Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

sent með rafrænum hætti á: nefndarsvid@althingi.is

Reykjavík, 30. ágúst 2016

Varðar: **Athugasemdir Allianz við frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, mál nr. 818.**

Allianz Ísland hf., söluumboð er umboðsaðili þýsku tryggingasamsteypunnar Allianz. Líftryggingafélagið Allianz Lebensversicherungs AG, hefur veitt þjónustu á Íslandi frá árinu 1994 og hefur frá árinu 2002 haft heimild fjármálaráðuneytisins til að bjóða viðskiptavinum hér á landi samninga um viðbótartryggingarvernd í samræmi við lög nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða (hér eftir „lífeyrislögin").

Þýska tryggingafélagið er því svokallaður vörsluaðili lífeyrissparnaðar, sbr. 3. mgr. 8. gr. lífeyrislaganna, eins og það hugtak er skilgreint í 2. gr. reglugerðar nr. 698/1998, um ráðstöfun iðgjalds til lífeyrissparnaðar og viðbótartryggingarvernd[1].

Samkvæmt 1. gr. fyrirliggjandi frumvarps skal það gilda um „skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. [lífeyrislaganna]". Þrátt fyrir að hugtakanotkun í frumvarpinu sé ekki að fullu í samræmi við hugtakanotkun í lífeyrislögunum og reglugerð nr. 698/1998 (þ.e. hugtakið séreignarsparnaður notað í þessu tilfelli en ekki lífeyrissparnaður og viðbótartryggingarvernd eins og gert er í lífeyrislögunum)[2], er ljóst að til stendur að heimila öllum aðilum sem ráðstafa viðbótariðgjaldi sínu til viðbótartryggingarverndar skv. ákvæði 8. gr., skattfrjálsa úttekt lífeyrissparnaðar.

Vörsluaðilar lífeyrissparnaðar sem hafa fengið heimild fjármála- og efnahagsráðuneytis til að taka við iðgjaldi með samningi um viðbótartryggingavernd bjóða upp á mjög mismunandi tegundir samninga. Í dag eru um 22 þúsund Íslendingar að ráðstafa mánaðarlega sínu viðbótariðgjaldi inn á lífeyristryggingarsamning hjá Allianz eða 25-30% þeirra Íslendinga sem eru að ráðstafa sínu viðbótariðgjaldi mánaðarlega skv. 8.-10. gr. lífeyrislaganna (skv. könnunum Capacent og Verdicta).

Eins og frumvarpið er úr garði gert munu um 22 þúsund Íslendingar sem eru viðskiptavinir Allianz og ráðstafa viðbótariðgjaldi sínu í samræmi við ákvæði 8. gr. lífeyrislaganna ekki eiga kost á að njóta þess stuðnings og réttinda sem í frumvarpinu eiga að felast til jafns við viðskiptavini annarra vörsluaðila.

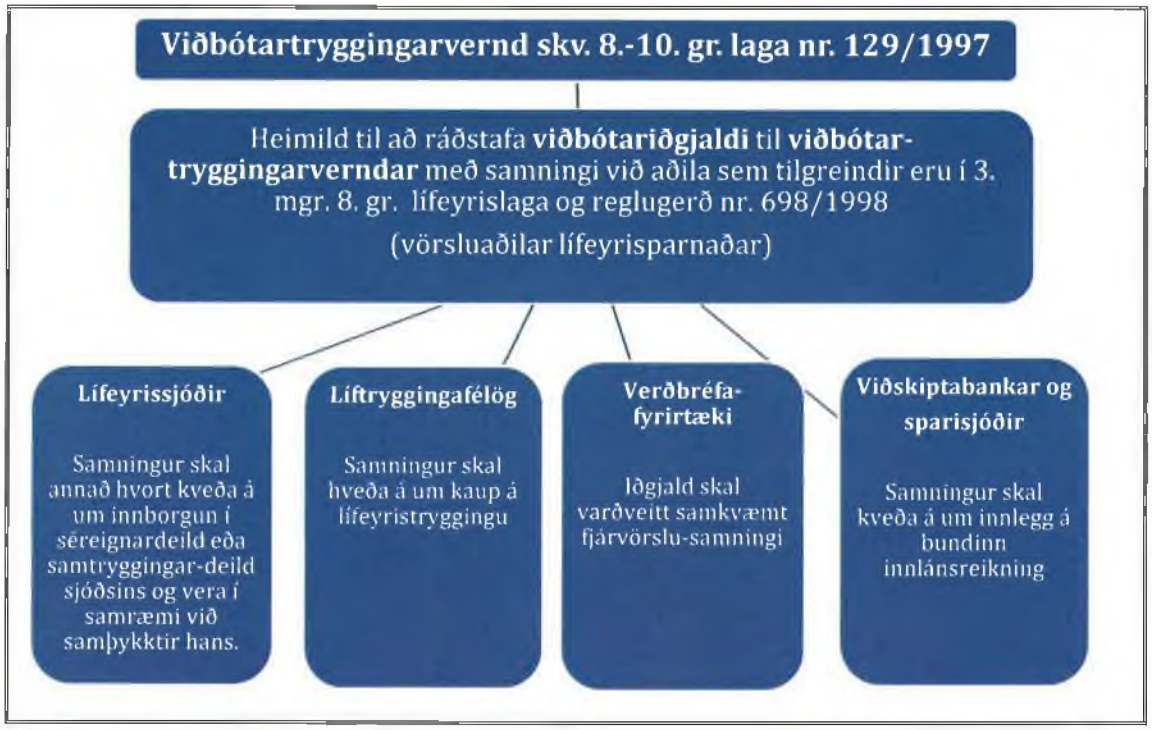
[1] Í reglugerð nr. 698/1998 er viðbótartryggingarvernd skilgreind sem sú tryggingarvernd „sem er umfram þá lágmarkstryggingarvernd sem lífeyrissjóður skilgreinir og greitt er fyrir með greiðslu iðgjalds samkvæmt sérstökum samningi við þá aðila sem tilgreindir eru í 1.-4. tölul. 3. mgr. 8. gr. laga nr. 129/1997."

[2] Það kann að valda ruglingi að nota hugtakið séreignarsparnaður þar sem gert er ráð fyrir því í lífeyrislögunum að lágmarkstryggingarvernd (þ.e. skyldubundni hlutinn) geti verið náð þannig að lágmarksiðgjaldi sé að hluta varið til öflunar lífeyrisréttinda í sameign og að hluta til öflunar lífeyrisréttinda í séreign.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

Það má öllum vera ljóst að skilmálum trygginga verður ekki breytt afturvirkt. Ef rétthafi segir upp eða riftir samningi (hættir að greiða iðgjöld) þá greiðir tryggingarfélagið út endurkaupsvirði tryggingarinnar. Rétthafar eiga kost á því að taka svokallað iðgjaldahlé í 3 ár án þess að segja upp samningi sínum en ekki er hægt að taka lengra iðgjaldahlé en 3 ár og ekki er hægt að taka út iðgjöld sem greidd voru á afmörkuðu tímabili.

Með lífeyrislögunum nr. 129/1997 var komið á núverandi kerfi viðbótartryggingarverndar til viðbótar við lágmarkstryggingarvernd lífeyrisréttinda, þ.e. í 8. gr. laganna. Samkvæmt þessu kerfi er rétthöfum heimilað að velja mismunandi leiðir til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sínu og hefur löggjafinn afmarkað það nákvæmlega hverjir megi bjóða slíka samninga sem og afmarkað bæði form og efni samninganna og réttarvernd þeirra. Samningar geta verið mismunandi, allt eftir því við hvern er samið. Til einföldunar má setja fram eftirfarandi skýringarmynd af því kerfi viðbótarlífeyrissparnaðar sem löggjafinn innleiddi með lífeyrislögunum nr. 129/1997:



Einstaklingar hafa í tæp 20 ár átt þess kost að velja um þá möguleika í þessu kerfi sem löggjafinn hefur tilgreint og ráðherra hefur auk þess staðfest. Ef nota á þetta kerfi til að veita skattaívilnanir eða aðrar ívilnanir er það ólögmæt mismunun og brot á jafnræðisreglu að útiloka einn hóp, þ.e. aðila sem hafa valið sér einn af fjórum möguleikum í kerfinu.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum munu viðskiptavinir Allianz ekki sitja við sama borð og viðskiptavinir annarra vörsluaðila lífeyrissparnaðar þegar kemur að því að notfæra sér þau úrræði sem þar eru lögð til. Engin málefnaleg sjónarmið geta legið að baki slíkri mismunun og ber löggjafanum að sjá til þess að fullt jafnræði sé með rétthöfum algerlega óháð því hvaða samningsform eða vörsluaðila viðkomandi hefur valið sér innan þessa kerfis sem löggjafinn ætlar að notfæra til að styðja við einstaklinga til að kaupa sína fyrstu íbúð.

Verði því ekki við komið innan þessa kerfis þá ber löggjafanum að finna aðrar leiðir til að ná þeim markmiðum sem að er stefnt með þessu frumvarpi. Ýmsar tillögur hafa t.a.m.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

komið fram undanfarið sem stefna að sömu markmiðum og frumvarp þetta á að ná og án mismununar þeirra sem aðgerðirnar eiga að styðja við.

1. Nánar um tilefni athugasemda Allianz

1.1. Samningar Allianz eru lífeyristryggingasamningar

Samningar Allianz fela í sér að viðbótariðgjaldi rétthafa er ráðstafað til kaupa á lífeyristryggingu og því um tryggingasamninga að ræða. Samningarnir eru því ekki eins einfaldir og sumir aðrir samningar um viðbótarlífeyrissparnað sem í boði eru hér á landi, t.a.m. samningar við innlánsstofnun, sem fela í sér ráðstöfun iðgjalda rétthafa inn á bundinn innlánsreikning.

Tryggingin tekur gildi við greiðslu fyrsta iðgjalds, þar sem tryggð er inneign við samningslok sem samanstendur af inngreiddum iðgjöldum og tryggðri ávöxtun á þau iðgjöld. Til viðbótar tryggðri inneign í samningslok kemur hluti rétthafa í ágóða tryggingafélagsins. Við andlát rétthafa fyrir lok samnings greiðist summa inngreiddra iðgjalda að viðbættum ágóðahluta rétthafa. Sé samningi slitið fyrir samningslok er það gildandi endurkaupsvirði[3] sem rétthafi getur ráðstafað. Fjárhæð endurkaupsvirðis er í upphafi samningstíma lægri en inngreidd iðgjöld, það er mismunandi eftir aðstæðum hvers og eins rétthafa en almennt má miða við að fyrstu 10 ár samningstímans sé endurkaupsvirðið lægra en inngreidd iðgjöld.

1.2. Allianz hefur áður gert athugasemdir við breytingar á ráðstöfun iðgjalda til viðbótartryggingarverndar og uppsöfnuðum réttindum

Í aðdraganda og kjölfar samþykktar laga nr. 40/2014, um séreignasparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar gerði Allianz ítrekaðar athugasemdir við útfærslu framkvæmdar- og löggjafarvaldsins og benti á nauðsyn þess að tekið yrði tillit til sérstöðu þeirra rétthafa sem væru með tryggingarsamninga og þess gætt að þeim aðilum sem þannig ráðstöfuðu sínu viðbótariðgjaldi yrði gert kleift að nýta sér úrræði og skattaívilnanir til jafns við aðra. Var leitast við að skýra út eðli og sérstöðu samninga Allianz og bent á þá þætti í uppbyggingu og eðli samninganna sem taka þyrfti tillit til við endanlega útfærslu svo að þeir einstaklingar sem gert hefðu samninga um lífeyristryggingar, eins og viðskiptavinir Allianz, sætu við sama borð og aðrir innan þessa kerfis þegar kæmi að því að notfæra sér úrræðin.

Ekki var við því orðið og í frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 40/2014 var ekkert tillit tekið til athugasemda Allianz heldur var útfærslan alfarið miðuð að viðskiptavinum þeirra vörsluaðila sem áttu sæti í starfshópi fjármálaráðherra, sem samdi frumvarpið, og mismunaði þannig einstökum rétthöfum (viðskiptavinum) sem og vörum og vörsluaðilum á þessum markaði.

Rétt er að benda á að í nefndaráliti meirihluta efnahags- og viðskiptanefndar með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2014 er vísað til „gagnrýni söluaðila viðbótarlíftryggingaverndar" þar sem segir:

[3] Endurkaupsvirði er virði eða staða samnings á hverjum tíma. Samanstendur endurkaupsvirði af inngreiðslum og ávöxtun þeirra að frádregnum kostnaði. Fyrst um sinn er endurkaupsvirði samninga lægra en greidd fjárhæð, vegna þess kostnaðar sem fellur til, en eftir því sem líður á samninginn hækkar endurkaupsvirðið. Ef samningi er slitið fyrir lok samningstíma er endurkaupsvirði almennt sú fjárhæð sem einstaklingar fá í sinn hlut.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

„Fyrir nefndinni kom fram nokkur gagnrýni á að í frumvarpinu væri aðeins gert ráð fyrir að þeir sem greiða iðgjald til vörsluaðila viðbótarlífeyrissparnaðar geti nýtt sér úrræði frumvarpsins en ekki þeir sem greiða iðgjöld á grundvelli samninga um viðbótartryggingavernd þrátt fyrir að bæði sparnaðarformin séu byggð á sama lagagrundvelli, þ.e. lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða.

Hér á eftir er gerð grein fyrir tillögum meiri hlutans til breytingar á umsóknartíma um greiðslu viðbótariðgjalds inn á höfuðstól fasteignalána. Sú tillaga er lögð fram til að koma til móts við gagnrýni söluaðila viðbótartryggingaverndar. Þá hvetur meiri hlutinn fjármála- og efnahagsráðherra til að hafa samráð við slíka söluaðila við setningu reglugerða á grundvelli ákvæða frumvarpsins."

Þrátt fyrir að í ofangreindu nefndaráliti virðist gæta misskilnings eða ruglings á hugtökunum *vörsluaðili viðbótarlífeyrissparnaðar* og *viðbótartryggingavernd*, er ljóst að ekki stóð annað til en að allir aðilar sem ráðstöfuðu viðbótariðgjaldi sínu skv. 8. gr. lífeyrislaganna ættu kost á að nýta sér úrræðin og að nefndin hefur talið að taka ætti á þessari sérstöðu samninga í reglugerð, þó ekki hafi verið talin þörf á að kveða sérstaklega á um það í lögunum.

Samkvæmt tryggingarskilmálum Allianz er rétthöfum heimilt að taka allt að þriggja ára iðgjaldahlé. Á grundvelli þeirrar heimildar var útfærð leið til að viðskiptavinir Allianz gætu nýtt sér það úrræði að nýta viðbótariðgjald sitt til greiðslu inn á húsnæðislán án þess að það yrði til tjóns fyrir viðkomandi að tryggingariðgjald væri ekki greitt á tímabilinu.

Hins vegar var það niðurstaða fjármála- og efnahagsráðuneytisins að rétthöfum hafi ekki verið tryggður réttur til ráðstöfunar iðgjalda til húsnæðiskaupa óháð tegund og eðli þess samnings sem viðkomandi hafi gert. Afstaða ráðuneytisins þýddi með öðrum orðum að viðskiptavinir Allianz gætu ekki notið sama réttar og aðrir aðilar þegar kemur að því að nýta þær skattaívilnanir sem samþykktar voru með lögum nr. 40/2014. Í bréfi fjármála- og efnahagsráðuneytisins, dags. 15. mars 2015, sagði: *„Það er hins vegar ekki litið svo á að rétthöfum sé tryggður réttur ráðstöfunar iðgjalda inn á lán eða eftir atvikum til húsnæðiskaupa óháð samningssambandi þeirra við hlutaðeigandi vörsluhafa. Hafi rétthafi til að mynda gert samning sem felur í sér tryggingaþátt kann að vera að vörsluaðilar hafi ekki sömu úrræði til þess að koma til móts við viðskipamenn sína"*.

Allianz tilkynnti öllum viðskiptavinum sínum þessa niðurstöðu og hefur gætt þess að vísa frá nýjum viðskiptavinum sem mögulega hefðu hug á að nýta sér úrræðið. Inngrip löggjafans í kerfi viðbótarlífeyrissparnaðar og útfærsla stjórnvalda hefur því takmarkað samkeppni á þessum markaði og hamlað einum samkeppnisaðila að starfa á þessum markaði.

1.3. Samkeppnissjónarmið og EES samningurinn

Í framangreindri niðurstöðu fjármála- og efnahagsráðuneytisins kann að felast óheimil mismunun og brot á jafnræði rétthafa en auk þess verður að telja rök standa til þess að inngrip löggjafans og útfærsla stjórnvalda hvað þetta kunni að fara gegn ákvæðum samkeppnislaga, nr. 44/2005. Það álitaefni er enn áleitnara þegar litið er til aðkomu samkeppnisaðila á þessum markaði að undirbúningi og gerð frumvarps þess sem varð að lögum nr. 40/2014, um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar. Þar komu að gerð og útfærslu lífeyrissjóðir og fjármálafyrirtæki en ekki erlendu líftryggingafélögin sem hafa heimild til að starfa á þessum markaði og niðurstaðan var sú að áframhaldandi starfsemi líftryggingafélaganna er takmörkuð.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

Í athugasemdum með fyrirliggjandi frumvarpi segir að áform stjórnvalda hafi verið kynnt „ýmsum hagsmunaaðilum". Fyrir liggur að Allianz var ekki kynnt efni frumvarpsins og því til viðbótar hefur efnahags- og viðskiptanefnd ekki einu sinni talið ástæðu til að senda Allianz umsagnarbeiðni um frumvarpið, þrátt fyrir 25-30% markaðshlutdeild í því kerfi sem frumvarpið lýtur að.

Ákvæði frumvarpsins sem hér er til meðferðar koma í framhaldi af heimildunum sem lögleiddar voru með lögum nr. 40/2014. Gerð frumvarpsins og útfærsla þeirra tillagna sem þar er að finna, auk ákvæða laga nr. 40/2014, er til þess fallið að vekja tortryggni á því að samkeppnissjónarmiða og fulls jafnræðis hafi verið gætt og er brýn ástæða fyrir nefndarmenn að leita eftir staðfestingu Samkeppniseftirlitsins á því að ákvæði frumvarpsins feli ekki í sér samkeppnishömlur eða brjóti í bága við ákvæði samkeppnislaga og að eftirlitið grípi til viðeigandi aðgerða verði svo talið.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum verður Allianz, vegna skilmála þeirra tryggingasamninga sem um ræðir, gert ómögulegt að bjóða nýjum viðskiptavinum, sem ekki hafa átt fasteign samninga um lífeyristryggingu auk þess sem núverandi viðskiptavinir Allianz eiga ekki kost á að notfæra sér úrræðin til jafns við aðra. Hefur Allianz sent Samkeppniseftirlitinu erindi hvað það varðar og óskað eftir því að það verði tekið til skoðunar hvort ákvæði frumvarpsins fari í bága við ákvæði samkeppnislaga.

Því til viðbótar er ástæða til að skoða sérstaklega hvort ákvæði ákvæði frumvarps þessa sem og laga nr. 40/2014 gangi gegn 36. gr. EES samningsins þar sem þau eru til þess fallin að takmarka möguleika þeirra erlendu aðila sem heimild hafa hér á landi til að bjóða upp á samninga um viðbótartryggingarvernd skv. 8. gr. lífeyrislaganna.

2. Athugasemdir við einstök ákvæði frumvarpsins

2.1. Athugasemdir við 2. gr. frumvarpsins

Í 1. mgr. 2. gr. segir að rétthafa sé heimilt að nýta „viðbótariðgjald sem greitt er á samfelldu tíu ára tímabili" með því að ráðstafa uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á íbúð (sbr. a-lið 1. mgr.), ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól (sbr. b-liður 1. mgr.) eða nýta sem afborgun eða greiðslu inn á höfuðstól verðtryggðs láns (2. málsl.).

Þegar kemur að a-lið 1. mgr. þá er augljóslega ekki gert ráð fyrir því að rétthafar hafi ráðstafað iðgjaldi sínu til kaupa á lífeyristryggingu.

Í frumvarpinu segir að heimilt verði að „nýta viðbótariðgjald sem greitt er á samfelldu tíu ára tímabili" með því að að „verja uppsöfnuðu iðgjaldi". Enga umfjöllun er að finna um þetta í greinargerð en þar virðist gengið útfrá því að allir samningar um viðbótarlífeyrissparnað séu með þeim hætti að hægt sé að aðgreina iðgjöld tiltekins tímabils og ávöxtun þeirra frá öðrum áunnum réttindum eða inneign. Í tilfelli tryggingasamninga er það ekki mögulegt, heldur er skv. skilmálum tryggingarinnar svokallað endurkaupsvirði sem rétthafi gæti ráðstafað og er fjárhæð endurkaupsvirðis í upphafi samningstíma lægri en inngreidd iðgjöld.

Þegar kemur að b-lið og 2. málsl. 1. mgr. liggur fyrir að rétthafar sem ráðstafað hafa viðbótariðgjaldi sínu til kaupa á lífeyristryggingu munu ekki eiga þess kost að nýta sér úrræðið.

Eins og áður greinir þá er samkvæmt tryggingarskilmálum Allianz lífeyristryggingarinnar mögulegt að gera þriggja ára iðgjaldahlé á samningi en að því loknu verður rétthafi að hefja iðgjaldagreiðslur að nýju eða loka samningi sínum. Sé samningi lokað kemur til

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

greiðslu endurkaupsvirðis tryggingarinnar. Í tilfelli þessara rétthafa verður úrræðið því ekki nýtt nema með tilheyrandi tjóni.

Engin málefnaleg rök geta réttlætt það að einungis hluti þeirra aðila sem ráðstafa viðbótariðgjöldum sínum skv. 8. gr. lífeyrislaganna fái nýtt þá skattaívilnun sem um ræðir en ekki allir. Verður að telja að um óheimila mismunun sé að ræða sem brjóti gegn jafnræðisreglu stjórnarskrár.

2.2. Athugasemdir við 8. gr. frumvarpsins

Eins og áður greinir hafa viðskiptavinir Allianz ekki átt þess kost að nýta sér heimild ákvæðis til bráðabirgða XVII í lífeyrislögunum.

Í ákvæði XVII til bráðabirgða segir *„Útgreiðsla getur þó aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemur inneign rétthafa vegna greiddra iðgjalda á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017."* Allianz hefur eins og áður greinir ítrekað bent á að þetta skilyrði sé ekki hægt að uppfylla þegar kemur að lífeyristryggingum. Hvorki er mögulegt að aðgreina iðgjöld sem hafa verið greidd inn á samning Allianz (lífeyristrygginguna) á ákveðnu tímabili, né ávöxtun vegna þeirra iðgjalda, frá áunnum réttindum eins og þau eru reiknuð á hverjum tíma. Áunnin réttindi tryggingataka eru samkvæmt skilmálum tryggingarinnar reiknuð sem endurkaupsvirði á hverjum tíma. Það er afar misjafnt eftir aðstæðum hvers og eins rétthafa en almennt má miða við að endurkaupsvirði nái ekki summu inngreiddra iðgjalda fyrr en eftir 10 ára samningstíma.

Afstaða fjármála- og efnahagsráðuneytisins var sú að ráðuneytið liti ekki svo á að rétthöfum væri tryggður réttur „til ráðstöfunar iðgjalda inn á lán eða eftir atvikum til húsnæðiskaupa óháð samningssambandi þeirra við hlutaðeigandi vörsluhafa", sbr. umfjöllun hér að framan.

Verði ákvæði þetta samþykkt óbreytt er framhaldið þeirri ólögmætu mismunun og broti á jafnræðisreglu gegn viðskiptavinum Allianz sem ákvæðið felur í sér.

Í kjölfar niðurstöðu fjármála- og efnahagsráðuneytisins frá því í mars 2015 um útfærslu úrræða laga nr. 40/2014 hefur nýjum viðskiptavinum sem ekki eiga fasteign verið vísað frá Allianz og þeim ráðlagt að ráðstafa iðgjaldi sínu á tímabilinu til 30. júní 2017 til annars vörsluaðila svo viðkomandi eigi örugglega kost á að nýta sér úrræðið (iðgjöld sín) að fullu.

Allianz hefur jafnframt reynt að finna alla þá viðskiptavini sína sem ekki eiga fasteign (með því að senda dreifibréf til allra viðskiptavina sinna og með upplýsingum á heimasíðu félagsins) til að upplýsa þá um ofangreint og hefur þeim sem hafa gefið sig fram verið ráðlagt að gera tímabundið hlé á tryggingasamningi sínum og snúa sér til annars vörsluaðila til að ráðstafa iðgjöldum sínu á tímabilinu 1. júlí 2014 – 30. júní 2017. Hafa því þessir rétthafar getað gert hlé á samningi sínum til að nýta sér úrræðin.

Þessir viðskiptavinir eiga þess ekki kost að nýta sér úrræðið umfram þau þrjú ár sem reglur samningsins heimila iðgjaldahlé samningsins. Vilji viðskiptavinur nýta sér úrræðin lengur, eins og 8. gr. frumvarpsins kveður á um, er ljóst að viðkomandi verður að segja upp samningi sínum með tilheyrandi tjóni.

Engin málefnanleg rök geta réttlætt það að einungis hluti þeirra aðila sem ráðstafa viðbótariðgjöldum sínum skv. 8. gr. lífeyrislaganna fái nýtt þá skattaívilnun sem um ræðir en ekki allir. Verður að telja að um óheimila mismunun sé að ræða sem brjóti gegn jafnræðisreglu stjórnarskrár.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

2.3. Athugsemdir við b-lið 1. mgr. 9. gr.

Í b-lið 9. gr. er lagt til að ákvæði til bráðabirgða XVI lífeyrislaganna verði framlengt um tvö ár.

Eins og fjallað hefur verið um hér að framan var viðskiptavinum Allianz kleift að notfæra sér úrræðið með því að samningur viðkomandi var settur í 3. ára iðgjaldahlé. Viðskiptavinir Allianz munu því eiga þann eina kost að loka sínum samningum og ráðstafa sínu viðbótariðgjaldi til annars aðila, ef þeir ætla að nýta sér heimildir frumvarpsins. Þegar samningi er lokað þá greiðir tryggingafélagið endurkaupsvirði samningsins á eins og það er reiknað á þeim tíma. Ef endurkaupsvirðið er lægra en inngreidd iðgjöld, sem að jafnaði er raunin á fyrstu 10 árum samningsins, þá er rétthafi að taka á sig skerðingu til að geta nýtt áfram þá skattaívilnun sem um ræðir.

Engin málefnaleg rök geta réttlætt það að einungis hluti þeirra aðila ráðstafa viðbótariðgjöldum sínum skv. 8. gr. lífeyrislaganna fái nýtt þá skattaívilnun sem um ræðir en ekki allir. Verður að telja að um óheimila mismunun sé að ræða sem brjóti gegn jafnræðisreglu stjórnarskrár.

3. Niðurlag

Er það von Allianz að efnahags- og viðskiptanefnd taki tillit til þeirra athugasemda sem hér hafa verið settar fram við afgreiðslu frumvarpsins þannig að þeir 22 þúsund Íslendingar sem ráðstafa viðbótariðgjaldi sínu skv. 8. gr. lífeyrislaganna til kaupa á lífeyristryggingasamninga hjá Allianz eigi jafna möguleika á því að nýta sér þann stuðning sem lagt er til að lögfestur verði.

Sé þess óskað þá eru fulltrúar Allianz tilbúnir til að koma á fund efnahags- og viðskiptanefndar, svara þeim spurningum sem kunna að koma upp og skýra nánar þau atriði sem hér greinir.

Virðingarfyllst,
f.h. Allianz Ísland hf.

Ástríður Gísladóttir hrl.

Íslög ehf. | Túngötu 6 | 101 Reykjavík | Ísland | Tel: + 354 414 7400 | Fax: + 354 414 7401 | www.islog.is | islog@islog.is | kt. 690312-1150

Alþýðusamband Íslands

Alþingi
Nefndasvið Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

Reykjavík 26.8.2016
Tilvísun: 201608-0024

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818.mál.

Samkvæmt frumvarpinu verður þeim sem hafa ekki áður átt fasteign heimilt að nýta séreignarsparnað sinn skattfrjálst í allt að 10 ár til öflunar íbúðarhúsnæðis. Heimildin nær til bæði eigin framlags launamanns (allt að 4% af launum) og framlags launagreiðenda (2% af launum), samtals að hámarki kr. 500.000 á einstakling á hverju 12 mánaða tímabili. Til að fullnýta heimildina þurfa mánaðarlaun að vera a.m.k. 694.444 kr. Ráðstöfunin nær til iðgjalda í séreignarsparnað sem greidd eru á 10 ára tímabili sem getur hafist í fyrsta lagi frá gildistöku laganna þann 1. júlí 2017. Aðgerðin nær þannig eingöngu til þeirra sem kaupa sína fyrstu eign eftir 1. júlí á næsta ári.

Það er mat ASÍ að skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð gagnast í bráð fyrst og fremst þeim sem eiga eigið fé og hafa greiðslugetu til þess að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun. Fyrir þann hóp munu viðbótargreiðslur úr séreignarsparnaði inn á húsnæðislán vissulega flýta eignarmyndun og draga úr vaxtakostnaði til lengir tíma. Aðgerðin gagnast hins vegar lítið þeim sem eru í mestum vanda á húsnæðismarkaði.

Reynslan liðinn ára hefur sýnt að of mikil skuldsetning og of hátt lánshlutfall getur reynst dýrkeypt í efnahagssveiflum. Það kann því að vera skynsamlegt að gefa ungu fólki kost á að nýta séreignarsparnað sinn fyrstu árin skattfrjálst til að safna fyrir útborgun í húsnæði. Það er hins vegar ekki skyndilausn á húsnæðisvanda ungs fólks. Raunverulegar lausnir í húsnæðismálum fyrir ungt fólk og tekjulág heimili felast þess vegna í því að ráðast að rót vandans sem eru háir vextir, gallað húsnæðislánakerfi og vöntun á hagkvæmu leiguhúsnæði. Þess vegna telur Alþýðusambandið brýnt að forgangsraða nægu skattfé í húsnæðisstuðning og til uppbyggingar í nýja almenna leiguíbúðakerfinu sem gæfi ungu fólk tækifæri á öruggu húsnæði á viðráðanlegum kjörum á meðan það safna sér upp nauðsynlegu sparifé til kaupa

á eigin húsnæði. Þær 400 almennu íbúðir á ári sem stjórnvöld áætla að styðja byggingu á næstu árin duga þar engan veginn til.

Í viðauka má sjá útreikninga og dæmi um það hámarks eigið fé sem einstaklingar og pör geta lagt fyrir skattfrjálst skv. úrræðinu m.v. mismunandi tekjur og þann tíma sem tekur að safna fyrir útborgun í íbúð auk dæma um greiðslumat og greiðslubyrði. Útreikningarnir sýna hversu langan tíma það tekur að safna raunhæfri útborgun í hóflegri fasteign og að úrræðið eitt og sér dugar fáum. Þá má sjá að þrátt fyrir að fólk eigi eigið fé til útborgunar er greiðslumatið þröskuldur fyrir marga.

Samandregið:

- Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð gagnast fyrst og fremst þeim hópi sem á eigið fé og hefur greiðslugetu til þess að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun. Fyrir þann hóp mun úrræðið flýta eignarmyndun og draga úr vaxtakostnaði.
- Úrræðið mun í bráð ekki leysa vanda þeirra sem eru verst staddir á húsnæðismarkaði – ungt fólk sem á ekki eigið fé til útborgunar í húsnæði og/eða hefur ekki tekjur til þess að standast greiðslumat hjá lánastofnunum.
- Reynslan hefur kennt okkur að of mikil skuldsetning og of hátt lánshlutfall getur reynst dýrkeypt í efnahagssveiflum. Það kann því að vera skynsamlegt að gefa ungu fólki kost á að nýta séreignarsparnað sinn fyrstu árin skattfrjálst til að safna fyrir útborgun í húsnæði. Það er hins vegar ekki skyndilausn á húsnæðisvanda ungs fólks.
- Raunverulegar lausnir í húsnæðismálum fyrir ungt fólk og tekjulág heimili felast þess vegna í því að ráðast að rót vandans sem eru háir vextir, gallað húsnæðislánakerfi og vöntun á hagkvæmu leiguhúsnæði.
- Rétt væri að byrja á að forgangsraða nægilegu skattfé í húsnæðisstuðning og til uppbyggingar í nýja almenna leiguíbúðakerfinu sem gæfi ungu fólk raunhæft tækifæri á öruggu húsnæði á viðráðanlegum kjörum á meðan það safna sér upp nauðsynlegu sparifé til kaupa á eigin húsnæði.
- Þær 400 almennu íbúðir á ári sem stjórnvöld áætla skv. fjármálaáætlun til næstu fimm ára að styðja byggingu á duga þar engan veginn til. Mat ASÍ er að fjölga þurfi almennum íbúðum um a.m.k. 1.000 á ári næstu árin.
- Auka þarf fjármagn til húsnæðisbótakerfanna og styðja betur við ungt fólk en undanfarin ár hafa þessi kerfi verið veikt verulega og dregið úr stuðningnum. Fimm ára fjármálaáætlun gerir hins vegar ráð fyrir að húsnæðisstuðningskerfin verði veikt enn frekar.

ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS • GUÐRÚNARTÚNI 1 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI: 535 5600 • FAX: 535 5601 • ASI@ASI.IS • WWW.ASI.IS

- Samkvæmt frumvarpinu mun heimild til nýtingar á séreignarsparnaði til kaupa á fyrstu fasteign taka gildi þann 1. júlí 2017 og nær þannig ekki til þeirra sem kaupa húsnæði fram að þeim tíma. Þetta kann að hafa talsverð áhrif á fasteignamarkaði, þar sem miklir hagsmunir í formi skatthlunninda eru í húfi verður ríkur hvati til að fresta fyrstu kaupum fram að gildistöku frumvarpsins.
- Áhrif heimildarinnar á fasteignaverð ræðst einnig að miklu leyti af framboði af hentugu húsnæði fyrir kaupendur fyrstu fasteignar og þátttöku í aðgerðinni. Þótt íbúðafjárfesting hafi tekið við sér undanfarið hefur hún ekki verði nægileg til að mæta mannfjöldaþróun, aukinni eftirspurn með vaxandi kaupmætti og uppsafnaðri þörf eftir hrunárin þegar lítið sem ekkert var byggt af nýju húsnæði. Því er nauðsynlegt að stuðla að aukinni uppbyggingu á hentugu húsnæði fyrir fyrstu kaupendur.
- Áhrif aðgerðarinnar á tekjur ríkis og sveitarfélaga til framtíðar eru nokkuð óljós. Nauðsynlegt er að greina þau betur m.a. með tilliti til tekjuskiptingar ríkis og sveitarfélaga.

Virðingarfyllst,

Henný Hinz
hagfræðingur ASÍ

ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS • GUÐRÚNARTÚNI 1 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI: 535 5600 • FAX: 535 5601 • ASI@ASI.IS • WWW.ASI.IS

Viðauki – Að safna fyrir útborgun og standast greiðslumat

Í töflu 1 og 2 má sjá það hámarks eigið fé sem einstaklingar og pör geta lagt fyrir skattfrjálst í úrræðinu á 10 ára tímabili og hvert hámarksverð fasteignar getur þá orðið m.v. að eigið fé sé 20%. Þannig getur einstaklingur með 300.000 krónur í mánaðarlaun að hámarki lagt fyrir 2.160.000 krónur á því 10 ára tímabili sem úrræðið nær til. Sé miðað við 20% útborgun í íbúðarhúsnæði, dugar það til kaupa á tæplega 11 milljón króna fasteign. Séu mánaðarlaunin 500.000 krónur verður eigið fé að 10 árum liðnum 3.600.000 kr. sem samsvarar 20% útborgun í 18 milljón króna fasteign. Þess má geta að meðal fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu er nú um 370.000 kr. sem gera t.a.m um 26 milljónir fyrir 70 fm. íbúð.

Einstaklingur

Ár	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	900.000	1.000.000
1	216.000	288.000	360.000	432.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	432.000	576.000	720.000	864.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3	648.000	864.000	1.080.000	1.296.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
4	864.000	1.152.000	1.440.000	1.728.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	1.080.000	1.440.000	1.800.000	2.160.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
6	1.296.000	1.728.000	2.160.000	2.592.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	1.512.000	2.016.000	2.520.000	3.024.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
8	1.728.000	2.304.000	2.880.000	3.456.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
9	1.944.000	2.592.000	3.240.000	3.888.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
10	2.160.000	2.880.000	3.600.000	4.320.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Kaupgeta í lok tímabils m.v. 20% eigið fé	**10.800.000**	**14.400.000**	**18.000.000**	**21.600.000**	**25.000.000**	**25.000.000**	**25.000.000**	**25.000.000**

Tafla 1: Hámarks eigið fé sem einstaklingur getur safnað skattfrjálst í úrræðinu eftir launatekjum. Miðað er við að lagt sé fyrir 6% af mánaðarlaunum (4% framlag launamanns og 2% framlag atvinnurekanda).

ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS • GUÐRÚNARTÚNI 1 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI: 535 5600 • FAX: 535 5601 • ASI@ASI.IS • WWW.ASI.IS

Par

Ár	600.000	800.000	1.000.000	1.200.000	1.400.000	1.600.000	1.800.000	2.000.000
1	432.000	576.000	720.000	864.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
2	864.000	1.152.000	1.440.000	1.728.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
3	1.296.000	1.728.000	2.160.000	2.592.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
4	1.728.000	2.304.000	2.880.000	3.456.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
5	2.160.000	2.880.000	3.600.000	4.320.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
6	2.592.000	3.456.000	4.320.000	5.184.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
7	3.024.000	4.032.000	5.040.000	6.048.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000
8	3.456.000	4.608.000	5.760.000	6.912.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
9	3.888.000	5.184.000	6.480.000	7.776.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
10	4.320.000	5.760.000	7.200.000	8.640.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Kaupgeta í lok tímabils m.v. 20% eigið fé	**21.600.000**	**28.800.000**	**36.000.000**	**43.200.000**	**50.000.000**	**50.000.000**	**50.000.000**	**50.000.000**

Tafla 2: Hámarks eigið fé sem par getur safnað skattfrjálst í úrræðinu eftir samanlögðum launatekjum. Miðað er við að lagt sé fyrir 6% af mánaðarlaunum (4% framlag launamanns og 2% framlag atvinnurekanda)

Í töflu 3 að neðan má sjá þann árafjölda sem tekur heimili með mismunandi heimilistekjur að safna fyrir 20% útborgun í húsnæði. Í dæmunum er miðað við að lagt sé fyrir 6% af launum á mánuði (4% framlag launamanns og 2% framlag atvinnurekanda) og þar má sjá að það 10 ára tímabil sem úrræðið nær til dugar heimilum með heimilistekjur undir 600.000 krónum á mánuði í engu tilviki til þess að safna eigin fé til útborgunar í fasteign. Hafi heimilið t.a.m. 700.000 krónur í samanlagðar mánaðartekjur tekur um 8 ár að safna fyrir 20% útborgun í húsnæði sem kostar 20 milljónir króna. Ef safna á fyrir útborgun í 28 milljón króna íbúð tekur það 11 ár.

ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS • GUÐRÚNARTÚNI 1 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI: 535 5600 • FAX: 535 5601 • ASI@ASI.IS • WWW.ASI.IS

Kaupverð	Eigið fé (20%)	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	900.000	1.000.000
20.000.000	4.000.000	19	14	11	9	8	7	6	6
24.000.000	4.800.000	22	17	13	11	10	8	7	7
28.000.000	5.600.000	26	19	16	13	11	10	9	8
30.000.000	6.000.000	28	21	17	14	12	10	9	8

Tafla 3: Fjöldi ára sem tekur að safna fyrir útborgun í húsnæði eftir heimilistekjum og kaupverði húsnæðis. Miðað er við að lagt sé fyrir 6% af mánaðarlaunum (4% framlag launamanns og 2% framlag atvinnurekanda)

Greiðslumat

Sem dæmi um niðurstöður greiðslumats hjá lánastofnun má nefna að fyrir einstakling og par með eitt barn sem rekur einn bíl og hefur engin önnur lán eða skuldbindingar er greiðslugeta í húsnæði samkvæmt töflu 4 og 5.

Einstaklingur

Mánaðalaun	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000
Greiðslugeta í húsnæði	0	61.000	117.000	138.000	159.000

Tafla 4: Dæmi um greiðslugetu einstaklings með eitt barn í húsnæði m.v. mánaðartekjur

Par

Mánaðalaun	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000
Greiðslugeta í húsnæði	-	37.000	95.000	153.000	177.000

Tafla 5: Dæmi um greiðslugetu pars með eitt barn í húsnæði m.v. mánaðartekjur

Í töflu 6 má sjá greiðslubyrði af lánum m.v. mismunandi lánsform og lánstíma. Par með eitt barn sem hyggist kaupa íbúð sem kostar 24 milljónir króna og á 20% eigið fé (4,8 milljónir) þarf að hafa um 500.000 krónur í samanlögð mánaðarlaun til að geta staðið undir greiðslubyrgði af því láni að því gefnu að lánið sé verðtryggt. Sé ætlunin kaupa dýrari eign og/eða taka óverðtryggt lán þurfa tekjurnar að vera hærri.

Kaupverð	Eigið fé (20%)	Lán 80%	Verðtryggt lán - 40 ár - 3,85% vx	Verðtryggt lán- 25 ár 3,85% vx	Óverðtryggt lán - 25 ár - 7,25%	Óverðtryggt lán - 40 ár - 7,25%
20.000.000	4.000.000	16.000.000	67.000	83.000	116.000	102.000
24.000.000	4.800.000	19.200.000	79.000	99.000	139.000	123.000
28.000.000	5.600.000	22.400.000	92.000	117.000	162.000	143.000
30.000.000	6.000.000	24.000.000	98.000	125.000	173.000	154.000

Tafla 6: Greiðslubyrði á mánuði af húsnæðislánum m.v. mismunandi lánsform og lánstíma

ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS • GUÐRÚNARTÚNI 1 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI: 535 5600 • FAX: 535 5601 • ASI@ASI.IS • WWW.ASI.IS

BSRB

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 1. september 2016

Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, þingskjal 1538 – 818. mál.

BSRB hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Í greinargerð frumvarpsins segir að markmið þess sé að efla stuðning við kaupendur fyrstu íbúðar og með þeim stuðningi sé séreignastefnu stjórnvalda fylgt. BSRB hefur í stefnu sinni lagt áherslu á að einstaklingar hafi raunverulegt val um hvort hann leigi eða eigi fasteign. Þannig hefur verið lögð áhersla á að stuðningur stjórnvalda við einstaklinga á leigumarkaði og eignamarkaði sé sambærilegur.

BSRB telur að framlögð tillaga um stuðning við kaupendur fyrstu íbúðar muni koma einstaklingum betur áleiðis í söfnun eða aukinni eignarmyndun fyrsta húsnæðis. Úrræðið leysir hins vegar ekki þann bráðavanda sem einstaklingar á húsnæðismarkaði glíma nú við sem er skortur á hagkvæmu leiguhúsnæði og gallað húsnæðislánakerfi með of háum vöxtum.

Þær fjárhæðir sem einstaklingur eða sambúðaraðilar geta safnað eru of lágar til að geta staðið undir 20% útborgun af nokkurri íbúð miðað við núverandi fasteignaverð. Því síður eftir fimm ár í ljósi þróunar á hækkun fasteignaverðs og spám um sambærilegar árlegar hækkanir.

Jafnframt verður að telja að heildstæð tillaga um stuðning allra þeirra sem vilja eignast húsnæði væri fremur til þess fallin að tryggja séreignastefnu stjórnvalda í reynd. Úrræðinu um fyrstu fasteign er mjög þröngur stakkur sniðinn og snýst eingöngu um að styðja fólk

Grettisgötu 89 105 Reykjavík Sími 525 8300 Fax 525 8309 bsrb@bsrb.is www.bsrb.is

BSRB

við að eignast húsnæði sem hefur ekki átt húsnæði áður. Það eru því fjölmargir sem falla utan úrræðisins, en sem dæmi má nefna einstaklinga sem hafa átt fasteign en misst hana vegna skuldaskila eða selt fasteign sína vegna sambúðarslita eða hjónaskilnaðar. Það er, allir einstaklingar sem hafa átt eina fasteign, en eiga ekki fasteign lengur og hafa ekki efni á útborgun nýrrar fasteignar af hvaða ástæðum sem kunna að vera fyrir hendi, eiga ekki rétt á stuðningi samkvæmt tillögunni. Enn fremur eru erfingjar fasteigna undanskildir úrræðinu óháð því hvert verðmæti eignarhluta fasteignarinnar sem þau erfðu var. Það er því vandséð að jafnræði einstaklinga sem hafa hug á að eignast húsnæði sé tryggt.

Úrræðið sem hér er til umsagnar byggir á því að einstaklingar nýti eigin sparnað til að eignast fyrstu fasteign sína en njóti skattaafsláttar. Í því ljósi er rétt að vekja athygli á að á síðustu árum hefur dregið úr stuðningi stjórnvalda við fasteignaeigendur í formi vaxtabóta sem hafa lækkað verulega. Árið 2011 voru þær tæplega 19 ma. króna en samkvæmt fjárlögum ársins 2016 voru þær áætlaðar um 6.200 milljónir króna vegna ársins 2016. Vaxtabætur hafa því lækkað um sem nemur 70% á fimm árum. Vaxtabætur er sniðnar að þörfum almennings þar sem þeir tekjulægstu fá mest en svo eru bæturnar skertar með hærri tekjum og eignum. Skattaafsláttur á séreignasparnaði snýr hins vegar að stuðningnum við þá tekjuhærri sem fá meiri stuðning en tekjulægri. BSRB mótmælir harðlega þeirri þróun að húsnæðisstuðningur beinist frá þeim tekjulægri til þeirra tekjuhærri.

Fyrir hönd BSRB

Helga Jónsdóttir

Helga Jónsdóttir
framkvæmdastjóri

BANDALAG STARFSMANNA RÍKIS OG BÆJA
Grettisgötu 89 105 Reykjavík Sími 525 8300 Fax 525 8309 bsrb@bsrb.is www.bsrb.is

Kæri viðtakandi,

undirritaður, Birkir Örn Hauksson, gerir athugasemdir þann 29.08.16 við Þingskjal 1538 — 818. mál. er lúta að síðustu setningu 2. gr. (breiðletruð hér að neðan).

Það er óásættanlegt að þeir sem hafa erft mjög lítinn hlut í húsnæði, t.d. innan við 5% líkt og undirritaður, fái ekki að njóta sama stuðnings frá íslenska ríkinu og aðrir þeir sem hyggjast kaupa sína fyrstu íbúð.

Undirritaður leggur til að umræddi setningin verði felld út að fullu.

Til vara leggur undirritaður til að einstaklingur teljist ekki rétthafi, hafi hann erft að lágmarki 50% í fasteign.

"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:

a. verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða
b. 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 upphafsdag hins 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. málsl. 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. málsl. 1. mgr. Sama gildir um ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán, sbr. 2. málsl. 1. mgr. Með hugtakinu tíu ára samfellt tímabil er átt við 120 mánaða samfellt tímabil frá upphafsdegi eins og hann er skilgreindur í 1. málsl. Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldagreiðslur áður en tíu ára tímabilinu er lokið. Hafi orðið rof á greiðslu iðgjalda í lengri tíma en þrjá 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 lögunum. 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."

Bestu kveðjur,

Birkir Hauks

Varðar frv. til laga þingskjal 1538 – 818.mál

"um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð"

http://www.althingi.is/altext/145/s/1538.html

Áhugavert verður að telja að lagt skuli fram lagafrumvarp sem beinlínis hvetur til aukins sparnaðar í tengslum við öflun örguggs húsnæðis.

Mikilvægt er engu að síður að huga að jafnræði allra einstaklinga. Vandséð er að þeir sem áður hafa glímt við skuldsett íbúðakaup – etv.með misjöfnum árangri - skuli ekki eiga aðgang að þeim stuðning sem frv. gerir ráð fyrir. Þannig væri mögulega skynsamlegra og til jákvæðra áhrifa á húsnæðismarkaðinn og aukins húsnæðisöryggis að um væri að ræða almenna heimild til húsnæðissparnaðr en ekki sértæka og svona þröngt skilgreint.

Til að ná almennum markmiðum og virða jafnræði allra þarf nokkrar efnis- og orðalagsbreytingar á frv.

Við 1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi gilda um skattfrjálsa ráðstöfun húsnæðissparnaðar og heimild til úttektar séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, til kaupa á fyrstu íbúð.

Varðandi fjárhæðir og þannig umfang þess stuðnings sem frv. gerir ráð fyrir þá væri mögulega málefnalegra að hver einstaklingur gæti lagt fyrir til húsnæðiskaupa "að hámarksupphæð" - og þá allir jafnt af sínu aflafé – óháð hinum samingsbundna séreignarsparnaði sem prósentuhlutfalli af heildarlaunum.

Ákvæði í 2. Grein þrengja ráðstöfun óhæfilega og mikilvægt að virða val einstaklinga á eignarformi. Búseturéttareign og kaupleiguréttur verðskulda hiklaust að njóta sambærilegs stuðnings og séreign íbúðar á eigin kennitölu.

Við 2.grein

a. verja aflafé og þmt. uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á íbúð og/eða
b. ráðstafa aflafé og uppsöfnuðu iðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í íbúð.

c. verja aflafé og þmt. uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á búseturétti í húsnæðissamvinnufélagi/sjálfseignarfélagi eða til kaupleiguréttar í félagi sem rekið er án hagnaðarkröfu.

Þá er rétthafa heimilt að nýta iðgjald sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í 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 eigi ekki (aðra) íbúð. Þá skal rétthafi eiga að minnsta kosti 25% eignarhlut í séreignaríbúð sem aflað er eða vera skráður fyrir minnst 5% búseturéttarhlut/kaupleigurétti.

Ágúst 2016

Ákvæði 4.gr. frv. ganga að óbreyttu gegn jafnræði aðila til að eiga aðgang að stuðningi ríkisins í gegn um skattfrelsi. Tekjulægri einstaklingar sem vilja ráðstafa eigin aflafé til húsnæðisöryggis eiga alltof takmarkaða möguleika undir fyrirliggjandi texta frv. Því væri athugandi að gefa öllum launþegum rétt til sömu fjárhæða – óháð tekjum og framlagi launagreiðanda til séreignarsparnaðar.

Við 4. gr.

Hámarksfjárhæðir.

Heimild rétthafa skv. 2. gr. takmarkast við skattfrjálsa ráðstöfun aflafjár og séreignarsparnaðar að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili.

Framlag rétthafa má ekki vera lægra en framlag launagreiðanda til séreignarsparnaðar skv. gildandi samningum.

- Meginatriði verður að telja að öflun öruggs húsnæðis í samvinnufélagi og/eða sjálfseignarfélagi með búseturétti eða í kaupleigurétti – njóti fulls jafnræðis á við séreign íbúðar á eigin kennitölu.

- Annað meginatriði er að aðgengi að skattfrjálsri ráðstöfun húsnæðissparnaðar ætti undir engum kringumstæðum að gera mannamun eftir tekjum einstaklinga.

- Gæta verður að því að sérvarinn séreignarsparnaður (og húsnæðissparnaðarreikningur) telst ekki aðfaraqhæfur gagnvart fjárnámi. Öðru máli gegnir þegar eign er flutt í fasteign. Því ætti löggjafinn að huga vandlega að ráðstöfunum til að verja neytendur gegn harkalegum aðgerðum kröfuhafa og ósanngjörnum samninsskilmálum í lánaviðskiptum - m.a. með banni við verðtryggingu allra lána til einstaklinga.

Mjög brýnt verður að telja að stjórnvöld komi samhliða inn með aðgerðir til að lækka byggingarkostnað umtalsvert og auka um leið framboð á hagkvæmum íbúðum af breiðri gerð. Verði það ekki gert er raunveruleg hætta á að aukin eftirspurn leiði til hækkunar á íbúðaberði og að markmið frumvarpsins náist þá einungis að litlu leyti.

F.h. Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Ágúst 2016

Efni: Viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum sem bárust efnahags- og viðskiptanefnd um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð (818. mál).

Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur tekið saman minnisblað sem felur í sér viðbrögð ráðuneytisins við umsögnum sem bárust um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Nefndinni bárust umsagnir frá 19 aðilum. Eftirfarandi eru svör við þeim umsögnum sem ráðuneytið taldi rétt að bregðast sérstaklega við. Í minnisblaðinu er í upphafi farið er yfir athugasemdir í umsögnum sem snúa að efni frumvarpsins grein fyrir grein og í lok þess er farið yfir athugasemdir í umsögnum sem varða almennt efni þess.

1. gr. Gildissvið.

Í umsögn Fjármálaeftirlitsins er lagt til að í 1. gr. frumvarpsins verði tilgreint að úrræði þau sem frumvarpið felur í sér verði vegna kaupa á fyrstu íbúð til eigin nota. Eftirlitið vísar í því sambandi til núgildandi úrræða um ráðstöfun séreignarsparnaðar þar sem sérstaklega er tilgreint að um skal vera að ræða íbúðarhúsnæði til eigin nota.

Með vísan til þess að frumvarpinu er ætlað að taka yfir mun lengra tímabil en núgildandi úrræði um ráðstöfun séreignarsparnaðar og að frumvarpinu er aðallega ætlað að gagnast ungu fólki var ákveðið að í frumvarpinu skyldi einungis tilgreint að um fyrstu kaup einstaklings á íbúð skuli vera að ræða en að ekki skyldi gera áskilnað um eigin not íbúðarhúsnæðis. Í því sambandi var m.a. horft til þeirra sem fara tímabundið til náms eða starfa.

2. gr. Ráðstöfun og skilyrði fyrir úttekt séreignarsparnaðar.

Ákvæði 1. mgr. 2. gr.

Í umsögn ríkisskattstjóra greinir að af lestri greinargerðar með frumvarpinu um 1. mgr. 2. gr. megi ráða að nýta megi viðbótariðgjald til kaupa á búseturétti. Þá er í umsögn Búseta á Norðurlandi lögð áhersla á að búseturéttareign og kaupleiguréttur eigi að njóta sambærilegs stuðnings og séreign íbúðar á eigin kennitölu og lagðar til breytingar á frumvarpinu þar um.

Líkt og fram kemur í athugasemdum við 1. mgr. 2. gr. má nýta heimild samkvæmt frumvarpinu til kaupa á íbúðarhúsnæði eða til nýbyggingar. Áskilið er að um fyrstu kaup sé að ræða og að einstaklingur verði skráður eigandi að tilgreindum eignarhlut í húsnæðinu. Heimildin tekur hins vegar ekki til kaupa á lóð, viðbyggingu eða endurbóta á húsnæði.

Það var ákveðið að úrræði frumvarpsins tækju ekki til kaupa á búseturétti enda er frumvarpinu fyrst og fremst ætlað að styðja við séreignarstefnu stjórnvalda, sbr. ummæli í almennum athugasemdum.

Ákvæði 2. mgr. 2. gr.

Í umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða er vísað til 2. mgr. 2. gr. frumvarpsins þar sem gert er að skilyrði að rétthafi, sem hyggst nýta sér úrræði frumvarpsins, hafi ekki áður átt íbúð. Samtökin telja þörf á að útskýrt verði frekar hvað átt sé við með að „eiga íbúð“ og „fyrstu kaup“.

Með hugtakinu fyrstu kaup/fyrsta íbúð er átt við að einstaklingur hafi ekki áður verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði, sbr. ummæli í almennum athugasemdum. Þetta gildir óháð eignarhluta hans.

Verði frumvarpið að lögum tekur það því til einstaklinga sem eignast sína fyrstu íbúð eftir gildistöku laganna og tekur ráðstöfunin til viðbótariðgjalda sem greidd hafa verið eftir gildistökuna.

Í umsögn samtakanna er einnig vakin athygli á þeim áskilnaði að rétthafi eigi a.m.k. 50% eignarhluta í því húsnæði sem aflað er til að geta nýtt sér úrræði frumvarpsins, sbr. 2. mgr. 2. gr. frumvarpsins. Í umsögninni er bent á að það þekkist að sambúðaraðilar eigi húsnæði saman í öðrum hlutföllum, t.d. 60/40%, sem hefur í för með sér að annar aðilinn verður af því að geta nýtt sér úrræði frumvarpsins.

Ráðuneytið hefur hugleitt hvort að rétt sé að leggja til að við 1. málsl. 2. mgr. 2. gr. bætist: *og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annað hvort einn eða í félagi við annan einstakling.*

Þá leggur ráðuneytið til að í stað 50% í 2. málsl. 2. mgr. 2. gr. komi: *30%.*

Ákvæði 3. mgr. 2. gr.

Í umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða er talið að ekki sé ljóst hvort tímabil 3. mgr. 2. gr. frumvarpsins þurfi að ná til upphafstíma kaupa á eign eða hvort unnt sé að velja tímabil fram í tímann. Þá spyrja samtökin hvort að hjón og sambúðaraðilar sem uppfylla skilyrði samsköttunar geti valið ólíkan upphafsdag hins samfellda tíu ára tímabils.

Í frumvarpinu er lagt til að einstaklingum verði heimiluð skattfrjáls ráðstöfun á séreignarsparnaði einu sinni fyrir samfellt tíu ára tímabil við kaup á fyrstu íbúð, að hámarki 5 millj. kr. á einstakling á tímabilinu. Í frumvarpinu er áskilið að einstaklingurinn nýti séreignarsparnaðinn við kaupin, þ.e. til kaupa á fyrstu íbúð. Einstaklingur getur því ekki valið tímabil fram í tímann. Ráðstöfun á séreignarsparnaði er því við kaupin sjálf en leiða má að því líkum að sá sem ekki hyggst nýta séreign við kaup á fyrsta húsnæði þurfi síður stuðning en aðrir.

Þá er einstaklingi sem kaupir sig inn í íbúðarhúsnæði og verður skráður eigandi að tilgreindum eignarhluta heimilt að ráðstafa séreignarsparnaði sínum vegna láns sem tryggt er með veði í húsnæðinu ef um kaup á fyrstu íbúð er að ræða.

Í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja er talin þörf á að útskýra frekar í frumvarpinu hver réttur einstaklinga er sem gera hlé á greiðslu iðgjalda á því tímabili sem þeir hafa valið sér og hvaða tímamörk eigi að miða við.

Líkt og fram kemur í 3. mgr. 2. gr. frumvarpsins og í athugasemdum við ákvæðið er einstaklingi sem ráðstafar séreignarsparnaði inn á lán sem tekið var við kaup á fyrstu íbúð heimilt að gera hlé á greiðslu iðgjalda innan þess tímabils sem hann valdi að ráðstafa séreignarsparnaði sínum en réttur til að nýta iðgjöld fyrir það tímabil fellur niður þar sem heimild til ráðstöfunar getur í engum tilvikum náð yfir lengri tíma en samfelld tíu ár. Hefji einstaklingur iðgjaldagreiðslur að nýju áður en hinu tíu ára samfellda tímabili lýkur er honum heimilt að sækja um ráðstöfun séreignarsparnaðar að nýju fyrir þann tíma sem eftir stendur tíu ára tímabilsins. Einstaklingur þarf ekki að sækja um að nýju hafi rof á greiðslu iðgjalda varað skemur en í þrjá mánuði.

Ákvæði 5. mgr. 2. gr.

Þónokkrir umsagnaraðilar gera athugasemdir við að réttur til ráðstöfunar á séreignarsparnaði stofnist ekki ef einstaklingur hefur erft íbúðarhúsnæði eða hluta í slíku húsnæði, sbr. 5. mgr. 2. gr frumvarpsins.

Með hliðsjón af athugasemdum í umsögnum leggur ráðuneytið til við nefndina að ákvæði 5. mgr. 2. gr. verði fellt út úr frumvarpinu.

3. gr. Ráðstöfun inn á óverðtryggt lán.

Samtök fjármálafyrirtækja og Landssamtök lífeyrissjóða benda á að þrepaskipting sú á milli afborgunar og höfuðstóls óverðtryggðs láns sé flókin bæði fyrir lánveitendur og lántaka og að spurningar hafi vaknað um áhrif á greiðslumat lántaka. Í báðum umsögnum er lagt til að þeir sem nýta sér þennan þátt úrræðisins greiði fast hlutfall í afborganir annars vegar og inn á höfuðstól hins vegar á tímabilinu sem úrræðið nær til.

Ráðuneytið mælir ekki með þessari breytingu á frumvarpinu því með henni væri markmiðum með úrræðinu ekki náð. Með þeirri leið sem frumvarpið gerir ráð fyrir er reynt að líkja eftir greiðslubyrði verðtryggðra jafngreiðslulána að því marki sem kostur er með nýtingu séreignarsparnaðar inn á höfuðstól og afborgun með þrepaskiptingu. Þannig yrði greiðslubyrði óverðtryggðs láns lægst í upphafi að nafnvirði eins og á verðtryggðum jafngreiðslulánum en hækkaði síðan eftir því sem minna hlutfall séreignarsparnaðar rynni inn á afborgun. Ef hlutfall á milli greiðslu afborgunar og greiðslu inn á höfuðstól væri til einföldunar jafnt allan tíu ára samfelldan tíma úrræðisins væri greiðslubyrðin hærri en ella á óverðtryggðra láninu í samanburði við verðtryggt lán og því minni líkur á því að lántakar nýttu sér þennan valkost. Jafnframt yrði stórt stökk í greiðslubyrði lánsins þegar tíu ára tímabilinu lyki.

Ráðuneytið telur að það flækjustig í útreikningi lána sem bæði samtökin nefna sé unnt að leysa. Í undirbúningi að gerð frumvarpsins var m.a. leitað til aðila sem unnu að gerð tæknilegrar útfærslu á lækkun höfuðstóls verðtryggðra lána á árunum 2013-2014. Hjá þeim kom fram að unnt yrði að nýta þá vinnu og þá ferla sem urðu til við Leiðréttinguna. Nýju óverðtryggðu láni yrði skipt upp í tvo hluta, frumlán og séreignarlán. Fjárhæð séreignarláns myndi taka mið af þeirri fjárhæð sem færi í séreignarsjóð lántaka á 12 mánuðum og myndi standa straum af afborgunum og vöxtum þess lánshluta fyrstu 12 mánuðina. Frumlánið væri með sitt eigið greiðsluflæði og lántaki greiddi samkvæmt því. Séreignarlánið væri með einn gjalddaga á ári og myndi lífeyrissjóður greiða niður þann hluta eftir því sem greiðslur berast frá atvinnurekendum yfir árið. Á gjalddaga séreignarhluta lánsins væri því sem ekki næðist að greiða af gjalddaganum bætt við höfuðstól séreignarlánsins og síðan væri 10% af eftirstöðvum höfuðstól þess flutt á frumlánið til hækkunar. Á hverju ári lækkaði þannig greiðslubyrði séreignarlánsins um 10% þar til á ári 10 að eftirstöðvar þess væru fluttar í heild sinni á frumlánið. Þessi tæknilegu úrvinnslu þarf að vinna í nánu samráði við Samtök fyrirtækja á fjármálamarkaði og Landssamtaka lífeyrissjóða í tengslum við gerð reglugerðar skv. 6. gr. frumvarpsins.

Samtök fjármálafyrirtækja mæla með því að tekinn sé af allur vafi um að með afborgun sé átt við bæði niðurgreiðslu höfuðstóls og vaxta. Ráðuneytið leggur til að í nefndaráliti efnahags- og viðskiptanefndar sé tekinn af allur vafi þar að lútandi.

4. gr. Hámarksfjárhæðir.

Í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja kemur fram að ekki liggi ljóst fyrir hvernig lagaskil muni virka vegna hjóna sem keyptu fasteign eftir 1. júlí 2014 og hafa þegar nýtt sér úrræði um að greiða inn á

lán samkvæmt núgildandi ákvæðum til bráðabirgða um ráðstöfun séreignarsparnaðar og sækja um áframhaldandi ráðstöfun á grundvelli úrræða frumvarpsins.

Því er til að svara að lagt er til í frumvarpinu að við lagaskil haldist hámarksfjárhæðir til handa einstaklingi óbreyttar eða sem nemur 500. þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði. Sú breyting felst hins vegar í frumvarpinu að hámarksfjárhæðir verða bundnar við einstakling án tillits til hjúskaparstöðu hans. Það hefur í för með sér að hámarksfjárhæðir til handa hjónum eða einstaklingum sem uppfylla skilyrði til samsköttunar og sem keyptu sína fyrstu íbúð eftir 1. júlí 2014, hækka að öðrum skilyrðum uppfylltum, um sem nemur um 250 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði það sem eftir stendur tíu ára samfellda tímabili.

5. gr. Umsókn og ráðstöfun.

Í umsögn Persónuverndar er lögð áhersla á að nauðsyn þess að upplýsingar sem ríkisskattstjóri miðlar til vörsluaðila verði miðlað með öruggum hætti.

Ráðuneytið leggur til að 1. málsl. 5. mgr. 5. gr. verði svohljóðandi:

Að uppfylltum skilyrðum 2. gr. og að fengnum upplýsingum skv. 4. mgr. miðlar ríkisskattstjóri <u>með öruggum hætti</u> nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda.

6. gr. Ýmis ákvæði.

Í umsögn Búseta á Norðurlandi og Landssamtaka lífeyrissjóða er fjallað um að í frumvarpinu sé ekki kveðið á um að skuldheimtumönnum sé óheimilt að krefjast þess að skuldari ráðstafi séreignarsparnaði sínum á grundvelli frumvarpsins.

Viðbótarlífeyrissparnaður er undanþeginn aðför skuldheimtumanna, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Því taldi ráðuneytið, að athuguðu máli, að óþarft væri að mæla á um að skuldheimtumönnum sé óheimilt að krefjast þess að skuldarar ráðstafi séreignarsparnaði á grundvelli frumvarpsins.

Ráðuneytið leggst þó ekki gegn því að slíkt ákvæði verði sett inn í 6. gr. frumvarpsins, svohljóðandi:

<u>Skuldheimtumönnum er óheimilt að krefjast þess að skuldarar ráðstafi séreignarsparnaði samkvæmt lögum þessum.</u>

8. gr. Gildistaka.

Í umsögn Alþýðusambands Íslands er því haldi fram að úrræði frumvarpsins taki eingöngu til einstaklinga sem kaupa sína fyrstu íbúð eftir 1. júlí 2017.

Ráðuneytið bendir á að í frumvarpinu er í fyrsta lagi að að finna ákvæði um lagaskil til handa einstaklingum sem ekki áttu íbúð 1. júlí 2014 en hafa hafið uppsöfnun á iðgjöldum til kaupa á fyrstu íbúð en hafa ekki nýtt sér hin uppsöfnuðu iðgjöld fyrir 1. júlí 2017, sbr. 2. mgr. 8. gr. frumvarpsins. Þeim einstaklingum er heimilt að verja þeim iðgjöldum á grundvelli ákvæða frumvarpsins að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Í öðru lagi er í frumvarpinu að finna ákvæði um lagaskil til handa einstaklingum sem keyptu sína fyrstu íbúð eftir 30. júní 2014, sbr. 3. mgr. 8. gr. frumvarpsins. Ákvæðið felur í sér heimild til handa einstaklingum sem svo á við um til áframhaldandi ráðstöfunar á

viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í íbúðarhúsnæðinu og eftir því sem við á sem afborgun af láni uns tíu ára samfellda tímabilinu er náð.

Í umsögn ríkisskattstjóra eru lagðar til viðbætur við 1. málsl. 3. mgr. 8. gr. frumvarpsins. Ráðuneytið felst á tillögu ríkisskattstjóra og leggur til að 1. málsl. 3. mgr. 8. gr. verði, svohljóðandi:

Rétthafa sem hefur nýtt sér ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lıfeyrissjóða og/eða 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.

9. gr. Breyting á öðrum lögum.

Í umsögn ríkisskattstjóra er vakin athygli á að verði af framlengingu ákvæðis til bráðabirgða XVI laga nr. 129/1997, sbr. lög nr. 40/2014, úr 30. júní 2017 í 30. júní 2019, líkt og lagt er til í b. lið 9. gr. frumvarpsins, þurfi jafnframt að framlengja ákvæði til bráðabirgða í tekjuskattslögum þessu tengt ella verði ráðstöfun einstaklinga á séreignarsparnaði skattskyld eftir 30. júní 2017.
Ráðuneytið leggur því til að við a. lið 9. gr. bætist ný lokamálsgrein svohljóðandi:

Eftirfarandi breytingar verða á ákvæði til bráðabirgða LV í lögunum:

a. *Í stað „30. júní 2017“ í 1. mgr. kemur: 30. júní 2019.*
b. *Í stað „1,5 millj. kr.“ og „2.250.000 kr.“ í 1. málsl. 3. mgr. kemur: 2,5 millj. kr.; og: 3.750.000 kr.*

Þá leggur ráðuneytið til að við 9. gr. frumvarpsins verði bætt nýjum staflið. Tillagan byggir ekki á umsögn. Um er að ræða tillögu að framlengingu á heimild til handa þeim einstaklingum sem ekki áttu íbúð 1. júlí 2014 og hafa ekki fjárfest í nýju húsnæði fyrir 1. júlí 2017. Þá er lögð til hækkun á hámarksfjárhæðum til samræmis við framlenginguna. Um er að ræða einstaklinga sem hafa áður verið eigendur að íbúðarhúsnæði og sem hafa 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. Heimildin í núgildandi lögum tekur annars vegar til einstaklinga sem ekki hafa áður átt íbúð og taka lagaskilin í 8. gr. frumvarpsins til þeirra. Hins vegar tekur heimildin til einstaklinga sem hafa áður verið eigendur að íbúðarhúsnæði og að óbreyttum lögum mun sá hópur aðeins hafa heimild til uppsöfnunar í þrjú ár eða til 30. júní 2017 þótt heimild til úttektar á hinu uppsafnaða iðgjaldi sé samkvæmt núgildandi lögum til 30. júní 2019.
Ráðuneytið leggur því til að við b. lið 9. gr. frumvarpsins bætist ný lokamálsgrein svohljóðandi:

Í stað „30. júní 2017“ í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða XVII í lögunum kemur: 30. júní 2019.

Önnur atriði

Seðlabanki Íslands

Ráðuneytið fellst ekki á að framsetningin í frumvarpinu er varðar samanburð á greiðslubyrði og eftirstöðvum óverðtryggðra fasteignalána sé villandi líkt og haldið er fram í umsögn Seðlabanka Íslands. Það er hægt að lýsa þróun greiðslna og eftirstöðva lána hvort heldur sem er á nafnvirði og raunvirði. Að nafnvirði eru greiðslur óverðtryggðs jafngreiðsluláns fastar út lánstímann en greiðslur

verðtryggðs jafngreiðsluláns hækka sem nemur verðbólgu. Að raunvirði lækka greiðslur óverðtryggðs jafngreiðsluláns með tíma en greiðslur verðtryggðs jafngreiðsluláns eru fastar. Í frumvarpinu er farin sú leið að sýna þróun greiðslna og eftirstöðva á nafnvirði en skýra út í texta áhrif á raungreiðslubyrði. Þetta er sama aðferðafræði og í þeim skýrslum um verðtryggingu sem höfð var hliðsjón af við smíði frumvarpsins, þ.e. *Skýrslu nefndar sem kanni forsendur verðtryggingar á Íslandi,* efnahags- og viðskiptaráðuneytið (2011), *Nauðsyn eða val? Verðtrygging, vextir og verðbólga*, Samtök fjármálafyrirtækja (2012) og *Afnám verðtryggingar af nýjum neyte*ndalánum, forsætisráðuneytið (2014). Seðlabankinn sýnir einnig báðar aðferðirnar og lýsir þeim vel í rammagrein í riti sínu um efnahagsmál nr. 6 frá 2013.

Bandalag starfsmanna ríkis og bæja

Ráðuneytið hafnar því sem fram kemur í umsögn BSRB um að dregið hafi úr stuðningi stjórnvalda við fasteignaeigendur í formi vaxtabóta sem hafi lækkað um 70% frá árinu 2011.

Í lok árs 2010 voru gerðar margvíslegar breytingar á útreikningsreglum vaxtabóta í því skyni að draga úr fyrirsjáanlegum vexti þeirra. Hámarksfjárhæðir vaxtabóta voru hækkaðar sem og hámarksfjárhæðir vaxtagjalda til útreiknings bóta. Skerðingarmörk vegna eigna voru lækkuð og skerðing vegna tekna aukin. Síðan þá hafa fjárhæðir til útreiknings vaxtabóta verið óbreyttar að frátalinni skerðingu vegna tekna sem var aukin enn frekar árið 2013.

Til viðbótar við hefðbundnar vaxtabætur var við álagningu opinberra gjalda árin 2011 og 2012 greidd sérstök niðurgreiðsla vaxta, sem var ekki tekjutengd, og nam 0,6% af skuldum vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Sérstaka vaxtaniðurgreiðslan var fjármögnuð með viðbótarbankaskatti en við álagningu opinberra gjalda árin 2012 og 2013 var til viðbótar við sérstakan skatt á fjármálafyrirtæki greitt 0,0875% af skattstofni. Þá má einnig nefna að greiddar voru sérstakar lánsveðsvaxtabætur árið 2014 sem námu tæpum 148 m.kr. Eftirstöðvar sérstakra lánsveðsvaxtabóta frá árinu 2014, að fjárhæð 10 m.kr., voru greiddar á árinu 2015.

Ríkisreikningur	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Fjárlög 2016**
Vaxtabætur alls, m.kr.	11.721	12.548	9.146	8.974	8.463	7.230	6.200
Sérstök niðurgr. vaxta m.kr.		6.421	5.874				

Úthlutun vaxtabóta hefur dregist saman á milli ára frá árinu 2011 eins og sjá má af töflunni hér að ofan. Hækkun tekna og íbúðaverðs undanfarin ár hefur haft þau áhrif að eignatengingar vaxtabóta aukast. Á sama tíma hafa eftirstöðvar lána vegna íbúðakaupa og vaxtagjöld lækkað. Fjárhæðir til útreiknings vaxtabóta hafa verið óbreyttar frá árinu 2011 og hafa þessir þættir, þ.e. hækkun tekna, hækkun fasteignarverðs og lækkun vaxtagjalda, leitt til skerðingar á vaxtabótum umfram áætlanir undanfarin ár. Vísitala kaupmáttar launa hækkaði um 27% frá janúar 2011 til júlí 2016 og nettó eignir skv. Hagstofu Íslands jukust um 36% frá 2011-2014.

Skuldaúrræði stjórnvalda í kjölfar efnahagskreppunnar hafa átt þátt í bættri eignastöðu heimilanna undanfarin ár. Má þar einkum nefna 110% leiðina og höfuðstólsleiðréttingu verðtryggðra húsnæðislána. Þá lækkuðu bankar húsnæðisskuldir að nokkru leyti í kjölfar gengislánadóma sem bætti einnig eignastöðu heimilanna í landinu. Bætt eignastaða heimila og aukinn kaupmáttur hafa leitt til þess að þörfin fyrir stuðning frá stjórnvöldum í formi vaxtabóta hefur minnkað.

Við útreikning vaxtabóta dragast 8,5% af tekjum frá vaxtagjöldum og er mismunurinn reiknaðar vaxtabætur. Frádráttur vegna tekna er meiri hjá tekjuhærri einstaklingum og hjónum en þeim

tekjulægri eins og sjá má á töflunni hér að neðan. Hins vegar eru tekjuhærri einstaklingar og hjón oft með hærri íbúðaskuldir og greiða þar af leiðandi hærri vaxtagjöld. Eftirfarandi dæmi byggir annars vegar á hjónum með 11 m.kr. í árstekjur og hins vegar hjónum með 7 m.kr. í árstekjur. Gert er ráð fyrir eignastofni undir 6,5 m.kr. í báðum tilvikum og skerðast vaxtabætur því ekki vegna eigna. Tekjuhærri hjónin greiða hærri vaxtagjöld en þau tekjulægri og fá þau 265 þús.kr. í vaxtabætur á ári á meðan tekjulægri hjónin fá 205 þús.kr.

Hjón - árstekjur 7 m.kr.		**Hjón - árstekjur 11 m.kr.**	
Vaxtagjöld	800.000	Vaxtagjöld	1.200.000
Tekjustofn	7.000.000	Tekjustofn	11.000.000
Skerðing vegna tekna (8,5%)	595.000	Skerðing vegna tekna (8,5%)	935.000
Vaxtabætur eftir skerðingu tekna	205.000	Vaxtabætur eftir skerðingu tekna	265.000
Skerðing vegna eigna (0%)	0	Skerðing vegna eigna (0%)	0
Vaxtabætur alls	**205.000**	**Vaxtabætur alls**	**265.000**

Íslög

Varðandi umsögn Íslaga, f.h. Allianz Íslands hf., vísar ráðuneytið til þess sem áður hefur komið fram af þess hálfu við meðferð núgildandi úrræða um úttekt á séreignarsparnaði.

Samtök fjármálafyrirtækja

Þá kemur fram í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja að skýra þurfi hvort að einstaklingur sem endurfjármagnar lán sem tekin voru vegna fyrstu íbúðarkaupa haldi rétti sínum. Auk þess telja samtökin að ekki sé ljóst í frumvarpinu hvort að einungis megi ráðstafa iðgjaldi séreignarsparnaðar eða hvort einnig megi ráðstafa ávöxtun sparnaðarins.

Réttur einstaklings til að ráðstafa séreignarsparnaði sínum helst þótt lán, sem tryggð eru með veði í fyrsta íbúðarhúsnæði, séu endurfjármögnuð, að uppfylltum skilyrðum frumvarpsins. Þá taka úrræði frumvarpsins aðeins til greiddra viðbótariðgjalda en ekki ávöxtunar af þeim, sbr. athugasemdir við 1. mgr. 2. gr. frumvarpsins.

Alþýðusamband Íslands

Í umsögn Alþýðusamsambands Íslands er því haldið fram að skattfrjáls ráðstöfun á séreignarsparnaði gagnist fyrst og fremst þeim sem eiga eigið fé og hafa greiðslugetu til þess að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun en ekki þeim sem eiga í mestum vanda á húsnæðismarkaði.

Ráðuneytið bendir á að frumvarpinu er ætlað að styrkja þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð. Þá vill ráðuneytið nota tækifærið og benda á að í greinargerð um þróun á efnahagslegri stöðu fólks á aldrinum 20-35 ára sem unnin var fyrir Alþingi kemur fram að fasteignaverð hefur hækkað verulega umfram ráðstöfunartekjur þessara aldurshópa og eru vísbendingar um að greiðslubyrði lána sé ekki aðalvandamálið fyrir ungt fólk heldur öllu fremur getan til að safna fyrir útborgun, sem reynist erfiðari hjalli að yfirstíga. Til framtíðar ættu tillögurnar í frumvarpinu að draga úr eftirspurn á leigumarkaði og þeirri verðspennu sem þar ríkir.

Samband íslenskra sveitarfélaga

Í umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga eru áætlaðar þær útsvarstekjur sem sveitarfélögin fara á mis við verði frumvarpið að lögum þótt að í umsögninni sé tekið undir að hærri fasteignaskattar og fasteignatengd gjöld skapi ákveðið mótvægi við tekjumissinn. Ráðuneytið vekur athygli nefndarinnar á að málið er til umræðu við sveitarfélögin á sameiginlegum vettvangi þeirra og ríkisins.

Jafnréttisstofa

Í umsögn Jafnréttisstofu er talið að greina hefði þurft þær upplýsingar sem liggja til grundvallar frumvarpinu eftir kyni. Það er mat ráðuneytisins að ekki gefist svigrúm til þess að greina þær upplýsingar sem liggja til grundvallar frumvarpinu eftir kyni þrátt fyrir að það hefði verið æskilegt. Ráðuneytið bendir þó á að úrræði frumvarpsins snúa jafnt að konum og körlum.

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Alþingi
efnahags- og viðskiptanefnd
v/ Austurvöll
150 REYKJAVÍK

1. september 2016
Tilvísun: 2016080036

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð (818. mál)

Fjármálaeftirlitið vísar til tölvupóstar frá nefndarsviði Alþingis dags. 19. ágúst sl. þar sem óskað var umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð (818. mál).

Almennt
Umsögn Fjármálaeftirlitsins lýtur einkum að gildissviði og hugtakanotkun. Fjármálaeftirlitið vill benda á að í reglugerð nr. 698/1998 um ráðstöfun iðgjalds til lífeyrissparnaðar og viðbótartryggingarvernd koma fram skilgreiningar á ýmsum hugtökum sem finna má í frumvarpinu s.s. rétthafi og viðbótariðgjald.

Eftirfarandi umsögn miðast við einstakar greinar frumvarpsins.

1. gr. frumvarpsins
Í inngangsorðum í athugasemdum við frumvarpið er fjallað um að í því felist stuðningur í formi skattfrjáls séreignarsparnaðar til handa einstaklingum sem eru að kaupa *sína* fyrstu íbúð. Þá er vísað til laga nr. 40/2014 sem heimila ráðstöfun séreignarsparnaðar tímabundið inn á veðlán sem tekin voru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis *til eigin nota.* Umfjöllunin í athugasemdum með frumvarpinu gefur til kynna að verið sé að aðstoða einstaklinga við að koma sér upp eigin heimili. Því færi vel á því að tilgreina að úrræðið sé vegna kaupa einstaklings á fyrsta íbúðarhúsnæði *til eignin nota.*

Tillaga að 1. gr.: Lög þessi gilda um skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, til kaupa einstaklinga á fyrsta íbúðarhúsnæði til eigin nota.

2. gr. frumvarpsins
Athygli vekur að frumvarpið gerir ráð fyrir því að rétthafar verði að ráðstafa viðbótariðgjaldi með tilteknum hætti til að eiga kost á því úrræði stjórnvalda sem felst í frumvarpinu. Rétthafa sem til að mynda kjósa að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á lífeyristryggingarsamninga geta ekki nýtt sér úrræði stjórnvalda.

Í a. lið 1. mgr. kemur fram að m.a. sé heimilt að verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð. Velta má því upp hvort einnig sé hægt að nýta úrræði stjórnvalda til nýbyggingar.

Í 1. ml. 2. mgr. er tekið fram að rétthafi megi ekki áður hafa átt íbúð og í 5. mgr. er tilgreint að sá sem eignast íbúðarhúsnæði í heild eða að hluta við arftöku og er skráður eigandi telst hafa átt íbúð. Hér er væntanlega átt við að rétthafi megi ekki áður hafa verið skráður þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis burtséð frá stærð eignarhlutarins og hvernig hann er til kominn, s.s. vegna kaupa, arftöku eða gjafagjörnings.

5. gr. frumvarpsins
Í þeim tilfellum þegar fjármálafyrirtæki er vörsluaðili er fyrirkomulag á útgreiðslu uppsafnaðs réttar til útgreiðslu séreignarsparnaðar vegna kaupa fyrstu eignar óljós, fyrst og fremst varðandi greiðslufrest eftir að umsókn um útgreiðslu berst. Þetta getur meðal annars haft áhrif á binditímaflokkun þess séreignarsparnaðar sem er í formi innlánsreikninga hjá innlánsstofnunum en það getur skipt máli í útreikningi á lausafjárhlutföllum samkvæmt reglum Seðlabanka Íslands nr. 1031/2014 um lausafjárhlutfall o.fl. Auk þess er vert að benda á að fyrirkomulagið getur leitt til þess að verðtryggð innlán sem eru í formi séreignarsparnaðar geta verið greidd út áður en innlánin hafi uppfyllt ákvæði um 36 mánaða binditíma skv. 2. gr. reglna nr. 492/2001 um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár.

Virðingarfyllst,

FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

Anna Mjöll Karlsdóttir

Hildur Jana Júlíusdóttir

Katrínartún 2 / 105 Reykjavík / Sími: 520 3700 / Símbréf: 520 3727 / Tölvupóstur: fme@fme.is / www.fme.is

Nefndarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Þetta bréf var sent með rafrænum hætti á: nefndarsvid@althingi.is

Dagsetning: Reykjavík, 31. ágúst 2016

Varðar: Athugasemdir við frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, mál nr. 818 („Fyrsta fasteign").

Undirritaður hefur í meira en 10 ár starfað sem verkfræðingur og ráðgjafi hér heima og erlendis með talsverðri áherslu á ráðgjöf fyrir fjármála- og tryggingafyrirtæki og lífeyrissjóði. Hefur undirritaður kynnst hvernig húsnæðismálum er háttað í mörgum nágrannalöndum m.a. í Þýskalandi, Sviss, Lúxemborg, Belgíu, Hollands, Danmörku og víðar. Í þessum störfum hefur undirritaður kynnst kerfum sem bjóða ungu fólki í viðkomandi löndum upp á auðveldla og þægilega leið til að eignast húsnæði. Að því tilefni setti undirritaður saman tillögu að lausn í húsnæðismálum sem er hagkvæmari fyrir hag lands og þjóðar en aðrar tillögur sem settar hafa verið fram.

Þar sem frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð („Fyrsta fasteign") hefur komið fram vil ég eindregið koma því sterklega að í umsagnarferli að a.m.k. tveir megingallar eru á þessu frumvarpi:

Galli 1) Það tekur afar langan tíma fyrir ungt fólk að safna sér fyrir útborgun í íbúð með þeim úrræðum sem bjóðast í „Fyrstu fasteign." Í flestum tilvikum þarf ungt fólk að safna fyrir útborgun í 10-17 ár sem er of langur tími til að hægt sé að tala um úrræði fyrir ungt fólk.

Galli 2) Úrræðið „Fyrsta fasteign" krefst þess að ríki og sveitarfélög gefi eftir skatttekjur sem eru það umtalsverðar (15 milljarðar í tilfelli Reykjavíkurborgar einnar sbr. ummæli borgarstjóra í RUV fréttum þann 30. ágúst 2016 og sbr. minnisblað Samband íslenskra sveitarfélaga um tapaðar skattekjur borgarinnar).

Undirritaður hefur lagt fram húsnæðistillögu er nefnist „Strax í skjól" sem hefur þá kosti að **(1) ekki þarf að gefa eftir neinar skatttekjur** og að **(2) ungt fólk kemst strax í eigið húsnæði**. Vil ég því með umsögn þessari benda á lausnina „Strax í skjól" og mælast til þess að sú tillaga sé skoðuð sem mun betri valkostur heldur en „Fyrsta fasteign." Þannig er „Strax í skjól" þjóðhagslega hagkvæmari, virkar strax og allir aðilar sem koma að málinu varðandi almennn húsnæðislán á markaði fá sitt.

Virðingarfyllst,

Hallgrímur Óskarsson
Verkfræðingur
ho@verdicta.com
GSM 820 6060

Í viðhengi er húsnæðislausninni „Strax í skjól" lýst:

STRAX Í SKJÓL

Lausn fyrir ungt fólk sem er að kaupa sína fyrstu íbúð

© Hallgrímur Óskarsson, verkfræðingur

Á húsnæðismarkaði hefur myndast ástand óvinveitt ungu fólki

1 Húsnæðisverð er hátt

2 Leigumarkaður er mjög dýr

3 Ungt fólk á ekki fyrir útborgun í íbúð

➡ Ungt fólk fast í klemmu

© Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com

STRAX Í SKJÓL
opnar leið fyrir ungt fólk
að komast strax í
eigið húsnæði

© Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com

Fyrirframgreiddur skyldulífeyrir er notaður sem eigið fé til útborgunar í fyrstu íbúð.

Skyldulífeyrir greiðir niður afborgun

Dæmi um íbúðakaup með STRAX Í SKJÓL

Mælt er með því að ungt fólk geti keypt fasteign að hámarki fyrir 30 milljónir í þessari leið til að tryggja að húsnæðisverð hækki ekki og til að hvetja verktaka til að byggja hagkvæmara húsnæði fyrir ungt fólk.

Íbúð, 30 millj.

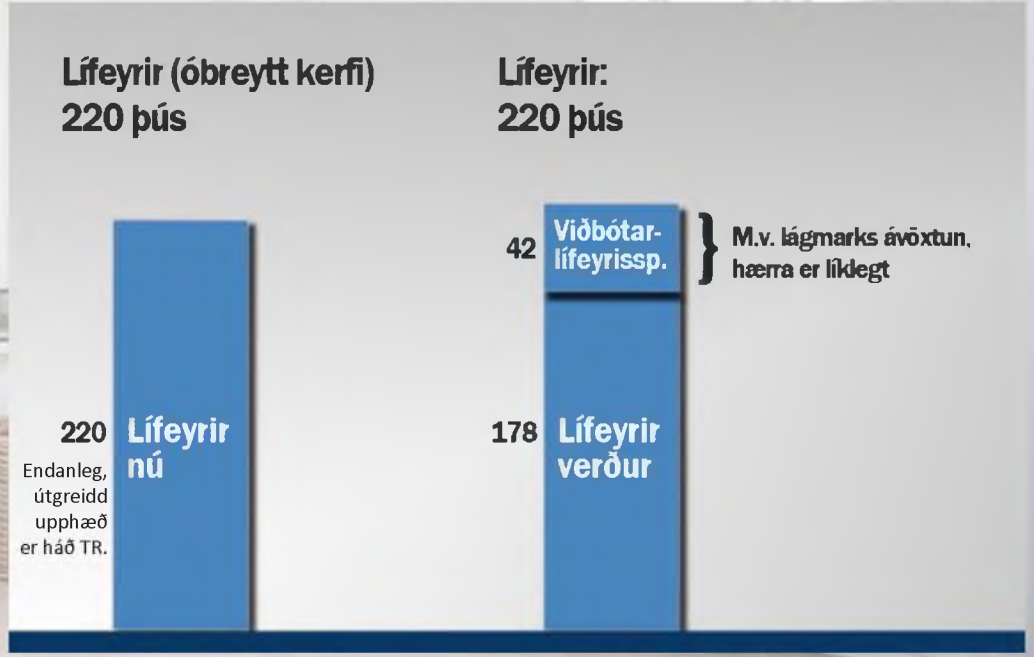
24 milljónir 80% hefðbundið lán	6 milljónir 20% eigið fé
↓	↓
Greiðslubyrði 103 þús/mán	Útborgun (eigið fé) kemur frá lífeyrissjóði Greitt til baka með skyldu-lífeyrisgreiðslum á 7-8 árum Lágmarksgreiðsla sett í lífeyriskerfið til að halda örorkuréttindum Engin bein afborgun

Hver yrði staðan við starfslok, 67 ára?

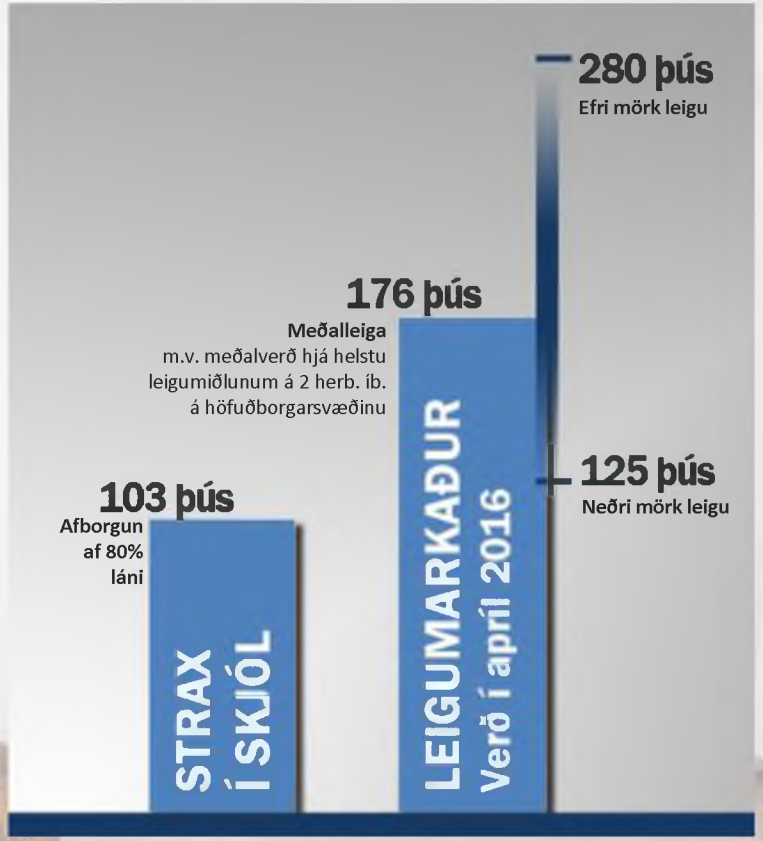
Húsnæði orðið skuldlaust

- Búið að greiða 80% lán
- Búið að endurgreiða 20% eigið fé

Ráðstöfunartekjur, 67 ára



Samanburður við leigumarkað



STRAX Í SKJÓL

Fyrirframgreiðsla lífeyris

FORSENDUR: 27 ára par, vinnur til 67 ára, 40 ára lán

Heimilistekjur:	**700**	þús/mán
Verð íbúðar:	**30**	milljónir
Tekur 80% lán:	**24**	milljónir
20% útborgun kemur frá lífeyrissjóði:	**6**	milljónir
Greiðir af 80% láni:	**103**	þús/mán
Iðgjöld í skyldulífeyri greiða niður	20%	útborgun

NIÐURSTAÐA

Húsnæði er skuldlaust við starfslok

Útborgaður skyldulífeyrir við starfslok:	**178**	þús/mán
Hefði orðið án 20% útborgunar:	**220**	þús/mán
Útgreitt úr viðbótarlífeyrissparnaði:	**42**	þús/mán (eða hærra)
Samtals ráðstöfunartekjur, >67 ára	**220**	þús/mán (eða hærra)

© Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com

Ávinningur:

Ungt fólk kemst strax í eigið húsnæði

Ríki og sveitarfélög þurfa ekki að gefa eftir skatttekjur

Sömu ráðstöfunartekjur við starfslok

Húsnæði skuldlaust við starfslok

Samfélagsleg ábyrgð lífeyrissjóða eykst

Ávinningur gagnvart lífeyrissjóðum

1) Gríðarlega jávætt ímyndarskref fyrir lífeyrissjóði

2) Eykur samkeppni á milli aðila sem veita íbúðalán

3) Styrkir efnahag lífeyrissjóða

Núverandi úrræði ríkis:

1) Tekjuskattar gefnir eftir (ríkið)
   Útsvar gefið eftir (sveitarfélög)

2) Ríkið eykur beingreiðslur til fólks á leigumarkaði
   - ungt fólk á leigumarkaði sér hag í því að fá sem mestar húsnæðisbætur

Strax í skjól:
Ekkert ríkisfé notað til að greiða og hvorki skattar né útsvar gefnir eftir

„Fasteignin þín verður þinn lífeyrissjóður”

Var einu sinni rétt, er ekki lengur
- vegna hækkun húsnæðisverðs
- vegna dýrra íbúða f. eldra fólk

„Hæð í hlíðunum“ selst á 50-60 milljónir
Íbúð fyrir eldri borgara kostar 50-60 milljónir

„Fasteignin þín verður þinn lífeyrissjóður”

Fasteign er lífeyrissjóður ef þú flytur á litla staði út á landi

Séreignarsparnaðarleiðin

Fáir hafa nýtt sér úrræðið

Ungt fólk er lengi að safna fyrir höfuðstól
- Úrræði tekur langan tíma
- Tekur 15-17 ár fyrir einstakling, 7-10 ár fyrir par

Séreignarsparnaðarleið:
- Ýtir fólki út í leiguúrræði með tilheyrandi greiðslu húsnæðisbóta

FYRSTA FASTEIGN

Nýtt úrræði, „Fyrsta fasteign" er framlenging á séreignarsparnaðarleiðinni til lengri tíma. Áfram mun taka langan tíma að safna fyrir útborgun, oft 10 ár fyrir ungt fólk.

mbl.is

Forsíða | Viðskipti | Íþróttir | Fólkið | Smartland | Bílar | Matur | Veiði | Viðburðir | Greinar

Innlent | Erlent | Tækni og vísindi | Kosningar | Veður | Nýjast | Sjónvarp | Fréttaleit

Innlent | Morgunblaðið | 21.7.2016 | 8:08

Aðeins 1.500 hafa nýtt séreign vegna íbúðarkaupa

Skuldir heimilanna lækkuðu um 11% í fyrra samkvæmt Seðlabankanum og námu 84% af vergri landsframleiðslu.
mbl.is/Ómar Óskarsson

Morgunblaðið

Um síðustu mánaðamót höfðu um 1.500 manns tekið út séreignarsparnað, sem hægt hefur verið að safna upp frá 1. júlí 2014, í því skyni að fjárfesta í íbúðarhúsnæði.

Úttekt af þessu tagi var heimiluð í tengslum við hina svokölluðu leiðréttingu sem ríkisstjórnin réðst í árið 2014 og miðaði að því að leiðrétta höfuðstól verðtryggðra íbúðarlána.

Samkvæmt sömu tölum greiða um 25.000 einstaklingar í hverjum mánuði séreignarsparnað sinn, að hluta eða í heild, inn á fasteignalán, að því er fram kemur í umfjöllun um mál þetta í ViðskipaMogganum í dag.

© Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com

Algengar spurningar um „STRAX Í SKJÓL" [1]

HVERNIG ER STUTT ÚTSKÝRING Á LAUSNINNI?

STRAX Í SKJÓL gerir ungu fólki kleyft að komast strax í eigið húsnæði með því að fá lánaða útborgun í íbúð (eigið fé) fyrirfram úr þeim lífeyrisgreiðslum sem greiddar eru inn í lífeyrissjóði.

FYRIR HVERJA ER LAUSNIN?

Lausnin er fyrst og fremst hugsuð fyrir ungt fólk sem er í erfiðleikum með að safna sér fyrir útborgun í íbúð vegna þess að það er á leigumarkaði, hefur takmarkaðar tekjur og er að leita sér að íbúð á fasteignamarkaði þar sem miklar verðhækkanir hafa átt sér stað. Markmiðið er að leysa þann brýna húsnæðis- og fjármögnunarvanda sem ungt fólk býr við í dag.

MUNU AUKNAR RÁÐSTÖFUNARTEKJUR AUKA EYÐSLU?

Lausnin veitir fólki auknar ráðstöfunartekjur. Megintilgangurinn er að hjálpa þeim sem þurfa á því að halda en ekki að auka ráðstöfunartekjur hjá þeim sem þurfa það ekki. Þess vegna er í lausninni s.k. „ráðstöfunarskorða" sem heimilar lífeyrissjóðum að krefjast hraðari niðurgreiðslu á útborgunarláni ef tekjur og efnahagur batnar til muna. Þessi skorða tryggir að peningamagn í umferð mun ekki aukast um of.

HVAÐ ÞURFA RÍKI OG SVEITARFÉLÖG AÐ GERA TIL AÐ LAUSNIN VERÐI AÐ VERULEIKA?

Tiltölulega litla breytingu þarf að gera á lögum um lífeyrissjóði, nr. 129/1997, einkum á 36. grein sem fjallar um fjárfestingarstefnu. Nýbúið er breyta byggingareglugerð sem heimilar smærri íbúðir sem ýtir undir fleiri valkosti þegar kemur að hagkvæmu húsnæði.

Einnig er mikilvægt að stjórnvöld horfi til þess að sjálfstæður sparnaður eins og viðbótarlífeyrissparnaður (séreignasparnaður) sé byggður upp alla starfsævina og að hann sé ekki nýttur í tímabundin önnur úrræði. Slíkur sparnaður verði ósnertanlegur hornsteinn í því að fólk geti lifað mannsæmandi lífi eftir starfslok.

ER LAUSNIN VERÐBÓLGUHVETJANDI?

Til að tryggja að lausnin ýti ekki undir verðbólgu er gert ráð fyrir að miðað sé við ákveðið hámark í krónutölu þegar kemur að lánveitingum. Einnig mætti skoða, a.m.k. tímabundið að þeir sem eru yfir ákveðnum eigna- og tekju-mörkum geti ekki nýtt sér lausnina m.a. til að takmarka þenslu- og verðbólguáhrif.

Nánari upplýsingar: Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com | s. 820-6060

Algengar spurningar um „STRAX Í SKJÓL" [2]

ER MEÐ LAUSNINNI VERIÐ AÐ OPNA Á 100% LÁN?
Nei, alls ekki því hér er lántakandi að taka lán hjá sjálfum sér en er ekki að taka lán frá fjármálastofnun.

MUN LAUSNIN HVETJA EÐA LETJA TIL AUKINS SPARNAÐAR?
Þessi lausn mun hvetja mjög til aukins sparnaðar á meðal ungs fólks á Íslandi því í lausninni er gert ráð fyrir því að fólk sem nýti sér lausnina þurfi að auka sjálfstæðan sparnað (t.d. viðbótar-lífeyrissparnað) samhliða lausninni til að tryggja nægjanlegar ráðstöfunartekjur við starfslok á móti lækkun í ellilífeyri.

HVER VERÐA ÁHRIF Á LEIGUMARKAÐ?
Eftirspurn á leigumarkaði mun minnka verulega og leiguverð lækka. Reyndar skiptir þáttur leigu til ferðamanna (t.d. vegna AirBnB) miklu máli í þessu samhengi og hvernig sá þáttur mun þróast. En fjöldi þeirra sem leigja íbúðarhúsnæði mun klárlega minnka verulega.

MUN LAUSNIN LEIÐA TIL HÆKKUNAR Á FASTEIGNAVERÐI?
Sú hætta er fyrir hendi að lausnin leiði til tímabundinnar hækkunar á fasteignaverði en til að halda þeirri hækkun í skefjum þá er mælt með ákveðnum skorðum og að opna fyrir lausnina fyrst gagnvart þeim hópum sem í mestum vandræðum eru.

Lausnin veitir lífeyrissjóðum frelsi til að útfæra lausnina í smáatriðum eins og hentar hverjum sjóð, útlánagetu, fjölda lántakenda og öðrum þeim atriðum sem skipta sjóðina máli.

HEFUR SVONA LAUSN VERIÐ REYND ANNARSSTAÐAR?
Þessi lausn er sambland af þeim leiðum sem reynst hafa best síðustu 50 ár í Þýskalandi, Sviss, Austurríki og víðar en með aðlögun að því lífeyriskerfi sem er til staðar á Íslandi.

Nánari upplýsingar: Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com | s. 820-6060

Forsendur

HEIMILISTEKJUR 700 ÞÚS Á MÁN

Dæmi er tekið af pari sem hefur samtals 700 þús á mán. í heimilistekjur fyrir skatta. Er 40 ár á vinnumarkaði með 1,5% raunvöxt launa.

VIÐBÓTARLÍFEYRIR

Nauðsynlegt er að vera með viðbótarlífeyrissparnað (séreignasparnað) til að halda sömu ráðstöfunartekjum við starfslok.

IÐGJALD Í SKYLDULÍFEYRI

15,5% iðgjald af launum
þar af u.þ.b. 9 þús greitt í örorkuþátt til að viðhalda réttindum til örorku-, maka- og barnalífeyri.

UPPGJÖR 20% FYRIRFRAMLÁNS („EIGIÐ FÉ“)

Mánaðarlega er greitt inn á söfnun til uppgjörs, í hvert sinn sem lántakandi fær laun og skilar sínum hluta í lífeyrissjóð. Þegar útborgunin er greidd fara þær greiðslur í að safna hefðbundnum lífeyri.

Nánari upplýsingar, útreikningar og skilgreiningar: Hallgrímur Óskarsson | ho@verdicta.com | s. 820-6060

Útreikningar og ítarefni

ÚTREIKNINGAR LIGGJA FYRIR

Búið er að setja upp ítarlega útreikninga, skoða greiðsluflæði og meta stöðuna út frá sjónarmiðum lántakenda og lífeyrissjóða.

LAGAUMHVERFI SKOÐAÐ

Búið er að skoða núverandi laga-umhverfi, einkum lög 129/1997 og greina hæfni tillögunnar.

SKORÐUR OG ÚTGÁFUR

Lausnin mun framkalla hreyfingu á fólki frá leigumarkaði yfir í það að kaupa eigin fasteign. Búið er að skilgreina eðlilegar skorður sem þyrfti að setja til að lausnin verði öllum aðilum til góðs og raski ekki jafnvægi um of.

NÚVIRÐISREIKNINGAR

Búið er að núvirðisreikna ýmis tilvik af STRAX Í SKJÓL-lausninni og meta hversu hagstætt það er að fara út í lausnina bæði út frá lántakendum og svo lífeyrissjóðum.

ÁHRIF Á FJÁRMÖGNUNARMARKAÐ

Lausnin mun hafa margvísleg áhrif á markað þeirra aðila sem bjóða fjármögnun á íbúðarhúsnæði. Lausnin mun efla samkeppni á þeim markaði.

ÁHRIF Á LÍFEYRISSJÓÐI

Lausnin mun hafa ýmis bein áhrif á lífeyrissjóði, á fjárfestingastarfsemi þeirra, fjárflæði og fleiri þætti.

Jafnréttisstofa

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Akureyri, 29.08.2016
1608006 IE

Efni: Umsögn um frv. til laga um stuðning við kaup á fyrstu íbúð.

Efnahags- og viðskiptanefnd hefur óskað eftir umsögn Jafnréttisstofu um frumvarp til laga um stuðning við kaup á fyrstu íbúð, þskj. 1538, 818. mál, lþ. 145.

Jafnréttisstofa tekur undir nauðsyn þess að sérstaklega þurfi að styðja fólk við kaup á fyrstu íbúð. Í þessu frumvarpi er lagt til að fólki verði veitt heimild til þess að ráðstafa séreignarsparnaði til kaupa á fyrstu íbúð og/eða ráðstafa séreignarsparnaði inn á höfuðstól óverðtryggðs láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð. Enn fremur yrði heimilt að ráðstafa séreignarsparnaði inn á höfuðstól verðtryggðs láns, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð og sem afborgun inn á slíkt lán. Heimilt yrði að ráðstafa séreignarsparnaðinum í samfellt 10 ár með þeim hætti er greinir í 1. 2. gr. frumvarpsins.

Jafnréttisstofa gerir athugasemd við það að það liggja ekki neinar kyngreindar upplýsingar til grundvallar frumvarpinu. Í kafla 6. í athugasemdum með frumvarpinu, sem ber heitið „Mat á áhrifum" segir að við mat á áhrifum frumvarpsins sé stuðst við greiningu sem Analytica hf. gerði. Fram kemur að gögnin sem lágu til grundvallar greiningunni hafi verið flokkkuð eftir „hjúskaparstöðu, aldri, meðallaunum, meðalfjárhæð sparnaðar í séreign og því hvort viðkomandi sparar í séreign eða ekki".

Náms- og starfsval hér á landi er mjög kynbundið og það er staðreynd að konur eru miklu fleiri í störfum þar sem greidd eru frekar lág laun. Er þar sérstaklega vísað til umönnunar- og kennslustarfa. Kynbundinn launamunur er einnig staðreynd. Konur eru einnig fleiri í hlutastörfum hérlendis og því ljóst að það er munur á milli kynjanna þegar kemur að því að afla lífeyrisréttinda og viðbótarlífeyrisréttinda. Vegna ólíkrar stöðu kynjanna á vinnumarkaði er það svo að fleiri konur en karlar sem eru komnar út af vinnumarkaði vegna aldurs hafa lítið milli handa.

Jafnréttisstofa telur að það þurfi að greina þær upplýsingar sem liggja til grundvallar frumvarpinu eftir kyni. Gæta þarf að því að í frumvarpinu felist ekki mismunun milli kynja, bein eða óbein, sjá skilgr. í 2. gr. jafnréttislaga nr. 10/2008. Er þá fyrst og fremst verið að líta til þess hvort skattahagræðið og möguleg eignamyndun nýtist öðru kyninu fremur en hinu. Einnig þarf að líta til þess hvort staða kvenna á efri árum gæti jafnvel

Jafnréttisstofa

orðið verri eftir að hafa ráðstafað viðbótarlífeyrissparnaði upp í fasteignakaup í 10 ár í stað þess að bæta eftirlaun á efri árum. Fasteignir eru ekki undanþegnar aðför eins og lífeyrissparnaður og því er slík eign ekki eins trygg, ef fjárhagserfiðleikar verða miklir, eins og viðbótarlífeyrissparnaður er.

Jafnréttisstofa svarar fúslega fyrirspurnum nefndarinnar, sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

Ingibjörg Elíasdóttir

lögfræðingur

Jafnréttisstofa, Borgum við Norðurslóð, 600 Akureyri
Sími: 460 6200 Bréfsími: 460 6201 Netfang: jafnretti@jafnretti.is

30.8.2016

Í 2.gr. í frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, stendur: *Skilyrði úttektar á séreignarsparnaði er að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð.*

Þetta er óréttlátt og ætti frekar að skilyrða við að einstaklingar séu að kaupa fyrstu íbúð þ.e. þeir sem ekki eiga íbúð en ætla að kaupa eina. Ekki á að skipta máli hvort fólk hafi áður átt íbúð.
T.d. keypti ég íbúð 1992 og sel hana 1995 þegar ég flyt erlendis til að mennta mig. Ég flyt aftur til Íslands 2007 og hef síðan þá ekki haft ráð á að kaupa mér íbúð og er fastur á leigumarkaðnum.

Nauðsynlegt er að sníða þetta frumvarp þannig að það hjálpi öllum sem eru í húsnæðisvandræðum en ekki bara sumum.

Kveðja
Jón Valgeir Björnsson
jonvalgeir73@gmail.com

Þingskjal 1538 — 818. mál.
Frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Gerð er athugasemd við gildissvið laganna. Í frumvarpinu er ekki nægilega vel afmarkað hverjir falla undir lögin og eiga rétt samkvæmt þeim. Þá er sérstaklega vísað til lagaskila.

3 mgr. 8. gr. frumvarpsins hljómar svo:

"Rétthafa 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 rétthafi 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. "

Samkvæmt þessu er nauðsynlegt að hafa tekið út séreignarsparnað til kaupa á fyrstu íbúð, þ.e. nýtt ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða til að eiga rétt samkvæmt frumvarpinu. Það þýðir að þeir einstaklingar sem ekki nýttu það úrræði falla utan gildissviðs laganna. Tveir einstaklingar sem keyptu sína fyrstu íbúð eftir 1. júlí 2014 gætu því átt ólíkan rétt. Sá sem nýtti ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða ætti rétt, þ.e. gæti tekið út uppsafnaðan séreignarlífeyrissparnað við kaup á fyrstu íbúð. Aftur á móti mun einstaklingur, sem ekki á uppsafnaðan séreignarlífeyrissparnað frá 1. júlí 2014 við fyrstu kaup falla utan gildissviðs nýju laganna. Jafnvel þó hann hafi nýtt rétt samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVI í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Nánar má vísa á síðuna www.bjuro.is um hin ýmsu tilvik. Þannig falla allir þeir sem flytja heim eftir nám eða vinnu erlendis og kaupa fyrstu íbúð utan gildissviðs frumvarpsins, þar sem þeir eiga ekki uppsafnaða séreignarlífeyrissparnað við kaupin. Ef það er ætlun löggjafans væri gott að það kæmi skýrt fram í umfjöllun Alþingis.

Þá er rétt að benda á að skapast kann millibilsástand, frá lagasetningu til gildistöku laganna, fyrir þá sem hafa í hyggju að kaupa stærri fasteign en myndu falla undir lögin. Unnt að er að hugsa sér að keypt hafi verið tveggja herbergja íbúð eftir 1. júlí 2014 en vegna barnsburðar þurfi viðkomandi að stækka við sig. Því myndi réttur hans tapast ef hann keypti nýja íbúð eftir samþykkt laganna en fyrir gildistöku þeirra.

Ef þetta er ekki ætlun Alþingis væri unnt að orða 3. mgr. 8. gr. frumvarpsins með þessum hætti:

"Rétthafi sem **hefur aflað sér íbúðarhúsnæðis til eigin nota eftir 1. júlí 2014** og nýtt sér ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða **eða** eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI sömu laga er heimilt að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í **íbúðarhúsnæði til eigin nota** 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 rétthafi 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."

Ritað í Reykjavík, 28. ágúst 2016.
Jón Örn Árnason

LANDSSAMTÖK
LÍFEYRISSJÓÐA

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 31. ágúst 2016

Efni: Umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál.

Með tölvupósti frá nefndasviði Alþingis, dags. 19. ágúst s.l., var Landssamtökum lífeyrissjóða (LL) sent til umsagnar 818. mál sem varðar frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Ætla má að allir séu sammála um að nauðsynlegt er að finna leið til að liðka fyrir kaupum á íbúðarhúsnæði og þá einkum fyrir ungt fólk. Frumvarpinu er þannig ætlað að veita varanlegan stuðning í formi skattfrjáls séreignarsparnaðar til handa einstaklingum sem eru að kaupa sína „fyrstu íbúð".

LL eru almennt á móti inngripum í viðbótarlífeyrissparnað þar sem hann er ætlaður til að bæta eftirlaun á efri árum. Slíkur sparnaður er ætlaður til að byggja upp sjóð til að greiða bæði fyrir einka- og samneyslu. Þótt segja megi að frumvarp þetta samræmist ekki þessum markmiðum lýsa LL sig ekki mótfallin því enda er frumvarpinu ætlað að beina viðbótarlífeyrissparnaði í annað form sparnaðar sem nýttur er til fyrstu íbúðarkaupa. Það að leggja fyrir og greiða niður íbúðaskuldir er hluti af sparnaði einstaklinga sem getur eftir atvikum nýst á efri árum.

Þessi umbreyting á sparnaðarforminu er þó ekki gallalaus þar sem þess má vænta að einhverjir muni ekki eiga þennan sparnað þegar kemur að ellilífeyrisaldri auk þess sem eigið fé í íbúðarhúsnæði er ekki undanþegið aðför skuldheimtumanna eins og raunin er um viðbótarlífeyrissparnað, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfssemi lífeyrissjóða nr. 129/1997.

Vegna samninga um almenna hækkun á lágmarksiðgjaldi launagreiðenda til lífeyrissjóða (sem ætlað er til jöfnunar við það sem gerist hjá ríki og sveitarfélögum) má ætla að yngri kynslóðir eigi aukin réttindi tengd skyldubundnu lágmarksiðgjaldi. Frumvarpið er inngrip í frjálsan viðbótarlífeyrissparnað en er bæði með tíma- og fjárhæðarmörk. Það sem er einkum jákvætt við þessa aðgerð er að hún getur virkað sem hvati til sparnaðar þar sem einhverjir sem ekki hafa nýtt séreignarsparnaðarúrræðið fara mögulega nú að taka þátt og nýta sér þetta hagkvæma sparnaðarform.

Með vísan í ofangreint styðja LL frumvarpið og munu mæla með aðgerðinni við sína sjóðfélaga enda er skattaafslátturinn eitthvað sem einstaklingar geta vart látið fram hjá sér fara.

Guðrúnartún 1 · 105 Reykjavík · Sími: 563 6450 · Netfang: ll@ll.is · Vefslóð: www.ll.is · Kt.: 450199-2069

Lífeyrissjóðirnir munu leggja sig fram við að láta þessa aðgerð ganga eins vel fyrir sig og unnt er.

Við yfirlestur frumvarpsins hafa þó vaknað nokkrar spurningar um atriði sem þykja óljós eða hvort betur væri hagað á annan veg. Þar skal nefna:

a. Við fyrri tilslakanir á útgreiðslu viðbótarlífeyrissparnaðar hefur sérstaklega verið tiltekið í lögum að skuldheimtumönnum sé óheimilt að krefjast þess að skuldari ráðstafi lífeyrissparnaði samkvæmt þeim ákvæðum. Spurning hvort ekki sé rétt að setja inn sambærilegt ákvæði í þessi lög, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 129/1997.
b. Gert er að skilyrði í 2. mgr. 2. gr. að „rétthafi hafi ekki áður átt íbúð". Hvað þýðir að eiga íbúð? Er það að hafa verið skráður fyrir a.m.k. 50% eignarhlut í íbúð?
c. Í 2. mgr. 2. gr. kemur fram að gert er að skilyrði að aðili eigi „að minnst kosti 50% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er." Nú þekkist að sambúðaraðilar eigi saman íbúð í öðrum hlutföllum, t.d. 60/40%. Með slíkri skiptingu verður annar aðilinn af því að geta nýtt sér úrræðið. Ef ætlunin er að úrræðið nái aðeins til einstaklinga sem kaupa sér einir íbúð eða hjóna og sambúðarfólks er spurning hvort ekki væri rétt að tiltaka slík skilyrði fremur en að greina tiltekin eignarhlutföll.
d. Í 3. mgr. 2. gr. er tekið fram að rétthafi velji upphafsdag hins samfellda tíu ár tímabils. Ekki er ljóst hvort það tímabil þurfi a.m.k. að ná til upphafstíma kaupa á eign eða hvort unnt er að velja tímabil fram í tímann. Dæmi: Eign er keypt og hún leigð út um tíma og eigandi er ekki í vinnu og þar með ekki að greiða í viðbótarlífeyrissparnað. Síðar hefur aðili störf og fer að búa í íbúðinni. Getur viðkomandi þá gert samning um viðbótarlífeyrissparnað og nýtt sér úrræðið næstu tíu árin?
e. Reiknast tímabilið niður á mánuði eða er það samanlagður sparnaður innan ársins sem má nýta? Þessi spurning tengist rofi á greiðslum og því að ef þrír mánuðir falla út þá er samkvæmt lokamálslið 3. mgr. 2. gr. litið svo á að aðili sé hættur að nýta sér úrræðið og þurfi þá að sækja um að nýju. Hér vakna spurningar um hvort haganlegra væri að líta svo á að aðili vilji nýta sér úrræðið áfram þrátt fyrir tímabundið rof nema frá honum berist tilkynning um uppsögn.
f. Í 5. mgr. 2. gr. er tekið fram að sá sem hafi verið skráður eigandi íbúðarhúsnæðis eða hluta í slíku húsnæði við arftöku teljist hafa átt íbúð í skilningi laganna. Þetta ákvæði kann að koma harkalega niður á aðilum sem hafa fyrir arf fengið óverulegan hlut í íbúð sem jafnvel er seld stuttu síðar. Sé vilji til að halda þessu ákvæði inni væri þó spurning að draga úr áhrifum þess og tiltaka að aðili sem hafi eignast að minnsta kosti 50% eignarhlut í íbúðarhúsnæði við arftöku teljist hafa átt íbúð í skilningi laganna.
g. Aðgerðin er skilgreind niður á einstaklinga og því ekki gert ráð fyrir að hjón og sambúðaraðilar sem eru samsköttuð geti nýtt sér sameiginleg fjárhæðarmörk. Má þá ályktа sem svo að þau geti jafnframt valið ólíkan upphafsdag hins samfellda tíu ára tímabils?
h. 3. gr. veitir rétthafa heimild til að ráðstafa inn á afborgun og höfuðstól óverðtryggðs láns og breytast hlutföllin til hækkunar inn á höfuðstól eftir því sem líður á lánstímann. Ákvæðið felur í sér nokkuð flókna útfærslu á lánakerfum og spurningar hafa jafnframt vaknað varðandi áhrif á greiðslumat viðkomandi rétthafa. Til mikillar einföldunar væri

t.d. ef greiðsla skiptist til helminga allan tímann annars vegar á höfuðstól og hins vegar sem afborgun.

i. Í 2. mgr. 8. gr. er lagaskilaákvæði þar sem aðili sem hefur verið að nýta sér núgildandi úrræði skv. lögum nr. 40/2014 getur nýtt sér úrræði skv. frumvarpinu en tímabil sem þegar hefur verið nýtt kemur til frádráttar. Gert er að skilyrði að um fyrstu kaup á íbúðarhúsnæði hafi verið að ræða. Hér vaknar sú spurning að nýju hvað „fyrstu kaup" þýða. Með samanburðarskýringu við 4. mgr. 2. gr. mætti ætla að það næði yfir flest íbúðarkaup. Eða þurfa kaupin að hafa átt sér stað eftir gildistöku laga nr. 40/2014?
Einnig vaknar spurning um hvort heimilt sé að nýta úrræðið afturvirkt, þ.e. hvort heimilt sé að greiða séreign inn á lán aftur í tímann og þá hversu langt aftur. Þessi spurning tengist fyrrgreindri spurningu a. sem er upphafstímabil.
Sé ætlunin að takmarka þetta úrræði við aðila sem kaupa eign eftir gildistöku laga nr. 40/2014 leggja LL til að 8. gr. verði orðuð svo:

8. gr.
Gildistaka og lagaskil.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2017.

Rétthafi sem kaupir eða keypt hefur að minnsta kosti 50% eignarhlut í fyrstu íbúð eftir 30. júní 2014 og er heimilt að nýta 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. Tímabil ráðstöfunar sem safnast hefur upp 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.

Rétthafi sem fellur undir 2. mgr. skal með umsókn sækja um áframhaldandi ráðstöfun viðbótariðgjalda, sbr. 5. gr. laga þessara.

Að lokum vilja LL þakka fyrir að fá frumvarpið til umsagnar en verði það að lögum er ljóst að framkvæmdin mun kalla á samvinnu margra aðila.

Virðingarfyllst,
f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða
Þórey S. Þorðardóttir, framkvæmdastjóri

Alþingi
Efnahags- og viðskiptanefnd
150 Reykjavík

Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 30. ágúst 2016
Tilvísun: 2016081190VEL/--

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál.

1.

Persónuvernd vísar til tölvupósts efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis frá 19. ágúst 2016 þar sem óskað er umsagnar stofnunarinnar um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð (þskj. 1538, 818. mál á 145. löggjafarþingi).

Í frumvarpinu er lagt til að lögfestur verði stuðningur í formi skattfrjáls séreignarsparnaðar til handa einstaklingum sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.

2.

Athugasemdir við 5. gr.

Með vísan til 1. mgr. 11. gr. laga nr. 77/2000, um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, þar sem fram kemur að ábyrgðaraðili vinnslu persónuupplýsinga skuli gera viðeigandi tæknilegar og skipulagslegar öryggisráðstafanir til að vernda persónuupplýsingar gegn ólöglegri eyðileggingu, gegn því að þær glatist eða breytist fyrir slysni og gegn óleyfilegum aðgangi, telur Persónuvernd að betur fari á því að orðunum „með öruggum hætti“ verði bætt við framangreint ákvæði á eftirfarandi hátt:

> „Að uppfylltum skilyrðum 2. gr. og að fengnum upplýsingum skv. 4. mgr. miðlar ríkisskattstjóri *með öruggum hætti* nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Þá sendir vörsluaðili tilkynningu til viðeigandi lánveitanda ásamt greiðslu á viðbótariðgjöldum rétthafa 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.“

Að öðru leyti gerir Persónuvernd ekki athugasemdir við framkomið frumvarp.

F.h. Persónuverndar,

Helga Þórisdóttir - Vigdís Eva Líndal

RSK RÍKISSKATTSTJÓRI

Laugavegi 166 - 150 Reykjavík - Sími 442 1000
Fax 442 1999 - www.rsk.is - rsk@rsk.is

Alþingi, nefndarsvið
Kirkjustræti
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 1. september 2016
R2016080030/12.8.4

420169-3889

Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál, þskj. 1538.

Ríkisskattstjóri telur tilefni til að vekja athygli á eftirfarandi atriðum í frumvarpinu:

1. Samkvæmt 1. gr. frumvarpsins tekur það til kaupa á fyrstu íbúð. Í athugasemdum með þessari frumvarpsgrein segir að átt sé við eign sem hafi sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Í athugasemd við 9. gr. frumvarpsins kemur einnig fram að með fasteign sé átt við eign sem hefur sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Mörg dæmi eru um það hjá ríkisskattstjóra að óskað sé eftir vaxtabótum vegna húsnæðis sem ekki er skráð sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá, t.d. vegna sumarhúsa. Rétt er að árétta að skilja verður frumvarpið sem svo að það taki einungis til kaupa á fyrsta íbúðarhúsnæði sem er skráð sem slíkt í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

2. Í 1.mgr. 2. gr. frumvarpsins er einungis tekið fram að heimilt sé að nýta viðbótariðgjald, með þeim skilyrðum sem um ræðir, til kaupa á fyrstu íbúð og/eða greiðslu inn á lán sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð. Af lestri greinargerðarinnar með frumvarpinu má þó ráða að gert sé ráð fyrir að það sama eigi við um kaup á búseturétti. Betra væri að það kæmi fram með skýrum hætti t.d. með því að bæta við texta í lok a. liðar umræddrar mgr. sem gæti þá hljóðað þannig: „til kaupa á fyrstu íbúð, eða búseturétti, og/eða“.

3. Í 2. mgr. 2. gr. frumvarpsins er kveðið á um að skilyrði úttektar sé að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð. Skilja verður ákvæðið sem svo að ekki skipti máli hver eignarhlutur viðkomandi hefur verið. Þannig getur sá sem hefur átt t.d. 10% hlut í íbúðarhúsnæði ekki nýtt sér rétt til úttektar samkvæmt frumvarpinu. Ekki verður séð að það skipti máli að hafa átt annars konar fasteign, t.d. atvinnuhúsnæði.

4. Í 3. gr. er kveðið á um ráðstöfun inn á óverðtryggð lán með ákveðinni reiknireglu. Ljóst er að þetta ákvæði flækir framkvæmdina og kallar á meira utanumhald og útreikninga en ella, auk flóknari tæknilausna. Þetta ákvæði mun því hafa í för með sér kostnaðarauka fyrir ríkisskattstjóra við framkvæmdina umfram það sem leiðir af öðrum ákvæðum frumvarpsins.

5. Rétt er að fram komi að skilja verður 2. og 3. mgr. 8. gr. frumvarpsins svo að hún eigi við um þá sem keypt hafa sitt fyrsta íbúðarhúsnæði á tímabilinu 1. júlí 2014 til og með 30. júní 2017, þ.e. utan gildistíma frumvarpsins en innan gildistíma b.b.ákv. XVI og XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 (séreignarsparnaðarleiðin). Ríkisskattstjóri telur að bæta þurfi við í 1. málsl. 3. mgr. ákvæði

frumvarpsins „og/eða“ á eftir „...starfsemi lífeyrissjóða...“ þannig að sá sem keypt hefur fyrstu íbúð á fyrrnefndu tímabili og nýtt sér annað hvort ákvæði XVI eða XVII, eða bæði, falli undir ákvæðið.

6. Í b. lið 1. mgr. 9. gr. frumvarpsins er kveðið á um framlengingu á ákvæði til bráðabirgða XVI í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að lagt sé til að umrætt ákvæði verði framlengt um tvö ár og aðrar breytingar séu ekki gerðar á ákvæðinu. Ríkisskattstjóri bendir á að með lögum nr. 40/2014, um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, var með 2. gr. nýju ákvæði til bráðabirgða bætt við lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, þar sem kveðið er á um skattfrelsi úttektar á séreignarsparnaði að ákveðnu hámarki og að uppfylltum tilteknum skilyrðum. Í 2. mgr. bráðabirgða ákvæðisins kemur fram að skattfrelsi taki til útgreiðslu iðgjalda á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017 að því er varðar ráðstöfun inn á fasteignalán. Í 3. mgr. ákvæðisins er tilgreind hámarksfjárhæð úttektar án skattlagningar fyrir allt það tímabil sem umrædd lög taka til og nemur það 1.500.000 kr. hjá einstaklingi en 2.250.000 kr. samanlagt hjá hjónum og þeim sem uppfylla skilyrði til samsköttunar.

Verði gildistími umrædds b.b.ákv. XVI í lögum nr. 129/1997, sbr. lög nr. 40/2014, lengdur um tvö ár án þess að breyting sé gerð á tekjuskattslögum verður útgreiðsla iðgjalda eftir 1. júlí 2017 til og með 30. júní 2019 að fullu skattskyld.

Jafnframt leyfir ríkisskattstjóri sér að benda á að umtalsverð vinna hefur verið hjá embættinu í kringum úrræði samkvæmt lögum nr. 40/2014. Kemur þar margt til. Fólk er að skipta um húsnæði, breyta lánum, skilja og taka upp sambúð. Allt kallar þetta á breytingar á högum sem hafa áhrif á rétt manna til úttektar eða ráðstöfunar á séreignarsparnaði. Í frumvarpinu er miðað við að réttur til útgreiðslu miðist alltaf við hvern einstakling fyrir sig óháð hjúskaparstöðu. Er af því veruleg bót út frá framkvæmdinni. Þótt svo sé má gera ráð fyrir alls kyns breytingum á fyrstu umsókn um úttekt séreignarsparnaðar yfir langt árabil. Er óhjákvæmilegt að af því skapist umtalsverð vinna hjá embætti ríkisskattstjóra með tilheyrandi kostnaði.

Virðingarfyllst
f.h. ríkisskattstjóra

Elín Alma Arthursdóttir

Ástríður Þórey Jónsdóttir

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
Austurstræti 8 - 10
150 Reykjavík

Reykjavík 2. september 2016

1609001SA
Málalykill: 00.63

Efni: Stuðningur til kaupa á fyrstu íbúð - 818. mál 145. lþ.

Frumvarp um ofangreint efni var sent út til umsagnar þann 19. ágúst sl. með umsagnarfresti til dagsins í dag, 1. september.

Samband íslenskra sveitarfélaga fékk frumvarpið sent og leggur hér með inn umsögn sína. Furðu vekur hins vegar að frumvarpið skuli ekki hafa verið sent til umsagnar hjá sveitarfélögunum í ljósi þess að úrræðin sem frumvarpið gerir ráð fyrir munu hafa veruleg, bein áhrif á starfsemi allra sveitarfélaga landsins.

Vikið er að þessum áhrifum með mjög almennum hætti í greinargerð með frumvarpinu þar sem segir að úrræðin muni lækka tekjur ríkis og sveitarfélaga, sérstaklega til lengri tíma. Því er þó jafnframt slegið fram að áhrif aðgerðanna á afkomu ríkissjóðs á tímabilinu 2017 til 2021 verði „tiltölulega lítil". Sú niðurstaða er ekki studd greinargóðum rökum og virðist byggð á töluverðri óskhyggju og bjartsýni sem tengd er áætlun um þróun vaxtabótakerfisins. Það gefur til kynna að breytingar í því kerfi kunni að koma á móti tekjulækkun ríkisins, þ.e. að stuðningur til kaupa á fyrstu íbúð verði til framtíðar fjármagnaður með fé sem kann að losna um í vaxtabótakerfinu. Sveitarfélögin geta hins vegar ekki gripið til neinna slíkra mótvægisaðgerða á útgjaldahlið og munu að óbreyttu þurfa að bera vaxandi tekjumissi yfir það tíu ára tímabil sem aðgerðunum er ætlað að ná til.

Losaralegt mat á áhrifum frumvarpsins og skammur umsagnarfrestur gera að verkum að sambandið hefur engin tök á að áætla hvernig tekjumissir vegna úrræðanna gæti dreifst á einstök sveitarfélög, þ.e. annars vegar nýtt úrræði kennt við „fyrstu fasteign" (meginefni frumvarpsins) og hins vegar tapaðar útsvarstekjur vegna tveggja ára framlengingar á úttekt séreignarsparnaðar (sbr. 9. frumvarpsins). Málið er því illa undirbúið og ekkert svigrúm til þess að berja í brestina á þeim skamma tíma sem eftir lifir af þingstörfum.

Nánar um úrræðið „Fyrsta fasteign"

Úrræðinu er ætlað að auðvelda fólki að eignast sína fyrstu íbúð á lífsleiðinni. Eins og rakið er í meðf. minnisblaði Sigurðar Ármanns Snævarr, sviðsstjóra hag- og upplýsingasviðs sambandsins, felur úrræðið felur í sér heimild til úttektar á uppsöfnuðu viðbótariðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð („sparnaðarleið"), heimild til að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, yfir tíu ára samfellt tímabil („höfuðstólsleið") og að lokum heimild til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess („blönduð leið").

Um er að ræða varanlegt úrræði í þeim skilningi að einstaklingur sem rétt hefur til úrræðisins getur nýtt sér það hvenær sem er og notið í tíu ár. Áformað er að úrræðið

taki gildi 1. júlí 2017. Hámarksgreiðsla er 500 þús. kr. á ári á einstakling, sem svarar til iðgjaldsstofns upp á 694 þús. kr. á mánuði.

Ráðgjafafyrirtækið Analytica hefur áætlað að um 14 þúsund manns muni nýta sér þetta úrræði á fyrstu árum þess og að ráðstöfuð iðgjöld yfir tíu ára tímabil muni nema 50 ma.kr. Samkvæmt þessu reiknar Analytica með að meðalmaðurinn muni ráðstafa 357 þús. kr. iðgjaldi á ári, sem svarar til þess að iðgjaldsstofn sé um 500 þús. kr. á mánuði. Analytica telur að hið opinbera muni verða af tekjum sem nemi um 15 ma.kr. á tíu árum. Samkvæmt þessum útreikningum má gera ráð fyrir að sveitarfélögin muni fara á mis við útsvartekjur yfir tíu ára tímabil sem nema 7,2 ma.kr. m.v. útsvarshlutfall í staðgreiðslu 2016, eða um 720 m.kr. á ári.

Samantekt

Gagnvart fjárhag sveitarfélaganna í heild má ætla að áhrifin af úrræðum samkvæmt frumvarpinu verði þessi:

- Núgildandi úrræði (ráðstöfun iðgjalda í séreignarsparnað) kostar sveitarfélögin allt að 1,6 ma.kr. á ári í töpuðum útsvarstekjum. Þessi ráðstöfun hefur gilt í 3 ár og valdið kostnaðaráhrifum á þeim tíma upp á 4,8 ma.kr. Framlenging úrræðisins til tveggja ára kostar allt að 3,2 ma.kr. til viðbótar, þ.e. 1,6 ma.kr. á ári 2017 - 2018.
- Áætla má að úrræðið „fyrsta fasteign" kosti sveitarfélögin um 7,2 ma.kr. yfir tíu ára tímabil, eða 720 m.kr. á ári.
- Samtals gæti niðurstaðan orðið sú að á gildistíma umræddra úrræða verði sveitarfélögin af útsvarstekjum sem nemur um 10 ma.kr. Að fengnum frekari upplýsingum frá Ríkisskattstjóra verða þessar áætlanir endurskoðaðar, en tekið skal skýrt fram að hér er um áætluð heildaráhrif að ræða en ekki hvernig samanlögð áhrif koma út, metin gagnvart hverju sveitarfélagi fyrir sig.
- Þá munu sveitarfélögin einnig bera kostnað af úrræðinu í gegnum hærra mótframlag þeirra sem vinnuveitenda til viðbótarlífeyrissparnaðar starfsmanna.

Eins og rakið er í greinargerð með frumvarpinu má vænta óbeinnar aukningar á tekjum sveitarfélaga með því að meiri umsvif á fasteignamarkaði skili hærri fasteignasköttum og fasteignatengdum gjöldum. Þessi áhrif mynda vissulega ákveðið mótvægi við tekjumissi, en mjög örðugt er hins vegar að meta mögulegan tekjuauka. Þá er einnig til þess að líta að sveitarfélög eru undir töluverðum þrýstingi, m.a. af hálfu ríkisins og stofnana þess, að lækka fasteignatengda innheimtu. Óeðlilegt er, í því ljósi, að reikna með stórfelldri tekjuaukningu vegna þeirra úrræða sem frumvarpið felur í sér.

Virðingarfyllst
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Karl Björnsson
framkvæmdastjóri

Meðf.: Minnisblað dags. 18. ágúst 2016

Minnisblað

Móttakandi: Framkvæmdastjóri sambandsins Dags.: 18. ágúst 2016

Sendandi: Sigurður Ármann Snævarr Málsnr.: 1608018SA
Málalykill: 01.11

Efni: Útsvar og ráðstöfun iðgjalds til greiðslu inn á húsnæðislán og sparnaðar til fasteignakaupa

Í því skyni að koma í veg fyrir tvísköttun lífeyrisiðgjalda eru tvær leiðir færar. Annað hvort með því að leggja skatt á lífeyri við útgreiðslu og heimila frádrátt iðgjalds frá skattskyldum tekjum eða skattleggja iðgjald en leggja ekki skatt á lífeyri þegar kemur til greiðslu hans. Fyrri leiðin hefur tíðkast hér á landi. Lífeyrisþeginn kemur líklega betur út úr þessari leið en hinni síðari, að því gefnu að tekjur hans lækki eftir starfslok, skattar séu stighækkandi og ávöxtun iðgjalds launamanns og launagreiðenda góð. Iðgjald launamanns til lífeyrissjóðs var fellt inn í persónuafsláttinn við upptöku staðgreiðsluskatta, en gert frádráttarbært á ný og inleitt í áföngum árin 1995-1997.

Viðbótarlífeyrissparnaður (viðbótartryggingavernd) var lögfestur 1997 og kom til framkvæmda um mitt ár 1998. Heimilt er að draga iðgjald frá skattstofni, frá 1. júlí 2014, allt að 4% af iðgjaldsstofni. Í kjölfar hruns var heimilað að taka út hluta viðbótarlífeyrissparnaðar, en jafnframt var frádráttur iðgjalds takmarkaður við 2%. . Úttektin bar fulla skatta. Áhrifin voru jákvæð á fjárstreymi sveitarfélaga sem þannig fengu inn skatttekjur fyrr en ella. Að mati fjármálaráðuneytis, sjá umsögn skrifstofu opinberra fjármála um frumvarp um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, jukust útsvarstekjur sveitarfélaganna á árunum 2009-2015 um 14,5 ma. kr. vegna úttektar séreignasparnaðar. Af gefnu tilefni skal tekið fram að sveitarfélögin hefðu fengið þessa fjármuni síðar í formi útsvars af lífeyri við útgreiðslu hans í fyllingu tímans.

Með lögum nr. 40/2014 um séreignasparnað var heimilað að ráðstafa viðbótariðgjaldi um þriggja ára skeið (frá 1. júlí 2014 til 30. júní 2017) til greiðslu inn á höfuðstól húsnæðislána. Um er að ræða 4% framlag launamanns og 2% framlag launagreiðenda, þó að hámarki 500 þús.kr. á ári fyrir einstakling og 750 þús. kr. fyrir hjón og einstaklinga, sem uppfylla skilyrði til samsköttunar. Hámarkið svarar til tekna einstaklinga að 694 þús. kr. á mánuði og 1.250 þús.kr. á mánuði í tilviki hjóna eða samskattaðra einstaklinga.

Samhliða þessari breytingu á lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda var lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 breytt. Fólst breytingin í því að útgreiðsla viðbótariðgjalda sem ráðstafað er með þessum hætti skyldi ekki vera skattskyld á fyrrnefndu þriggja ára tímabili.

Með þessum ráðstöfunum verður hið opinbera í heild fyrir tekjutapi. Sveitarfélögin verða af útsvarstekjum eins og lýst er í þessu minnisblaði. Tekjuskattur ríkissjóðs

mun minnka, en á móti vegur að vaxtabætur minnka og tekjur af tryggingagjaldi aukast. Nettóáhrifin á ríkissjóð eru þó neikvæð. Sérstökum skatti á fjármálafyrirtæki, „bankaskatti“, er ætlað að fjármagna aðgerðir ríkisins í húsnæðismálum.

Greina má tekjutap sveitarfélaga í tvennt: annars vegar vegna frádráttar iðgjalda og hins vegar í framtíðartap vegna tekna af lífeyrisgreiðslum sem hefðu fallið til ef þessar ráðstafanir hefðu ekki komið til.

Með tilkomu þessa úrræðis fjölgaði þeim sem greiða viðbótariðgjald og margir sem áður greiddu iðgjald til lífeyrissparnaðar völdu að ráðstafa iðgjaldinu til þess að greiða niður húsnæðislán. Sveitarfélögin verða af útsvarstekjum vegna þeirra sem ekki voru áður með samning um viðbótarlífeyrissparnað sem svarar frádrætti iðgjalds launamanns, 4%. Er varðar síðarnefnda hópinn sem að líkindum er stærri tapa sveitarfélögin útsvarstekjum af framtíðar lífeyrisgreiðslum. Þessi hópur hefði væntanlega að óbreyttum lögum haldið áfram að draga iðgjald til viðbótarlífeyrissparnaðar frá tekjum. Til einföldunar er gert ráð fyrir að ávöxtun lífeyrissparnaðarins sé jöfn ávöxtunarkröfu sveitarfélaga. Með þeirri einföldun verða framtíðar lífeyrisgreiðslur jafnar heildariðgjöldum. Þá fæst að sveitarfélögin verða af útsvarstekjum sem svarar til iðgjalds launamanns (4%) og launagreiðanda (2%). Vitaskuld mun þetta tap dreifast yfir langan tíma.

Samband íslenskra sveitarfélaga fór þess á leit við ríkisskattstjóra (RSK) að embættið léti í té margvíslegar upplýsingar sem færi gæfu á að meta áhrifin á sveitarfélögin vegna þessara ráðstafana. Embættið hefur enn ekki svarað til hlítar. En samkvæmt þeim upplýsingum sem borist hafa frá RSK ráðstöfuðu íbúar 73 sveitarfélaga iðgjöldum til lækkunar húsnæðislána, samtals að fjárhæð 11.287 m.kr. á árinu 2015. Um er að ræða ráðstöfun iðgjalds í heild, þ.e. bæði hlut launamanns og launagreiðenda. Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda einstaklinga sem ráðstafað hafa iðgjöldum með þessum hætti. Þá liggja ekki heldur fyrir upplýsingar um fjölda þeirra sem greiddu iðgjöld til viðbótarlífeyrissparnaðar fyrir gilidistöku laganna og hafa valið að ráðstafa þeim nú til greiðslu húsnæðislána.

Ef gert er ráð fyrir að allir hafi greitt iðgjöld til viðbótarlífeyrissparnaðar fyrir gildistöku laganna, svarar þessi fjárhæð til þess að útsvarstekjur sveitarfélaganna hafi lækkað um 1.630 m.kr. Í meðfylgjandi töflu eru þessar niðurstöður greindar eftir sveitarfélögum. Upplýsingar frá RSK taka einungis til ársins 2015, þ.e. 12 mánaða af þeim 36 sem lögin taka til. Ekki er óvarlegt að ætla annað en að færa megi niðurstöður fyrir árið 2015 yfir á allt tímabilið og þá fæst að sveitarfélögin verði af útsvarstekjum sem nema 4,5-5 ma. króna.

Í heild svarar tekjutap sveitarfélaga árinu 2015 til um 1,1% af áætluðum álögðum útsvarstekjum þeirra á árinu. Eins og viðbúið er hlutfallslegt tekjutap mismunandi eftir sveitarfélögum. Það er mest í þéttbýli, ekki hvað síst á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignir eru dýrar og skuldsetning íbúa er hvað mest. Kópavogsbær, Garðabæ og Mofellsbær tapa útsvarstekjum sem svarar til 1,4%. Athygli vekur hlutfalllslega mikið tap Grýtubakkahrepps.

Innanríkisráðherra mælti á haustþingi 2015 fyrir frumvarpi til breytinga á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, þar sem kveðið var á um sérstakt framlag úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Frumvarpið gekk til umhverfis- og samgöngunefndar og er enn til umfjöllunar þar. Í frumvarpinu felst að jöfnunarsjóður greiði sveitarfélögum framlag af tekjum ríkissjóðs af sérstökum skatti á fjármálafyrirtæki til að vega upp á móti minni útsvarstekjum vegna ráðstöfunar séreignasparnaðar. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að framlagið nemi 2,12% af tekjum af fyrrnefndum skatti árin 2015-2017 og 1,06% af tekjum ársins 2014. „Bankaskatturinn" skilaði ríkissjóði tekjum að fjárhæð 31,9 m.a. kr. árið 2015 og af þeirri fjárhæð hefði jöfnunarsjóði borið 677 m.kr. Samsvarandi námu tekjur af bankaskattinum 38,2 ma.kr. árið 2014 og hlutur jöfnunarsjóðs skv. því 387 m.kr. Samtals var því ráðstafað 1.063 m.kr. til jöfnunarsjóðs til að vega upp á móti skerðingu útsvarstekna árið 2016.

Vegna uppgjörs slitabúa og samkomulags um greiðslu stöðuleikaframlags lækkar skattstofninn til muna og því gert ráð fyrir að tekjur af bankaskatti lækki frá áætlunum um 17 ma. kr. í ár, sjá nefndarálit meirihluta fjárlaganefndar, http://www.althingi.is/altext/145/s/0681.html. Reiknað er með að tekjur af bankaskatti vegna ársins 2016 verði röskir 9 ma.kr. sem væntanlega munu skila tæpum 200 m.kr. í Jöfnunarsjóð sveitarfélaga.

Í kynningu forsvarsmanna ríkisstjórnarinnar 15. ágúst sl. komu fram áform um framlengingu þessa úrræðis um tvö ár, eða til miðs árs 2019. Jafnframt var kynnt úrræðið, „Fyrsta fasteign", sem felur í sér að auðvelda fólki að eignast fyrstu íbúð. Úrræðið felur í sér heimild til úttektar á uppsöfnuðu viðbótariðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð („sparnaðarleið"), heimild til að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, yfir tíu ára samfellt tímabil („höfuðstólsleið") og að lokum heimild til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess. („blönduð leið").

Um er að ræða varanlegt úrræði í þeim skilningi að einstaklingur sem rétt hefur til úrræðisins getur nýtt sér það hvernær sem er og notið í tíu ár. Áformað er að úrræðið taki gildi 1. júlí 2017. Hámarksgreiðsla er 500 þús.kr. á ári á einstakling, sem svarar til iðgjaldsstofn upp á 694 þús. kr. á mánuði. Ráðgjafafyrirtækið Analytica hefur áætlað að um 14 þúsund manns muni nýta sér þetta úrræði á fyrstu árum þess og að ráðstöfuð iðgjöld yfir tíu ára tímabil muni nema 50 ma.kr. Samkvæmt þessu reiknar Analytica með að meðalmaðurinn muni ráðstafa 357 þús. kr. iðgjaldi á ári, sem svarar til þess að iðgjaldsstofn sé um 500 þús. kr. á mánuði. Analytica telur að hið opinbera muni missa um 15 ma.kr. í tekjum á tíu árum. Samkvæmt þessum útreikningum má gera ráð fyrir að sveitarfélögin muni fara á mis við útsvartekjur yfir tíu ára tímabil sem nema 7,2 ma.kr. m.v. útsvarshlutfall í staðgreiðslu 2016, eða 720 m.kr. á ári. Engin tök eru á að áætla hvernig þessar fjárhæðir gætu dreifst á einstök sveitarfélög.

Samantekið

- Núgildandi ráðstöfun iðgjalda í séreignasparnað kostar sveitarfélögin allt að 1,6 ma.kr. á ári í töpuðum útsvarstekjum og gildir í 3 ár. Samtals er kostnaður því 4,8 ma.kr.
- Framlenging fyrrnefnds úrræðis til tveggja ára kostar allt að 3,2 ma.kr.
- Úrræðið „fyrsta fasteign“ er áætlað kosta 7,2 ma.kr. yfir tíu ára tímabil, eða 720 m.kr. á ári.
- Samtals gætu sveitarfélögin farið á mis við útsvarstekjur sem nemur um 15 ma.kr. Að fengnum frekari upplýsingum frá RSK verða þessar áætlanir endurskoðaðar.
- Sveitarfélögin munu vitaskuld einnig bera kostnað af auknum greiðslum til viðbótarlífeyrissparnaðar starfsmanna sveitarfélaga sem einnig leiðir til hærra tryggingargjalds.

Sveitarfélag	útborgun séreignarsparnaðar til íbúðarkaupa, þús.kr.	Tapaðar útsvarstekjur		Hlutdeild í		Framlag úr jöfnunarsjóði í skv. frv. þús.kr
		í þús. kr.	Í hlutfalli við útsvarstekjur 2015	álögðu útsvari	töpuðum útsvars-tekjum	
Reykjavíkurborg	4.392.319	637.765	1,119%	37,8%	39,1%	415.835
Kópavogsbær	1.573.389	227.827	1,408%	10,7%	14,0%	148.547
Seltjarnarneskaupstaður	208.844	28.612	1,334%	1,4%	1,8%	18.655
Garðabær	737.506	101.038	1,392%	4,8%	6,2%	65.879
Hafnarfjarðarkaupstaður	1.082.610	157.195	1,289%	8,1%	9,6%	102.494
Mosfellsbær	403.561	58.597	1,382%	2,8%	3,6%	38.206
Kjósarhreppur	4.955	680	0,651%	0,1%	0,0%	444
Reykjanesbær	289.011	43.496	0,657%	4,4%	2,7%	28.360
Grindavíkurbær	85.911	12.019	0,911%	0,9%	0,7%	7.837
Sandgerðisbær	21.917	3.182	0,489%	0,4%	0,2%	2.075
Sveitarfélagið Garður	19.743	2.867	0,501%	0,4%	0,2%	1.869
Sveitarfélagið Vogar	17.242	2.503	0,553%	0,3%	0,2%	1.632
Akraneskaupstaður	208.064	30.211	0,980%	2,0%	1,9%	19.698
Skorradalshreppur	791	98	0,406%	0,0%	0,0%	64
Hvalfjarðarsveit	14.435	1.969	0,794%	0,2%	0,1%	1.284
Borgarbyggð	66.208	9.613	0,693%	0,9%	0,6%	6.268
Grundarfjarðarbær	25.365	3.683	0,952%	0,3%	0,2%	2.401
Helgafellssveit	457	66	0,357%	0,0%	0,0%	43
Stykkishólmsbær	33.468	4.809	1,021%	0,3%	0,3%	3.136
Eyja- og Miklaholtshreppur	1.762	255	0,487%	0,0%	0,0%	166
Snæfellsbær	32.297	4.690	0,577%	0,5%	0,3%	3.058
Dalabyggð	5.270	765	0,330%	0,2%	0,0%	499
Bolungarvíkurkaupstaður	17.854	2.592	0,637%	0,3%	0,2%	1.690
Ísafjarðarbær	85.519	12.417	0,691%	1,2%	0,8%	8.096
Reykhólahreppur	1.616	235	0,220%	0,1%	0,0%	153
Tálknafjarðarhreppur	4.894	711	0,549%	0,1%	0,0%	463
Vesturbyggð	11.459	1.664	0,379%	0,3%	0,1%	1.085
Súðavíkurhreppur	1.085	157	0,179%	0,1%	0,0%	102
Árneshreppur	750	109	0,462%	0,0%	0,0%	71
Kaldrananeshreppur	2.143	311	0,732%	0,0%	0,0%	203
Strandabyggð	6.815	990	0,502%	0,1%	0,1%	645
Sveitarfélagið Skagafjörður	121.237	17.604	1,054%	1,1%	1,1%	11.478
Húnaþing vestra	14.926	2.167	0,497%	0,3%	0,1%	1.413
Blönduósbær	15.701	2.280	0,625%	0,2%	0,1%	1.486
Sveitarfélagið Skagaströnd	14.574	2.116	0,869%	0,2%	0,1%	1.380
Skagabyggð	692	101	0,285%	0,0%	0,0%	66
Húnavatnshreppur	2.890	420	0,311%	0,1%	0,0%	274
Akrahreppur	1.922	279	0,443%	0,0%	0,0%	182
Akureyrarkaupstaður	627.214	91.071	1,135%	5,3%	5,6%	59.380
Norðurþing	64.673	9.390	0,819%	0,8%	0,6%	6.123
Fjallabyggð	49.853	7.219	0,731%	0,7%	0,4%	4.707
Dalvíkurbyggð	43.304	6.288	0,782%	0,5%	0,4%	4.100
Eyjafjarðarsveit	31.967	4.642	1,077%	0,3%	0,3%	3.026
Hörgársveit	12.870	1.868	0,865%	0,1%	0,1%	1.218
Svalbarðsstrandarhreppur	12.487	1.812	0,846%	0,1%	0,1%	1.181
Grýtubakkahreppur	15.709	2.279	1,301%	0,1%	0,1%	1.486
Skútustaðahreppur	6.693	971	0,511%	0,1%	0,1%	633
Tjörneshreppur	750	109	0,479%	0,0%	0,0%	71
Þingeyjarsveit	9.795	1.421	0,420%	0,2%	0,1%	926
Svalbarðshreppur	368	53	0,142%	0,0%	0,0%	35
Langanesbyggð	5.950	863	0,385%	0,1%	0,1%	563
Seyðisfjarðarkaupstaður	12.200	1.769	0,568%	0,2%	0,1%	1.154
Fjarðabyggð	151.225	21.932	0,873%	1,7%	1,3%	14.300
Vopnafjarðarhreppur	12.152	1.762	0,588%	0,2%	0,1%	1.149
Borgarfjarðarhreppur	708	103	0,229%	0,0%	0,0%	67
Breiðdalshreppur	1.853	269	0,306%	0,1%	0,0%	175
Djúpavogshreppur	6.134	891	0,479%	0,1%	0,1%	581
Fljótsdalshérað	101.648	14.759	0,988%	1,0%	0,9%	9.623
Sveitarfélagið Hornafjörður	45.384	6.590	0,636%	0,7%	0,4%	4.297
Vestmannaeyjabær	166.463	23.272	1,102%	1,4%	1,4%	15.173
Sveitarfélagið Árborg	204.312	29.666	0,880%	2,2%	1,8%	19.343
Mýrdalshreppur	4.167	605	0,269%	0,1%	0,0%	395
Skaftárhreppur	3.276	476	0,222%	0,1%	0,0%	310
Ásahreppur	4.661	580	0,716%	0,1%	0,0%	378
Rangárþing eystra	24.605	3.573	0,568%	0,4%	0,2%	2.329
Rangárþing ytra	25.389	3.686	0,591%	0,4%	0,2%	2.404
Hrunamannahreppur	7.392	1.073	0,361%	0,2%	0,1%	700
Hveragerðisbær	46.237	6.714	0,685%	0,6%	0,4%	4.377
Sveitarfélagið Ölfus	32.291	4.689	0,573%	0,5%	0,3%	3.057
Grímsnes- og Grafningshreppur	4.163	518	0,400%	0,1%	0,0%	338
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.917	567	0,301%	0,1%	0,0%	370
Bláskógabyggð	8.292	1.204	0,299%	0,3%	0,1%	785
Flóahreppur	10.632	1.544	0,661%	0,2%	0,1%	1.007
Samtals	**11.287.935**	**1.630.320**	**1,1%**	**100,0%**	**100,0%**	**1.063.000**

Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frumvarps til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál.

Þann 19 ágúst sl. óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Sambands ungra sjálfstæðismanna (SUS) um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, 818. mál.

Ungir sjálfstæðismenn fagna þeim tillögum sem felast í frumvarpi fjármálaráðherra. Á undanförnum árum hefur staða ungs fólks á fasteignamarkaði farið versnandi. Hækkandi fasteignarverð og kröfur um hærra eiginfjárframlag hafa gert það að verkum að mjög erfitt er fyrir ungt fólk að festa kaup á fyrstu fasteign. Í frumvarpi fjármálaráðherra felast mikilvæg úrræði til þess að auðvelda ungu fólki að festa kaup á fyrstu fasteign.

Ungir sjálfstæðismenn hvetja til þess að frumvarpið nái fram að ganga.

f.h. Sambands ungra sjálfstæðismanna,

Elvar Jónsson

Elvar Jónsson varaformaður

SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK.

Reykjavík, 31. ágúst 2016

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. 818. mál.

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um framangreint frumvarp. Markmið frumvarpsins er að efla stuðning við kaupendur fyrstu íbúðar. Síðastliðið vor samþykkti Alþingi lög nr. 52/2016, um almennar íbúðir, þar sem opinberum aðilum er ætlað að veita húsnæðisfélögum 30% stofnframlag vegna byggingar eða kaupa húsnæðis sem ætlað er leigjendum, sem eru undir tilteknum tekju- og eignamörkum.

SA eru fylgjandi því að frumvarpið verði afgreitt sem lög á yfirstandandi Alþingi. Samkvæmt frumvarpinu er megin tillagan sú að einstaklingum sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð er heimilt að ráðstafa sínum séreignarsparnaði yfir 10 ára tímabil skattfrjálst til slíkra kaupa, ýmist beint eða til að greiða niður lán sem fylgir kaupum á fasteigninni. Hámarksfjárhæð á ári er 500 þús.kr. á einstakling. Þessi aðstoð beinist fyrst og fremst að ungu fólki.

Eignamyndun í fasteign hefur verið skilgreind, m.a. af OECD, sem hluti þriðju stoðar lífeyrissparnaðar, þ.e. séreignarlífeyrissparnaðar. Ljóst er að lífeyrisþegar geta gengið á skattfrjálsar eignir sínar sér til framfærslu. Ekki er því óeðlilegt að hluti þess fyrirkomulags sem er við lýði hér að landi að hvetja til, með skattalegum aðgerðum að fólk safni upp viðbótarlífeyrissparnaði og að hluti hans geti falist hvatningu til eignamyndunar í fasteign. Fyrirhuguð hækkun á iðgjaldi launþega í lífeyrissjóði á almennum markaði styrkir grundvöll þess að ungt fólk nýti séreignarsparnaðinn tímabundið til að eignast eigið húsnæði.

SA leggja til við efnahags- og viðskiptanefnd að öllum undir tilteknum aldri (30-35 ára) verði veitt heimild til að hefja 10 ára skattfrjálsan séreignasparnað til að fjárfesta í íbúðarhúsnæði óháð hvenær það fjárfesti í sinni fyrstu íbúð. Það myndi auka jafnræði meðal ungs fólks og auðvelda framkvæmd laganna og eftirlit með þeim.

Gera má ráð fyrir að fólk sem nýtir sér framangreint úrræði til kaupa á sinni fyrstu íbúð hafi ekki nýtt sér þann rétt að fullu þegar að kaupum kemur. Ákvæði í framkomnu lagafrumvarpi um verðtryggð neytendalán, mál nr. 817, er einnig ætlað að auðvelda ungu fólki að eignast eigin íbúð. Þrátt fyrir framangreinda aðstoð má ljóst vera að fólk fjárfestir ekki í eigin íbúð nema að geta lagt fram allnokkuð eigið fé við kaupin til viðbótar við lánsfé.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka atvinnulífsins

Halldór Árnason

SAMTÖKFJÁRMÁLAFYRIRTÆKJA
Icelandic Financial Services Association

Reykjavík 1.september 2016

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis

Alþingi við Austurvöll

Varðar: **Frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, mál nr. 818.**

Vísað er til erindis frá efnahags- og viðskiptanefnd, dagsett 19. ágúst sl., þar sem óskað var umsagnar Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) á frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

SFF styðja við markmið frumvarpsins og mæla með samþykkt þess en telja rétt að einstaka efnisatriði laganna verði skýrð frekar.

2. gr. frumvarpsins kveður á um að rétthafa séreignarsparnaðar sé heimilt að nýta viðbótariðgjald sem greitt er samfellt í áratug til 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. SFF telja rétt að það verði tekið fram í lögunum eða í reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat að það megi skilgreina uppsafnað iðgjald sem eigið fé þegar kemur að greiðslumati í tengslum við þau úrræði sem frumvarpar boðar.

Í 2. gr. frumvarpsins er jafnframt kveðið á um að *„verði rof hjá rétthafa geiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldagreiðslur áður en að tíu ára tímabilinu er lokið.“* Þörf er að útskýra frekar í lögunum hver réttur einstaklinga í þessari stöðu er og hvaða tímamörk á að miða við.

Ákvæði 3. gr. frumvarpsins kveður á heimild réttahafa, við fyrstu íbúðarkaup, til að ráðstafa viðbótariðgjaldi sem afborgun óverðtryggðs fasteignaveðláns 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 rétthafa. Greinin felur í sér að bæði verður hægt að borga inn á afborgun og höfuðstól og þá fer séreignin fyrsta árið 100% inn á afborgun og lækkar síðan um 10% ár hvert. Ár 2 fer því 90% inn á afborganir og 10% inn á höfuðstól og svo koll af kolli.

SFF benda á að erfitt kunni að ráðast í gerð greiðslumats sem tekur að fullu tillit til þessarar þrepaskiptingar. Auk þess kann þrepalækkunin að vera illskiljanleg fyrir lántakendur og gera þeim erfitt fyrir að sjá áhrif greiðslubyrðarinnar. Möguleg lausn á þessum vandkvæðum gæti falist í því að þeir sem nýta sér þennan þátt úrræðisins greiddu fast hlutfall í afborganir annarsvegar og inn á höfuðstól hinsvegar á tímabilinu sem úrræðið nær til.

Þá er þörf á því að skýra betur í frumvarpinu hvað er átt við þegar rætt er um greiðslur inn á afborgun. Það er að segja hvort aðeins sé átt við þann hluta sem fer til niðurgreiðslu höfuðstóls eða hvort einnig sé átt við vaxtahluta afborgunar. Samkvæmt markmiðum frumvarpsins ætti að taka af allan vafa um að þarna sé átt við bæði við niðurgreiðslu höfuðstóls og vaxta.

SFF telja ennfremur þörf á að 5. mgr. 2. gr. frumvarpsins um arftöku verði skýrð frekar. Að óbreyttu gæti hún útilokað að einstaklingur sem hefur einhvern tíman átt eignarhlut í fasteign, t.a.m. tímabundið vegna skipta á dánarbúi án þess þó að hafa búið í húsinu, geti ekki nýtt sér úrræðið svo dæmi sé tekið.

SFF telja einnig rétt að skýrt verði tekið fram í lögum hvort að viðskiptavinur sem endurfjármagnar lán sem tekin voru vegna fyrstu fasteignakaupa haldi ekki þeim réttindum sem það veitir honum á þessu tíu ára tímabili sem um ræðir. Þá þarf að skýra hvort að ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á afborgun og/eða höfuðstól íbúðaláns stangist á heimildir í lögum um neytendalán um að lántaka sé heimilt að greiða inn á fastvaxtalán kr. 1.000.000 á almanaksári án þess að greiða þurfi uppgreiðslu/umframgreiðsluþóknun.

Einnig er ekki fyllilega ljóst í frumvarpinu hvort einungis megi ráðstafa iðgjaldi séreignarsparnaðar eða hvort einnig megi ráðstafa ávöxtun sparnaðarins. Þetta þyrfti að skýra betur í frumvarpinu.

Loks virðist einnig ekki alveg ljóst hvernig lagaskil munu virka vegna hjóna sem keyptu fasteign eftir 1. júlí 2014 og hafa þegar nýtt sér úrræði um að greiða inn á lán skv. bráðab. ákv. XVII og XVII og sækja um aftur hjá RSK skv. 8.gr. laga nr. 129/1997 um ráðstöfun séreignarsparnaðar. Hámarksheimild skv. núgildandi lögum er 750 þús. á ári ef um er að ræða hjón en skv. frumvarpinu er það nú 500 þús. á einstakling ef um er að ræða 50% eignarhlut.

Samkvæmt frumvarpinu eiga lögin að taka gildi 1. júlí 2017. SFF telja þessa tímasetningu óheppilega í ljósi þess að um er að ræða þann tíma árs sem margir eru á leið í sumarfrí. Verði ásókn í þetta úrræði mikil væri skynsamlegra að lögin myndu annað hvort taka gildi nokkrum mánuðum fyrr en þá nokkrum mánuðum síðar þannig að tryggt væri að fasteignalánveitendur gætu tryggt viðskiptavinum sem besta og skilvirkasta þjónustu.

Virðingarfyllst,

Örn Arnarson, fyrir hönd SFF.

Umsögn Samtaka leigjenda á Íslandi við frumvarp til laga: Þingskjal 1538 - 818.mál : um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Samtökin fagna því að nú sé reynt, í fyrsta skiptið, að nálgast millitekjuhópinn, til að stemma stigu við húsnæðisvandann. Vanda sem magnast hefur jafnt og þétt frá bankahruninu 2008, vegna aðgerðarleysis stjórnvalda. Samtökin líta á þetta frumvarp sem eitt af (vonandi) mörgum verkfærum sem ætlað er til að leysa vanda fólks , sem býr ekki við öruggan húsakost og eða eru á óöruggum, dýrum og óheilbrigðum leigumarkaði, eins og hér á Íslandi. Sé litið til frumvarpsins telja samtökin þetta vera lítið skref í þá átt að leysa umræddan vanda, en eitthvað skref þó. Þörfin er mikil á fleiri valkostum til öruggs húsnæðis , heldur en að beina öllum hópum út á séreignamarkaðinn. Markað sem er verktakadrifinn og einkennist af skorti og fákeppni. En sé það vilji og ætlun stjórnvalda að beina fólki inn á þann markað eru hér athugasemdir samtakanna við umrætt frumvarp.

Markaðslegar hugleiðingar

Með innkomu 2000 nýrra kaupenda inn á markað sem núþegar annar ekki eftirspurn og einkennist af fákeppni og háum fjármagnskostnaði , má ætla að fasteignaverð muni hækka töluvert og nóg þykir nú flestum komið núþegar. Ef það eru ekki til fasteignir í geymslu, t.d. í eigu banka og eða annarra fjármálastofnana, til að mæta þessari umfram eftirspurn, þarf , að mati samtakanna, að beita aðferðum til að draga úr afleiðingum á umfram eftirspurninni sem getur myndast ofan á skortinn sem núþegar hefur myndast. Það má gera með því að „tefja innkomu nýrra kaupenda“ með aðferðum eins og „eigðu/leigðu“ þar sem óljóst þykir hvort að viðkomandi kaupi viðkomandi fasteign eða ákveður að leigja.

Við 1. gr.

Gildissvið.

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

Fyrir liggur, í síðustu kjarasamningum, að það eigi að hækka skyldulífeyristryggingariðgjaldið úr 8,5% árið 2016 og upp í 11,5%, árið 2018. Jafnframt verður launafólki heimilt að ráðstafa 3,5% af þeirri upphæð i svokölluðum „bundnum séreignarsparnaði“. Samtökin sjá ekki, í 8

grein laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, að það sé gerður greinarmunur á „frjálsum“ eða „bundnum“ séreignasparnaði. Telja samtökin mikilvægt að þar sé ráðin úr bót. Sem dæmi , hvort nýta megi bæði bundinn og frjálsan séreignasparnað , eða annað hvorn.

Við 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:

a. verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða
b. 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 upphafsdag hins 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. málsl. 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. málsl. 1. mgr. Sama gildir um ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán, sbr. 2. málsl. 1. mgr. Með hugtakinu tíu ára samfellt tímabil er átt við 120 mánaða samfellt tímabil frá upphafsdegi eins og hann er skilgreindur í 1. málsl. Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldagreiðslur áður en tíu ára tímabilinu er lokið. Hafi orðið rof á greiðslu iðgjalda í lengri tíma en þrjá 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 lögunum. 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.

Við a. lið(1):

Gert er ráð fyrir að heildaruppæð sé 5.000.000 á núvirði sem viðkomandi einstaklingur á að geta nýtt sér til kaupa á fyrstu íbúð á tíu ára tímabili eða 500.000 á ári. Ef ungt fólk ætlar að nýta sér þennan sparnað í útborgun á íbúð má þetta teljast töluvert langur tími til þess að spara fyrir henni. Ef viðkomandi útskrifast 23 til 24 ára úr háskóla, mun hann ekki geta nýtt sér þetta úrræði fyrr en 32-34 ára. Það telja samtökin alls ekki ásættanlegan (bið)tíma frá útskrift, nema þá að viðkomandi geti verið á öruggum leigumarkaði í millitíðinni, sem því miður er ekki

mögulegt fyrir nýútskrifað háskólafólk. Ástæðu þess má rekja til nýlegrar húsnæðisfrumvarpa húsnæðis- og velferðaráðherra ,sem, öll eru með tekjumörkum tveggja neðstu fjórðungsmarkanna. Þrátt fyrir ítrekaðar athugasemdir Samtaka leigjenda á Íslandi við þau frumvörp, um að hafa engin tekjumörk,voru þau ekki tekin til greina , frekar en aðrar skynsamlegar athugasemdir sem samtökin gerðu á þeim tíma. Hefðu tekjumörkin verið tekin út úr þeim frumvörpum hefðu þau stutt dyggilega við þetta úrræði og margfaldað áhrifin.

Við a. lið (2) :

Sé ætlunin að leysa húsnæðisvanda ungs fólks og annarra með því að auðvelda þeim að kaupa sér íbúð eru margar aðrar leiðir í boði sem nefndin ætti að kynna sér. Á fundi Fjármálaráðherra og sitjandi forsætisráðherra í Hörpunni gáfu þeir fyllilega í skyn að þetta sé hið eina sanna úrræði, sem á að leysa öll vandamál á húsnæðismarkaði, og allir eiga að geta keypt sér húsnæði með þessari töfralausn, sem er svo langt í frá raunveruleikanum. Fremur má segja að þetta geti verið eitt af mörgum verkfærum til þess að ná því markmiði.

Við a. lið (3) :

Varasamt er að hvetja launafólk til þess að taka út lögvarinn séreignarsparnað til þess að ráðstafa í fjárfestingu sem ætla má að geti í versta tilfelli tapast í formi nauðungarsölu eða verðfalli á viðkomandi fasteign. Leggja samtökin til að aðrar leiðir verði skoðaðar betur.

Leiðir sem Samtökin leggja til að verði skoðaðar :

1. Gera frjálsum félagasamtökum, eins og SLÍ ,kleift að fá aðgang að stofnstyrkjum til þess að byggja upp öruggan, heilbrigðan, viðráðanlegan, ótekjutengdan, óhagnaðardrifinn og umfram allt sanngjarnan leigumarkað.

2. Eigðu/Leigðu : Kópavogskaupstaður er að skoða þessa útfærslu og er væntanlega komin mjög langt í því. En í meginatriðum snýst hún um að viðkomandi aðili leigi eign í ákveðin tíma, t.d. 5 ár , en að samningstíma loknum myndast kaupréttur á íbúðinni, þar sem hluti af greiddri leigu gengur upp í útborgun á íbúðinni.

3. Strax í skjól – Húsnæðislausn sem Hallgrímur Óskarsson verkfræðingur hefur verið að skoða og snýst um að fyrirframgreiddur skyldulífeyrir sé nýttur sem eigið fé í útborgun á íbúð.

Við b. Lið :

Margir hafa átt íbúð , en hafa í kjölfar bankahrunsins árið 2008, neyðst til að selja eða misst eignina á nauðungaruppboð. Það er því að mati samtakanna, mikilvægt að þetta úrræði nái til þess hóps. Leggja samtökin því til að þessu ákvæði verði breytt úr : „*Skilyrði úttektar á séreignarsparnaði er að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð*“ yfir í „*Skilyrði úttektar á séreignarsparnaði er að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð* ***síðastliðin 5 ár***“ Í kjölfarið má skilgreina „fyrsta íbúð“ sem „***Ekki hafa átt íbúð í 5 ár***“.

4. gr.
Hámarksfjárhæðir.

Heimild rétthafa 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, samanlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á samfelldu tíu ára tímabili.

Framlag rétthafa má ekki vera lægra en framlag launagreiðanda.

Samtökin hafa áður gagnrýnt hámarksupphæðina og telja hana of lága sé ætlunin að nýta séreignina til fjármögnunar á útborgun í íbúð. Það má þó teljast hæfileg upphæð sé ætlunin að greiða inn á höfuðstól láns í 10 ár, fái hámarkið að hækka með verðlagi. Þó er ljóst að fólk með lægri millitekjur mun ekki geta nýtt sér þetta úrræði og mikilvægt að finna lausnir fyrir þann hóp. Samtökin geta nefnt vaxtagreiðslur frádráttabærar frá skattstofni, eins og þekkist víða og þá helst á öðrum Norðurlöndum sem dæmi.

Í lokin telja samtökin mikilvægt að stjórnvöld endurskoði húsnæðisfrumvörpin með tilliti til þess að hér séu skapaðar aðstæður fyrir óhagnaðardrifin leiguréttarsamvinnufélög , rekin af frjálsum félagasamtökum, gagngert til þess að skapa „hagstætt millistig á húsnæðismarkaði“ sem ætti að geta sinnt því hlutverki og náð því markmiði sem þessu frumvarpi er ætlað að ná.

F.h. Samtaka leigjenda á Íslandi

Jóhann Már Sigurbjörnsson formaður

1. september 2016
1608156

Nefndasvið Alþingis
nefndasvið@althingi.is
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um 818. mál, frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis óskaði þann 19. ágúst sl. eftir umsögn Seðlabanka Íslands um 818. mál (þingskjal 1538), um frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð.

Frumvarpið lýtur að heimild til skattfrjálsrar úttektar séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð yfir tíu ára tímabil frá gildistöku laganna. Yfirlýst markmið frumvarpsins er að aðstoða ungt fólk við kaup á fyrstu íbúð með því að gera því kleift að nýta séreignarsparnað, sem það hefði ella nýtt sem ellilífeyri, til kaupa á fyrstu íbúð gegn ákveðnu skattahagræði. Ráðstafa má uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð, inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð eða ráðstafa því til greiðslu afborgana á óverðtryggðum lánum.

Þessar aðgerðir snúa fyrst og fremst að tekjuskiptingu og tilfærslu á skattbyrði milli kynslóða. Af þessum sökum tekur Seðlabankinn ekki afstöðu til málsins. Seðlabankinn vekur þó athygli á að í greinargerð með frumvarpinu er borin saman greiðslubyrði og eftirstöðvar verðtryggðra og óverðtryggðra fasteignalána en ferlarnir (myndir 1 til 4) eru sýndir á verðlagi hvers tíma miðað við ákveðna forsendu um verðlagsþróun. Þessi samanburður er afar villandi þar sem fjárhæðir eru ekki sambærilegar milli ára. Rétt er að setja samanburð sem þennan, sem sýnir greiðsluflæði yfir langan tíma, fram á föstu verðlagi. Annars þarf að fylgja forsenda um þróun launa til að fá mat á greiðslubyrði og þróun fasteignaverðs ef tilgangurinn er að meta eignamyndun.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Arnór Sighvatsson
aðstoðarseðlabankastjóri

Þórarinn G. Pétursson
aðalhagfræðingur

SEÐLABANKI ÍSLANDS
KALKOFNSVEGI 1 · 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 569 9600 · NETFANG: sedlabanki@sedlabanki.is · BRÉFASÍMI: 569 9605

VIÐSKIPTARÁÐ ÍSLANDS

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 31. ágúst 2016

Efni: Stuðningur til kaupa á fyrstu íbúð (818. mál)

Með frumvarpinu áforma stjórnvöld að styðja einstaklinga sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð með skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar í tíu ár. Þá verður almenn heimild til að ráðstafa séreignarsparnaði inn á fasteignalán framlengd um tvö ár og gildir til ársins 2019.

Viðskiptaráð tekur undir markmið frumvarpsins um að auðvelda einstaklingum að festa kaup á fyrstu íbúð. Ráðið telur hins vegar að sú leið sem lögð er til í þessu frumvarpi muni ekki skila því markmiði og að árangursríkari leiðir standi til boða.

Stjórnvöld ættu frekar að kortleggja betur vandann, afmarka núverandi stuðningskerfi og ráðast í aðgerðir til að ýta undir aukið framboð. Slíkar leiðir væru til þess fallnar að stuðla að lækkun íbúðaverðs og gera þannig fleirum kleift að eignast sitt eigið húsnæði.

Yngri aldurshópar sitja eftir í kaupmætti

Í frumvarpinu kemur fram að *„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.“*

Viðskiptaráð gerir athugasemdir við þessa staðhæfingu. Ráðið er sammála því að yngri aldurshópar eigi erfiðara en áður með að eignast sitt eigið húsnæði. Hins vegar liggur meginorsök þess í óhagfelldri launaþróun þessara aldurshópa samanborið við aðra – ekki breyttum aðstæðum á fasteignamarkaði.

Fyrr á þessu ári vakti greiningardeild Arion banka athygli á auknum tekjuójöfnuði eftir kynslóðum í hinum vestræna heimi og er Ísland þar engin undantekning.[1] Á meðan ráðstöfunartekjur Íslendinga hafa aukist um 41% að meðaltali frá árinu 1990 til 2014 hafa ráðstöfunartekjur einstaklinga á aldrinum 16-29 ára einungis aukist um 9%. Lífskjör yngri kynslóða hafa því versnað samanborið við aðra aldurshópa á síðastliðnum áratugum.

Húsnæðismarkaður afleiðing en ekki orsök

Í nýlegri greiningu Viðskiptaráðs á stöðunni á fasteignamarkaði[2] kemur fram að heilt yfir sé fátt sem bendir til þess að almennt sé erfiðara fyrir einstaklinga að kaupa fasteignir en áður. Fasteignaverð sem hlutfall af launum er einungis 3% hærra en árið 1994, hámarkslán nema nú 85% (jafnvel 90%) af kaupverði eignar samanborið við 60% árið 1994, og vextir á bæði verð- og óverðtryggðum lágum eru lágir í sögulegu samhengi. Þá er hlutdeild húsnæðis í heildarútgjöldum hérlendis lægri en hjá íbúum annarra Norðurlanda og Íslendingar eru líklegri til að búa í eigin húsnæði en aðrir Norðurlandabúar.

En þótt aðstæður á fasteignamarkaði séu ekki úr takti við söguleg viðmið í heildarsamhenginu eru undantekningar til staðar. Annars vegar hefur húsnæðisverð í miðborginni og nærliggjandi hverfum hækkað umfram önnur hverfi. Hins vegar gerir lakari kaupmáttur yngri aldurshópa samanborið við aðra það að verkum að fasteignaverð almennt hefur hækkað umfram laun þeirra einstaklinga. Afleiðingin er að ungt fólk á í meiri erfiðleikum en áður með að koma þaki yfir höfuðið – og þá sérstaklega í miðborginni og nærliggjandi hverfum.

Gera þarf greinarmun á orsök og afleiðingu þegar kemur að umræðu um húsnæðismál. Af framangreindu má draga þá ályktun að erfiðleika yngri einstaklinga með að koma þaki yfir höfuðið má fyrst og fremst rekja til lakrar launaþróunar – ekki óvenjulegra aðstæðna á fasteignarmarkaði. Sértækar aðgerðir sem snúa einungis að húsnæðismarkaði munu því ekki taka á grunnorsökinni heldur einungis á einni af afleiðingunum.

Margvísleg stuðningskerfi starfrækt í dag

Stjórnvöld starfrækja í dag sex stuðningskerfi á húsnæðismarkaði. **Íbúðalánasjóður** á að auðvelda almenningi að eignast eða leigja húsnæði, **vaxtabætur** eiga að auðvelda afborganir, **Leiðréttingin** á að bæta fasteignaeigendum upp eiginfjártap í kjölfar bankahrunsins, **húsnæðisbætur** eiga að lækka húsnæðiskostnað á leigumarkaði, **félagsleg aðstoð** styður öryrkja og lífeyrisþega sem ekki búa í sambýli og lög um **almennar íbúðir** eiga að lækka leiguverð til efnaminni fjölskyldna.

Núverandi stuðningur skapar þrenns konar vandamál. Í fyrsta lagi eru flest stuðningskerfanna almenn, sem leiðir til þess að hluti stuðningsins „núllast út“ með því að leiða til hærra leigu- og fasteignaverðs og nær þannig illa markmiði sínu. Í öðru lagi torvelda svo mörg kerfi heildstæða yfirsýn yfir þann kostnað og árangur sem hlýst af húsnæðisstuðningi stjórnvalda. Í þriðja lagi er stuðningurinn kostnaðarsamur, en opinber útgjöld vegna þessara stuðningskerfi nema um 46 ma. kr. á ári samkvæmt áætlun Viðskiptaráðs.[2] Svo há útgjöld krefjast skattheimtu sem hefur markverð neikvæð áhrif á kaupmátt einstaklinga á húsnæðismarkaði.

---

[1] Arion banki (2016): *„Ungt fólk hefur setið eftir í kaupmáttaraukningu: Hvers vegna?“* Slóð: https://www.arionbanki.is/markadir/greiningardeild/greiningardeild-allar-frettir/2016/03/23/Ungt-folk-hefur-setid-eftir-i-kaupmattaraukningu-Hvers-vegna/

[2] Viðskiptaráð Íslands (2016): „Getur ríkið reddað ódýru húsnæði?“ Slóð: http://vi.is/malefnastarf/utgafa/kynningar/getur-rikid-reddad-odyru-husnaedi/

Auk þessara vandamála er núverandi stuðningur einhliða að því leyti að hann snýr nær einvörðungu að eftirspurn eftir húsnæði en ekki framboði nýs húsnæðis. Núverandi stjórnvöld hafa að vísu ráðist í markverðar aðgerðir til að styðja við aukið framboð á síðustu árum og bera þar hæst einföldun byggingareglugerðar[3] og lækkun fjármagnstekjuskatts á leigutekjur.[4] Engu að síður fer ennþá stærsti hluti tíma og fjármuna stjórnvalda í stuðningskerfi á eftirspurnarhlið húsnæðismarkaðarins í stað þess að styðja við byggingu nýs húsnæðis sem leiða myndi til lægra verðs.

Aukið við bútasauminn

Með núverandi frumvarpi er lagt til að auka við þennan bútasaum með sjöunda stuðningskerfinu: ráðstöfun séreignarsparnaðar vegna kaupa á fyrstu fasteign. Með úrræðinu veita stjórnvöld ákveðnum hópum frelsi til að ráðstafa séreignarsparnaði til kaupa á fyrstu fasteign og afsala sér skatttekjum af þeirri upphæð sem ráðstafað er.

Að mati Viðskiptaráðs er jákvætt einstaklingum sé veitt aukið frelsi þegar kemur að því að ákvarða með hvaða hætti þeir kjósa að ráðstafa séreignarsparnaði sínum. Telji einstaklingur þeim fjármunum betur varið í að greiða niður fasteignalán en að geyma þá til efri ára ætti hann að hafa frelsi til slíkrar ráðstöfunar. Þetta á sérstaklega vel við eftir að SALEK-samkomulagið var samþykkt, en með því hækkar skyldusparnaður úr 12% í 15,5% af launum, sem dregur úr hættu á að annars konar ráðstöfun séreignarsparnaðar leiði til þess að fleiri einstaklingar þurfi að reiða sig á opinbera lífeyristryggingarkerfið á efri árum.

Ráðið gerir hins vegar athugasemdir við að stjórnvöld veiti sértæka ívilnun með þessum hætti. Með henni hvetja stjórnvöld einstaklinga til að verja meiri fjármunum í húsnæði en þeir myndu kjósa ef allar sparnaðarleiðir væru meðhöndlaðar með sama hætti í skattalegu tilliti. Skattfrelsi ráðstöfunarinnar leiðir þannig til ofneyslu/offjárfestingar í húsnæði samanborið við það sem einstaklingar myndu sjálfir kjósa ef engin ívilnun væri til staðar. Stjórnvöld eiga því ekki að stýra ráðstöfun á fjármunum einstaklinga með sértækum ívilnunum.

Þá er varhugavert að stjórnvöld bæti við enn einu húsnæðisstuðningskerfinu án þess að greina áhrif og árangur þeirra stuðningskerfa sem þegar eru til staðar. Ef ætlunin er að ná árangri með breytingum er forsenda þess að skilja fyrst hver núverandi árangur er áður en þær eru framkvæmdar.

Árangursríkari aðgerðir í boði

Viðskiptaráð leggur til að stjórnvöld ráðist í þrenns konar aðgerðir í stað þess að samþykkja fyrirliggjandi frumvarp:

1. Úttekt á orsökum lakrar launaþróunar yngri aldurshópa samanborið við aðra og áhrifum þess á lífskjör – ekki bara hvað varðar húsnæði heldur alla útgjaldaflokka
2. Endurbætur á núverandi húsnæðisstuðningi með fækkun stuðningskerfa, afmörkun stuðnings við þá tekjulægstu, lækkun kostnaðar og minni neyslustýringu að leiðarljósi
3. Kortlagning leiða til að styðja við aukið framboð húsnæðis, til dæmis með einföldun regluverks og skattalækkunum

[3] Umhverfis- og auðlindaráðuneytið (2016): *"Tillögur að breytingum á byggingareglugerð til kynningar"* Slóð: https://www.umhverfisraduneyti.is/frettir/tillogur-ad-breytingum-a-byggingarreglugerd-til-kynningar
[4] Fjárlög 2016

Fyrsta aðgerðin væri upphafsskref í þá átt að skilja betur grunnorsök þeirrar stöðu sem stjórnvöld vilja bregðast við með þessu frumvarpi. Önnur aðgerðin væri til þess fallin að styðja betur við þá sem sannarlega þurfa á því að halda án þess að sóa opinberum fjármunum í stuðning sem leiðir til hækkana á fasteignaverði. Þriðja aðgerðin væri skref í átt til að auka framboð á nýju húsnæði og stuðla þannig að langtímajafnvægi á fasteignamarkaði.

Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái ekki fram að ganga í núverandi mynd og stjórnvöld ráðist þess í stað í þær aðgerðir sem tilteknar eru hér að ofan.

Virðingarfyllst,

Björn Brynjúlfur Björnsson
Hagfræðingur Viðskiptaráðs Íslands