

Frumvarp til laga

um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

(Lagt fyrir Alþingi á 145. löggjafarþingi 2015–2016.)

1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi gilda um skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldu-tryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, til kaupa á fyrstu íbúð.

2. gr.

Ráðstöfun og skilyrði fyrir úttekt séreignarsparnaðar.

Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að nýta viðbótariðgjald, sem greitt er á samfelldu tíu ára tímabili, eftir gildistöku laga þessara, að tilteknu hámarki á ári, sbr. 4. gr., með því að:

- verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða
- ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð.

Þá er rétthafa heimilt að nýta iðgjald sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess eftir því sem nánar er kveðið á um í 3. gr.

Skilyrði úttektar á séreignarsparnaði er að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð. Þá skal rétthafi eiga að minnsta kosti 50% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er.

Rétthafi velur upphafsdeg þess samfellda tíu ára tímabils með því að tiltaka í umsókn uppsafnað iðgjald sem hann hyggst verja til kaupa á fyrstu íbúð, sbr. a-lið 1. másl. 1. mgr., eða með því að hefja ráðstöfun iðgjalds inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, sbr. b-lið 1. másl. 1. mgr. Sama gildir um ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán, sbr. 2. másl. 1. mgr. Með hugtakinu tíu ára samfelld tímabil er átt við 120 mánaða samfelld tímabil frá upphafsdegi eins og hann er skilgreindur í 1. másl. Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldgreiðslur áður en tíu ára tímabilinu er lokið. Hafi orðið rof á greiðslu iðgjalda í lengri tíma en þrjú mánuði skal rétthafi sækja um réttinn að nýju.

Heimild rétthafa til að ráðstafa viðbótariðgjaldi samkvæmt lögum þessum fellur ekki niður þótt rétthafi selji íbúðina og kaupi sér nýja íbúð í stað þeirrar sem seld var. Skilyrði er að skipti á íbúð fari fram innan tíu ára tímabilsins, sbr. 3. mgr., og að kaup rétthafa á nýrri íbúð fari fram innan 12 mánaða frá síðustu sölu þeirrar íbúðar sem veitti rétt til úttektar séreignarsparnaðar samkvæmt lögnum. Rétthafa er heimilt að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á lán með veði í hinni nýju íbúð þangað til hinu tíu ára samfellda tímabili lýkur.

Sá sem eignast íbúðarhúsnæði eða hluta í slíku húsnæði við arftöku og er skráður eigandi þess telst hafa átt íbúð í skilningi þessara laga.

3. gr.

Ráðstöfun inn á óverðtryggt lán.

Velji réttthafi að greiða bæði inn á afborgun og höfuðstól óverðtryggðs láns, sbr. 2. málsl. 1. mgr. 2. gr., skal viðbótariðgjald réttthafa fyrst koma til ráðstöfunar sem afborgun óverðtryggðs láns áður en iðgjaldi er ráðstafað inn á höfuðstól á fyrstu tólf mánuðum samfellds tíu ára tímabils. Eftir það lækkar ráðstöfun iðgjalds til greiðslu afborgunar um sem nemur 10 prósentustigum af viðbótariðgjaldi á hverju ári. Hafi réttthafi áður nýtt sér heimild skv. a- og b-lið 1. málsl. 1. mgr. 2. gr. skal hlutfall þess sem ráðstafað er til afborgunar láns og inn á höfuðstól láns breytast miðað við þann fjölda ára sem eftir er af tíu ára samfelldu tímabili.

4. gr.

Hámarksfjárhæðir.

Heimild réttthafa skv. 2. gr. takmarkast við allt að 4% framlag hans, að hámarki 333 þús. kr., og allt að 2% framlag launagreiðanda, að hámarki 167 þús. kr., af iðgjaldsstofni, samantlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili.

Framlag réttthafa má ekki vera lægra en framlag launagreiðanda.

5. gr.

Umsókn og ráðstöfun.

Umsókn réttthafa um nýtingu séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð skv. 2. gr. skal beint rafrænt til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður.

Umsækjandi skal í umsókn framvísa gögnum sem sýna fram á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Ríkisskattstjóra er heimilt að byggja á rafrænum upplýsingum frá umsækjanda og viðeigandi stofnunum, til að mynda úr fasteignaskrá Þjóðskrár, til staðfestingar á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Þá skulu vörsluaðilar og lánveitendur, eftir því sem við á, að beiðni ríkisskattstjóra staðfesta hvort þær upplýsingar sem umsækjandi veitir séu réttar.

Umsækjanda er skylt að upplýsa ríkisskattstjóra rafrænt um breytingar á forsendum umsóknar, svo sem um lán og vörsluaðila séreignarsparnaðar.

Ríkisskattstjóri skal halda skrá yfir nauðsynlegar upplýsingar vegna greiðslu viðbótariðgjalda inn á afborgun og höfuðstól lána sem umsækjendur hafa valið. Skráin skal m.a. byggð á eftirfarandi:

1. Upplýsingum frá umsækjanda sem staðfestar hafa verið af vörsluaðilum séreignarsparnaðar og lánveitendum, eftir því sem við á.
2. Upplýsingum frá lánveitendum um greiðsluskilmála lána.
3. Upplýsingum sem ríkisskattstjóri ræður yfir á grundvelli skattframkvæmdar, eftir því sem nauðsynlegt er.

Að uppfylltum skilyrðum 2. gr. og að fengnum upplýsingum skv. 4. mgr. miðlar ríkisskattstjóri nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Þá sendir vörsluaðili tilkynningu til viðeigandi lánveitanda ásamt greiðslu á viðbótariðgjöldum réttthafa sem lánveitandi ráðstafar inn á höfuðstól valinna lána og afborgana eftir því sem við á. Ef lán eru í vanskilum fer um greiðsluna eftir hefðbundinni greiðsluröð samkvæmt lánaskilmálum.

Vörsluaðilar skulu ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári enda hafi réttthafi ekki gert hlé á greiðslu viðbótariðgjalda. Vörsluaðilum er þó heimilt að ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda sjaldnar en á þriggja mánaða fresti enda hafi valin lán umsækjenda færri en fjóra gjalddaga á ári. Vörsluaðilar skulu ráðstafa viðbótariðgjöldum til lánveitenda á þeim tíma þegar iðgjöld geta farið inn á

höfuðstól valinna lána í skilum skv. 5. mgr. og á gjalddaga afborgana eftir því sem við á. Upplýsingar um greiðslur viðbótariðgjalda skulu sendar rafrænt til ríkisskattstjóra. Vörsluaðili skal senda réttthafa yfirlit um ráðstöfun viðbótariðgjalda samkvæmt lögum þessum í samræmi við III. kafla laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, þó ekki sjaldnar en einu sinni á ári.

6. gr.

Ýmis ákvæði.

Ríkisskattstjóri hefur eftirlit með útgreiðslu iðgjalda samkvæmt lögum þessum.

Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd laganna, m.a. um umsóknarferli, ráðstöfun, eftirlit og kostnað.

7. gr.

Kæruheimild.

Ákvarðanir ríkisskattstjóra sem teknar eru á grundvelli laga þessara eru kærnanlegar til yfirskattanevndar.

8. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2017.

Réttthafa sem hefur ekki nýtt sér heimild ákvæðis til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða fyrir 1. júlí 2017 er heimilt að verja þeim iðgjöldum á grundvelli ákvæða þessara laga. Skilyrði er að um kaup á fyrstu íbúð sé að ræða. Tímabil uppsöfnunar samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða kemur til frádráttar samfelldu tíu ára tímabili sem kveðið er á um í 1. mgr. 2. gr. laga þessara.

