

## Kapitel 2. Boligmarkedet og ulighed i forbrugsmuligheder

### 1. Indledning og sammenfatning

En af hovedforklaringerne på den stigende indkomstmæssige ulighed siden midten af 1990'erne er udviklingen på boligmarkedet som vist i kapitel 1. For nærmere at belyse den stigende ulighed mellem ejere og lejere belyser dette kapitel udviklingen i såvel indkomster som formuer blandt ejere og lejere.

Analysen viser, at indkomstfremgangen i løbet af de sidste ti år har været markant større for boligejere end blandt beboere i de almene boliger. Mens boligejerne i 1993 havde en disponibel indkomst på 18 procent mere end beboere i den almene sektor, er denne andel i 2003 steget til 35 procent. Baggrunden for den stigende indkomstforskel mellem boligejere og beboere i de almene boliger er, at de almene beboere har oplevet mindre fremgang i markedsindkomsten, mindre bidrag for negativ nettokapitalindkomst og intet bidrag fra afkast af ejerbolig sammenlignet med boligejere. Samtidig viser beregninger, at forskydninger i beboersammensætningen (med hensyn til køn, alder, herkomst og uddannelse) isoleret set kan forklare ca. en fjerdedel af den indkomstmæssige efterslæb, der er sket for de almene beboere i løbet af de seneste ti år. Den forholdsvis svage indkomstfremgang for beboerne i de almene boliger har medført, at de almene beboere i stigende grad er koncentreret i lavindkomstgruppen (defineret som de 20 procent fattigste). I de allerseneste år har der været en tendens til, at overrepræsentationen af almene beboere i lavindkomstgruppen har stabiliseret sig på et nogenlunde konstant niveau.

Et af de forhold, der har trukket i retning af stigende ulighed mellem ejere og lejere, er ejendomsværdiskattestoppet, som i 2005 skønnes at have medført et tabt skatteprovenu på i størrelsesordenen 5 mia. kr. Det er imidlertid ikke kun mellem ejere og lejere, at uligheden øges som følge af skattestoppet – også blandt boligejerne bidrager skattestoppet til at øge uligheden. De rigeste 10 procent af boligejerne har således i 2005 oplevet en lettelse i ejendomsværdiskatteprocenten på 0,38 procent enhed, mens den generelle lettelse ”kun” har været 0,27 procent enhed.

Formuen er ligeledes markant større blandt boligejere sammenlignet med lejere, herunder specielt beboere i den almene sektor. Samtidig er fremgangen, der er sket i formuerne i de seneste år, først og fremmest tilfaldet boligejeren – både fordi de har oplevet formuefremgang på grund af stigende boligpriser/friværdi, men også fordi mange boligejere har oplevet en betydelig fremgang i den finansielle formue.

Samtidig viser analysen, at formuen er højest blandt pensionister. De forholdsvis store formuer for pensionister gør det muligt for denne gruppe at have et forbrug, der oversiger den løbende indkomst, hvis formuen gradvist nedspares frem til det forventede dødstidspunkt. Ved en jævn og gradvis nedsparring af formuen viser beregninger, at forbrugsmulighederne for pensionisterne øges fra 140.000 kr. til 217.000 kr. i 2003, svarende til en potentiel forbrugsstigning på 6.400 kr. om måneden. Indregningen af formuen i pensio-

nisternes forbrugsmuligheder medfører, at de i gennemsnit kan have et forbrug, som kun godt 20 procent af de erhvervsaktive aldersgrupper kan overgå. Det er med andre ord kun godt 20 procent af de 25-59 årige, der har en disponibel indkomst, der overstiger 217.000. Hvis der udelukkende ses på pensionister der bor i ejerbolig er det kun 8 procent af de 25-59 årige der har en disponibel indkomst der oversiger forbrugsmulighederne for denne pensionistgruppe. Som helhed er pensionister således meget gunstigt stillet rent økonomisk, og det kan derfor diskuteres hvor "nødvendigt", det er at give generel rabat på ejendomsværdiskatten for pensionister, ligesom det ikke virker fornuftigt at giver ældrecheck til pensionister med en stor boligformue.

Der er meget stor forskel på pensionisternes formuer, hvilket medfører, at indregningen af formuen i forbrugsmulighederne giver væsentlig større økonomiske ulighed mellem pensionisterne end uligheden i den "rene" disponible indkomst blandt pensionister. Beregninger af den formuekorrigerede ginikoefficient viser, at uligheden blandt pensionisterne er på niveau med den indkomstilighed, der generelt kendetegner nogle af de mest ulige vestlige lande, herunder f.eks. Storbritannien.

## 2. Indkomstudviklingen for ejere og lejere

Som vist i kapitel 1 er den gennemsnitlige disponible indkomst for de 25-59 årige 176.000 kr. i 2003. For personer, der bor til leje i den almene sektor, er gennemsnitsindkomsten imidlertid kun 139.000, mens indkomsten for boligejere er 189.000 kr. Boligejere har således en disponibel indkomst, der er mere end 35 procent større end beboere i den almene sektor. Denne forskel mellem ejere og lejere er øget i de sidste ti år. I 1993 var den disponible indkomst blandt boligejere således "kun" 18 procent højere end indkomsten blandt lejere i almene boliger.

Den stigende forskel på indkomstniveauet mellem ejere og lejere kan alternativt illustreres ved, at ejerne i løbet af de seneste ti år har oplevet en realvækst i den disponible indkomst på i gennemsnit 2,5 procent om året, mens indkomstfremgangen i den almene sektor kun har været 1,1 procent om året i gennemsnit. Der er således ingen tvivl om, at den indkomstmæssige ulighed mellem ejere og lejere er steget markant i de seneste ti år.

Den disponible indkomst er sammensat af markedsindkomst, kapitalindkomst, overførsler samt skatter. For nærmere at belyse, hvad der er baggrunden for den

	Disponibel indkomst, 2003-priser			Realvækst i disponibel indkomst, pct.		
	1993	2000	2003	93-00	00-03	93-03
	1.000 kr.			Procent		
Ejerbolig	148	182	189	3,1	1,2	2,5
Almen	125	137	139	1,2	0,7	1,1
Privat udl.	132	155	154	2,3	-0,3	1,5
Andelsbolig	139	155	158	1,5	0,7	1,3
I alt	142	171	176	2,7	0,9	2,1

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

stigende indkomstforskel mellem ejere og lejere, er i tabel 2 vist hvor meget, de forskellige typer af indkomster har bidraget med til indkomstfremgangen for beboerne i de forskellige boligtyper. Blandt boligejere har stigningen i markedsindkomsten isoleret set bidraget til, at de årlige reale disponible indkomster er steget med 2,5 procent om året, mens det tilsvarende bidrag i den almene sektor er 1,0 procent årligt. Hovedforklaringen på den markante forskel er, at beskæftigelsesudviklingen blandt boligejere har været mere gunstig end for beboere i den almene sektor. I afsnit 3 belyses denne pointe nærmere.

Det kraftige fald i renten i perioden 1993 til 2003 har bidraget til at forbedre boligejernes økonomi på grund af lavere renteudgifter. For boligejerne har udviklingen i den negative kapitalindkomst (renteudgifter mv.) således bidraget til, at den disponible indkomst i gennemsnit er steget med 0,7 procent enhed om året i perioden. Til sammenligning har det tilsvarende bidrag for beboere i den almene sektor kun været 0,2 procent enhed årligt. Dertil kommer, at det beregnede afkast af ejerbolig bidrager til en vækst i den disponible indkomst på 0,7 procent enhed for boligejer på grund af de stigende bo-

ligpriser, mens lejere – af gode grunde – ikke har fået glæde af disse prisstigninger.

