

Pinsepakken og boligmodellen

Resumé:

Med pinsepakken afskaffes beskatningen af lejeværdien af egen bolig. I stedet indføres en ny kommunal ejendomsskat. I papiret gives forslag til følgeændringer i boligmodellen.

TMK18n99.wp

Nøgleord: pinsepakke bolig lejeværdi ejendomsskat

Modelgruppepapirer er interne arbejdsrapporter. De konklusioner, der drages i papirerne, er ikke endelige og kan være ændret inden opstillingen af nye modelversioner. Det henstilles derfor, at der kun citeres fra modelgruppepapirerne efter aftale med Danmarks Statistik.

1. Pinsepakken og boligmodellen

I pinsepakken er der to ændringer, som får betydning boligmodellen.¹

For det første nedsættes *skatteværdien af renteudgifter* ved at ændre i udskrivningsgrundlaget for de statslige skatter. Ændringerne i udskrivningsgrundlaget indføres gradvis og er endelig indfaset i 2002. I tmk25899 gives en detaljeret beskrivelse af ændringerne i udskrivningsgrundlaget. Her foreslås det forenklen- de at lade renteudgifterne udgå af mellemskatten i 1999 og af bundskatten i 2002. Det betyder, at skatteværdien af renteudgiften, *tsuih*, er

1994-1995	kommunalskat + bundskat + mellemskat + 6 pct skat
1996-1998	kommunalskat + bundskat + mellemskat
1999-2001	kommunalskat + bundskat
2002-	kommunalskat

Forløbet kan indbygges i relationen for *tsuih*. Der kræver blot at relationen ud- styres med endnu to nye regimedummy'er. Men her foreslås i stedet, at rela- tionen flyttes til formodellen MISKMASK.

For det andet afløses den nuværende beskatning af *lejeværdien af egen bolig* af en *ny kommunal ejendomsskat* for ejerboliger. Provenuevirkningen af disse ændringer er behandlet i ovennævnte papirer. Men relationen for boligusercost er regelspecifikt

$$\begin{aligned}
 buibh &= bfnbh \left[(1 - tsuih) \cdot iwbz \right. & (1) \\
 &+ (tsuih \cdot tsdl \cdot 1.34 \cdot \frac{phv}{phk})^{-1/2} \\
 &+ bfinbvh \\
 &\left. - 0.50 \cdot Rpibhe \right] \\
 uibh &= phk \cdot buibh
 \end{aligned}$$

Lejeværdien og den ny kommunale ejendomsskat beregnes på samme grundlag, nemlig ejendomsvurderingen i indeværende år. Dermed kan usercost nemt ud- vides til også at omfatte den ny ejendomsskat.

¹ En oversigt over indholdet i pinsepakken findes i tmk22699

$$\begin{aligned}
 buibh &= bfnkbh \left[(1 - tsuih) \cdot iwbz \right. \\
 &\quad + \left. [(tsuih \cdot tsdl + tqkej) \cdot 1.34 \cdot \frac{phv}{phk}]^{-1/2} \right. \\
 &\quad + bfinbvh \\
 &\quad \left. - 0.50 \cdot Rpibhe \right] \\
 uibh &= phk \cdot buibh
 \end{aligned} \tag{2}$$

Overgangen mellem de to skattearter håndteres ved at nulstille lejeværdisatsen, *tsdl*, og at aktivere ejendomsskattesatsen, *tqkej*. Ejendomsskattesatsen er 10 promille.

2. Den reelle lejeværdiprocent

Opgørelsen af lejeværdien og den kommende ny kommunale ejendomsskat foretages ud fra vurderingsprisen. Vurderingsprisen kan imidlertid afvige fra ejendomsværdien udtrykt ved kontantprisen *phk*. Den reelle lejeværdiprocent vil derfor afvige fra den nominelle lejeværdiprocent. Parameteren 1.34 i ligning (2) er en opgørelse af afvigelsen i 1980. Men i ADAMs databank indgår vurderingspris og kontantpris nu som indeks med basisår 1990 lig 1. Derfor er der behov for en ny niveauekorrektion i opgørelsen af den reelle lejeværdiprocent.²

Der kan skønnes over korrektionen ud fra Told og Skat's statistik vedr ejendomssalg. I Ejendomssalg 1. halvår 1991 oplyses at kontantprisen i 1 halvår 1991 på landsplan ligger 2 procent under ejendomsvurderingen 1/1 1986³, dvs

$$phk(1. \text{ halvår } 1990) = 0.98 \cdot phv(1986) \tag{3}$$

I samme publikation oplyses at kontantprisen i 1. halvår 1990 ligger en lille smule højere end i året som helhed⁴

$$phk(1. \text{ halvår } 1990) = \frac{93}{92.5} \cdot phk(1990) \tag{4}$$

I statistisk tiårsoversigt kan forholdet mellem vurderingsprisen i 1986 og i 1990⁵ findes

² Den tidligere niveauekorrektion er dokumenteret i arbejdsnotat nr. 24 bilag 6.A.3.

³ Told og Skat, Ejendomssalg 1. halvår 1991, Tabel IVa side 35

⁴ Told og Skat, Ejendomssalg 1. halvår 1991, Tabel Xe side 77

⁵ Danmarks Statistik, Statistisk tiårsoversigt 1994, side 87

$$phvl(1986) = \frac{172}{160} \cdot phvl(1990) \quad (5)$$

Kombineres (1)-(3), fås et udtryk for forholdet mellem vurderingspris og kontantpris i 1990.

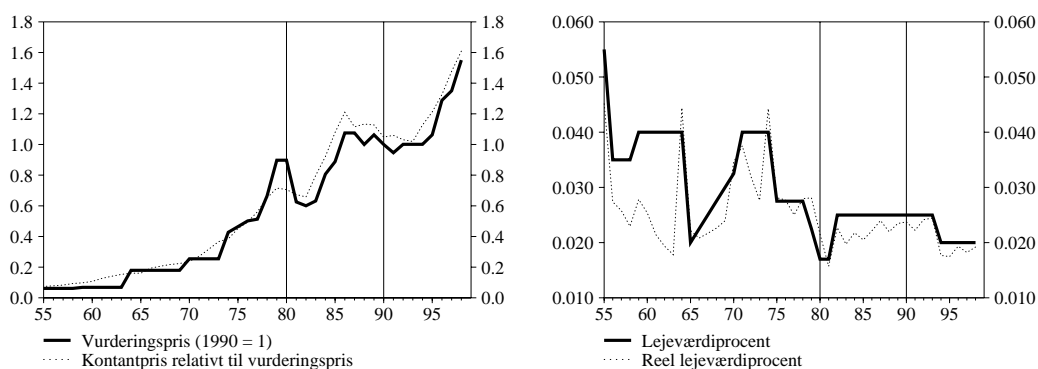
$$\frac{phvl(1990)}{phk(1990)} = \frac{1}{0.98} \cdot \frac{93}{92.5} \cdot \frac{172}{160} = 0.95 \quad (6)$$

I 1990 er den regelbestemte lejeværdiprocent 2.5, men den reelle lejeværdiprocent er 2.38, idet

$$tsdl \cdot 0.95 = 0.025 \cdot 1.11 = 2.38 \quad (7)$$

Bemærk at med den beregnede korrektion kan det vurderes at vurderingsprisen ligger ca. 33% over kontantprisen i 1980. Udviklingen fremgår af figur 1.

Figur 1 Kontantpris relativt til vurderingspris og den reelle lejeværdiprocent



I ovenstående er vurderingsprisen opgjort per 1/1 i indeværende år brugt. I ADAMs databank indgår vurderingsprisen med at lag. Det betyder at phv er vurderingsprisen per 1/1 året før. Det er konsistens med opgørelsen af den almindelige ejendomsskat; men det ikke med lejeværdiansættelsen og den ny ejendomsskat. Det foreslås derfor at omdefinere vurderingsprisen

$$phvl = phv_{+1} \quad (8)$$

Dermed bliver relation (2) nu

$$\begin{aligned}
 buibh &= bfnkbh \left[(1 - tsuih) \cdot iw bz \right. \\
 &\quad + \left. [(tsuih \cdot tsdl + tqkej) \cdot 0.95 \cdot \frac{phv1}{phk}]^{-1/2} \right. \\
 &\quad + bfinbvh \\
 &\quad \left. - 0.50 \cdot Rpibhe \right] \\
 uibh &= phk \cdot buibh
 \end{aligned} \tag{9}$$