Réttthafa sem hefur nýtt sér ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða og eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI sömu laga til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota er heimilt að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í íbúðinni og eftir því sem við á afborganir láns uns samfelldu tíu ára tímabili er náð, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga þessara. Skilyrði er að um fyrstu kaup á íbúðarhúsnæði hafi verið að ræða og að réttthafi eigi að minnsta kosti 50% eignarhlut í húsnæðinu. Tímabil ráðstöfunar samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVII og eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða kemur til frádráttar samfelldu tíu ára tímabili skv. 1. mgr. 2. gr. laga þessara.

Réttthafi sem fellur undir 3. mgr. skal með umsókn sækja um áframhaldandi ráðstöfun viðbótariðgjalda, sbr. 5. gr. laga þessara.

9. gr.

Breyting á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

- a. *Lög um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum:* Við 28. gr. laganna bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Úttekt viðbótariðgjalds af iðgjaldsstofni manna skv. II. kafla laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, ef öll skilyrði laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð eru uppfyllt.

Heimild manna takmarkast við allt að 4% framlag þeirra af iðgjaldsstofni, að hámarki 333 þús. kr., og allt að 2% framlag launagreiðanda, að hámarki 167 þús. kr., af

iðgjaldsstofni, samanlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili, sbr. 4. gr. laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Ef útgreiðsla séreignarsparnaðar fer fram úr því hámarki telst það sem er umfram til skattskyldra tekna á greiðsluári.

Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd ákvæðisins.

- b. *Lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997, með síðari breytingum: Í stað „30. júní 2017“ í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða XVI í lögnum kemur: 30. júní 2019.*

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta er samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu í samvinnu við forsætisráðuneytið. Í frumvarpinu er lagt til að lögfestur verði stuðningur í formi skattfrjáls séreignarsparnaðar til handa einstaklingum sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð. Stuðningurinn samkvæmt frumvarpinu varir að hámarki í tíu ár frá því að heimild er veitt.

Þann 16. maí 2014 voru samþykkt á Alþingi lög nr. 40/2014, um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar. Þau lög kveða annars vegar á um úrræði sem heimilar ráðstöfun séreignarsparnaðar, vegna launagreiðslna á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017, inn á veðlán sem tekin voru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Skilyrði er að lánin geti verið grundvöllur til útreiknings vaxtabóta. Úrræðið nær til réttthafa séreignarsparnaðar sem þegar eiga íbúðarhúsnæði til eigin nota eða eignast það á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017. Hins vegar er í lögnum að finna úrræði um ráðstöfun iðgjalda til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota vegna iðgjalda sem greidd eru á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017. Það úrræði tekur til þeirra réttthafa séreignarsparnaðar sem ekki áttu fasteign fyrir 1. júlí 2014. Í báðum tilvikum er um að ræða tímabundin skattfrjáls úrræði og gildir hið síðara til 30. júní 2019.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Hækkandi húsnæðisverð og aukin krafa um hátt eigið fjárframlag við kaup á fasteign hefur þyngt róður margra einstaklinga og barnafjölskyldna, og þá sérstaklega hjá yngri aldurshópum, við að eignast sitt eigið húsnæði. Í ljósi þess er markmið frumvarpsins að efla stuðning við kaupendur fyrstu íbúðar og með þeim stuðningi er séreignastefnu stjórnvalda fylgt. Frumvarpið tekur til einstaklinga sem ekki hafa verið eigendur að íbúðarhúsnæði, sbr. þó ákvæði 8. gr. frumvarpsins, og heimildir þeirra til skattfrjálsrar úttektar séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð.

Nú þegar eru í gildi úrræði um ráðstöfun séreignarsparnaðar til greiðslu inn á höfuðstól húsnæðislána og uppsöfnun séreignarsparnaðar en með hækkandi húsnæðisverði er ljóst að mikil þörf er fyrir áframhaldandi stuðning stjórnvalda. Í júlí 2016 höfðu tæplega 2.000 aðilar nýtt sér húsnæðissparnaðarúrræðið þar sem séreignarsparnaður er nýttur sem útborgun til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota og nam samanlögð úttekt þeirra um 520 millj. kr. Þátttaka í úrræðinu fór rólega af stað en gildistími þess er til 30. júní 2019 vegna iðgjalda sem greidd voru vegna tímabilsins 1. júlí 2014 til 1. júlí 2017. Þannig má gera ráð fyrir að þessar tölur eigi eftir að hækka umtalsvert að öðru óbreyttu.

Í frumvarpinu er einnig lögð til framlenging á núgildandi úrræði um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðisláns um tvö ár til viðbótar eða fram til 30. júní 2019. Um það bil 37 þúsund einstaklingar hafa tekið þátt í úrræðinu um ráðstöfun séreignarsparnaðar

inn á húsnæðislán og í júlí 2016 höfðu rúmlega 23,3 milljarðar kr. verið greiddir inn á húsnæðislán í tengslum við úrræðið.

Frumvarpið er í mörgu áþekkt lögum nr. 40/2014, um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, þó m.a. að því undanskildu að í frumvarpinu eru hámarksfjárhæðir bundnar við einstakling ólíkt því sem er í gildandi kerfi.

3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu er lagt til að stutt verði við kaupendur fyrstu íbúðar og eru helstu efnisþættir eftirfarandi:

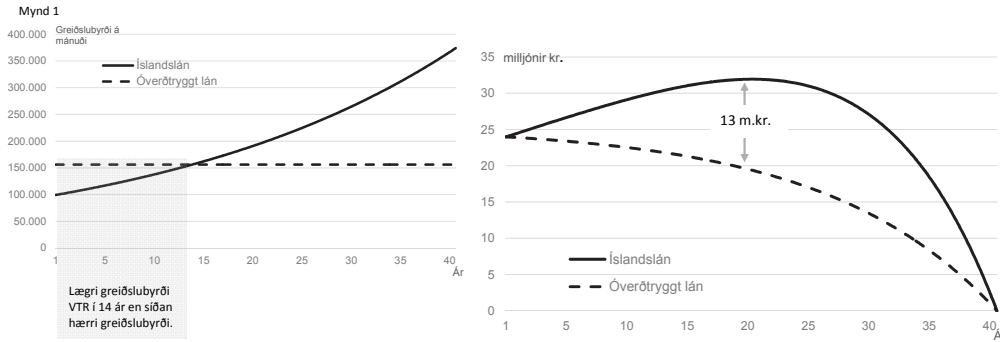
- Úrræði fyrir einstaklinga sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
- Úrræðið gildir í tíu ár samfellt fyrir hvern einstakling.
- Úrræði sem heimilar einstaklingum ráðstöfun séreignarsparnaðar sem safnast hefur upp á tilteknu tímabili til kaupa á fyrstu íbúð.
- Úrræði sem heimilar einstaklingi ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð og sem tekið var vegna kaupanna.
- Úrræði sem heimilar einstaklingi ráðstöfun séreignarsparnaðar til afborgunar á óverðtryggðu láni og inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í húsnæðinu.
- Séreignarsparnaður sem nýttur er til greiðslu inn á höfuðstól lána og eftir atvikum sem afborgun vegna kaupa á fyrstu íbúð er skattfrjáls.
- Hámarksfjárhæðir og önnur viðmið eru þessi:
 - Hámarksfjárhæð á ári (12 mánuðir), samtals 500 þús. kr. á einstakling.
 - Hámarksíðgjald, 4% frá launþega og 2% frá launagreiðanda.
 - Einstaklingur spari a.m.k. til jafns við framlag launagreiðanda.
- Áskilið er að rétthafi eigi að minnsta kosti 50% eignarhlut í íbúðarhúsnæðinu.
- Umsókn rétthafa um nýtingu séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð skal beint rafrænt til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður.

3.1. Áhrif nýtingar séreignarsparnaðar á greiðslubyrði og höfuðstól húsnæðislána.