Som følge af, at ledigheden var væsentligt lavere i 2003 sammenholdt med 1993, har overførselsindkomsterne isoleret set bidraget til at trække de disponible indkomster ned med 0,2 procent enhed om året, når alle boligtyper ses under ét. For boligejere har overførselsindkomsterne bidraget til, at det gennemsnitlige årlige fald i den disponible indkomst har været 0,3 procent enhed, mens overførselsindkomsterne for beboere i den almene sektor har bidraget til en stigning på 0,2 procent enhed årligt. Denne forskel mellem ejere og lejere skyldes, at flere er kommet på indkomstoverførsel i den almene sektor, end tilfældet er blandt boligejer. Modstykket hertil er, at beskæftigelsesfremgangen i perioden har været større blandt boligejere end blandt lejere i den almene sektor.

Endelig viser tabellen, at skatterne isoleret set har reduceret den disponible indkomst mere for boligejere end for beboere i den almene sektor. Det skyldes først og fremmest, at markedsindkomsten som nævnt er steget mest for boligejerne, hvorved skattebetalingerne ligeledes sti-

**Tabel 2. Dekomponering af den gennemsnitlige årlige realvækst i de disponible indkomster for 25-59 årige, 1993-2003**

	Ejerbolig	Almen bolig	Privat udl.	Andelsbolig
	Procent enhed			
Disponibel indkomst	2,5	1,1	1,5	1,3
Markedsindkomst	2,5	1,0	1,6	1,2
Positiv kap. indkomst	0,1	0,0	0,1	-0,1
Negativ kap. indkomst	0,7	0,2	0,3	0,3
Overskud af ejerbolig	0,7	0,0	0,0	0,0
Overførsler	-0,3	0,2	0,0	-0,2
Skatter	-1,3	-0,2	-0,5	0,0

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

ger og dermed trækker ned i den årlige vækst i den disponible indkomst.

Som antyd det ovenfor er der generelt meget stor forskel på indkomstsammensætningen mellem de enkelte boligtyper. For eksempel er markedsindkomsten for boligejere mere end 80 procent højere end den gennemsnitlige markedsindkomst for beboere i den almene sektor, jf. tabel 3. Denne forskel skyldes både, at beskæftigelsesfrekvensen er relativt høj for boligejere, men det skyldes også, at blandt de, der er i beskæftigelse, er den gennemsnitlige løn højere for boligejere – blandt andet på grund af et højere uddannelsesniveau.

Blandt boligejerne er den negative kapitalindkomst markant højere end i de øvrige boligtyper, hvilket langt overvejende skyldes renteudgifter i forbindelse med lån i ejerboligen. Endelig viser tabel 3, at den gennemsnitlige overførselsindkomst er betydeligt højere for beboere i den almene sektor, end tilfældet er blandt boligejere.

**3. Beboersammensætningen og betydningen for indkomstudviklingen**  
Udviklingen i indkomsten i de forskellige boligtyper afspejler naturligvis i høj grad, hvordan beboersammensætningen udvikler sig, herunder specielt udviklingen i uddannelsessammensætningen og den etnisk sammensætning. I dette afsnit belyses udviklingen i beboersammensætningen nærmere, og afsnittet afsluttes med en analyse, der viser hvor meget forskydningerne i beboersammensætningen betyder for indkomstudviklingen i de forskellige boligformer.

Alderen har generelt stor betydning for valget af boligform. Det fremgår af tabel 4, der blandt andet viser, at andelen, der bor i ejerbolig, er forholdsvis høj for aldersgruppen 30-64 år, mens ejerboligandelen for unge og ældre er noget lavere. Disse forskelle afspejler blandt andet, at boligefterspørgslen ændres med alderen. Som ung er der mange, der foretrækker at bo på kollegium, i andelsbolig eller lignende blandt andet fordi, at det normalt er relativt billige boligformer, som er attraktive for unge med lav indkomst og lille opsparing. Efterhånden

**Tabel 3. Sammensætning af disponibel indkomst 2003 for 25-59 årige opdelt på boligtype**

	Ejerbolig	Almen bolig	Privat udl.	Andelsbolig
	1.000 kr.			
Disponibel indkomst	189	139	154	158
Markedsindkomst	274	150	202	226
Positiv kap. indkomst	9	1	5	2
Negativ kap. indkomst	28	5	8	8
Overskud af ejerbolig	25	1	2	1
Overførsler	23	59	41	31
Skatter	114	66	89	94

Anm.: Markedsindkomsten er beregnet som lønindkomst, virksomhedsindkomst mv. fratrukket private pensionsindbetalinger.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

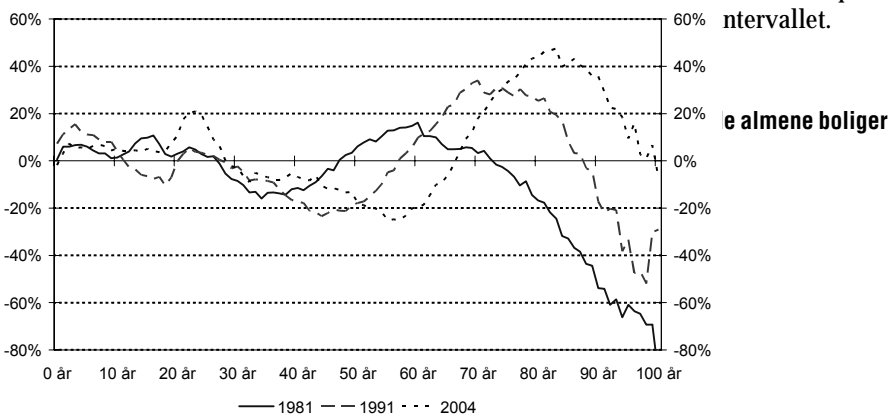
**Tabel 4. Befolkningen fordelt på boligtyper og alder, 2004**

	Ejerbolig	Almen bolig	Andelsbolig	Øvrige	I alt
	Procent				
0-17 år	70,8	17,8	3,3	8,1	100,0
18-29 år	46,6	18,7	8,3	26,3	100,0
30-64 år	68,4	14,8	5,1	11,6	100,0
Over 64 år	53,4	21,3	7,0	18,3	100,0
I alt	63,6	17,0	5,4	14,0	100,0

Kilde: AERådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

som der kommer børn til, uddannelsen afsluttes og indtægtsniveauet stiger, ændres boligefterspørgslen i retning af ejerboliger (typisk parcel- og rækkehus). Endelig er der en generel tendens til, at ældre personer i et vist omfang vælger at fraflytte ejerboligen (parcelhuset) til fordel for en mere overkommelig lejebolig. For de almene boliger viser tabel 4, at det i særlig grad er de ældre – og til en vis grad de unge – der vælger denne boligform.

Mens der i 1981 var overrepræsentation af beboere i alderen 45 – 70 år i den almene sektor, er den aldersmæssige overrepræsentation i 2004 forskubbet til beboere i alderen 65 år og derover, jf. figur 1. En af forklaringerne på disse forskydninger er formentlig, at der til en vis grad er tale om en generationseffekt i og med, at mange unge familier tilflyttede den almene sektor i 1960'erne, og efterhånden som de er blevet ældre, er overrepræsentationspuklen rykket opad i al-



Anm.: Over-, underrepræsentationen af de forskellige aldersgrupper i den almene sektor er beregnet som andelen i de enkelte aldersgrupper, der bor i almene boliger, set i forhold til hvor stor en andel af den samlede befolkning, der bor i almene boliger.