Den ændrede definition har kosmetisk betydning for relationerne for vurderingsprisen, lejeværdien og ejendomsskatten.

$$\begin{aligned}
 phv1 &= [0.75 \cdot phk_{-2} + 0.25 \cdot phk_{-3}] \cdot kphv1 \\
 Yrphs &= [phv1 \cdot fKbh_{-2} \cdot tsdl] \cdot kyrphs1 \\
 Siquej &= [phv1_{-1} \cdot fKbh_{-2} \cdot tqej] \cdot 0.5558
 \end{aligned} \tag{10}$$

3. Reestimation af boligmodel

På baggrund af ovenstående er det på sin plads at reestimere boligmodellen. Resultaterne fremgår af nedenstående tabeller og figurer.

Tabel 1. Systemestimation af boligmodellen, kontantprisrelationen

Variabel	ADAM-navn	Koefficient	Spredning
Real kontantpris	Dlog(phk)		
Kort sigt: Disponibel realindkomst pr. capita	Dlog(Yd/(pcp4xh·U))	0.15	bundet
Usercost	Dlog(uibh/(phk·pcp4xh))	-0.3165	0.0848
Langt sigt: Fejlkorrrektionsled heraf	$u_{D,-1}$	0.7664	0.1514
Disponibel realindkomst pr. capita	log(Yd/(pcp4xh·U)) ₋₁	0.2290	0.0727
Usercost	log(uibh/pcp4xh) ₋₁	-0.3378	0.0730
Konstant		3.392	0.4395
$f(\log(Yd/(pcp4xh·U))_{-1})^1$			

Anm. n = 1960-95 s = 0.0461 R² = 0.617 DW = 1.65

¹ Parametre i funktionen f er: $\gamma_0 = 0.4229$, $\gamma_1 = -22.79$, $\mu = 4.13$ (disse er faste)

Tabel 2. Systemestimation af boligmodellen, investeringsrelationen

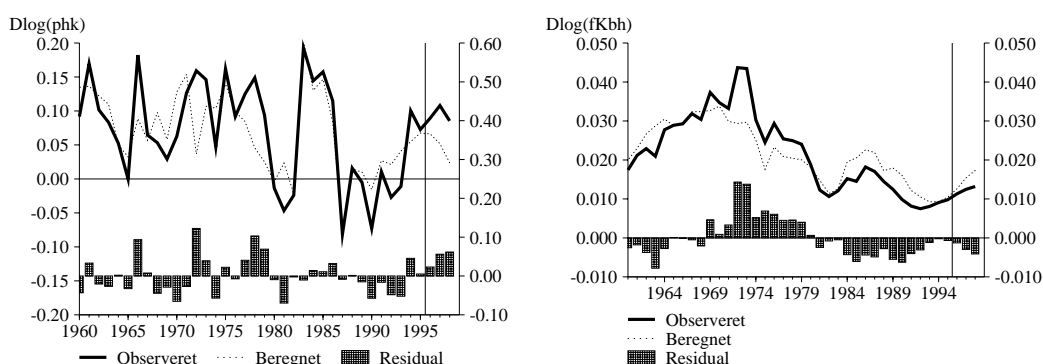
Variabel	ADAM-navn	Koefficient	Spredning
Netto-boliginvesteringer	$D\log(fKbh)$		
Konstant		0.0086	0.0037
Antal off. støttede boliger	$nbs/fKbh$	0.6550	bundet
Relativ kontantpris	$0.3 D\log(phk/(0.8 pih+0.2 phgk))$ $+ \log(phk/(0.8 pih+0.2 phgk))_{-1}$	0.0338	0.0141
Fejlkorrrektionsled, fra tabel 1	$u_{D,-1}$	0.0250	bundet
Autokorrelation, rho		0.5000	bundet

Anm. n=1960-1995 s=0.0034 $R^2=0.896$ DW=1.21

Reestimationen ændrer ikke efterspørgselsfunktionen. Der er ingen ændringer i parametre eller statistiske egenskaber.

Investeringsfunktionen ændres derimod lidt af reestimationen. Tendensen til autokorrelationen i restleddet er blevet lidt værre. På trods af rho-konstruktionen viser den estimerede relation tydelige tegn på autokorrelation. Når tilpasningsparameteren estimeres frit, bliver den lidt mindre, og Tobin's q bliver lidt større. Derfor er tilpasningsparameteren bundet op til 0.025. Disse foreløbige resultater viser at boligmodellens statistiske egenskaber stadig er mådelige.⁶

Forklaringsevnen fremgår af nedenstående figur:

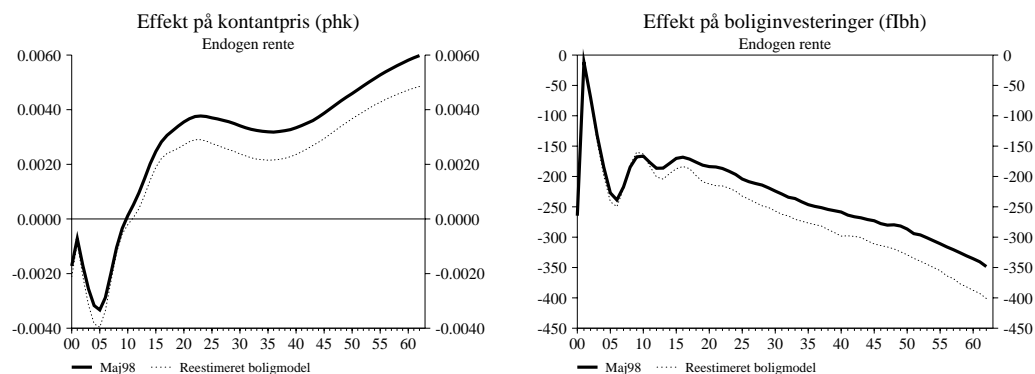
Figur 2 Kontantpris- og investeringsrelationens forklaringsevne

Den reestimerede boligmodel påvirker ikke den samlede models egenskaber væsentligt. Det fremgår af figur 3 og 4, hvor varekøbseksperimentet er udført

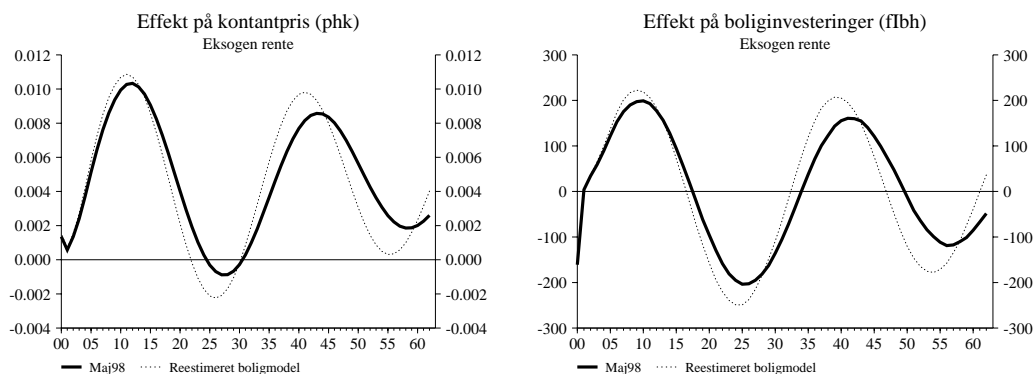
⁶ Bemærk at serien for disponibel indkomst per capita, $Yd/(pcp4xh*U)$, er dannet ved en simpel kædning før 1973. Med opstillingen af nye sektorbalancen, er det muligt at få en mere konsistent tidserie for Yd . Derfor er ovenstående estimation kun meget foreløbig!

for henholdsvis endogen og eksogen rente. Bemærk dog at tendensen til svingninger i multiplikatoren med eksogen rente er blevet marginalt værre med den reestimerede relation.

Figur 3 Varekøbseksperiment: Effekt på kontantpris



Figur 4 Varekøbseksperiment: Effekt på boliginvesteringer



4. Opsummering

I ovenstående er pinsepakkens ny kommunale ejendomsskat indført i boligmodellens relationerne. Samtidig er niveaurekorraktionen af den reelle lejeværdiprocent genberegnet i 1990-priser og lagget i vurderingsprisen er ændret.

I papirets sidste del er boligmodellen forsøgsvist reestimeret.