Nýting séreignarsparnaðar til greiðslu fasteignalána og afborgana af þeim yfir tíu ára tímabil hefur mikil áhrif á greiðslubyrði og höfuðstól lána hjá einstaklingi, sem og eignamyndun hjá honum. Eignamyndun verður hraðari og afborganir húsnæðislána lækka. Samkvæmt frumvarpinu er úrræðið óháð lánsformi, þ.e. hvort um sé að ræða verðtryggt eða óverðtryggt lán, en einungis verður hægt að greiða inn á afborganir óverðtryggðra lána. Lánið verður þó að vera tryggt með veði í því húsnæði sem keypt er á grundvelli nýtingar á séreignarsparnaði. Blandaða leiðin þar sem hægt er að greiða inn á afborganir lána og höfuðstól skv. 2. másl. 1. mgr. 2. gr. skapar hvata fyrir lántakendur að taka óverðtryggt húsnæðislán. Í gildandi úrræði er ekki gerður greinarmunur á lánsformi og er séreignarsparnaður einungis greiddur inn á höfuðstól húsnæðislána. Í þessu frumvarpi er aftur á móti lögð til sú leið að auki að greiða megi inn á afborgun og höfuðstól á óverðtryggðu húsnæðisláni. Hér á eftir eru sýnd nokkur dæmi um áhrif miðað við tilgreindar forsendur. Í öllum tilvikum er um að ræða 24 millj. kr. lán til 40 ára.

Mynd 1 sýnir samanburð á mánaðarlegri greiðslubyrði og höfuðstól 24 millj. kr. verðtryggðs og sams konar óverðtryggðs jafngreiðsluláns til 40 ára. Verðtryggð lán til 40 ára hafa verið kölluð Íslandslán. Verðtryggðir vextir Íslandslánsins eru 4%, fastir vextir óverðtryggðs láns eru 7,25% og verðbólga að teknu tilliti til munar á óverðtryggðum og verðtryggðum vöxtum er 3,3%. Myndin til vinstri sýnir greiðslubyrði lánanna og sú til hægri eftirstöðvar lánanna.

Mynd 1. Greiðslubyrði og eftirstöðvar á verðtryggðu og óverðtryggðu láni.

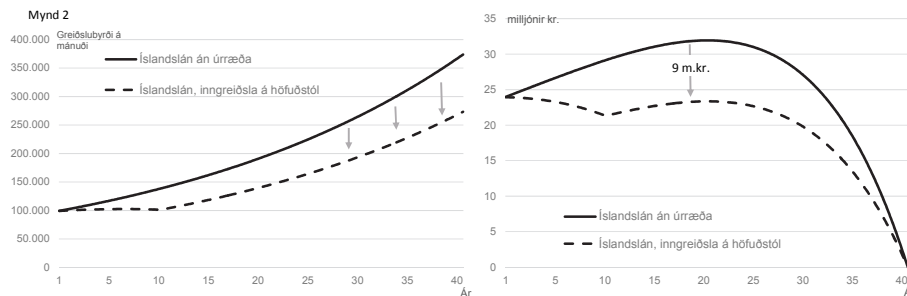


Greiðslubyrði óverðtryggða lánsins er föst út lánstímann svo fremi sem ekki verða breytingar á vöxtum lánsins. Mánaðarleg greiðslubyrði Íslandslánsins hækkar hins vegar sem nemur verðbólgu. Raungreiðslubyrðin er því ætíð hin sama. Greiðslubyrði Íslandslánsins er lág fyrsta áratuginn en hækkar út lánstímann og verður hærri en af sambærilegu óverðtryggðu láni eftir 14 ár af 40 ára lánstíma. Greiðslubyrði af óverðtryggða láninu á þessum 13 árum er um 4,4 millj. kr. umfram greiðslubyrði af Íslandsláninu. Þar sem greiðslubyrði af Íslandslánum er minni í upphafi og verðbætur teknar að láni hækkar höfuðstóll þess umfram höfuðstól óverðtryggða lánsins. Þegar mestu munar er höfuðstóll Íslandslánsins 13 millj. kr. umfram höfuðstól óverðtryggða lánsins.

Mynd 2 sýnir áhrif höfuðstólsleiðréttingar, þ.e. ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á höfuðstól láns, á greiðslubyrði og höfuðstól Íslandsláns. Höfuðstólsleiðin lækkar mánaðarlega greiðslubyrði yfir 40 ára tímabil þar sem hún dregur úr uppsöfnunaráhrifum vaxtavaxta á höfuðstól og afborganir út lánstímann.

Höfuðstóll Íslandsláns hjá hjónum og sambýlisfólki með 800 þús. kr. heimilistekjur á mánuði sem nýta sér séreignarsparnað í 10 ár er mest 9 millj. kr. lægri en höfuðstóll Íslandsláns þar sem engin inngreiðsla er á höfuðstól.

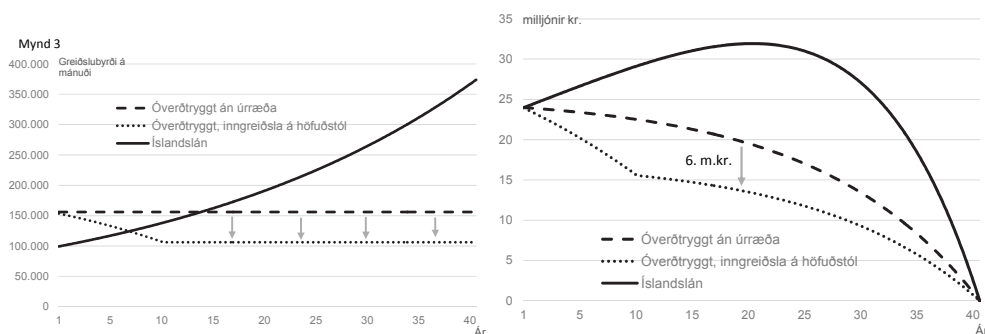
Mynd 2. Greiðslubyrði og eftirstöðvar af verðtryggðu láni með og án úrræða.



Enn meiri áhrif eru af ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól óverðtryggðs láns. Mynd 3 sýnir greiðslubyrði og höfuðstól 24 millj. kr. óverðtryggðs jafngreiðsluláns með og án ráðstöfunar séreignarsparnaðar á höfuðstól auk samanburðar við Íslandslán.

Höfuðstólsleiðin með innborgun á höfuðstól óverðtryggðs láns lækkar verulega mánaðarlegar afborganir. Ör niðurgreiðsla höfuðstólsins skilar sér í lægri skuldsetningu.

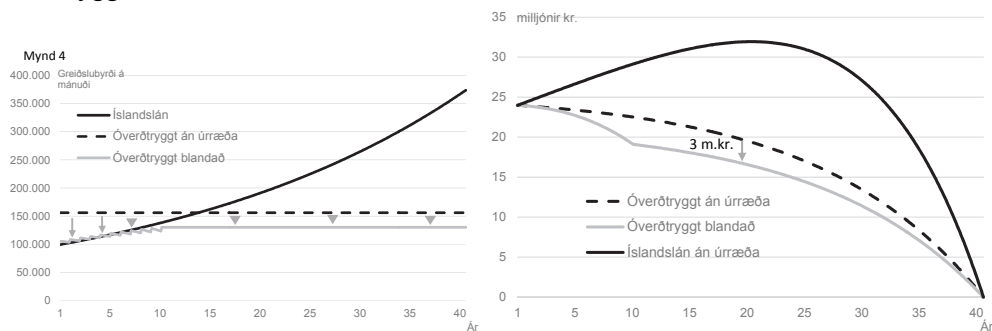
Mynd 3. Greiðslubyrði og eftirstöðvar af óverðtryggðu láni og Íslandsláni með og án úrræða.



Til viðbótar við höfuðstólsleið er í frumvarpi þessu lagt til að heimilt verði að nýta sér séreignarsparnað til að lækka greiðslubyrði óverðtryggðra lána sérstaklega með svokallaðri blandaðri leið. Þessu úrræði er sérstaklega ætlað að aðstoða ungt fólk við að fjármagna fyrstu íbúðarkaup án Íslandslána. Ástæðan fyrir vinsældum Íslandslána meðal lántaka felast fyrst og fremst í lægri greiðslubyrði í upphafi lánstímans, þrátt fyrir mikla hækkun höfuðstóls yfir tíma. Fundin hefur verið aðferð þar sem þess er freistað að greiðslubyrði óverðtryggðra lána endurspegli eins og kostur er greiðslubyrði Íslandslána með nýtingu séreignarsparnaðar í 10 ár. Í blandaðri leið fer hluti ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á afborgun láns og lækkar þar með greiðslubyrði og hluti á höfuðstól. Fyrsta árið er öllum séreignarsparnaði ráðstafað inn á afborgun og engu inn á höfuðstól, á öðru ári er 90% ráðstafað inn á afborgun og 10% inn á höfuðstól, á þriðja ári er 80% ráðstafað inn á afborgun og 20% á höfuðstól og svo koll af kolli þar til á tíunda ári þar sem öllum séreignarsparnaði er ráðstafað inn á höfuðstól.

Mynd 4 sýnir greiðslubyrði og eftirstöðvar 24 millj. kr. óverðtryggðs láns án úrræða, óverðtryggðs láns með blandaðri leið í samanburði við Íslandslán. Blandaða leiðin gerir óverðtryggð lán aðgengilegri fyrir þorra lántaka og gerir þeim kleift að lækka upphafsgreiðslubyrðina. Ókosturinn við óverðtryggð lán er hins vegar sú áhætta sem felst í verðbólguþvottum og hækkun óverðtryggðra vaxta í kjölfarið. Slík hækkun getur aukið greiðslubyrði óverðtryggðra lána verulega.

Mynd 4. Greiðslubyrði og eftirstöðvar Íslandsláns, óverðtryggðs láns án úrræða og óverðtryggðs láns með blandaðri leið.



4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Frumvarpið gefur ekki tilefni til að ætla að það stangist á við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Við gerð frumvarpsins var haft samráð við ríkisskattstjóra auk þess sem áform stjórnvalda voru kynnt ýmsum hagsmunaaðilum.

6. Mat á áhrifum.

Við mat á áhrifum frumvarpsins er stuðst við greiningu sem Analytica hf. framkvæmdi á væntri nýtingu séreignarsparnaðar, mat á áhrifum á fasteignamarkað og hagkerfið. Greining Analytica er byggð á gögnum úr skattframtölum fyrir tekjuárið 2015 og er úrtakið miðað við launþega sem voru með launatekjur, þ.m.t. reiknað endurgjald, og sem áttu ekki fasteign. Launatekjurnar eru framreiknaðar fram til ársins 2016 miðað við launabreytingar í staðgreiðslugögnum. Gögnin eru flokkuð eftir hjúskaparstöðu, aldri, meðallaunum, meðalfjárhæð sparnaðar í séreign og því hvort viðkomandi sparar í séreign eða ekki. Meðallaunatekjur hjá launþegum sem spara í séreign voru umtalsvert hærri en hjá þeim sem spara ekki í séreign. Námsmenn eru dregnir úr úrtakinu þar sem þeir eru almennt ekki taldir hafa sama fjárhagslegt svigrúm til sparnaðar. Launþegi getur dregið 4% af launum sínum í séreignarsparnað og er hámarksframlag launagreiðenda 2%. Hámarksframlag einstaklings til úttektar á séreignarsparnaði er 500 þús. kr. á ári og hjá hjónum 1 millj. kr. Við mat á heildargreiðslu séreignarsparnaðar er tekið mið af því að séreignarsparnaður er á einstaklingsgrunni og geta hjón ekki nýtt sér svigrúm hjá tekjulægri maka sem ekki nær að fullnýta hámarksreiðslu iðgjalda, ólíkt því sem er í gildandi úrræði. Tafla 1 hér að aftan sýnir þrjár sviðsmyndir um sparnað og nýtingu úrræðisins, ásamt grunntilvik. Sviðsmyndirnar sýna forsendur um fjölda launþega sem mundu nýta sér úrræðið, þáttökuhlutfall af fjölda launþega sem geta nýtt sér úrræðið, heildarfjárhæð séreignarsparnaðar og nýjan séreignarsparnað. Grunntilvikið samanstendur af tilviki 2 fyrir þann hóp sem á ekki fasteign og sparar í séreign og tilviki 3 fyrir þann hóp sem á ekki fasteign og sparar ekki í séreign. Þáttökuhlutfallið í grunntilvikinu er 40% af þeim sem spara nú þegar í séreign og 38% af þeim sem spara ekki í séreign. Gert er ráð fyrir í grunntilvikinu að heildarfjárhæð séreignarsparnaðar á ári gæti numið 4.815 millj. kr. og þar af væru 3.309 millj. kr. nýr sparnaður.

Tafla 1. Þrjár sviðsmyndir um sparnað og nýtingu úrræðis, árstölur.

Forsendur um fjölda				
Hópur launþega fyrir utan námsmenn	Tilvik 1	Tilvik 2	Tilvik 3	Grunntilvik
Eiga ekki fasteign og spara í séreign	3.391	5.426	6.783	5.426
Eiga ekki fasteign og spara ekki í séreign	944	4.674	8.404	8.404
Samtals	4.335	10.101	15.187	13.830
Þáttökuhlutfall				
Hópur launþega fyrir utan námsmenn	Tilvik 1	Tilvik 2	Tilvik 3	Grunntilvik
Eiga ekki fasteign og spara í séreign	25%	40%	50%	40%
Eiga ekki fasteign og spara ekki í séreign	4%	21%	38%	38%
Samtals	12%	28%	42%	39%
Heildarfjárhæð séreignarsparnaðar, m.kr.				
Hópur launþega fyrir utan námsmenn	Tilvik 1	Tilvik 2	Tilvik 3	Grunntilvik
Eiga ekki fasteign og spara í séreign	978	1.564	1.955	1.564

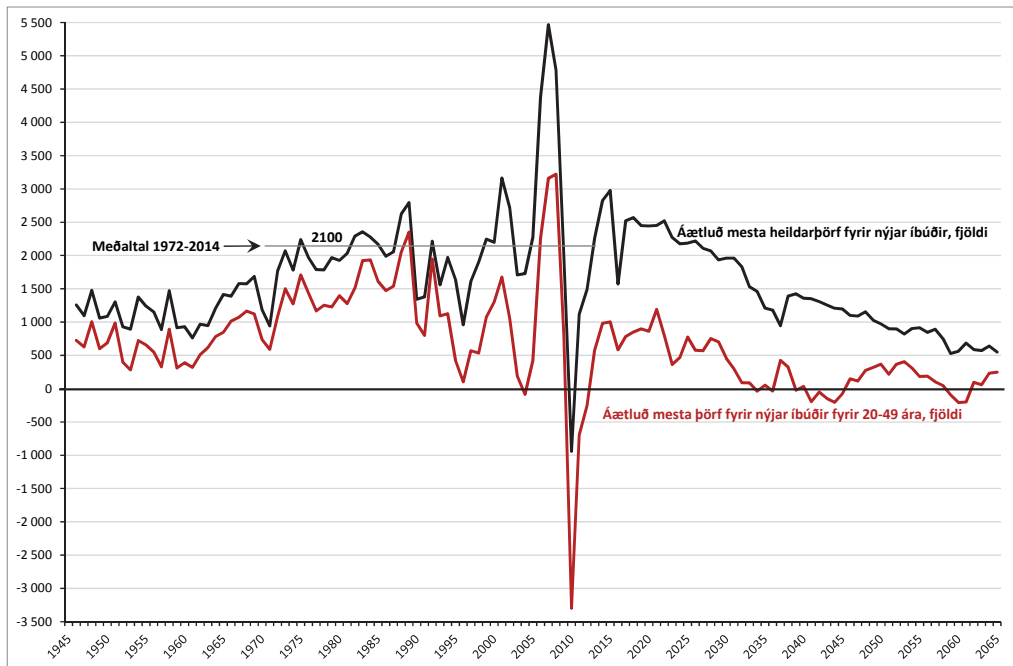
Eiga ekki fasteign og spara ekki í séreign	364	1.808	3.251	3.251
Samtals í milljónum króna	1.342	3.372	5.206	4.815
Nýr séreignarsparnaður, m.kr.				
Hópur launþega	Tilvik 1	Tilvik 2	Tilvik 3	Grunntilvik
Hópur launþega fyrir utan námsmenn	36	58	72	58
Eiga ekki fasteign og spara í séreign	364	1.808	3.251	3.251
Samtals í milljónum króna	400	1.866	3.323	3.309

Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneyti, Hagstofa Íslands, áætlun Analytica.

Þegar á heildina er litið getur umfang úrræðisins náð til 4.300–15.200 launþega sem gætu sparað í séreign árlega 1,3–5,2 milljarða kr. eða um 13–52 milljarða kr. á tíu ára tímabili. Það má því ljóst vera að úrræðið samkvæmt frumvarpinu mun hafa mikil áhrif á getu fólks til að komast inn á húsnæðismarkaðinn.

Sviðsmyndirnar hér að framan eru byggðar á þeim fjölda fólks sem nú er á aldursbilinu 20–49 ára og á ekki fasteign. Þetta er sá hópur sem talinn er líklegastur til að nýta séreignarsparnaðarúrræðið. Ef tekið er mið af mannfjöldaspá Hagstofunnar má gera ráð fyrir að nokkur fjölgun verði í þessum aldurshópi næstu 10 árin eða svo. Mynd 5 sýnir áætlun um mestu þörf fyrir nýjar íbúðir næstu áratugi, byggt á mannfjöldaspá, annars vegar fyrir þjóðfélagið í heild og hins vegar fyrir aldurshópinn 20–49 ára.

Mynd 5. Áætluð þörf fyrir nýjar íbúðir næstu áratugi og söguleg þróun.



Heimild: Hagstofa Íslands, mannfjöldatölur og mannfjöldaspá, áætlun Analytica.

Húsnæðisþróunin ræðst að miklu leyti af mannfjöldaþróun og fjölskylduformum. Til skamms tíma getur nýting séreignarsparnaðar til húsnæðiskaupa á grunni skattfrelsis flýtt fyrir því að fólk eignist eigið húsnæði sem ella hefði búið í leiguhúsnæði. Ólíklegt er að sú

Þróun valdi uppnámi á fasteignamarkaði en hún gæti þó valdið verðhækkun til skamms tíma. Þannig er líklegt að hluti þess fólks sem sparað hefur í séreign en á ekki eigið íbúðarhúsnæði muni nýta sér úrræðið fljótlega til húsnæðiskaupa, eða á næstu 3–5 árum. Gert er ráð fyrir að einkaneysla dragist lítillega saman vegna aukins sparnaðar í formi séreignar. Áhrif þess á landsframleiðslu eru talin geta verið um 0,1%.

Áhrif á afkomu ríkis og sveitarfélaga.

Það er ljóst að úrræðin samkvæmt frumvarpinu munu hafa áhrif á tekjur ríkis og sveitarfélaga til lækkunar, sérstaklega til lengri tíma. Áhrifin á sveitarfélögin koma fyrst og fremst fram í minni útsvarstekjum en ella, en óbein áhrif til hækkunar á fasteignasköttum vega á móti vegna aukinna umsvifa á fasteignamarkaði að öðru óbreyttu. Áhrifin á afkomu ríkissjóðs eru hins vegar flóknari, bæði til lækkunar og hækkunar. Aukinn sparnaður í þessu formi rýrir tekjuskattsstofn ríkisins í einhverjum mæli, bæði hjá einstaklingum og lögaðilum, en á móti kemur lítills háttar aukning tryggingagjalds og veltuskatta vegna meiri umsvifa.

Eftirfarandi skattstofnar verða fyrir áhrifum af framangreindum úrræðum:

1. Ríki.

- Tekjuskattur einstaklinga* lækkar vegna meiri sparnaðar í formi séreignar og skattleysis iðgjalda.
- Tryggingagjald* hækka vegna aukinna framlaga frá launagreiðendum.
- Tekjuskattur fyrirtækja* lækkar vegna aukinna framlaga og hærri tryggingagjalds frá launagreiðendum.
- Veltuskattar, þ.m.t. VSK*, hækka vegna meiri umsvifa.

2. Sveitarfélög.

- Útsvar einstaklinga* lækkar vegna meiri sparnaðar í formi séreignar og skattfrelsis iðgjalda.
- Fasteignagjöld og þjónustuskattar* hækka vegna meiri umsvifa.

Í eftirfarandi töflu er mat á beinum áhrifum til skamms tíma á afkomu ríkissjóðs og útsvarstekjur sveitarfélaga fyrir árin 2017 og 2018 miðað við grunntilvikið í töflu 1 hér að framan. Þetta mat er nálgun á þeim skammtímaáhrifum sem koma til vegna aukins sparnaðar í séreign umfram það sem ella hefði orðið án úrræða frumvarpsins. Hafa þarf í huga að þessi skammtímaáhrif eru innifalin í framtíðartekjutapi ríkis og sveitarfélaga sem fjallað er um hér að aftan.

Áhrif á ríkissjóð til skamms tíma:

Í milljörðum króna, verðlag 2016	2017	2018
Tekjuskattur einstaklinga	-0,25	-0,74
Tryggingagjald	0,03	0,08
Tekjuskattur lögaðila	0,00	-0,08
Samtals	-0,22	-0,74

Áhrif á sveitarfélög til skamms tíma:

Í milljörðum króna, verðlag 2016	2017	2018
Útsvar einstaklinga	-0,16	-0,48

Þá er ótalið tekjutap vegna skattfrelsis séreignarsparnaðar. Sé miðað við sviðsmyndirnar hér að framan er áætlað árlegt tekjutap ríkissjóðs af 1,3–5,2 milljörðum kr. í formi séreignarsparnaðar að jafnaði á bilinu 0,3–1,2 milljarðar kr. miðað við skatthlutfall í þrepi 1 og tekjutap sveitarfélaga um 0,2–0,8 milljarðar kr. til framtíðar. Rétt er að árétta að miðað er við skatthlutfall sem tekur gildi á árinu 2017. Þá er einnig vakin athygli á því að skattaívilnun til afmarkaðs hóps eins og þetta úrræði felur í sér telst til skattastyrkja eins og er skilgreint í lögum um opinber fjármál. Það felur í sér að áætlað tekjutap vegna þessa úrræðis verður árlega bókfært í ríkisreikningi og hefur þannig bein áhrif á afkomu ríkissjóðs.

Við mat á áhrifum á ríki og sveitarfélög vegna framlengingar um tvö ár á úrræðinu um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán er stuðst við núverandi þátttöku, þ.e. að þeir aðilar sem nýta úrræðið í dag muni halda áfram að ráðstafa séreignarsparnaði inn á höfuðstól húsnæðislána. Miðað við staðgreiðsluhlutfall í þrepi 1 á árinu 2017 er heildartekjutap ríkissjóðs því áætlað tæplega 6 milljarðar kr. og tekjutap sveitarfélaga um 3,8 milljarðar kr. til framtíðar. Rétt er að árétta að tekjutap ríkis og sveitarfélaga dreifist yfir marga áratugi en ekki liggur fyrir hver nákvæm dreifing á tekjutapinu er yfir tíma. Framlenging á núgildandi úrræði hefur ekki áhrif á afkomu ríkis og sveitarfélaga til skamms tíma og hefur því ekki áhrif á núverandi fjármálaáætlun sem er til ársins 2021.

Við þessar fjárhæðir þarf að bæta kostnaði við framkvæmdahlíð úrræðisins sem fellur á ríkissjóð. Úrræðið í frumvarpinu mun taka við af núverandi úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar til kaupa á húsnæði og/eða til að greiða niður lán. Vinnslu-, upplýsinga- og eftirlitskerfin eru nú þegar til staðar en þess má vænta að einhver kostnaður falli til við endurbætur eða aðlögun að nýja úrræðinu auk umsýslu. Stofnkostnaður vegna aðlögunar kerfanna að nýju úrræði gæti numið allt að 20 millj. kr., auk þess sem viðbótarrekstrarkostnaður þeirra gæti hækkað um 5–10 millj. kr. á ári. Þá er gert ráð fyrir að áhrif á vaxtabætur verði óveruleg í upphafi tímabilsins þar sem þess má vænta að margir muni safna séreignarsparnaði í 3–5 ár til að nota sem innborgun til kaupa á húsnæði. Þegar fram líður ætti úrræðið að hafa áhrif til lækkunar vaxtabóta samhliða lækkun húsnæðisskulda.

Verði frumvarpið samþykkt er áætlað að afkoma ríkissjóðs geti lækkað um 220 millj. kr. á árinu 2017, 740 millj. kr. 2018 og nálægt 800 millj. kr. á ári á tímabilinu 2019–2021 frá því sem gert hefur verið ráð fyrir í fjármálaáætlun árána 2017–2021. Hins vegar þarf einnig að líta til þess að aðgerðirnar samkvæmt frumvarpinu munu auka umsvifin í efnahagslífinu með tilheyrandi aukningu á veltusköttum og ýmsum þjónustugjöldum. Þegar allt er lagt saman verður því ekki annað séð en að áhrif aðgerðanna á afkomu ríkissjóðs á tímabilinu 2017–2021 verði tiltölulega lítil. Hversu mikil áhrifin verða af lögfestingu frumvarpsins mun þó einkum ráðast af því hversu mikil þátttakan verður í þessu nýja úrræði og hver þróun vaxtabótakerfisins verður í framtíðinni. Langtímaáhrif úrræðanna eru töluverð en eins og fram hefur komið í greinargerðinni er ekki unnt að áætla þau nákvæmlega þar sem dreifing á tekjutapinu liggur ekki fyrir.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 1. gr. er lagt til að heimiluð verði ráðstöfun réttthafa á viðbótariðgjaldi til séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð. Þá segir í ákvæðinu að heimild réttthafa til úttektar á séreignarsparnaði í þeim tilgangi skuli vera skattfrjáls.

Heimild réttthafa til úttektar á séreignarsparnaði er m.a. bundin þeim skilyrðum að um sé að ræða kaup á fyrstu íbúð. Með íbúðarhúsnæði er átt við eign sem hefur sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Um 2. gr.

Í 2. gr. er kveðið á um þau skilyrði sem uppfylla þarf til að rétthafa verði heimiluð úttekt á séreignarsparnaði. Um er að ræða rétt sem felur í sér að rétthafi sem ekki hefur áður verið eigandi að íbúðarhúsnæði getur sótt um skattfrjálsa úttekt á séreignarsparnaði sínum einu sinni fyrir samfelld tíu ára tímabil við kaup á fyrstu íbúð. Rétthafi skal með umsókn velja ráðstöfunarleið og til hvaða tímabils umsókn hans tekur. Velji rétthafi að breyta ráðstöfunarleið innan tímabilsins skal það gert með umsókn.

Í 1. mgr. er lagt til að rétthafa verði heimilað að nýta viðbótariðgjald sem hann hefur greitt á samfelldu tíu ára tímabili að tilteknu hámarki, þ.e. 5 millj. kr. á samfelldu 10 ára tímabili, til kaupa á fyrstu íbúð. Með viðbótariðgjaldi er átt við iðgjald umfram lágmarksiðgjald, en lágmarksiðgjald er iðgjald sem nemur a.m.k. 12%, sbr. lög nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða.

Í a-lið er lagt til að heimiluð verði úttekt rétthafa á uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum frá gildistöku laganna, sbr. þó 8. gr. frumvarpsins, til kaupa á fyrstu íbúð. Ákvæðið felur í sér að rétthafa er heimilt að taka út uppsöfnuð viðbótariðgjöld fyrir tíu ára samfelld tímabil til kaupa á fyrsta íbúðarhúsnæði. Rétthafa er þó heimilt að taka út uppsöfnuð viðbótariðgjöld fyrir skemmra tímabil en tíu ár í þessu skyni og getur hann þá nýtt sér ráðstöfunarleið skv. b-lið og 2. másl. 1. mgr. ákvæðisins uns tíu ára tímabilinu er lokið. Verði rof á greiðslu iðgjalda innan tíu ára tímabilsins leiðir það til þess að réttur til að nýta iðgjald fyrir það tímabil fellur niður, en unnt er að virkja réttinn að nýju með nýrri umsókn innan upphaflega tíu ára tímabilsins. Heimildin tekur ekki til kaupa á lóð eða viðbyggingar eða endurbóta á húsnæði.

Í b-lið er lagt til að rétthafa sem kaupir sína fyrstu íbúð eftir gildistöku laganna, sbr. þó 8. gr. frumvarpsins, verði heimilt að ráðstafa viðbótariðgjöldum inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í húsnæðinu, allt þar til tíu ára samfelldu tímabili er náð. Skilyrði er að þau lán sem greitt er inn á séu veðlán, þ.e. lán sem tryggt eru með veði í íbúðarhúsnæðinu. Miðað er við að heimildina megi nýta vegna nýbyggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.

Í 2. másl. 1. mgr. er lagt til að rétthafa verði heimilað að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess. Nánar er kveðið á um framkvæmdina í 3. gr. frumvarpsins.

Í 2. mgr. er gert að skilyrði að rétthafi, sem hyggst nýta sér úrræði frumvarps þessa, hafi ekki áður verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði. Þá er gert að skilyrði að rétthafi, sem nýtir sér úrræði frumvarpsins, sé skráður eigandi að minnsta kosti 50% eignarhlut í íbúðarhúsnæðinu.

Í 3. mgr. er kveðið á um upphafsdag hins samfellda tíu ára tímabils en með hugtakinu 10 ára samfelld tímabil er átt við 120 mánaða tímabil. Rétthafi, sem á uppsafnaðan séreignarsparnað, skal tilgreina í umsókn upphafsdag hins uppsafnaða iðgjalds sem hann hyggst verja til kaupa á fyrstu íbúð. Upphafsdagurinn getur í fyrsta lagi verið gildistöku dagur laganna, sbr. þó 8. gr. frumvarpsins. Slíkt hið sama gildir um ráðstöfun iðgjalds inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán tryggt með veði í fyrstu íbúð. Þá segir að verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda innan hins tíu ára tímabils falli rétturinn niður fyrir það tímabil. Réttinn má virkja að nýju hefji rétthafi aftur greiðslu iðgjalda innan hins samfellda tíu ára tímabils. Heimild til ráðstöfunar getur í engum tilvikum náð yfir lengri tíma en samfelld tíu ár þótt rof hafi orðið á greiðslu iðgjalds rétthafa innan tímabilsins. Þá er sú skylda lögð á rétthafa að sækja um ráðstöfun að nýju hafi rof á greiðslu viðbótariðgjalda varað í þrjá mánuði eða lengur.

Í 4. mgr. er kveðið á um heimild rétthafa til að selja fyrstu íbúð og kaupa nýja í stað hennar og til áframhaldandi nýtingar úrræðisins. Skilyrði er að skipti á húsnæði fari fram

innan þess ráðstöfunartímabils sem réttthafi valdi í umsókn og að kaup á nýrri íbúð fari fram innan 12 mánaða frá síðustu sölu þeirrar íbúðar sem veitti rétt til úttektar séreignarsparnaðar. Ákvæðið heimilar réttthafa áframhaldandi ráðstöfun viðbótariðgjalda inn á veðlán sem á nýju íbúðinni hvílir, þó aldrei lengur en það sem eftir er tíu ára tímabilsins. Í dæmaskyni er unnt að hugsa sér réttthafa sem ráðstafar uppsöfnuðum iðgjöldum næstliðinna þriggja ára til kaupa á fyrstu íbúð. Í framhaldi af því velur réttthafi að ráðstafa iðgjöldum samkvæmt heimild í b-lið eða eftir atvikum 2. málsl. 1. mgr. ákvæðisins og ráðstafar þeim á þann hátt í þrjú ár. Að þeim árum liðnum fjárfestir réttthafi í nýju íbúðarhúsnæði og á réttthafi þá fjögur ráðstöfunarár eftir af tíu ára tímabilinu. Að þeim tíma loknum er heimild réttthafa fullnýtt. Hafi komið rof í iðgjaldagreiðslur réttthafa kemur það tímabil til frádráttar tíu ára tímabilinu enda kveður ákvæðið á um samfellt tíu ára tímabil.

Í 5. mgr. er lagt til að réttur til úttektar á séreignarsparnaði stofnist ekki ef réttthafi erfir íbúðarhúsnæði eða hluta í slíku húsnæði þrátt fyrir að hann verði þar búsettur og að fasteignalán hvíli á fasteigninni.

Um 3. gr.

Ákvæðið kveður á um heimild réttthafa, við fyrstu íbúðarkaup, til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun óverðtryggðs fasteignarveðláns áður en iðgjaldi er ráðstafað inn á höfuðstól lánsins. Ráðstöfun inn á afborgun og höfuðstól láns breytist hlutfallslega miðað við þann fjölda ára sem eftir er af tíu ára samfelldu tímabili réttthafa. Þannig er gert ráð fyrir að á fyrsta ári samfellds tíu ára tímabils komi viðbótariðgjald réttthafa fyrst til ráðstöfunar inn á afborgun láns áður en iðgjaldi er ráðstafað inn á höfuðstól. Eftir það lækkar ráðstöfun iðgjalds inn á afborgun láns á hverju ári sem nemur 10 prósentustigum af viðbótariðgjaldi og síðan koll af kalli þar til tíu ára tímabilinu er lokið. Hafi réttthafi verið að nýta sér heimild skv. a- og b-lið 1. mgr. 2. gr. frumvarpsins skal hlutfall þess sem ráðstafað er sem afborgun láns og inn á höfuðstól láns breytast miðað við þann fjölda ára sem eftir er af tíu ára samfelldu tímabili.

Um 4. gr.

Í greininni er lagt til að hámarksfjárhæð einstaklings til úttektar á séreignarsparnaði nemi samtals 5 millj. kr. á samfelldu tíu ára tímabili eða samanlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili. Ef miðað er við 4% framlag réttthafa af iðgjaldsstofni getur framlag hans að hámarki numið 333 þús. kr. á tólf mánaða tímabili og framlag launagreiðanda getur að hámarki numið 167 þús. kr. fyrir sama tímabil miðað við 2% mótframlag hans af iðgjaldsstofni eða samanlagt 5 millj. kr. á samfelldu tíu ára tímabili. Þar sem framkvæmd úrræðisins hefst á miðju ári miðast úrræðið við 250 þús. kr. að hámarki fyrir árið 2017. Úttekt getur þó aldrei numið hærri fjárhæð en nemur inneign réttthafa vegna greiddra iðgjalda á hverjum tíma, þ.e. greiðsla til handa réttthafa takmarkast við inneign réttthafa sem myndast hefur á hverju tímabili. Það þýðir að verði ávöxtun iðgjalda neikvæð á tímabilinu getur komið til skerðingar sem því nemur. Ef útgreiðsla séreignarsparnaðar fer fram úr því hámarki sem gildir samkvæmt ákvæðinu, þ.e. um framlag réttthafa og framlag launagreiðanda, telst það sem umfram er til skattskyldra tekna á greiðsluári.

Í 2. mgr. er lagt til að framlag réttthafa megi ekki vera lægra en framlag launagreiðanda. Réttthafa er því ekki heimilt að nýta eingöngu framlag launagreiðanda til kaupa á fyrstu íbúð heldur skal framlag hans vera a.m.k. jafnt framlagi launagreiðanda, þ.e. að ef framlag launagreiðanda er t.d. 2% af tekjum verður skattfrjálst framlag réttthafa að nema a.m.k. 2% eða ef

framlag launagreiðanda er 1% af tekjum verður skattfrjálst framlag réttthafa að nema a.m.k. 1%.

Um 5. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um að umsókn réttthafa til nýtingar á séreignarsparnaði til kaupa á fyrstu íbúð skuli beina til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður. Ríkisskattstjóri mun halda úti sérstakri vefgátt þangað sem unnt verður að beina umsóknum.

Í 2. mgr. er kveðið á um þau gögn sem umsækjandi skal m.a. framvísa við umsókn til að unnt sé að leggja mat á hvort skilyrði 2. gr. frumvarpsins séu uppfyllt. Í ákvæðinu er lagt til að ríkisskattstjóra verði heimilað að byggja á rafrænum upplýsingum frá umsækjanda við mat á því hvort skilyrði umsóknar séu uppfyllt. Þá er lagt til að ríkisskattstjóra verði heimilað að afla upplýsinga úr opinberum gögnum frá viðeigandi stofnunum til staðfestingar á því hvort skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Jafnframt er vörsluaðilum og lánveitendum gert skylt að staðfesta, eftir því sem við á, að þær upplýsingar sem umsækjandi veitir í umsókn um vörsluaðila séreignarsparnaðar og lán séu réttar. Mun þessi upplýsingagjöf fara fram rafrænt og án þess að vörsluaðilar og lánveitendur hafi nokkur samskipti sín á milli. Öll upplýsingamiðlun fer í gegnum rafrænt afgreiðsluferfi ríkisskattstjóra sem er umsóknaraðili vefsins.

Í 3. mgr. er lögð sú skylda á umsækjanda, sem hyggst nýta séreignarsparnað til ráðstöfunar inn á lán sem á fyrstu íbúð hvílir, að tilkynna í vefgátt ríkisskattstjóra ef breytingar verða á forsendum umsóknar, svo sem ef skipt er um vörsluaðila séreignarsparnaðar, ef breytingar verða á láni og ef hann hyggst gera hlé á greiðslu iðgjalda. Umsækjandi getur hvenær sem er afturkallað eða breytt umsókn sinni um ráðstöfun iðgjalda inn á lán í vefgáttinni. Beiðni um afturköllun hefur ekki afturvirk áhrif á ráðstöfun iðgjalda inn á lán.

Í 4. mgr. er kveðið á um að ríkisskattstjóri skuli halda skrá yfir nauðsynlegar upplýsingar samkvæmt lögnum. Um verður að ræða rafræna skrá sem einungis inniheldur nauðsynlegar upplýsingar vegna aðgerðarinnar. Skráin skal m.a. innihalda upplýsingar frá umsækjanda um val á vörsluaðila og lánunum.

Í 5. mgr. er kveðið á um að þegar skilyrði 2. gr. eru uppfyllt og þegar upplýsingar skv. 4. mgr. liggja fyrir miðlar ríkisskattstjóri nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Að því uppfylltu millifærir vörsluaðili viðkomandi viðbótariðgjöld til viðeigandi lánveitanda til greiðslu inn á höfuðstól lána og afborgana eftir því sem við á. Miðað er við að greitt sé inn á höfuðstól láns á gjalddaga. Ef lán eru í vanskilum skal fara um greiðsluna eftir þeirri greiðsluröð sem lánaskilmálar kveða á um.

Vörsluaðilum ber skv. 6. mgr. að ráðstafa greiddum iðgjöldum til þeirra lánveitenda sem eiga þau lán sem umsækjendur hafa valið enda hafi umsækjandi ekki gert hlé á greiðslu iðgjalda. Miðað er við að greiðslur frá vörsluaðilum berist inn á safnreikninga hjá viðkomandi lánveitendum. Skal þetta gert ekki sjaldnar en fjórum sinnum á ári nema valin lán umsækjanda hafi færri en fjóra gjalddaga á ári. Þá er kveðið á um að vörsluaðilar skuli ráðstafa iðgjöldum til lánveitenda á þeim tíma þegar iðgjöld geta farið inn á höfuðstól valinna lána og á gjalddaga afborgana eftir því sem við á enda miðað við að greiðslur gangi ekki upp í annan kostnað ef ekki er um vanskil að ræða.

Um 6. gr.

Í 1. og 2. mgr. er kveðið á um að ríkisskattstjóri hafi eftirlit með útgreiðslu iðgjalda samkvæmt frumvarpinu og að ráðherra geti með reglugerð kveðið nánar á um framkvæmd ákvæðisins, m.a. um umsóknarferlið, ráðstöfun, eftirlit og kostnað.

Um 7. gr.

Í greininni er lagt til að ákvarðanir ríkisskattstjóra sem teknar eru á grundvelli frumvarps þessa sæti kærur til yfirskattanefndar eftir ákvæðum laga um yfirskattanefnd.

Um 8. gr.

Lagt er til að frumvarpið verði að lögum 1. júlí 2017.

Í 2. mgr. er að finna ákvæði um lagaskil þar sem segir að þeim rétthöfum sem þegar hafi hafið uppsöfnun á iðgjöldum til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða XVII laga nr. 129/1997, sbr. b-lið 1. gr. laga nr. 40/2014, en ekki nýtt sér þá heimild fyrir 1. júlí 2017, verði heimilað að flytja áunnin réttindi sín og nýta þau á grundvelli frumvarps þessa. Þó er gert að skilyrði að um fyrstu kaup á íbúð sé að ræða. Þá er í ákvæðinu kveðið á um að tímabil uppsöfnunar samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVII skuli koma til frádráttar tíu ára samfelldu tímabili frumvarps þessa. Það hefur í för með sér að rétthafa sem hóf uppsöfnun viðbótariðgjalda 1. júlí 2014 verður jafnframt heimilað að nota viðbótariðgjöld næstu sjö ára til kaupa á fyrstu íbúð. Hafi uppsöfnun hafist síðar innan tímabils bráðabirgðaákvæðisins, þó ekki síðar en 1. júlí 2017, myndast réttur til handa rétthafa til að nýta viðbótariðgjöld sín það sem eftir varir af hinu tíu ára samfellda tímabili. Hafi orðið rof í uppsöfnun rétthafa leiðir það til þess að réttur til að nýta iðgjald fyrir það tímabil fellur niður enda er í frumvarpinu kveðið á um samfellda nýtingu viðbótariðgjalda í tíu ár.

Í 3. mgr. er kveðið á um heimild til handa rétthafa sem þegar hefur nýtt rétt á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða XVII laga nr. 129/1997 og eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI sömu laga til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Í ákvæðinu er rétthafa heimiluð áframhaldandi nýting á viðbótariðgjaldi sínu til greiðslu inn á lán með veði í húsnæðinu sem hann aflaði sér á þeim grundvelli uns hinu tíu ára samfellda tímabili frumvarps þessa er náð. Gert er að skilyrði að um fyrstu kaup á íbúð hafi verið að ræða og að rétthafi sé skráður eigandi að minnsta kosti 50% eignarhlutar í húsnæðinu. Þá segir að það tímabil sem ráðstöfun rétthafa á viðbótariðgjöldum hefur varað komi til frádráttar tíu ára samfelldu tímabili frumvarps þessa.

Að lokum segir í 4. mgr. að rétthafi sem hyggst nýta sér áframhaldandi nýtingu á sér eignarsparnaði sínum til ráðstöfunar vegna kaupa á fyrstu íbúð skuli með umsókn sækja um heimildina til ríkisskattstjóra.

Um 9. gr.

Í ákvæðinu eru tilgreindar þær breytingar sem gera þarf á öðrum lögum verði frumvarp þetta að lögum.

Í a-lið er lagt til að við 28. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, verði bætt nýjum tölulíð. Í ákvæðinu er fjallað um skattfrelsi útgreiðslu iðgjalda til séreignarsparnaðar við ákveðnar skilyrtar aðstæður.

Gert er ráð fyrir því að ráðstöfun viðbótariðgjalds til séreignarsparnaðar verði ekki talin til skattskyldra tekna ef uppfyllt eru skilyrði laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Samkvæmt þeim lögum er heimildin að auki takmörkuð við 4% framlag manns af iðgjaldsstofni eða 333 þús. kr. að hámarki á ári og allt að 2% framlag launagreiðanda eða að hámarki 167 þús. kr. af iðgjaldsstofni á ári. Þá er ákveðið þak sett á úrræðið sem takmarkast við 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili. Með fasteign er átt við eign sem hefur sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Vegna þess að framkvæmd úrræðisins hefst á miðju ári þá miðast það við 250 þús. kr. árið 2017 og það ár sem tímabilinu lýkur. Sami maður getur því alls greitt 5 millj. kr. inn á húsnæðislán ef heimildin er að

fullu nýtt öll árin. Ef útgreiðsla séreignarsparnaðar fer fram úr því hámarki telst það sem er umfram til skattskyldra tekna á greiðsluári.

Um einskiptisrétt er að ræða sem felur í sér að rétthafi, sem ekki hefur áður verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði áður en hann hyggst nýta sér úttekt á viðbótariðgjaldi samkvæmt frumvarpi þessu, getur einu sinni sótt um skattfrjálsa úttekt á séreignarsparnaði sínum samkvæmt frumvarpinu.

Rétthafi sem nýtir sér skattfrelsi á úttekt viðbótariðgjalda við kaup á fyrstu íbúð skal að auki vera skráður eigandi að a.m.k. 50% í íbúðarhúsnæðinu sem hann kaupir.

Sækja þarf um framangreinda ráðstöfun rafrænt til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður. Leggja skal fram með umsókn gögn sem sýna fram á að skilyrði ákvæðisins séu uppfyllt. Þar gæti t.d. verið um að ræða þinglýstan kaupsamning, afsal eða skráningu húsnæðis hjá Þjóðskrá Íslands. Ríkisskattstjóra er heimilt að byggja á rafrænum upplýsingum frá umsækjanda.

Miðað er við að heimilt verði að verja uppsöfnuðu viðbótariðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð, þ.e. til nýbyggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði og að sama gildi um kaup á búseturétti. Þá nær heimildin til ráðstöfunar á viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns og afborgun þess, eftir því sem við á, og sem tryggt er með veði í fyrsta íbúðarhúsnæði, þ.m.t. kaup á búseturétti.

Í b-lið er lagt til að núgildandi ákvæði til bráðabirgða XVI laga nr. 129/1997 verði fram-
lengt um tvö ár til viðbótar eða fram til 30. júní 2019. Aðrar breytingar eru ekki gerðar á ákvæðinu.