Kilde: AERådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

Derudover er der formentlig også en tendens til, at ældre, der bor i ejerbolig i dag, i stigende grad vælger at blive boende lidt længere i ejerboligerne – dels på grund af bedre helbred og dels på grund af bedre økonomi som følge af stigende boligpriser/friværdier samt højere private pensionsudbetalinger.

I løbet af de seneste godt 20 år er der generelt sket en kraftig stigning i antallet af indvandrere fra mindre udviklede lande, der bor i Danmark. I 1981 var der 21.500 indvandrere fra mindre udviklede lande i alderen 25-59 år, mens antallet er steget til godt 139.000 i 2004. Dette har medført, at der indenfor alle boligtyper er sket en stigning i antallet af indvandrere fra mindre udviklede lande. Stigningen har imidlertid langt fra været lige stor indenfor de forskellige boligtyper. I ejerboligerne er andelen af indvandrere steget fra 0,4 procent i 1981 til 1,7 procent i 2004, mens den tilsvarende andel i de almene boliger er steget fra 2,0 procent til 19,1 procent i samme periode, jf. tabel 5. Stigningen i indvandreandelen har således været væsentlig større i de almene boliger end i de øvrige boligtyper.

Selvom andelen af indvandrere gradvist er steget, er der i de seneste år en tendens til, at overrepræsentationen af indvandrere fra mindre udviklede lande i den al-

mene sektor er aftaget lidt. Modstykket hertil er, at underrepræsentationen af indvandrere i ejerboligerne er aftaget lidt. Det fremgår af figur 2, der viser, at overrepræsentationen af indvandrere toppede omkring år 2000 for herefter at faldet lidt. Fordelingen af indvandrere fra mindre udviklede lande på de forskellige boligtyper er med andre ord blevet lidt mindre "skæv" i de senere år. En af forklaringerne på denne tendens kan være, at indvandrernes gennemsnitlige opholdstid i Danmark er stigende i disse år – og ses det i sammenhæng med, at sandsynligheden for, at indvandrere forlader den almene sektor – typisk til fordel for en ejerbolig – generelt stiger med opholdstiden, kan det samlet set trække i retning af en lavere overrepræsentation af indvandrere i de almene boliger. Der er dog fortsat en markant overrepræsentation af indvandrere i den almen sektor på over 250 procent – dvs. andelen af indvandrere i den almene sektor er ca. 3,5 gange større end i befolkningen som helhed.

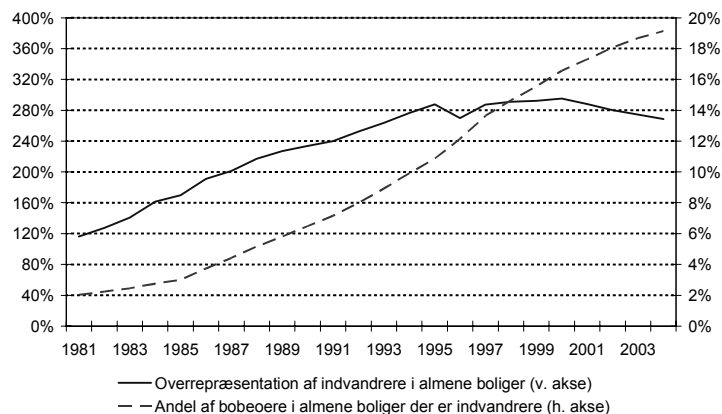
Andelen af unge, der i dag tager en uddannelse, er væsentlig større end den var for f.eks. 40 år siden. Efterhånden som de ældre generationer har trukket sig tilbage fra arbejdsmarkedet, og de nye generelt bedre uddannede generationer er kommet til, er befolkningens uddannelsesniveau gradvist steget. I 1980 var over halvdelen

**Tabel 5. Indvandrere fra mindre udviklede lande som andel af det samlede antal beboer fordelt på boligtyper, 25-59 år**

	1981	2004	Ændring
	Procent	Procent enhed	
Ejerbolig	0,4	1,7	1,3
Almene boliger	2,0	19,1	17,1
Andelsbolig	1,2	4,6	3,4
I alt	0,9	5,2	4,2

Kilde: AErådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

**Figur 2. Andel indvandrere fra mindre udviklede lande i de almene boliger, 25-59 år**



Kilde: AERådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

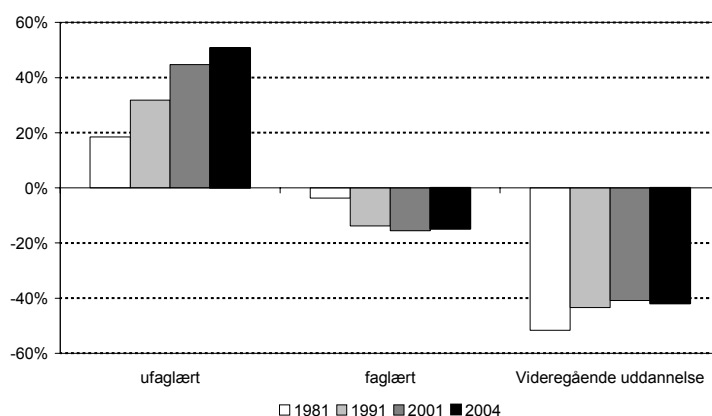
af befolkningen mellem 25 og 59 år ufaglærte, mens det i 2003 kun er 1 ud af 3 borgere, som ikke har en kompetencegivende uddannelse.

Stigningen i det generelle uddannelsesniveau er slået igennem indenfor alle boligtyper – også i den almene sektor. Især er antallet af beboere med videregående uddannelser steget. Men som det fremgår af figur 3, har udviklingen i den almene sektor ikke været helt så gunstig som i de

andre boligtyper. Således har overrepræsentationen af ufaglærte i den almene sektor været stødt stigende siden 1981. I 2004 var 51 procent af beboerne mellem 25 og 59 år i den almene sektor ufaglærte, hvilket er væsentligt over landsgennemsnittet, hvor 34 procent af den danske befolkning er uden kompetencegivende uddannelse.

Af de 25-59 årige har mellem 76 og 83 procent været i beskæftigelse i perioden

**Figur 3. Over- og underrepræsentation af uddannelsesgrupper i de almene boliger, 25-59 år**



Kilde: AERådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

1981 til 2004. I fremgangsperioder med højkonjunktur som i slutningen af 1990'erne er beskæftigelsesfrekvensen steget, mens den er faldet i perioder med lavere økonomisk vækst, jf. figur 4

Ser man derimod på beskæftigelsesudviklingen i den almene sektor, er billedet ikke helt så pænt, idet andelen af beboere mellem 25 og 59 år, der er i beskæftigelse, er faldet fra 71 til 59 procent mellem 1981 og 2004. Beskæftigelsesfrekvensen faldt generelt for hele landet i perioden 1988 til 1995, men faldet var, som det fremgår af figur 4, særlig kraftigt i den almene sektor.

