Hvem får oppføringslån i Husbanken? En utvalgsundersøkelse*. Hovedoppgave i sosialøkonomi. Sosialøkonomisk institutt, Universitetet i Oslo
- Fjærli, Erik (1988), *Skattesubsidiering av selveierboliger: Boligpolitikk for hvem?* Hovedoppgave i sosialøkonomi, Universitetet i Bergen
- Fjærli, Erik (1990), "Hvem tjener på skattesubsidieringen av boligkapital?" *Sosialøkonomen nr. 4 1990*, Oslo
- Grevstad, Knut og Bysveen, Tor (1988), *Vi bygger med Husbanken*. Rapport 102. Norges byggforskningsinstitutt. Fellesutgivelse Byggforsk og NIBR
- Grevstad, Knut (1989), *Omsetningspris for bolig - Kommuner med bygningsregister på EDB*. Upublisert notat 30.03.89. Byggforsk
- Gulbrandsen, Lars (1991), *Fra forbruksfest til gjeldskrise? Utviklingstrekk i norske husholdningers økonomi i andre halvdel av 1980-tallet*. INAS-rapport 1991:9
- Gulbrandsen, Lars (1992), *Bolig og privatøkonomi. Privatøkonomiske konsekvenser av endringer på boligmarkedet*. INAS-notat 1992:7
- Isaksen, Arne Jon (1990), "Faktorenes orden". *Aftenposten* 16.mars 1990

- Johansen, Per Richard og Haartveit, Lars E. (1992), "Når sparingen blir et problem".
Sosialøkonomen nr. 3 1992
- NBBL (1991), *Omsetning av bruktboliger i boligbyggelag. 1. halvår 1991*, Oslo
- NOU 1989:1: *Penger og kreditt i en omstillingstid. Norsk penge- og kredittpolitikk i årene som kommer*, Oslo
- Osland, Liv Aileen (1989), *Den hedoniske metoden og estimering av implisitte priser. En empirisk analyse av boligmarkedet i Haugesund*. Hovedoppgave i sosialøkonomi. Institutt for Sosialøkonomi. Universitetet i Bergen. Høstsemesteret 1989
- Lunde, Tormod K. og Poppe, Christian (1991), *Ny-fattigdom i velferdsstaten. Gjeldsproblemer og betalingsvansker i levekårsperspektiv*. SIFO rapport nr. 3 1991, Oslo
- Moum, Knut (1989), "Boligmarked, boligfinansiering og statsbanker". Vedlegg 1B i *NOU 1989:1*
- Rødseth, Asbjørn og Barlindhaug, Rolf (1993), *Brukardokumentasjon for BUMOD*. Under utgivelse. Byggforsk
- Rødseth, Asbjørn (1987), "Bustadmarknaden - utveklingstrekk og verkemåte".
Sosialøkonomen nr.11 1987
- Skogstad, Hans Petter og Østerby, Steinar (1990), *Prisindeks for NEF-omsatte boliger*. Udatert prosjektnotat fra høsten 1990. Byggforsk
- Skogstad, Hans Petter, Albriksen, Rolf og Bergan, Roar (1992), *Dokumentasjon av BAMOD*. Utkast til rapport 23.09.91. Byggforsk og ECON
- Stortingsmelding nr. 4 (1988 - 89): *Langtidsprogrammet 1990 - 1993*
- Stortingsmelding nr. 34 (1988 - 89): *Boligpolitikk for 1990-årene*
- Åhrén, Per (1992), *Generelle og selektive virkemidler i boligpolitikken*. Nordisk ministerråd
- Ås, Dagfinn (1991), *Tenure in times of Political and Economic Turbulence*. Paper til Oslo Housing Conference, June 24 - 27, 1991, arrangert av Byggforsk, Boligforskningsavdelingen

VEDLEGG

Om bokostnadsbegrepet og skattefordel:

Følgende symboler defineres:

