

Ejrboligprisudviklingen 1980-1992 i otte OECD- lande med rentefradragsret

Bjørn Christ

Teknisk Direktorat, Frederiksberg Kommune

SUMMARY: The possible determinants of change in prices of owner – occupied dwellings in three Scandinavian countries (Denmark, Norway, Sweden) and five EU-countries (Denmark, Great Britain, the Netherlands, Ireland, West Germany) are discussed. In these countries, the three major effects on the price of dwellings – income, inflation and financing cost – followed common patterns from 1980-1992, wherefore the movements in prices of owner-occupied dwellings in these countries should have been similar. This is not the case, but some major changes in real prices are well explained by adding the tax reform acts of the respective countries as explaining factors.

1. Indledning

Den danske debat om konsekvenserne for ejerboligpriserne af skattereformtiltag har endnu ikke nået sin afslutning. I det forløbne år har en stor del af debatten i dette tidsskrift drejet sig om sandhedsværdien af diverse økonomiske modeller, men endnu står ingen model eller metode alene tilbage. I den teoretisk baserede debat er muligheden for at drage erfaring fra internationale sammenligninger af sammenhængen mellem skattereformer og ejerboligpriser blevet nedprioriteret, delvis som følge af vanskelighederne med sammenligninger på tværs af inhomogene skattesystemer og uens lovgivning på ejerboligområdet, men primært fordi der i flere lande ikke eksisterer nemt tilgængelige dataserier over ejerboligprisudviklingen.

Emnet for denne artikel er en empirisk undersøgelse af ejerboligprisudviklingen fra 1980-1992 i otte OECD-lande, der alle giver, eller har givet, skattemæssige fradrag for boligrenter og har beskåret denne fradragsret i det seneste årti. Disse lande omfatter Danmark, Holland, Irland, Norge, Storbritannien, Sverige, USA og Vesttyskland.

Heller ikke uden for Danmarks grænser har internationale sammenligninger på ejerboligområdet været forsøgt i nævneværdigt omfang. Grundlaget for denne artikel er fremskaffet ved direkte henvendelser til boligministerier, ejendomsmæglerforeninger og nationale statistiske institutter i de pågældende lande.

Artiklen foretager en sammenligning mellem prisudviklingen på ejerboligmarkerne i de tre skandinaviske lande, Danmark, Norge og Sverige og mellem EU-lande-

Ejrboligprisudviklingen 1980-1992 i otte OECD- lande med rentefradragsret

Bjørn Christ

Teknisk Direktorat, Frederiksberg Kommune

SUMMARY: The possible determinants of change in prices of owner – occupied dwellings in three Scandinavian countries (Denmark, Norway, Sweden) and five EU-countries (Denmark, Great Britain, the Netherlands, Ireland, West Germany) are discussed. In these countries, the three major effects on the price of dwellings – income, inflation and financing cost – followed common patterns from 1980-1992, wherefore the movements in prices of owner-occupied dwellings in these countries should have been similar. This is not the case, but some major changes in real prices are well explained by adding the tax reform acts of the respective countries as explaining factors.

1. Indledning

Den danske debat om konsekvenserne for ejerboligpriserne af skattereformtiltag har endnu ikke nået sin afslutning. I det forløbne år har en stor del af debatten i dette tidsskrift drejet sig om sandhedsværdien af diverse økonomiske modeller, men endnu står ingen model eller metode alene tilbage. I den teoretisk baserede debat er muligheden for at drage erfaring fra internationale sammenligninger af sammenhængen mellem skattereformer og ejerboligpriser blevet nedprioriteret, delvis som følge af vanskelighederne med sammenligninger på tværs af inhomogene skattesystemer og uens lovgivning på ejerboligområdet, men primært fordi der i flere lande ikke eksisterer nemt tilgængelige dataserier over ejerboligprisudviklingen.

Emnet for denne artikel er en empirisk undersøgelse af ejerboligprisudviklingen fra 1980-1992 i otte OECD-lande, der alle giver, eller har givet, skattemæssige fradrag for boligrenter og har beskåret denne fradragsret i det seneste årti. Disse lande omfatter Danmark, Holland, Irland, Norge, Storbritannien, Sverige, USA og Vesttyskland.

Heller ikke uden for Danmarks grænser har internationale sammenligninger på ejerboligområdet været forsøgt i nævneværdigt omfang. Grundlaget for denne artikel er fremskaffet ved direkte henvendelser til boligministerier, ejendomsmæglerforeninger og nationale statistiske institutter i de pågældende lande.

Artiklen foretager en sammenligning mellem prisudviklingen på ejerboligmarkerne i de tre skandinaviske lande, Danmark, Norge og Sverige og mellem EU-lande-

Tabel 1. BNP-vækst, forbrugerprisstigninger og realrente på lange lån.