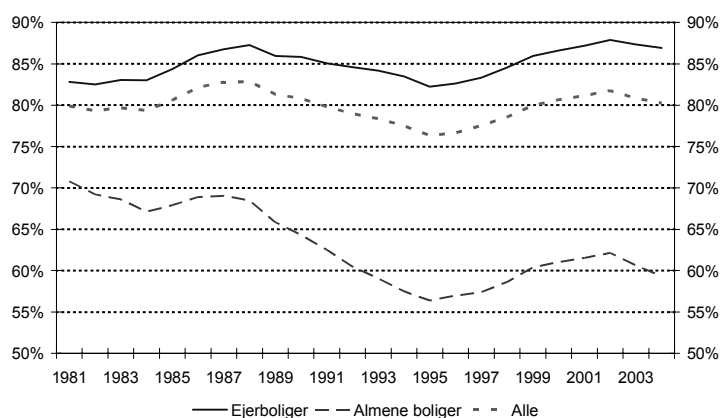
Overrepræsentationen af ledige i den almene sektor steg markant i slutningen af 1990'erne, i en periode hvor ledigheden nærmede sig et rekord lavt niveau, jf. figur 5. Det var altså relativt få af de ledige i den almene sektor, der fandt arbejde i den periode, hvor beskæftigelsen steg kraftigt. En delforklaring på dette er formentlig, at de svageste kontanthjælpsmodtagere, som har meget vanskeligt ved at finde arbejde på trods af de gunstige

konjunkturer, er klart overrepræsenteret i den almene sektor. Det bemærkes også, at antallet af beboere i den almene sektor, der er på førtidspension eller på anden vis helt uden for arbejdsstyrken, er relativt højere end i de øvrige boligtyper.

Den negative beskæftigelsesudvikling i den almene sektor kan blandt andet forklares med den store tilgang af indvandrere i den almene sektor, som generelt har lavere beskæftigelse end personer født i Danmark. En anden mulig forklaring er, som det også er vist ovenfor, at uddannelsesniveaulet i den almene sektor ikke helt har fulgt med uddannelsesudviklingen i Danmark som helhed.

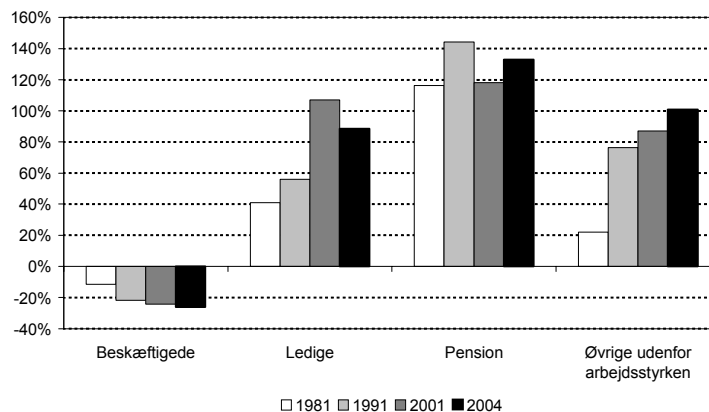
Forskellene i den etniske-, uddannelsesmæssige og aldersmæssige beboersammensætning i de forskellige boligtyper kan forklare en vis del af de forskelle, der er i den disponible indkomst på tværs af boligtyper. F.eks. trækker et lavere uddannelsesniveau og flere indvandrere i retning af, at den gennemsnitlige disponible indkomst er lavere i de almene boliger.

Figur 4. Beskæftigelsesfrekvens for 25-59 årige fordelt på boligtyper



Kilde: AErådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

**Figur 5. Overrepræsentation af overførselsmodtagere i de almene boliger, 25-59 år**



Kilde: AERådet på baggrund af IDA (Integreret Database for Arbejdsmarkedsforskning)

ger sammenholdt med andre boligtyper, herunder specielt ejerboliger.

For at belyse hvor meget, forskelle i beboersammensætningen kan forklare af de forskelle, der kan konstateres i den disponible indkomst på tværs af boligtyper, er i tabel 6 vist resultaterne af en standardberegning, som belyser, hvad den disponible indkomst ville have været, såfremt der var samme beboersammensætning i de forskellige boligtyper med hensyn til køn, alder, herkomst og uddannelse. Som det fremgår, indebærer en standardisering af beboersammensætningen, at den disponible indkomst i den almene

sektor øges fra 139.400 kr. til 150.000 kr. – dvs. en stigning på 10.600 kr. Denne stigning skyldes primært en skæv etnisk og uddannelsesmæssig fordeling. Tilsvarende viser standardberegningen, at gennemsnitsindkomsten i ejerboligerne reduceres med 4.000 kr. som følge af standardiseringen. Samlet set indebærer standardiseringen, at forskellen i det disponible indkomstniveau mellem ejerboliger og almene boliger reduceres fra 49.200 kr. til 34.700 kr. svarende til en reduktion på 30 procent.

Selv når der standardiseres for forskelle i beboersammensætningen, viser bereg-

**Tabel 6. Disponibel indkomst i 2003 standardiseret for forskelle i beboersammensætning, 25-59 år**

	Ejerbolig	Almen bolig	Privat udl.	Andelsbolig
	1.000 kr.			
Disponibel indkomst	188,6	139,4	154,2	157,9
Disponibel indkomst standardiseret	184,7	150,0	160,3	162,0
Effekt af standardisering	-4,0	10,6	6,1	4,0
Heraf:				
- Køn	0,0	0,1	-0,1	0,1
- Alder	-1,9	1,2	5,9	4,9
- Herkomst	-1,2	4,6	0,7	0,4
- Uddannelse	-0,8	4,7	-0,4	-1,3

Kilde: AERådet på baggrund af lovmodellen

ningerne, at der fortsat er forholdsvis store forskelle i de disponible indkomster mellem ejerboliger og almene boliger. Denne forskel skyldes blandt andet, at ledige, førtidspensionister og andre udenfor arbejdsmarkedet – som vist ovenfor – er overrepræsenteret i de almene boliger da disse grupper i mange tilfælde ikke har økonomisk mulighed for at vælge ejerboligen.

På samme måde som forskelle i beboersammensætningen på tværs af boligtyperne påvirker forskellene i niveauet for de disponible indkomster, vil ændringer i beboersammensætningen over tid påvirke væksten i de disponible indkomster i de forskellige boligtyper. For på tilsvarende vis at belyse hvor meget, ændret beboersammensætning kan forklare af det indkomstmæssige efterslæb beboere i den almene sektor har oplevet i de senere år, viser tabel 7, hvor stor indkomstfremgangen ville have været i de sidste ti år såfremt der i alle årene var samme beboersammensætning i de forskellige boligtyper.

Analysen viser, at ved at korrigere for ændringer i beboersammensætningen øges den årlige realvækst i de disponible indkomster fra 1,1 procent til 1,3 procent i de almene boliger, mens indkomstfremgangen i ejerboligerne reduceres fra 2,5

procent til 2,4 procent om året i gennemsnit, jf. tabel 7. Forskydninger i beboersammensætningen – blandt andet som følge af en højere overrepræsentation af ufaglærte i de almene boliger – kan således forklare omkring en fjerdedel af forskellen i indkomstfremgangen mellem de to boligtyper. Det skal bemærkes, at disse standardiseringer kun tager højde for forskelle i køn-, alder-, herkomst og uddannelsessammensætningen, men ikke korrigerer for forskelle i førtidspensionister / ledige mv.

#### 4. Indkomstfordelingen

Det relativt lave gennemsnitlige indkomstniveau blandt beboere i de almene boliger indebærer, at beboere i de almene boliger er koncentreret i den lave ende af indkomstfordelingen. Det fremgår tabel 8, der viser, at 40 procent af beboerne i de almene boliger befinder sig i lavindkomstgruppen, mens det for befolkningen som helhed kun er 20 procent, der – pr. definition - befinder sig i lavindkomstgruppen. Der er således tale om en overrepræsentation på omkring 100 procent. Omvendt er det kun 5 procent af de, der bor alment, der befinder sig i højindkomstgruppen, hvilket er fire gange mindre end de 20 procent, der generelt tilhører højindkomstgruppen.