K	Boligens verdi/omsetningspris
K_s	Boligens ligningsverdi
C	Bunnfradrag ved beskatningen
Y_E	Disponibel inntekt til annet enn bolig, som boligeier
Y_U	Disponibel inntekt i tilfelle uten bolig.
Y	Arbeidsinntekt
A	Bruttoformue utenom bolig
G_b	Boliggjeld
G_a	Annen gjeld
G	Total gjeld ($G_b + G_a$)
D	Drifts- og vedlikeholdskostnader
n_i	Nominell innskuddsrente
n_u	Nominell utlånsrente
p	Endringer i generelt prisnivå
k	Endringer i omsetningsprisen på boliger
n	Nominell sats ved beregning av boligens markedsleie
a	Prosentsats brukt ved beregning av nettoinntekt av egen bolig
T_E	Skatt i tilfelle med eid bolig
T_U	Skatt i tilfelle uten bolig
t	Marginalskattesats på kapitalinntekt (her er forenklet brukt én sats, som i 1992)

Vi ser her bort fra skatt på formue. Inntekt defineres som det som kan brukes til forbruk og sparing i løpet av en tidsperiode uten at realformuen endres.

Disponibel inntekt til annet enn bolig i tilfelle med en egen bolig³¹:

$$(1) \quad Y_E = Y + A * n_i - (G_b + G_a) * n_u + K * k + K * (n - p) - D - K * (n - p) - T_E$$

$K * k$ er boligens nominelle økning i verdi i løpet av året, mens leddet $K * (n - p)$ er den leien (eksklusive drift og vedlikeholdskostnader) en ville ha fått ved å leie ut. Eieren betaler denne leien til seg selv, derfor blir det samme leddet trukket fra når disponibel inntekt etter bolig skal settes opp. For eieren er både inntekten og utgiften fiktiv. Den samlede inntekten er summen av $K * (n - p)$ og $K * k$. Når $k = p$ blir summen $K * n$, dvs. det samme avkastningskravet en stiller til finanskapital. Ved å trekke ut $K * (n - p)$ (både pluss og minus) får vi:

$$(1B) \quad Y_E = Y + A * n_i - (G_b + G_a) * n_u + K * k - D - T_E$$

³¹ * betyr gangetegn

Disponibel inntekt i tilfelle uten egen bolig:

$$(2) \quad Y_U = Y + (A + K - G_b) \cdot n_i - G_a \cdot n_u - T_U$$

Det forutsettes at boliggjelden innfris, og at $(A + K - G) > 0$ når K plasseres alternativt for at dette uttrykket skal være riktig.

Bokostnadene kan nå settes til (2) minus (1).

$$(3) \quad \text{BOKOST} = K \cdot n_v - K \cdot k + D - (T_U - T_E)$$

$$\text{der } n_v = n_i \cdot (1 - G_b/K) + n_u \cdot G_b/K$$

dvs. et veid gjennomsnitt av innskudds- og utlånsrenten der vektene er bestemt av boligjeldsandelen.

Dersom uttrykket $K \cdot p$ både legges til og trekkes fra i uttrykket for bokostnadene, kan det lett ordnes til:

$$(3B) \quad \text{BOKOST} = K \cdot (n_v - p) - K \cdot (k - p) + D - (T_U - T_E)$$

Det kan videre utledes et uttrykk for skattefordelen som blir:

$$(4) \quad T_U - T_E = [K \cdot n_v - (K_s - C) \cdot a] \cdot t$$

Skattefordelen $(T_U - T_E)$ svarer til INTS (ligning 5.2 i kapittel 5). I perioder med reell nedgang i boligprisene overvurderes skattefordelen i (4), mens den i perioder med reell prisstigning undervurderes. I prinsippet er det forskjell i den skattefordelen som oppnås når alternativet er å plassere boligkapitalen (etter å ha nedbetalt boliglånene) som finanssparing i motsetning til å skattlegge avkastningen av boligkapitalen til en eksisterende eier på en strengere måte enn dagens boligbeskatning.

n_v varierer som nevnt mellom husholdningene fordi boligjeldsandelen varierer. I en sjablonmessig beregning av markedsleien som grunnlag for beskatning må det opereres med én sats for alle. Fordi mange husholdninger ikke har boliggjeld, er det rimelig å sette n lik n_i .