	BNP-vækst fra forrige år i faste priser								Forbrugerprisstigninger, ændring fra forrige år							
	DK	NL	IRL	N	GB	S	USA	BRD	DK	NL	IRL	N	GB	S	USA	BRD
1980	-0,4	0,9	3,1	4,2	-2,2	1,7	-0,1	1,1	12,3	6,5	18,3	10,9	18,0	13,7	13,5	5,5
1981	-0,9	-0,6	3,3	0,9	-1,3		2,3	0,2	11,7	6,7	20,4	13,7	11,9	12,1	10,3	6,3
1982	3,0	-1,4	2,3	0,3	1,7	1,1	-2,6	-0,9	10,1	5,9	17,1	11,3	8,6	8,6	6,1	5,3
1983	2,5	1,4	-0,2	4,6	3,7	1,8	3,9	1,6	6,9	2,7	10,5	8,4	4,6	8,9	3,2	3,3
1984	4,4	3,1	4,4	5,7	2,2	4,0	7,2	2,8	6,3	3,3	8,6	6,3	5,0	8,0	4,3	2,4
1985	4,3	2,6	3,1	5,3	3,6	2,2	3,8	1,9	4,7	2,3	5,5	5,7	6,1	4,3	3,5	2,2
1986	3,6	2,0	-0,5	4,2	3,9	2,2	3,2	2,2	3,6	0,1	3,8	7,2	3,4	4,2	1,9	-0,1
1987	0,3	0,8	-4,6	2,0	4,8	2,8	3,5	1,4	4,0	-0,7	3,1	8,7	4,2	4,2	3,7	0,2
1988	1,2	2,6	4,5	-0,5	4,2	2,3	4,5	3,7	4,6	0,7	2,1	6,7	4,9	5,8	4,1	1,3
1989	0,8	4,0	6,4	0,4	2,3	2,4	2,8	3,2	4,8	1,1	4,1	4,6	7,8	6,4	4,8	2,8
1990	1,7	3,9	7,1	1,8	0,5	0,6	0,9	4,7	2,7	2,5	3,3	4,1	9,5	10,5	5,4	2,7
1991	1,2	2,1	2,5	1,9	-2,2	-1,4	-1,2	3,7	2,4	3,9	3,4	3,4	5,9	9,3	4,2	3,5
1992	1,2	1,4	2,6	1,3	-1,0	-1,2	1,8	1,4	2,2	3,4	2,8	2,5	3,5	5,2	3,0	3,3

Anm.: Lange renter: Danmark – 20-årige realkreditobligationer, Norge – gennemsnitlig udlånsrente på mellemlange og lange lån i forretnings- og opsparingsbanker, Sverige – 10-årige statsobligationer, Holland – viste renter er gennemsnit over årets måneder på 5 længst-lobende statsobligationer, Irland – 15-årige statsobligationer, Storbritannien – gennemsnitlig rente på 25-årige prioritetslån, Vesttyskland – 7-15-årige statsobligationer, USA – 10-årige statsobligationer.

Kilde: OECD Historical Statistics, OECD Economic Outlook, Danmarks Nationalbank, Norges Bank samt Department of the Environment (Storbritannien).

ne Danmark, Holland, Irland, Storbritannien og Vesttyskland. Endelig demonstreres for disse syv lande samt USA sammenhængen mellem prisudsving på ejerboliger og skattereformer.

Det skal her argumenteres, at der i disse otte OECD-lande med rentefradragsret er gennemført skattereformer, der direkte har haft betydningsfulde effekter for ejerboligpriserne i disse lande, og at de fortsatte fald i de danske ejerboligpriser siden 1987 dårligt kan tilskrives international lavkonjunktur.

2. Ejerboligprisudviklingen i Danmark, Norge og Sverige

Boligmarkederne i de tre største skandinaviske økonomier har i nyere tid haft mange fælles træk. Boligstandarden i de tre lande hører til de bedste i verden, og landene er på mange måder sammenlignelige.

Under forudsætning af at økonomierne i de skandinaviske lande udviklede sig på analog vis i perioden 1980-1992, og ikke blev påvirket af eksogene stød, samt de mange øvrige lighedspunkter de skandinaviske økonomier imellem, må det formodes, at ejerboligpriserne i den betragtede periode udviklede sig ensartet i de tre lande.

Antagelsen om et analogt udviklingsmønster for de tre økonomier, repræsenteret i tabel 1 ved BNP-væksten i perioden 1980-1992 i Danmark, Norge og Sverige, er ikke urealistisk. Sveriges vækst fortsatte dog fra 1987 til 1989, hvor både Danmark og Norge oplevede lavere vækstrater. For Sverige indtrådte BNP-faldet først i 1990, hvorefter

Tabel 1 fortsat...

Realrenten på lange lån								
	DK	NL	IRL	N	GB	S	USA	BRD
1980	7,2	4,3	0,6	1,5	-7,6	3,0	1,5	3,4
1981	8,7	5,7	-0,1	-1,1	-2,1	3,6	3,1	5,8
1982	9,6	3,7	1,6	1,7	0,7	4,4	5,4	4,3
1983	5,7	6,2	2,9	4,8	3,1	2,1	7,2	4,5
1984	8,5	6,2	7,7	6,5	3,3	4,3	8,1	5,8
1985	5,6	5,4	7,1	7,2	3,2	6,0	7,8	4,7
1986	8,4	5,8	4,2	8,3	5,0	3,2	5,9	2,8
1987	8,6	6,8	8,4	7,8	4,2	6,5	5,5	4,2
1988	5,2	4,3	6,2	9,7	3,3	4,6	5,5	4,8
1989	5,8	5,5	4,0	10,0	2,4	3,1	4,6	4,3
1990	7,9	5,9	6,8	10,3	1,8	3,4	4,4	5,3
1991	7,2	4,8	5,7	10,8	3,7	3,8	3,7	5,7
1992	7,4	4,6	6,4	11,4	4,3	5,1	4,1	6,3

landet oplevede endog negative vækstrater i såvel 1991 som 1992. Det svenske ejerboligprisniveau må på basis af dette formodes at holde niveauet omtrent tre år længere end det danske og norske.

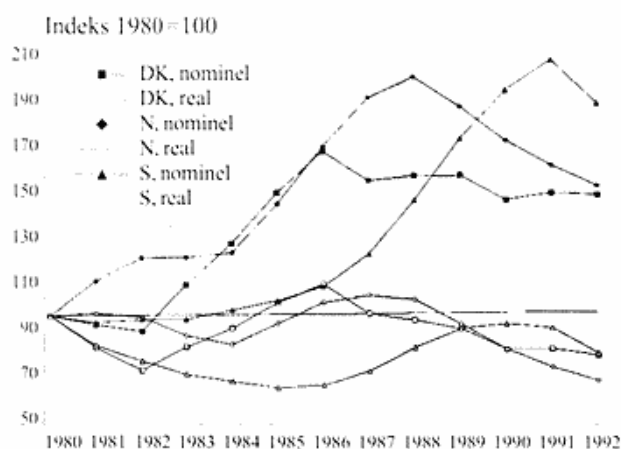
Tabel 1 viser endvidere, at forbrugerprisstigningerne fulgtes ad frem til og med 1985 i de tre nordiske lande. Herefter steg priserne først i Norge fra 1986-1988 og siden i Sverige fra 1988-1992 bort fra det fælles niveau.

Den sidste af de tre mest betydende faktorer for ejerboligprisudviklingen er omkostningerne ved at etablere sig i ejerbolig, i tabel 1 tilnærmet udtrykt som realrenten på lange lån i de tre lande. Mens den danske og svenske renteutvikling, bortset fra en niveauforskel på godt 4 pct., har fulgtes ad, så er den norske realrente steget igennem hele perioden. Alt andet lige burde der være en tendens til svagere norsk ejerboligprisudviklingen igennem hele perioden i forhold til dansk og svensk ejerboligprisudvikling.

Bortset fra den konstant stigende norske realrente gennem hele perioden har der ikke været betragtelige forskelle i den økonomiske udvikling landene imellem. Det må derfor forventes, at ejerboligprisudviklingen i de tre lande vil følge samme udviklingsmønster, hvad angår prisstigninger og -fald.

En relativt ensartet prisudvikling for ejerboliger i Danmark, Norge og Sverige ses frem til og med 1982 i fig. 1, hvor alle tre lande oplevede faldende reale ejerboligpriser, og kun Norge havde stigende nominelle ejerboligpriser, hvilket skal tilskrives Norges fordel som energiproducent. Som følge af den derved ophedede økonomiske aktivitet, havde Norge højere forbrugerprisstigninger i starten af firserne.

Efter 1982 viste sig et tydeligt mønster. Alle tre lande oplevede stærkt stigende nominelle ejerboligpriser, og der optrådte i perioder stigende reale ejerboligpriser. Bemærkelsesværdigt er, at disse perioder med prisstigninger og -fald er ganske ens, hvad angår størrelse, mens de er forskudte i tid.



Figur 1. Udviklingen i nominelle og reale kontantpriser på ejerboliger i Danmark, Norge og Sverige.

Kilder: Danmarks Statistik (Danmark), Det kongelige kommunal- og arbejdsdepartement (Norge) og Statistiska Centralbyrån (Sverige).

I Danmark begyndte de nominelle og reale priser at stige i 1983, og faldet indtraf i 1987. I Norge startede perioden med stigninger i 1985, og vendtes til fald i 1989. Sverige oplevede først større nominelle og reale prisstigninger fra 1987, som holdt frem til 1991, hvor priserne igen faldt realt. Der eksisterer dermed en forskydning i ejerboligprisindekset mellem Danmark, Norge og Sverige i firserne på 2 år.

Den konstaterede forskydning kan delvis tilskrives opretholdelsen af højere økonomiske vækstrater i Sverige i en længere periode end Danmark og Norge. At Norges priser først begyndte at stige to år efter de danske, må formentlig tilskrives stærkt stigende norsk realrente frem til 1984. Først i 1988-89 når den norske realrente dog op over det svenske og danske niveau.

En anden forklaring på forskydningen er gennemførelsen af skattereformer i de tre lande. Både Danmark, Norge og Sverige har i firserne og starten af halvfemserne gennemgået en skattereformproces. Denne har været mindre radikal i Danmark end Norge og især Sverige, idet ikke engang det seneste danske skattereftiltag for perioden frem til 1998, vil bringe Danmarks begrænsning af skatteværdien af rentefradraget ned på niveau med de to andre lande.

Skal indholdet af de tre landes skattereformer vurderes i forhold til hinanden, rangeret efter indholdet af »boligejerfjendtlige« tiltag, ligger Sverige i spidsen, hvorefter følger Norge og til sidst Danmark. Samme rækkefølge gælder for den tidsmæssige implementering af de pågældende skattereformer. Sveriges reformproces startede allerede i 1983-85, Norges i 1988 (men var mere radikal og afsluttedes på kun 4 år), mens Danmarks første tiltag skete i 1987 og er selv med vedtagelsen af 1994-skattereforment endnu ikke er ført til ende, set i forhold til de to andre lande.

Den bratte afslutning på prisstigningerne i slutningen af firserne harmonerer tidsmæssigt eksakt med skattereformtiltagene, hvorfor der må eksistere en sammenhæng. De danske priser dykker i 1987 (skattereformår), de norske første gang reelt i 1988 (skattereformår) og de svenske første gang i 1991-92 (skattereformår). Dette hænger sammen med, at tilnærmelsen af skattesystemerne henimod regeringernes målsætninger uværgeligt må berøre ejerboligpriserne pga. disses bånd til kapitalindkomstbeskatningen.

Af figur 1 fremgår endvidere, at de reale ejerboligpriser i såvel Danmark, som Norge og Sverige, ved udgangen af 1992 ligger langt under 1980-niveauet. Niveauet svarer for Danmark og Sverige næsten eksakt til 1982-niveauet, og hele rutcheturen i den mellemliggende periode har reelt ikke medført andet end omfordeling, økonomisk ustabilitet og tvangsauktioner.

Prisudsvingene har ikke været større i Danmark end i Norge og Sverige, hvor priserne har bevæget sig inden for næsten lige store spænd, men det er iøjnefaldende, at de kraftigste udsving i den reale vækstrate for alle tre lande i perioden, er indtruffet i Danmark i hhv. 1982-83 og 1986-87.

Udsvingene i de reale boligpriser i alle tre lande i den betragtede periode har i perioden 1980-1992 maksimalt været 5-6 år. Danske boligejere kunne tolke udsvingenes varighed som et positivt signal på, at boligpriserne, justeret for virkningen af kraftige renteudsving, nu snart må begynde at stige, da de danske prisfald har været 6 år. Disse »cykler« kunne ses i lyset af den langsigtede ligevægt på boligmarkedet mellem nybyggeri og eksisterende ejerboliger. På den anden side har de reale danske ejerboligpriser endnu ikke nået bundniveauet fra 1982, hvor priserne lå godt 6 procentenheder lavere end i 1992. Det skal erindres, at den seneste periode med lave ejerboligpriser har været noget mere langstrakt end den tilsvarende periode i begyndelsen af 1980'erne.

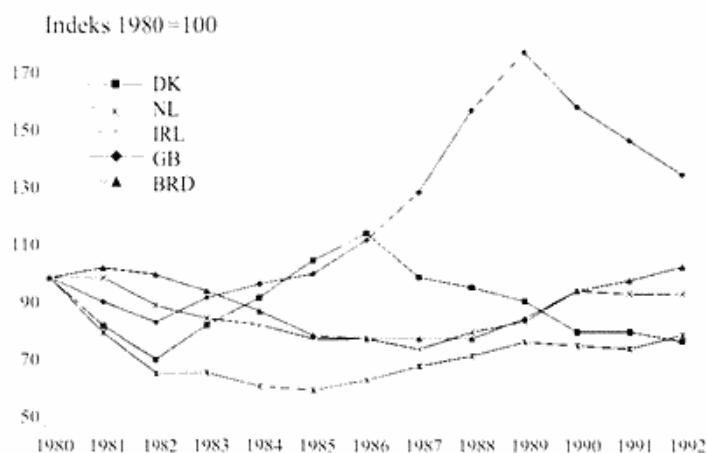
De norske ejerboligpriser ligger i 1992 væsentligt lavere end de danske og svenske set i forhold til 1980-niveauet, og meget tyder på, at de svenske priser vil falde til et niveau tæt på det norske i år. Gennemføres der yderligere danske skattereformtiltag i retning mod norske og svenske kapitalindkomstskatter, hvor 1994-reformen er et skridt i denne retning, og lægges de svenske og norske prisfald til grund, vil der være plads for yderligere fald i de danske ejerboligpriser.

3. Ejerboligprisudviklingen i fem EU-lande; Danmark, Holland, Irland, Storbritannien og Vesttyskland

Tabel 1 viser, hvordan ensretningen mod lavere inflationsrater i EU er lykkedes. Før den efterfølgende sammenligning af de udvalgte EU-landes ejerboligprisudvikling virker det ikke forkert at antage, at ihvertfald prisudviklingen er identisk i de fem EU-lande.

I den generelle indkomstudvikling er der derimod opstået yderligere spredning siden 1984, jvf. tabel 1.

Endelig har omkostningerne ved at etablere sig i ejerbolig betydning for ejerboligprisudviklingen, som nævnt repræsenteret i tabel 1 ved realrenten på lange lån, hvor



Figur 2. Udviklingen i reale kontantpriser på ejerboliger i Danmark, Holland, Irland, Storbritannien og Vesttyskland, 1980-1992.

Kilder: Danmarks Statistik, Nederlandse Vereniging van Makelaars (Holland), Department of the Environment, Annual Housing Statistics (Irland), Department of the Environment, Mixedadjusted house price index (Storbritannien) samt for Vesttyskland egen tilvirkning ud fra data fra Deutscher Makler-Bundesverband e.V.

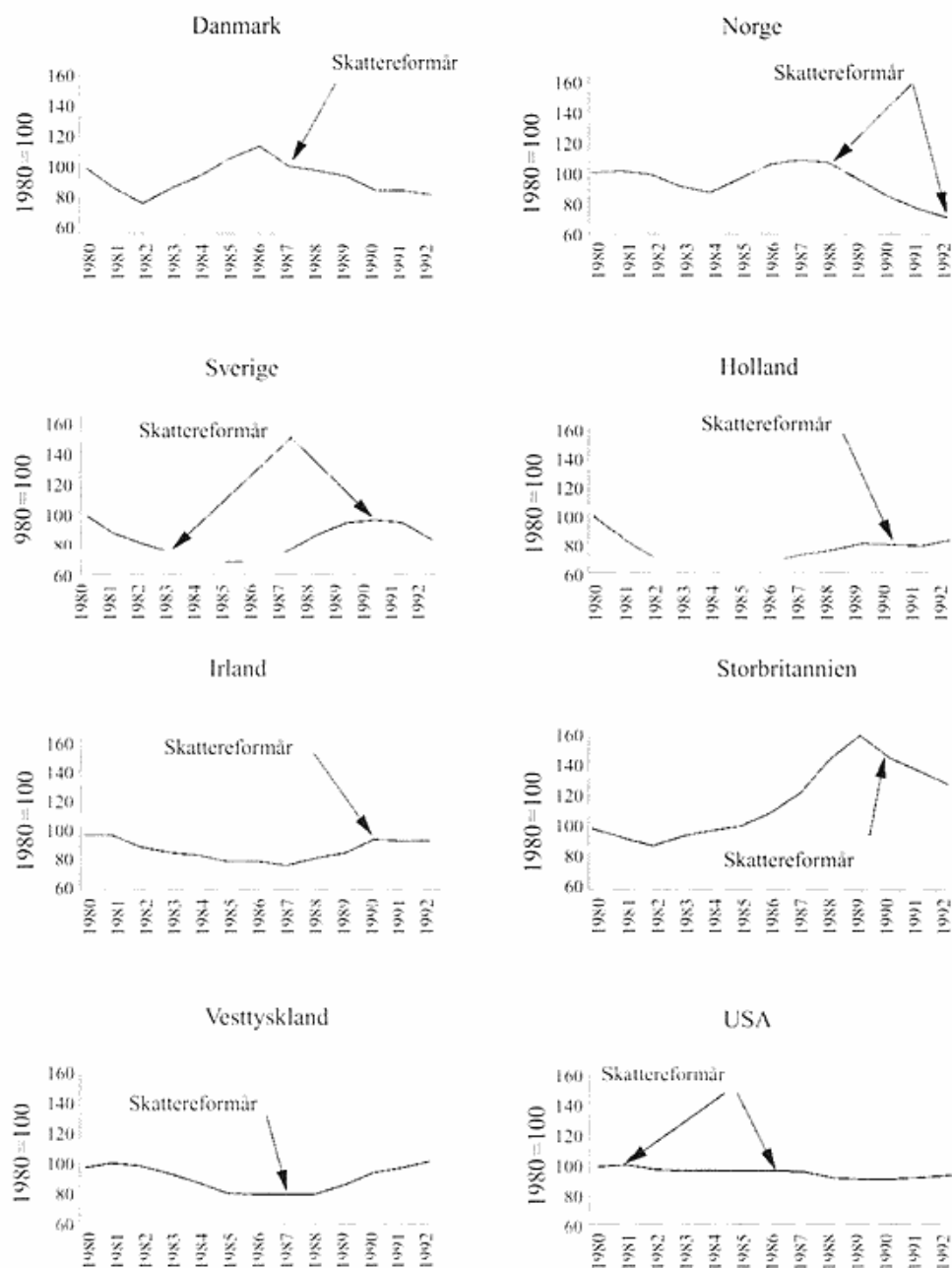
spændet mellem de udvalgte lande er indsnævret kraftigt i perioden. Fra 1984 og frem lå realrenten i de betragtede lande mellem 4 og 8 procent, med Vesttyskland som eneste undtagelse.

Der har ikke været så store forskelle i de fem EU-landes økonomiske udvikling, inflationsrater og realrenten, at det burde give årsag til større forskelle i de pågældende landes ejerboligprisudvikling. Accepteres dette standpunkt ikke, burde ihvertfald de hollandske og tyske ejerboligpriser følge samme udviklingsmønster, da disse landes økonomiske udvikling har fulgtes tæt.

Men som det fremgår af fig. 2, har perioden 1980-1992 stået for meget store forskelle i ejerboligprisudviklingen i de fem EU-lande. Disse udsving spænder fra Storbritanniens enorme reale prisstigninger til reale hollandske prisfald på næsten 30 procentenheder i starten af firserne.

End ikke Tyskland og Holland har haft tilnærmelsesvis identisk ejerboligudvikling, selvom der dog i begge lande optræder reale prisfald frem til midt i firserne, hvorefter de reale priser igen stiger. Dette skift indtraf to år senere i Tyskland (1988) end i Holland (1986), hvilket harmonerer med tysk nervositet op til en reform af ejerboligbeskatningen i 1987, og derefter lettelse over denne reforms lempelige ejerboligbeskatning (et rentefradrag erstattedes af liberale afskrivninger på ejerboliger). At de reale tyske priser fortsatte stigningen i 1990 hvor de hollandske stagnerer, kan kædes sammen med den hollandske skattereform samme år og den tyske genforening.

Derimod kan der konstateres en forbløffende lighed mellem de irske og tyske reale ejerboligpriser frem til 1990, hvor begge lande kun gennemførte beskedne reformer af ejerboligbeskatningen frem til dette tidspunkt.



Figur 3-10. Realt ejerboligprisindeks for Danmark, Norge, Sverige, Holland, Irland, Storbritannien, Vesttyskland og USA, 1980-1992.

Kilder: Danmarks statistik (Danmark), Det kongelige kommunal- og arbejdsdepartement (Norge) og Statistiska Centralbyrån (Sverige), Nederlandse Vereniging van Makelaars (Holland), Department of the Environment, (Irland), Department of the Environment, (Storbritannien), (Vesttyskland) egen tilvirkning ud fra data fra Deutscher Makler-Bundesverband e.V., Bureau of the Census (USA).

En interessant parallel eksisterer mellem Danmark og Storbritannien. Fra 1980 til 1986 udviste disse lande analoge reale prisfald og stigninger, hvilket også i høj grad var tilfældet for de nominelle priser. Men hvor de danske priser dykkede fra 1987, eksploderede de britiske samme år. Den britiske debat om kop-skat startede i 1986 og lagde op til en fjernelse af ejendomskatterne, hvilket ved en kapitalisering som højere ejerboligpriser, stimulerede det allerede ophedede ejendomsmarked. Samme år nedkølede den danske 1987-reform det hjemlige ejerboligmarked. Da Danmark og Storbritannien indtil 1987 havde haft bemærkelsesværdig ens udvikling i ejerboligpriserne, er det nærliggende at bruge prisudviklingen for de to lande i denne periode som et eksempel på de potentielle konsekvenser af skattereformer på ejerboligpriserne.

4. Skattereformer og ejerboligpriser i 7 europæiske lande

Af fig. 2 fremgår, at lighedspunkterne mellem ejerboligprisudviklingen inden for de analyserede EU-lande er få. Det virker usandsynligt, at tilfældigheder i næsten alle tilfælde får ejerboligpriserne til at reagere – i nogle tilfælde kraftigt – samme år, som der tages tiltag til skattereform. Fig. 3-10 viser for hvert land et realt ejerboligprisindeks for perioden 1980-1992. I figurerne angives tidspunkterne for ikrafttrædelsestidspunkterne af skattereformer med ejerboligrelevant indhold. Ikke uventet har det vist sig umuligt at påvise, hvornår skattereformdebatten har indgået i den offentlige forventningsdannelse.

Der kan for samtlige lande, med Vesttyskland som undtagelsen, konstateres prisfald eller stop for prisstigninger i forbindelse med gennemførelsen af skattereformer.

Nedenfor anføres kort indholdet i de anførte skattereformer. Der er i gennemgangen kun medtaget elementer, der kan tænkes at påvirke ejerboligpriserne. Kun decide-rede skattereformer eller større omlægninger bliver behandlet.

Danmark (1987): Den danske 1987-reform nedbragte kapitalindkomstbeskatningen og gav øget tilskyndelse til privat opsparing. Boligejerne var særlig udsat grundet reduktion i skatteværdien af rentefradraget.

Norge (1988): »Toppskatten« på 6 pct. indførtes. Til gengæld nedsattes progressionen i nettobeskatning og statskattens øverste marginalsat reduceredes med 10 pct. Nettovirkningen blev reduceret progression, og at skatteværdien af rentefradraget blev betydeligt reduceret. (1992): Øverste marginalsattesats reduceredes fra 58 til 49 pct. Satsen for beskatning af kapitalindkomst og fradraget for negativ kapitalindkomst sænkes til 28 pct. i kraft af, at en stor del af beskatningen er omlagt til bruttogrundlag.

Sverige (1983-85): Rentefradraget nedsattes kraftigt ved opdeling af beskatningen i to elementer med hvert sit beskatningsgrundlag. Kun i det ene var der fradragsret for renteudgifter. Marginalsattesatserne nedsattes over hele spektret. Den øverste marginalsats kun med 4-5 pct., men i andre intervaller med op til 23 pct. (1990-91): Marginalsattesatserne nedsattes yderligere og der indførtes loft over rentefradrag på 100.000 SEK, der er udformet, så kun 70 pct. af de overskydende renteudgifter kan fratrækkes.

Holland (1990): En større omlægning fra sociale bidrag til indkomstskat gav mulighed for en nedsættelse af den øverste marginalsattesats med 12 pct. enheder, og nedsættelser af varierende størrelse i lavere indkomstintervaller. Ved reformen forhøjedes endvidere skatten på lejeværdi af egen bolig.

Irland (1990): Fradragsværdien for negativ kapitalindkomst sænkedes fra 60 pct. til 53 pct. fra 1989 til 1990.

Storbritannien (1990): Lokale ejendomsskatter (*rates*) blev helt opgivet, og erstattet af en ny kop-skat på enkeltindivider (*Community charge*).

Vesttyskland (1987): Før 1987 betales skat af lejeværdi af egen bolig på 1 pct. af den vurderede ejendomsværdi, hvori der kunne fratrækkes prioritetsrenter op til lejeværdiens niveau. Udover dette rentefradrag kunne fratrækkes yderligere 10.000 DM i boligrenter i de første tre år efter boligkøbet. Disse ordninger afskaffedes, men boligejerne kompenseredes ved en forøgelse fra 200.000 DM til 300.000 DM af det maksimale afskrivningsgrundlag for ejerboliger, hvoraf der kunne fradrages 5 pct. om året i 8 år.

USA (1981). I 1980 var det vægtede gennemsnit af føderale marginalskatte 32 pct. Efter reformens gennemførelse, var gennemsnittet 28 pct. De højeste marginalskatte sænkedes mest. (1986): Marginalsattesatserne sænkedes yderligere, mest dramatisk for den øverste del af indkomstfordelingen, hvor marginalsatsen for alle indkomster faldt fra 50 pct. til 28 pct. Før reformen var lejerboliger stærkt favoriseret af skattesystemet, blandt andet pga. korte afskrivningstider på større boligejendomme. Dette ændredes med reformen, hvilket isoleret set skulle forårsage et skift over mod større efterspørgsel af ejerboliger. Denne effekts stimulerende virkning på ejerboligprisniveauet slører den reelle effekt af skattereformens reduktion af den skattemæssige værdi af negativ kapitalindkomst og dermed forøgelse af boligudgiften.

Det er nærliggende at tro, at de forskelligartede behov og motiver, der har ligget til grund for EU-landenes skattereformer, og de forskellige tidspunkter hvor disse er blevet gennemført, har haft en afgørende betydning for den uens udvikling i ejerboligpriserne. Dette bestyrkes af, at prisudviklingen var identisk på det irske og tyske ejerboligmarked, som var de to lande med færrest indgreb i skattesystemerne frem til 1990.

5. Afslutning

Prisudviklingen på ejerboliger i Danmark, Norge og Sverige har mange lighedspunkter, selv om der eksisterer en forskydning på godt to år mellem prisudsvingene. De kraftigste udsving i ejerboligpriserne passer for alle tre lande godt sammen med tidspunktet for gennemførelsen af de pågældende landes skattereformer.

Trods de talrige og voldsomme prisudsving over de betragtede tolv år, lå de reale ejerboligpriser i Danmark og Sverige i 1992 ikke langt fra niveauet fra 1982. De svenske prisfald ser ikke ud til at stoppe og Norge ligger på et endnu lavere indeksniveau.

Det er derfor sandsynligt, at danske boligejere har prisfald til gode, som vil udmønte sig ved senere skattereformer, hvis målet med disse er at harmonisere det danske skattesystem til et europæisk gennemsnit, som det har været tilfældet i Norge og Sverige. Det er heller ikke usandsynligt, at 1994-skattereformen allerede har trykket priserne, men denne effekt sløres af den seneste tids rentebevægelser.

I EU-regi er der store forskelle mellem ejerboligprisudviklingen i de forskellige lande. End ikke ret identiske økonomier som den tyske og hollandske har haft ens ejerboligprisudvikling. De konstaterede forskelle kan i udstrakt grad tilskrives skattereformer i de pågældende lande, idet afvigelser fra længere tids stabile bevægelsesmønstre næsten altid stemmer tidsmæssigt overens med gennemførelsen af en skattereform.

Det er fremgået, at den reale ejerboligprisudvikling i Holland, Irland og Tyskland har været stigende i perioden efter 1987, mens priserne i de nordiske lande og Storbritannien alle er faldet før eller senere i perioden efter dette år. De nordiske lande har alle fra 1987 og frem gennemført skattereformer, der påvirkede boligmarkederne negativt, og i Storbritannien foretoges et betydeligt indgreb i 1990.

De fortsatte danske ejerboligprisfald fra 1987 til 1992 kan således ikke alene tilskrives generel international lavkonjunktur, men må også tilskrives andre faktorer, hvor skattereformen i 1987 må bære hovedansvaret.

Litteratur:

- Andersen, T. M. 1991. *80'ernes boligmarked – udvikling, påvirkning, konsekvenser og implikationer*. Realkreditrådet.
- Andersen, T. M., Jacobsen, H.J., Koch, C., Larsen, H.O. og Sørensen, P.B. 1993. *Skattereformen og ejerboligmarkedet – teori og empiri*. *Nationaløkonomisk tidsskrift* 131/1: 38-61.
- Christ, Bjørn. 1993. *Skattereformer og ejerboligpriser – i internationalt perspektiv*. Hovedopgave ved Københavns Universitet, Økonomisk Institut.
- Ermisch, John. (ed.). 1990. *Housing and the National Economy*. National Institute of Economic and Social Research.
- Finansministeriet. 1991. *Finansredegørelsen*.
- Gustavsson, Camilla. 1990. *Taxation of personal interest income in 18 OECD-countries*. Bank of Finland, research paper 8/1990.
- Haffner, Marietta E.A. 1993. *Fiscal Treatment of Owner-occupiers in Six EC-countries: A Description*. *Scandinavian Housing & Planning Research* 10: s. 49-54. International Bureau of Fiscal Documentation.
1986. *Taxation of Owner-occupied Dwelling Houses*. *European Taxation*, vol. 26, 1986 no. 12.
- Irish Department of Finance. 1993. *History of Mortgage Interest Relief*. Dublin.
- Lunde, Jens. 1992. *Skattereform og ejerboligpriser: Drømme og realiteter*. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* 130/4: 605-618.
- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment. 1991-1993. *Statistics on Housing in the European Community*. Amsterdam.
- OECD Studies in Taxation. 1990. *The Personal Income Tax Base: A Comparative Study*. Paris.
- Poterba, James M. *Taxation and Housing Markets: Preliminary Evidence on the Effects of Recent Tax Reforms*. In *Do Taxes Matter? The Impact of the Tax Reform Act of 1986*, edited by Joel Slemrod. Cambridge, Mass.
- Udvalget om Personbeskatning (1992). *Rapport fra Udvalget om Personbeskatning II*. Kbhv.

Det er derfor sandsynligt, at danske boligejere har prisfald til gode, som vil udmønte sig ved senere skattereformer, hvis målet med disse er at harmonisere det danske skattesystem til et europæisk gennemsnit, som det har været tilfældet i Norge og Sverige. Det er heller ikke usandsynligt, at 1994-skattereformen allerede har trykket priserne, men denne effekt sløres af den seneste tids rentebevægelser.

I EU-regi er der store forskelle mellem ejerboligprisudviklingen i de forskellige lande. End ikke ret identiske økonomier som den tyske og hollandske har haft ens ejerboligprisudvikling. De konstaterede forskelle kan i udstrakt grad tilskrives skattereformer i de pågældende lande, idet afvigelser fra længere tids stabile bevægelsesmønstre næsten altid stemmer tidsmæssigt overens med gennemførelsen af en skattereform.

Det er fremgået, at den reale ejerboligprisudvikling i Holland, Irland og Tyskland har været stigende i perioden efter 1987, mens priserne i de nordiske lande og Storbritannien alle er faldet før eller senere i perioden efter dette år. De nordiske lande har alle fra 1987 og frem gennemført skattereformer, der påvirkede boligmarkederne negativt, og i Storbritannien foretoges et betydeligt indgreb i 1990.

De fortsatte danske ejerboligprisfald fra 1987 til 1992 kan således ikke alene tilskrives generel international lavkonjunktur, men må også tilskrives andre faktorer, hvor skattereformen i 1987 må bære hovedansvaret.

Litteratur:

- Andersen, T. M. 1991. *80'ernes boligmarked – udvikling, påvirkning, konsekvenser og implikationer*. Realkreditrådet.
- Andersen, T. M., Jacobsen, H.J., Koch, C., Larsen, H.O. og Sørensen, P.B. 1993. *Skattereformen og ejerboligmarkedet – teori og empiri*. *Nationaløkonomisk tidsskrift* 131/1: 38-61.
- Christ, Bjørn. 1993. *Skattereformer og ejerboligpriser – i internationalt perspektiv*. Hovedopgave ved Københavns Universitet, Økonomisk Institut.
- Ermisch, John. (ed.). 1990. *Housing and the National Economy*. National Institute of Economic and Social Research.
- Finansministeriet. 1991. *Finansredegørelsen*.
- Gustavsson, Camilla. 1990. *Taxation of personal interest income in 18 OECD-countries*. Bank of Finland, research paper 8/1990.
- Haffner, Marietta E.A. 1993. *Fiscal Treatment of Owner-occupiers in Six EC-countries: A Description*. *Scandinavian Housing & Planning Research* 10: s. 49-54. International Bureau of Fiscal Documentation.
1986. *Taxation of Owner-occupied Dwelling Houses*. *European Taxation*, vol. 26, 1986 no. 12.
- Irish Department of Finance. 1993. *History of Mortgage Interest Relief*. Dublin.
- Lunde, Jens. 1992. *Skattereform og ejerboligpriser: Drømme og realiteter*. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* 130/4: 605-618.
- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment. 1991-1993. *Statistics on Housing in the European Community*. Amsterdam.
- OECD Studies in Taxation. 1990. *The Personal Income Tax Base: A Comparative Study*. Paris.
- Poterba, James M. *Taxation and Housing Markets: Preliminary Evidence on the Effects of Recent Tax Reforms*. In *Do Taxes Matter? The Impact of the Tax Reform Act of 1986*, edited by Joel Slemrod. Cambridge, Mass.
- Udvalget om Personbeskatning (1992). *Rapport fra Udvalget om Personbeskatning II*. Kbhv.