**Tabel 7. Udviklingen i den standardiserede disponible indkomst, 1993-2003, 25-59 år**

	Disponibel indkomst			Standardiseret disponible indkomst		
	1993	2003	1993-03	1993	2003	1993-03
	1.000 kr. (2003-priser)		Pct. pr. år	1.000 kr. (2003-priser)		Pct. pr. år
Ejerbolig	148	189	2,5	146	185	2,4
Almen bolig	125	139	1,1	132	150	1,3
Privat udl.	132	154	1,5	136	160	1,7
Andel	139	158	1,3	140	162	1,5

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

**Tabel 8. Fordeling i indkomstgrupper i 2003 opdelt på boligtype, 25-59 år**

	Lavindkomst	Mellemindkomst	Højindkomst	I alt
	Procent			Procent
Ejerbolig	13	62	25	100
Almen bolig	40	55	5	100
Privat udl.	33	53	13	100
Andelsbolig	28	59	14	100
Alle	20	60	20	100

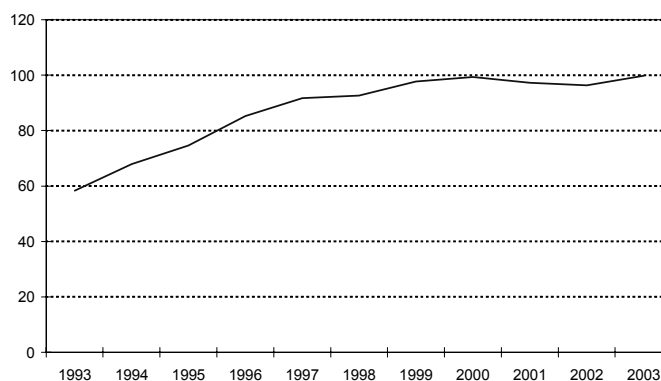
Anm.: Lavindkomstgruppen er defineret som de 20 procent fattigste målt ud fra den husstands-ækvivalerede disponible indkomst. Højindkomstgruppen er de 20 procent rigeste, mens mellemindkomstgruppen er de mellemliggende 60 procent af befolkningen.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

Omvendt viser tabellen, at boligejerne er koncentreret i den høje ende af indkomstfordelingen. Kun 13 procent af boligejerne befinder sig således i lavindkomstgruppen, mens 25 procent af boligejerne befinder sig i højindkomstgruppen.

Overrepræsentationen af de almene beboere i lavindkomstgruppen er i løbet af de seneste ti år steget fra omkring 60 procent til omkring 100 procent. Der er med andre ord sket en yderligere koncentration af de almene beboere i den lave ende af indkomstfordelingen. Tendensen til stigende koncentration har primært fundet sted i perioden 1993 til 1999, mens

overrepræsentationen i lavindkomstgruppen fra 1999 til 2003 stort set har været konstant, jf. figur 6.

Samlet set tegner der sig et billede af, at uligheden mellem boligejere og lejere (herunder specielt beboere i den almene sektor) er steget over den seneste tiårsperiode. Samtidig med, at uligheden mellem ejere og lejere er steget, er det sket en stigning i uligheden indenfor gruppen af boligejere og indenfor gruppen af lejere i de almene boliger. Denne tendens er belyst i tabel 9, der viser, at de 20 procent fattigste, der bor i de almene boliger, har haft et fald i den disponible indkomst på

**Figur 6. Overrepræsentation i lavindkomstgruppen af beboere i den almene sektor, 25-59 år**

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

**Table 9. Gennemsnitlig årlig realvækst i disponibel indkomst fordelt på indkomstgrupper og boligtyper, 25-59 år., 1995-2003**

	Ejerbolig	Almen bolig	Alle
	Procent		
Lavindkomst	1,2	-0,1	0,5
Mellemindkomst	1,9	0,6	1,5
Højindkomst	2,7	1,3	2,4
Alle	2,0	0,7	1,7

Anm.: Baggrunden for, at tabellen vedrører perioden 1995-2003 og ikke 1993-2003, er, at der tilsyneladende er et databrud mellem 1993 og 1994 for så vidt angår kontanthjælpen. Dette databrud indebærer, at indkomstfremgangen i særlig grad overvurderes for lavindkomstgruppen, idet der er utilstrækkelige registreringer af den skattefri kontanthjælp i 1993.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen.

0,1 procent om året realt fra 1995 til 2003, mens de rigeste 20 procent, der bor i almen bolig, har haft en stigning på 1,3 procent om året i gennemsnit i perioden. Den indkomstmæssige forskel mellem de fattigste og de rigeste, der bor i de almene boliger, er med andre ord steget.

Tilsvarende tendens ses for boligejere. Her har de fattigste 20 procent af boligejerne oplevet en gennemsnitlig vækst i den disponible indkomst på 1,2 procent om året, mens de rigeste 20 procent af boligejerne har haft en fremgang på 2,7 procent om året. Uligheden blandt boligejere er med andre ord også steget i de senere år.

### 5. Ejendomsværdiskattestop og ulighed blandt boligejere

Et af hovedelementerne i skattestoppet er, at der er lagt loft over ejendomsværdiskatten, så den enkelte boligejer ikke kan komme til at betale mere i ejendomsværdiskat end i 2001/2002. Dette loft har medført et betydeligt provenutab set i forhold til en situation uden et skattestop på grund af de kraftige boligprisstigninger de seneste år. Hvis det groft antages, at stigningen i boligpriserne ville have været de samme uden et skattestop, viser tabel 10, at provenuet fra ejendomsskatten ville have været 5,2 mia. højere i 2005 uden et skattestop. I forhold til at fremtidssikre det danske velfærdssamfund er det uhensigtsmæssigt at lette boligskat-

**Table 10. Provenu af ejendomsværdiskat med og uden skattestop**

	2002	2003	2004	2005
	Mia. kr.			
Provenu med skattestop	10,3	10,5	10,7	10,9
Provenu uden skattestop	10,7	11,9	13,5	16,1
Tabt provenu	0,4	1,4	2,7	5,2
-1 procentskat	0,4	1,4	2,7	4,9
-3 procentskat	0,1	0,2	0,4	0,9
-diverse nedslag	-0,1	-0,2	-0,4	-0,7

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen



ten, idet det begrænser mulighederne for at reducere skatten på arbejde, som de fleste økonomer er enige om er nødvendigt/hensigtsmæssig – herunder Vismændene og Velfærdskommissionen.

Det skal understreges, at der endnu ikke foreligger detaljerede registeroplysninger, der gør det muligt at beregne de provenu- og fordelingsmæssige virkninger af ejendomsværdiskattestoppet præcist. Se boks 1 for en nærmere beskrivelse af beregningsforudsætningerne.

Som nævnt ovenfor er det de stigende boligpriser, der (indirekte) har medført en lettelse i ejendomsværdibeskatningen. Stigningen i boligpriserne har imidlertid langt fra været lige store i de forskellige dele af landet, idet specielt boligerne i hovedstaden er steget kraftigt i de seneste år. Disse regionale forskelle i boligprisudviklingen har medført store geografiske forskelle i lettelsen i ejendomsværdibeskatningen. Som det fremgår af tabel 11, er den gennemsnitlige ejendomsværdiskatteprocent på landsplan faldet med 0,27 procent enhed i 2005 som følge af skattestoppet. For hovedstadsregionen har lettelsen imidlertid været 0,37 pro-

cent enhed, mens lettelsen i ejendomsværdiskatten på Fyn og i de jyske amter (bortset fra Vejle og Århus amt) kun er omkring 0,15 procent enhed. Denne udvikling har medført, at hovedstadsregionen er gået fra at være området med den højeste gennemsnitlige ejendomsværdiskatteprocent til at være et af de områder med den laveste gennemsnitlige ejendomsværdiskatteprocent. Da hovedstaden samtidig er det område med de dyreste huse og de højeste indkomster, er ejendomsværdiskatten – regionaløkonomisk set – gået fra at være en progressiv skat, hvor de ”bredeste skuldre” bar de største byrder, til nu at være det omvendte af en progressiv skat, idet det nu er de ”smalleste skuldre”, der bærer de største byrder.

Udviklingen i boligpriserne har medført, at den gennemsnitlige lettelse i ejendomsværdibeskatningen for ejerboliger i hovedstadsområdet er på 7.500 kr., mens den tilsvarende lettelse på Fyn og i de jyske amter (bortset fra Århus og Vejle amt) er på under 1.500 kr.

Opgøres lettelsen i ejendomsværdiskatten på forskellige indkomstgrupper, viser det sig, at de 10 procent af famili-

**Tabel 11. Gennemsnitlig ejendomsværdiskattesats i 2005 med og uden skattestop fordelt på landsdele**

	Uden skattestop	Med skattestop	Skattelettelse	Gennemsnitlig lettelse pr. ejendom
	Procent enhed			1.000 kr.
Hovedstadsregionen	0,92	0,55	0,37	7,5
Øvr. Øst for Storebælt	0,80	0,51	0,29	2,9
Fyn	0,79	0,64	0,15	1,5
Sønderjylland + Ribe	0,78	0,64	0,14	1,2
Vejle+Århus	0,82	0,60	0,22	2,7
Ringkøbing, Viborg + NJ	0,78	0,63	0,16	1,3
Hele landet	0,85	0,58	0,27	3,4

Anm. Tabellen er opgjort på ejendomsniveau.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

erne, der har de højeste indkomster, har modtaget omkring 35 procent af den samlede skattelettelse, mens de 10 procent fattigste familier kun modtager godt 2 procent af skattelettelsen. Baggrunden for den skæve fordelingsprofil er først og fremmest, at ejendomsværdiskattestoppet kun er en fordel for familier, der ejer fast ejendom, og denne andel er markant større i højindkomstgruppen, end tilfældet er i lavindkomstgruppen.

Hvis der udelukkende ses på fordelingen af skattelettelsen blandt boligejerne, viser tabel 12, at de 10 procent rigeste boligejere er den gruppe, der har haft den største lettelse i ejendomsværdibeskatningen – både målt i kr., men også målt i reduceret skatteprocent. Mens den gennemsnitlige lettelse i ejendomsværdiskatten som nævnt tidligere er 0,27 procent enhed som følge af skattestoppet, har de rigeste 10 procent af boligejerne oplevet en reduktion på 0,38 procent enhed. Baggrunden for, at ejendomsværdiskattestoppet i særlig grad har gavnnet de rigeste

boligejere, er, at prisstigningerne generelt har været højest i de områder, hvor indkomstniveauet er højt. Dertil kommer, at mange i den højeste indkomstgruppe bor i huse med en ejendomsvurdering over progressionsknækket, så i fravær af skattestop ville disse boligejere skulle betale væsentlig mere i 3-procent skat.

Måles lettelsen i boligbeskatningen i kroner, viser tabel 12, at de rigeste 10 procent af boligejerne i gennemsnit har oplevet en skattelettelse på 9.600 kr. i 2005, mens de fattigste 30 procent har oplevet en lettelse i ejendomsværdibeskatningen på omkring 2.000 kr. i 2005.

#### 6. Formueudviklingen for boligejere og lejere

Som vist i kapitel 1 er den gennemsnitlige nettoformue for personer over 17 år på 341.000 kr. i 2003. Formuens størrelse varierer imidlertid meget mellem de forskellige boligformer. Blandt boligejerne er den gennemsnitlige nettoformue på 476.000 kr., mens beboere i de almene

**Tabel 12. Gennemsnitlig ejendomsværdiskattesats for boligejere i 2005 med og uden skattestop fordelt på indkomstgrupper**

	Uden skattestop	Med skattestop	Reduktion i skatteprocent	Gennemsnitlig lettelse pr. familie
	Procent enhed			1.000 kr.
Fattigste 10 procent	0,81	0,58	0,24	2,0
2. decil	0,80	0,58	0,22	2,0
3. decil	0,81	0,59	0,22	2,4
4. decil	0,82	0,59	0,23	2,6
5. decil	0,83	0,59	0,24	2,9
6. decil	0,83	0,59	0,24	3,2
7. decil	0,83	0,58	0,25	3,6
8. decil	0,84	0,57	0,26	4,1
9. decil	0,84	0,56	0,29	5,1
Rigeste 10 procent	0,95	0,56	0,38	9,6
Alle	0,85	0,58	0,27	3,8

Anm.: Kun familier, der ejer mindst én ejerbolig/fritidshus er medtaget.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

<b>Tabel 13. Udvikling i nettoformuen fordelt på boligtyper, 1996-2003</b>					
	1996		2003		I alt
	1.000 kr.(2003-priser)		1.000 kr.(2003-priser)		
Ejerbolig	341	476	136	114	22
Almen bolig	24	34	10	6	4
Privat udl.	85	104	18	17	1
Andelsbolig	50	83	33	22	11
<b>Alle</b>	<b>248</b>	<b>341</b>	<b>93</b>	<b>76</b>	<b>16</b>

Ændring 1996-2003  
Boligformue      Finansiell formue

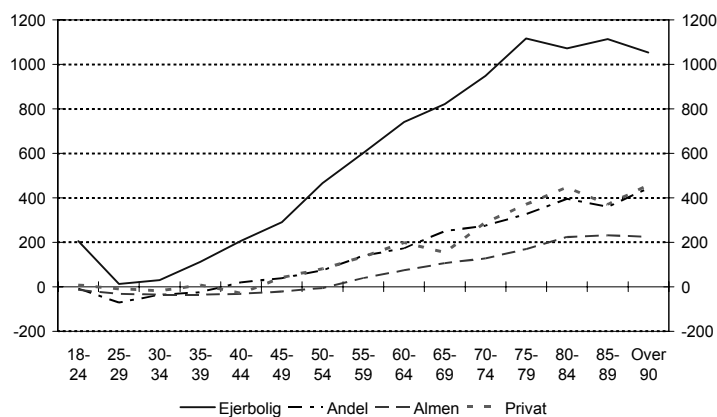
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

boliger i gennemsnit har en formue på 34.000 kr., jf. tabel 13. Denne markante forskel afspejler, at boligejer har formue bundet i fast ejendom, hvilket ikke i nævneværdig grad er tilfældet for lejere. Der- til kommer, at boligejerne i gennemsnit også har væsentlig større finansiell formue end beboerne i den almene sektor.

I forhold til formueforholdene i 1996 er boligejernes nettoformue i gennemsnit steget med 136.000 kr. målt i faste priser,

mens nettoformuen blandt beboerne i de almene boliger kun er steget med 10.000 kr. i samme periode. Denne markante forskel skyldes først og fremmest, at de stigende boligpriser/friværdier har trukket stigningen i nettoformuen. Af boligejernes stigning i nettoformuen er det således 114.000, der kan henføres til højere boligformue, mens 22.000 kr. skyldes højere finansiell formue – begge beløb opgjort i faste priser.

**Figur 7. Nettoformue fordelt på alder og boligtype i 2003, 1.000 kr.**



Anm.: Baggrunden for den forholdsvis store gennemsnitsformue blandt unge i alderen 18-24 år i ejerbolig er, at hjemmeboende børn over 17 år regnes for at være i samme familie som forældrene, og da den samlede formue fordeles ligeligt på de voksne familiemedlemmer, får hjemmeboende "børn" over 17 år ligeledes beregningsmæssigt andel i formuen.

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

Formuen vil typisk stige gennem livsforløbet i takt med, at opspring fra erhvervsindkomst akkumuleres og boligejere gradvist afdrager gæld i huset.

Denne sammenhæng er illustreret i figur 7, der viser, hvordan den gennemsnitlige nettoformue afhænger af alderen indenfor forskellige boligtyper. Som det fremgår, er der for alle boligtyper en tendens til, at nettoformuen øges med alderen. Dette gælder særligt for boligejere. For boligejere over 75 år er nettoformuen i 2003 på omtrent 1.100.000 kr. pr. person. Samtidig viser figuren, at der er en tendens til, at nettoformuen ikke stiger yderligere efter 75-års alderen. Det kan for det første skyldes, at den enkelte ikke længere har gæld og derfor ikke øger formuen via gældsreduktion. Derudover kan det skyldes, at ældre i en vis udstrækning bruger formueafkastet (boligprisstigningerne og/eller det finansielle afkast) enten til privat forbrug eller overfører skattefri beløb til børn og børnebørn som forskud på arven for derved at undgå eventuel arveafgift.

For pensionister, der bor i almene boliger, udgør den gennemsnitlige nettoformue omtrent 200.000 kr., mens nettoformuen for pensionister i andelsboliger eller privat udlejningsbyggeri ligger på omkring 400.000 kr.

#### 7. Store forbrugsmuligheder for pensionister i ejerbolig

Som vist i de foregående afsnit har en stor del af pensionisterne store formuer udover eventuel pensionsopsparing. F.eks. har de fleste pensionister, der bor i ejerbolig, typisk ingen – eller forholdsvis lille – gæld i huset, og der er derfor ofte en betydelig friværdi i huset. Derudover er der mange pensionister, der har fri opsparing i form af aktier, obligationer eller bank-

indeståender. Såfremt den enkelte pensionist vælger løbende at bruge af denne formue frem for at give den videre som arv til børn og børnebørn, bliver det derved muligt at opnå et højere forbrug, end den løbende indkomst giver mulighed for.

I dette afsnit er der foretaget beregninger, der belyser hvor meget, formuen påvirker pensionisternes forbrugsmuligheder, hvis den enkelte gradvist bruger af formuen. I beregningerne er det antaget, at den enkelte bruger af formuen i et tempo svarende til, at hele formuen er forbrugt på det (statistisk set) forventede dødstidspunkt. For en mand på 67 år indebærer denne forudsætning, at hele formuen er brugt til forbrug, når han bliver godt 81 år, idet den forventede restlevetid for 67-årige mænd er 14,3 år. I boks 2 er beregningsforudsætningerne nærmere beskrevet.

Ved at indregne formuen i pensionisternes forbrugsmuligheder øges den gennemsnitlige disponible indkomst i 2003 fra 140.400 kr. til 217.000 kr. – dvs. en stigning på næsten 77.000 om året, jf. tabel 14. Omregnet til merforbrug om måneden svarer det til ca. 6.400 kr. Nedsparing af eventuel formue kan således give et betydeligt løft i de løbende forbrugsmuligheder for pensionister. Af løftet i forbrugsmulighederne på 77.000 kr. om året bidrager nedsparing af friværdien med godt 50.000 kr., mens det løbende forbrug af finansiell formue kan løfte forbrugsmulighederne med yderligere godt 26.000 kr. om året.

Som det fremgår af tabel 14, kan formuen – i gennemsnit – bidrage til at øge forbrugsmulighederne for alle indkomstgrupper set under ét. F.eks. øges indkomsten for de fattigste 10 procent fra 83.000 kr. til 114.500 kr., mens de rigeste 10 pro-

## Boks 2. Indregning af formuen i forbrugsmulighederne for pensionister

Hovedprincippet i beregningen af formuebidraget til pensionisternes forbrugsmuligheder er, at bidraget fastsættes som en annuitet målt i faste priser således at hele formuen er brugt på det (statistisk set) forventede dødstidspunkt. Formuens forbrugsmuligheder antages med andre ord at blive fordelt ligeligt (målt realt) i resten af personens forventede levetid. Beregningsmetoden er inspireret af lignende beregninger i den tværministerielle rapport *Ældres økonomiske vilkår*, september 2003.

For så vidt angår annuitetsberegningen af boligformuen er det antaget, at boligformuen øges med 4 procent pr. år som følge af forventede boligprisstigninger, mens realrenten efter skat på nedspringslånet antages at være 1,5 procent p.a., mens inflationen antages at være 2 procent p.a. Den finansielle formue antages at blive forrentet med 2,0 procent om året efter skat, svarende til en realrente efter skat på 0,0 procent.

Da det må forventes, at forbrugsevnerne gradvist falder med alderen, kan der argumenteres for, at det vil være mest realistisk at antage, at nedsparingen af formuen er kraftigst i de første år som pensionist og gradvist falder mod det forventede dødstidspunkt. Antagelsen om, at formuens forbrugsmuligheder fordeles ligeligt i resten af den forventede levetid, bidrager således til at undervurdere formuens bidrag til forbrugsmulighederne. Omvendt vil den enkelte af forsigtighedshensyn formentlig ikke disponere efter, at hele formuen er forbrugt på det (statistisk set) forventede dødstidspunkt, hvilket isoleret set trækker i retning af at overvurdere forbrugsmulighederne.

Selvom beregningen af formuens bidrag til forbrugsmulighederne er baseret på en række antagelser, er der ingen tvivl om, at formuen er væsentlig at medregne i beskrivelsen af de ældres forbrugsmuligheder.

cent får øget forbrugsmulighederne fra 283.000 kr. til 500.000 kr.

Indregningen af formuen i forbrugsmulighederne medfører i mange tilfælde, at den enkeltes placering i indkomstfordelingen ændres. F.eks. vil en boligejer med stor friværdi og en lille disponibel indkomst rykke fra lavindkomstgruppen op i enten mellem- eller højindkomstgruppen afhængig af formuens størrelse. Omfanget af disse skift i indkomstfordelingen er illustreret i tabel 15.

Tabellen viser for eksempel, at 40,2 procent af de pensionister, der hører til lavindkomstgruppen målt ud fra den disponible indkomst, rykker op i mellemindkomstgruppen, når formuen indregnes, mens 2,5 procent af lavindkomstgruppen rykker helt op i højindkomstgruppen ved indregning af formuen. Tilsvarende er der personer, der målt ud fra den disponible indkomst befandt sig i højindkomstgruppen, som ved indregning af formuen rykker ned i indkomstfordelingen, fordi de bliver "overhalet" af personer, der har en større formue.

**Tabel 14. Fordeling af disponible indkomster blandt pensionister, 2003**

	Disponibel indkomst	Formuekorrigeret disponibel indkomst	Bidrag fra boligformue	Bidrag fra finansiel formue
1.000 kr.				
Fattigste 10 procent	83,4	114,5	16,9	14,2
2. decil	99,0	139,6	26,2	14,4
3. decil	105,5	146,9	27,5	13,9
4. decil	111,5	156,2	27,1	17,7
5. decil	117,7	163,4	27,2	18,5
6. decil	126,7	190,4	40,3	23,4
7. decil	138,9	214,8	49,1	26,9
8. decil	155,6	242,4	59,2	27,6
9. decil	182,9	302,3	84,2	35,2
Rigeste 10 procent	283,4	499,6	144,5	71,7
I alt	140,4	217,0	50,2	26,4

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

Selvom indregningen af formuen i forbrugsmulighederne øger de gennemsnitlige forbrugsmuligheder for både de laveste og højeste indkomstgrupper indebærer indregningen af formuen, at der er en betydelig større ulighed i forbrugsmulighederne, end de "rene" disponible indkomster giver indtryk af. Det er illustreret i figur 8, der viser hvor stor en andel af indkomsten/forbrugsmulighederne, der tilhører de enkelte indkomstgrupper. Ser vi på de rigeste 10 procent af befolkningen, fremgår det, at målt ud fra den disponible indkomst har denne gruppe omkring 20 procent af indkomstmassen.

Medtages formuen, øges denne andel til 28 procent af de samlede forbrugsmuligheder. Omvendt viser figuren, at for de 10 procent fattigste reduceres deres andel af de samlede forbrugsmuligheder fra knap 6 procent til knap 4 procent ved indregning af formuen.

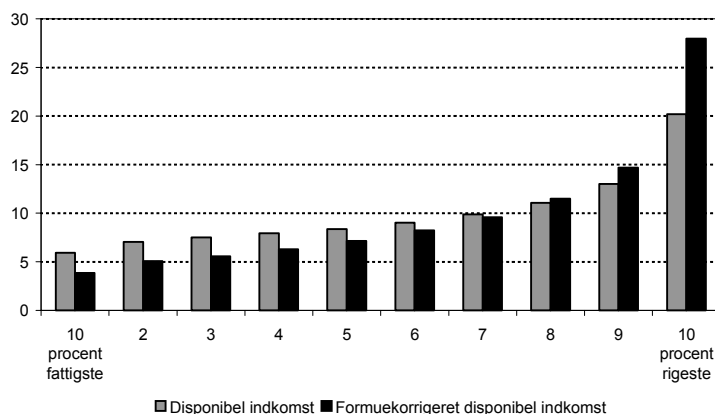
At uligheden blandt pensionisterne stiger ved at indregne formuen i forbrugsmulighederne kan alternativt illustreres ved at se på ginikoefficienten henholdsvis før og efter indregningen af formuen. Som det fremgår af tabel 16, øges ginikoefficienten i 2003 fra 20,0 procent til 33,3 procent ved at medtage formuen i indkomstdefinitionen. Det er umiddelbart

**Tabel 15. Pensionisters placering i indkomstfordeling med og uden indregning af formuen, 2003**

	Placering i indkomstfordeling når formue indregnes		
	Lavindkomst	Mellemindkomst	Højindkomst
		Procent	
Lavindkomst	57,2	40,2	2,6
Mellemindkomst	14,0	75,1	10,9
Højindkomst	0,9	34,5	64,6

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

**Figur 8. Fordeling af den disponible indkomst blandt pensionister i 2003 med og uden formuekorrektion**



Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

vanskeligt at forholde sig til hvor meget, merulighed dette markante løft i ginikoefficienten egentlig er udtryk for. For at få en fornemmelse af hvad en ginikoefficient i den størrelsesorden dækker over, kan det nævnes, at OECD har opgjort den generelle indkomstilighed i Storbritannien til 32,6, mens uligheden i USA er beregnet til 35,7. Indregningen af formuen i pensionisternes indkomster medfører således populært sagt, at den faktiske ulighed i pensionisternes forbrugsmuligheder er på niveau med den indkomstilighed, der generelt ses i nogle af de vestlige lande med størst ulighed.

Den kraftige stigning i boligpriserne i de senere år har som tidligere nævnt øget formuerne markant. Denne udvikling har

medført, at uligheden i den formuekorrigerede indkomst for pensionister er tiltaget. Som det fremgår af tabel 16, er uligheden i den formuekorrigerede indkomst steget med 4,6 procent enheder, mens uligheden i den "rene" disponible indkomst for pensionisterne kun er steget med 1,7 procent enheder siden 1996.

Som vist tidligere er den formuekorrigerede indkomst for pensionister på 217.000 kr. Dette gennemsnitsniveau svarer omtrent til den disponible indkomst for en person i den erhvervsaktive alder, der ligger på 79-procents fraktilen – dvs. 79 procent af de erhvervsaktive har en disponible indkomst, der er lavere. Indregningen af formuen i forbrugsmulighederne medfører således, at pensionister

	1996	2003	1996-03
	Procent		Procent enhed
Disponibel indkomst	18,3	20,0	1,7
Formuekorrigeret	28,8	33,3	4,6

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen

i gennemsnit har større forbrugsmuligheder end personer i de erhvervsaktive aldersgrupper. På den baggrund kan det diskuteres, om det er rimeligt, at ældre i en række forskellige sammenhænge begunstiges økonomisk uden skelen til deres formueforhold – herunder specielt boligformue. F.eks. er det vanskeligt at se rationale for at pensionister med store friværdier begunstiges med en særlig lav ejendomsværdiskat, ligesom det er ”spild” af offentlige midler at give ældrecheck til rige pensionister med store friværdier. Tilsvarende kan der argumenteres for, at pensionstillægget – dvs. den indkomstafhængige del af folkepensionen – i en eller anden grad også gøres afhængig af den enkeltes samlede formue.

I perioden fra 1996 til 2003 er forbrugsmulighederne for pensionister steget med i gennemsnit 3,2 procent om året, når der renses for den generelle inflation i perioden. For pensionister, der bor i ejerbolig, har denne fremgang været 3,8 procent, mens pensionister, der bor til leje i almene boliger, kun har oplevet en real fremgang i forbrugsmulighederne på 1,8 procent om året, jf. tabel 17. Disse forskelle afspejler blandt andet, at den del af stigningen i forbrugsmulighederne, der skyldes formuefremgang, har været langt

større for boligejere på grund af de stigende boligpriser.

Samtidig viser tabellen, at når formuen indregnes i forbrugsmulighederne, har pensionister, der bor i ejerbolig, i gennemsnit en mulighed for et forbrug på 267.300 kr. om året – dvs. mere end 22.000 kr. pr. måned. Blandt de erhvervsaktive aldersgrupper (25-59 årige) er det kun 8 procent, der har en disponibel indkomst, der er højere, hvilket viser, at pensionister, der bor i ejerbolig, generelt er meget gunstigt stillet rent økonomisk. Samtidig understreger denne beregning det urimelig i, at alle pensionister i ejerbolig får ”aldersrabat” på ejendomsværdiskatten.

Et af argumenterne for at give pensionister rabat på ejendomsværdiskatten har formentlig oprindeligt været, at en del pensionister kan have vanskeligt ved at betale fuld ejendomsværdiskat som følge af lav disponibel indkomst. Men her er pointen, at friværdien kan benyttes til at betale ejendomsværdiskatten med enten ved optagelse af lån i en kreditforening eller pengeinstitut eller ved, at der bliver mulighed for at indefryse ejendomsværdiskatten med en forrentning svarende til markedsrenten.

**Tabel 17. Formuekorrigerede disponible indkomster for pensionister**

	1996	2003	Ændring	Gennemsnitlig årlig ændring
	1.000 kr. 2003-priser			Procent
Ejerbolig	206,4	267,3	60,9	3,8
Almen	125,5	141,7	16,2	1,8
Privat udl.	149,5	176,7	27,2	2,4
Andelsbolig	131,0	155,9	24,8	2,5
I alt	174,4	217,0	42,6	3,2

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellen