

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Hagsmunasamtök
Heimilanna



6.1.2018

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 21. mál á 148. löggjafarþingi

*Frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald, nr. 138/2013
(kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði)*

Hagsmunasamtök heimilanna hafa ávallt verið hlynnt afnámi stimpilgjalda af viðskiptum einstaklinga með íbúðarhúsnæði til eigin nota. Ákveðið skref í þessa átt náðist með setningu núgildandi laga um stimpilgjald nr. 138/2013 sem gerðu lánaskjöl stimpilgjaldsfrjáls og drógu þannig úr hindrunum fyrir hreyfanleika neytenda á fjármálamarkaði. Með frumvarpi þessu er lagt til að skrefið verði stigið til fulls þannig að skjöl er varða kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði verði undanþegin stimpilgjaldi. Að mati samtakanna myndi slík breyting draga úr kostnaði við íbúðakaup og vera til þess fallin að stuðla að auknum hreyfanleika á fasteignamarkaði. Algengustu samningar sem féllu undir slíka undanþágu yrðu augljóslega kaupsamningar. Á hinn bóginn kemur ekki fram í athugasemdum með frumvarpinu hvort það sama skuli eiga við um aðrar tegundir samninga svo sem um búseturétt eða kaupleigu og væri því æskilegt að það yrði skýrt nánar við meðferð málsins. Að þessu gættu eru Hagsmunasamtök heimilanna þó almennt fylgjandi því að ofangreint frumvarp verði samþykkt sem lög.

- o -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Ásthildur Lóa Þórsdóttir, formadur@heimilin.is

Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald nr. 138/2013

Sendandi: Íbúðalánasjóður
Dagsetning: 16. janúar 2018
Þingmál: 21. mál á 148. löggjafarþingi, sbr. þingskjal 21

Íbúðalánasjóður fagnar umræðu um stimpilgjald vegna íbúðakaupa, enda getur það haft talsverð áhrif á fasteignamarkað. Breytingar á fyrirkomulagi stimpilgjalds geta stutt við stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum sé rétt að verki staðið. Hér að neðan er gerð grein fyrir líklegum áhrifum afnáms stimpilgjalds á íbúðamarkað. Vert er að taka fram að líklega eru öll þessi áhrif tiltölulega lítil, enda er hlutfall stimpilgjalds af kaupverði vegna íbúðakaupa einstaklinga tiltölulega hóflegt í samanburði við aðrar stærðir sem hafa áhrif á fasteignamarkað.

Afnám stimpilgjalds leiðir að öllum líkindum til hækkunar fasteignaverðs

Stimpilgjald er skattur sem lagður er á fasteignaviðskipti. Almennt leiða skattar á viðskipti til þess að sú fjárhæð sem fellur í hlut seljenda er lægri og sú fjárhæð sem kaupendur greiða er hærri, óháð því hvort það sé seljandi eða kaupandi sem stendur skil af skattgreiðslunni. Áhrif stimpilgjalda á fasteignaverð, þ.e. þá fjárhæð sem greidd er seljanda, eru því að öllum líkindum til lækkunar.

Áhrif stimpilgjalda á fasteignaverð hafa verið könnuð í erlendum rannsóknum. Sumar rannsóknir benda til þess að stimpilgjöld geti haft lítil áhrif á verð við vissar aðstæður.¹ Aðrar rannsóknir benda hins vegar til þess að áhrifin séu mikil og að sá viðskiptalegi ábati sem til komi vegna afnáms stimpilgjalds falli alfarið til seljenda, þ.e. að lækkun stimpilgjalda leiði til samsvarandi hækkunar íbúðaverðs.² Við aðstæður eins og á íslenskum fasteignamarkaði, þar sem framboð nýrra íbúða hefur brugðist hægt við verðbreytingum, er líklegra en ella að lækkun eða afnám stimpilgjalda skili sér út í hærri fasteignaverð.

Nokkrar rannsóknir benda raunar til þess að breyting á stimpilgjöldum geti haft meiri áhrif á fasteignaverð en sem nemur skattbreytingunni.^{3,4} Þannig geti lækkun stimpilgjalds um 0,8 prósentustig kaupverðs, eins og lagt er til með frumvarpinu, valdið hækkun fasteignaverðs sem nemur meira en 0,8 prósentustigum. Sé sú raunin enda kaupendur á að greiða meira fyrir íbúðir eftir lækkun stimpilgjalda.

Þetta er skiljanlegt m.a. þegar stór hluti kaupverðs er fjármagnaður með lánsfé. Við slíkar aðstæður getur lítil hlutfallsleg lækkun stimpilgjalds valdið mikilli hlutfallslegri aukningu þess eigin fjár sem kaupendur ráða yfir við íbúðakaup og þar með haft mikil áhrif á kaupgetu þeirra. Það á ekki síst við um fyrstu

¹ Petkova, K., & Weichenrieder, A. J. (2017). Price and quantity effects of the German real estate transfer tax. Rannsóknarritgerð.

² Dachis, B., Duranton, G., & Turner, M. A. (2011). The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto. *Journal of Economic Geography*, 12(2), 327-354.

³ Davidoff, I., & Leigh, A. (2013). How do stamp duties affect the housing market?. *Economic Record*, 89(286), 396-410.s

⁴ Kopczuk, W., & Munroe, D. (2015). Mansion tax: The effect of transfer taxes on the residential real estate market. *American economic Journal: economic policy*, 7(2), 214-57.

kaupendur, sem eiga almennt minna eigið fé en þeir sem notið hafa eignamyndunar í íbúð vegna hækkunar fasteignaverðs.

Afnám stimpilgjalds gæti fjölgað fasteignaviðskiptum

Þrátt fyrir að afnám stimpilgjalds vegna íbúðakaupa leiði líklega til hærri fasteignaverðs er líklegt að það leiði einnig til fjölgunar fasteignaviðskipta.^{1,2,5} Stimpilgjöld auka kostnaðinn við það að flytjast búferlum og geta þannig leitt til þess að fólk haldist lengur við í húsnæði sem hentar mögulega ekki lengur miðað við heimilisaðstæður. Afnám stimpilgjalds gæti aukið skilvirkni á húsnæðismarkaði að þessu leyti ef fólk er líklegra til að kaupa sér húsnæði í takt við þarfir heimilisins hverju sinni.

Þó er ekki víst að afnám stimpilgjalda leiði til jafn mikillar fjölgunar fyrstu kaupa eins og annarra fasteignakaupa. Eins og að framan greinir er líklegt að hækkun fasteignaverðs í kjölfar lækkunar stimpilgjalds minnki ábata kaupenda af afnámi gjaldsins. Núverandi íbúðareigendur hafa ábata af hærri fasteignaverði og vegur það á móti þessum áhrifum, en það á ekki við um þá sem ekki eiga nú þegar íbúð.

Í greinargerð með frumvarpinu segir að mikil þörf sé á að „auðvelda fólki eins og frekast er unnt að eignast íbúðarhúsnæði, einkum við aðstæður á borð við þær sem nú ríkja á húsnæðismarkaði.“ Sé markmiðið að auðvelda fólki að eignast sína fyrstu íbúð gæti markvissari leið verið sú að útvíkka þann afslátt sem nú gildir um stimpilgjald vegna fyrstu kaupa, ýmist með því að auka hann enn frekar eða með því að veita vissum félagshópum, sem nú eiga sérstaklega erfitt með að komast inn á fasteignamarkað, sérstakan afslátt.

Afnám stimpilgjalds eykur ekki framboð nýrra íbúða til skemmri tíma en gæti aukið framboð til lengri tíma

Hækki fasteignaverð í kjölfar afnáms stimpilgjalds mun það auka hvata byggingaraðila til að reisa íbúðir. Það tekur þó langan tíma fyrir þau áhrif að koma fram í auknu framboði. Almennt má segja að það taki um 2-3 ár að fullklára fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá því hafist er handa við undirbúning. Því er afnám stimpilgjalds ekki skyndilausn á brýnum framboðsvanda á húsnæðismarkaði.

Áhrif afnámsins til hækkunar fasteignaverðs gætu þó leitt til aukins framboðs nýbygginga til lengri tíma litið. Það er þó háð öðrum þáttum sem óvissa er um, svo sem skipulagsmálum og hvort svigrúm sé til staðar hjá byggingaraðilum.

Virðingarfyllt,

f.h. Íbúðalánasjóðs

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, yfirlögfræðingur

⁵ Hilber, C. A., & Lyytikäinen, T. (2015). Transfer taxes and household mobility: distortion on the housing or labour market. Rannsóknarritgerð.



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

Reykjavík, 15. janúar 2018

Efni: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald, nr. 138/2013 (kaup einstaklinga á íbúðarhúsnæði), 21. mál

Neytendasamtökin hafa lengi verið andvíg stimpilgjaldi vegna kaupa einstaklinga á íbúðarhúsnæði og gildir þá einu hvort um sé að ræða fyrstu kaup eða ekki. Þing Neytendasamtakanna hefur í áherslum sínum talið töku gjaldsins vera úrelta og ósanngjarna skattlagningu. Árið 2005 stóðu Neytendasamtökin fyrir vefkönnun þar sem 95% þátttakenda töldu að afnema ætti stimpilgjald með öllu og sendu samtökin af því tilefni frá sér ályktun þar sem lýst var undrun á því að slíkt hafi ekki hlotið brautargengi á Alþingi þess tíma. Jafnframt voru þingmenn hvattir til þess að beita sér fyrir breytingum.

Þegar frumvörp vegna stimpilgjalds hafa verið lögð fyrir Alþingi á undanförunum árum hafa umsagnir samtakanna verið á einu máli, um að einstaklingar ættu ekki að greiða gjaldið þegar keypt er húsnæði til íbúðar. Af þeim sökum fagna samtökin því frumvarpi sem hér um ræðir og lýsa sig fylgjandi því að frumvarpið verði samþykkt sem lög.

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna


Hrannar Már Gunnarsson

Alþingi
Efnahags- og viðskiptanefnd
Kirkjustræti
101 REYKJAVÍK

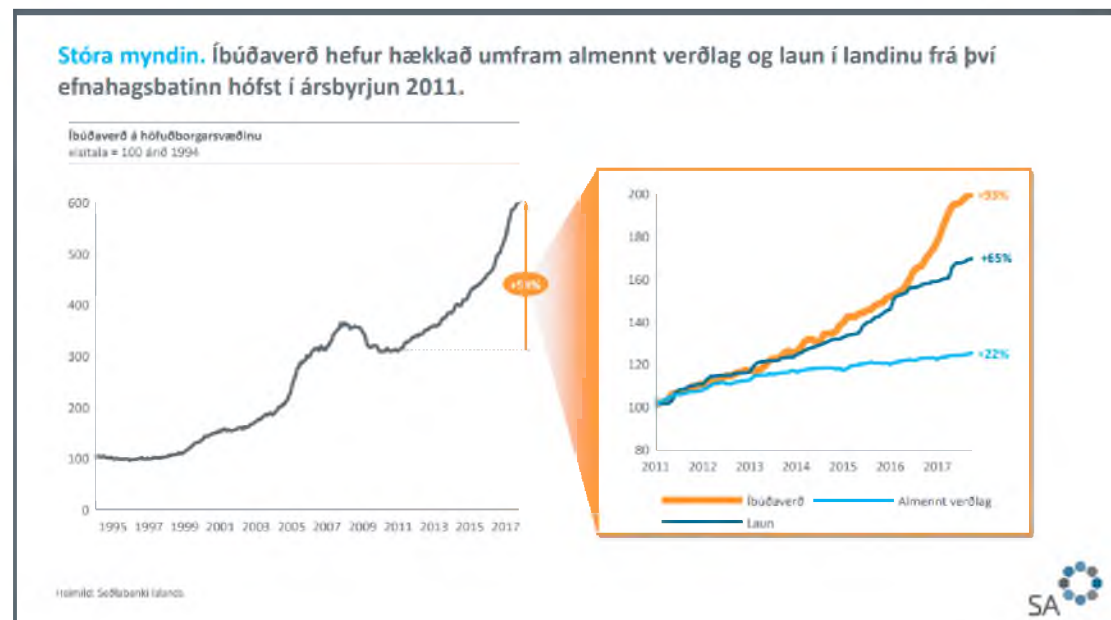
Reykjavík, 29. desember 2017

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald, nr. 138/2013 (kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði), 21. mál

Samtök atvinnulífsins (SA) þakka nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp.

Óskuldsettar verðhækkanir

Íbúðaverð hefur hækkað umfram almennt verðlag og launatekjur á undanförunum árum. Ólíkt síðustu uppsveiflu þá byggja verðhækkanir á húsnæðismarkaði ekki á aukinni skuldsetningu heldur eru þær drifnar áfram af auknum tekjum almennings. Heimili hafa nýtt eina lengstu uppsveiflu Íslandssögunnar í að greiða niður skuldir og hefur hrein eignastaða heimila sjaldan verið betri.

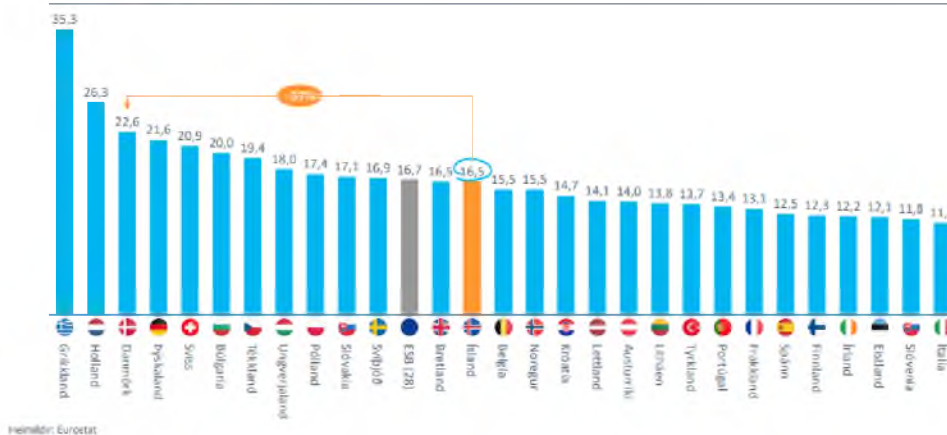


Húsnæðiskostnaður er ekki hár í alþjóðlegum samanburði

Aðgengi að lánsfé er gott í dag; vextir hafa lækkað og láns hlutföll eru há. Íslendingar eyða svipuðu hlutfalli af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði og meðal Evrópubúi.

Húsnæðiskostnaður er ekki hár í alþjóðlegum samanburði. Íslendingar eyða svipuðu hlutfalli af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði og meðaltal Evrópuríkja

Miðgildi húsnæðiskostnaðar
% af ráðstöfunartekjum, tölur frá árinu 2015



Íbúðapörf eykst til muna

Mannfjöldaspa Hagstofunnar hefur tekið verulegum breytingum og er nú gert ráð fyrir að árleg fjölgun landsmanna verði álíka mikil og þegar mest lét árin 2006-2008 og vari í lengri tíma. Lágt atvinnuleysi og skortur á vinnuafli leiðir til fjölgunar á erlendu vinnuafli og er það megin drifkraftur væntrar fjölgunar. Það sem af er þessu ári hafa aðfluttir umfram brottflutta mælst 7.000 manns og er það hraðasta fjölgun frá því mælingar hófust. Rættist spá Hagstofunnar mun árleg eftirspurn eftir nýju húsnæði á næstu árum verða töluvert meiri en hingað til.

Mannfjöldaspaín tekur breytingum. Lágt atvinnuleysi og skortur á vinnuafli leiðir til fjölgunar á erlendu vinnuafli. Á þessu ári eru aðfluttir umfram brottflutta nú þegar 7.000 manns.

Mannfjöldi á Íslandi (2017-2020)
breyting milli ára (%)



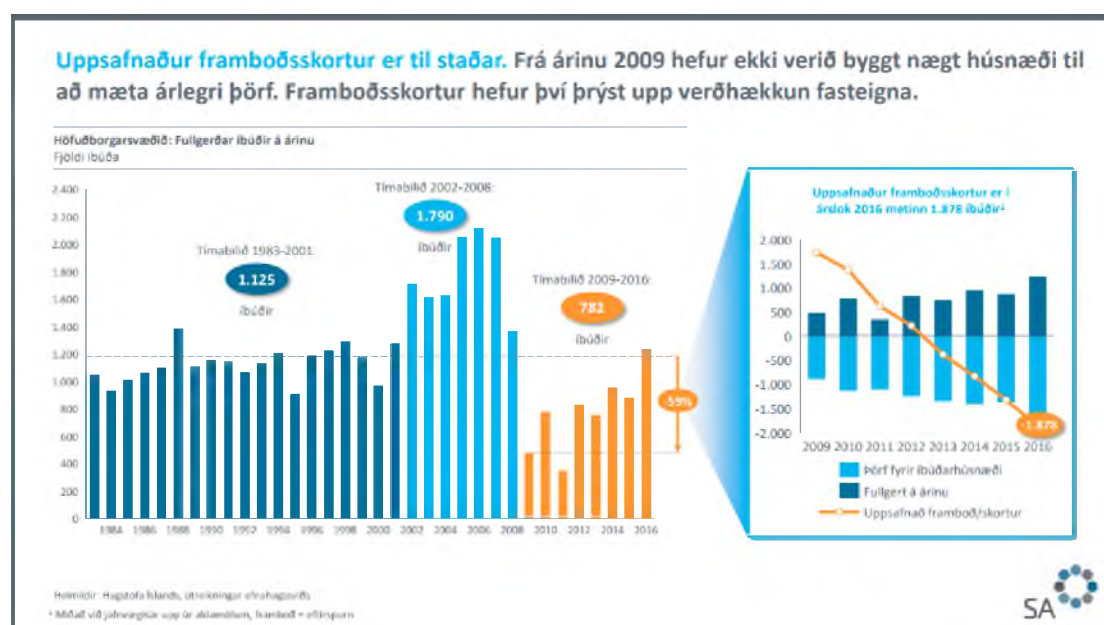
Aðfluttir umfram brottflutta á Íslandi (2017-2020)



Heimild: Hagstofa Íslands

Framboðsskorturinn verður viðvarandi á komandi árum

Frá árinu 2009 hefur ekki verið nægilega mikið byggt á höfuðborgarsvæðinu til að mæta eftirspurn eftir íbúðum. Það hefur myndað viðvarandi framboðsskort og ýtt undir verðhækkunir fasteigna. Áhersla á uppbyggingu á þéttingarreitum er rökrétt skref en sú stefna hefur þó reynst tímafrek og hægt á fjölgun íbúða. Þétting byggðar þarf því að eiga sér stað alls staðar á höfuðborgarsvæðinu. Miðað við áætlanir mun framboð aukast áfram, en hvorki nægilega mikið né nægilega hratt. Gangi núverandi áætlanir eftir mun ekki takast að vinna upp framboðsskortinn á næstu árum og í árslok 2020 má reikna með að enn muni vanta 2.500 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.



Leysir opinber stuðningur húsnæðisvanda vegna framboðsskorts?

Þrátt fyrir að lengi hafi verið varað við framboðsskorti, og hann ætti því ekki að koma á óvart, þá hafa úrræði hins opinbera og tillögur til að leysa húsnæðisvandann að litlu leyti beinst að framboðshlið húsnæðismarkaðar. Flestar hafa þær stutt við eftirspurnarhliðina og því fremur til þess fallnar að ýta undir frekari hækkun fasteignaverðs.

Úrræði hins opinbera á fasteignamarkaði hafa fyrst og fremst beinst að stuðningi við eftirspurnina. Þó svo húsnæðisvandinn sé fyrst og fremst á framboðshliðinni.

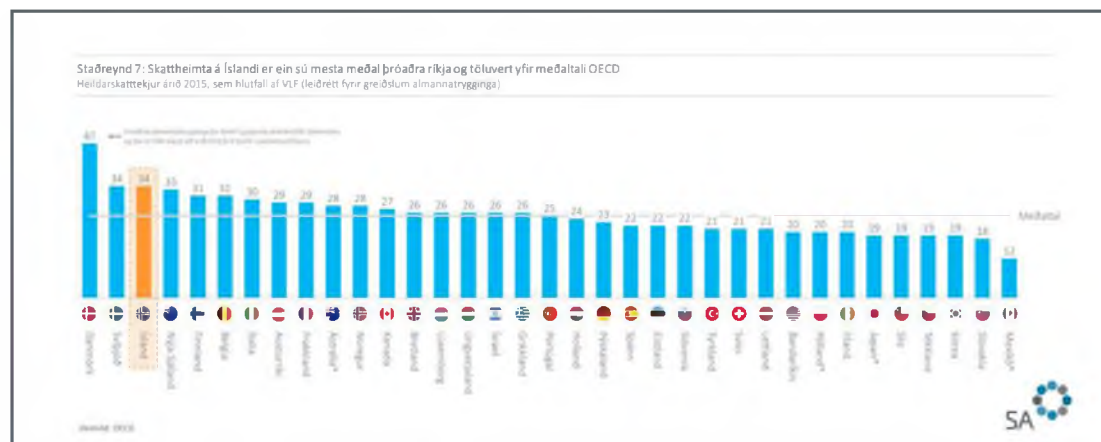
Áhrif nokkurra aðgerða hins opinbera á húsnæðismarkaði	Framboð	Eftirspurn
Íbúðalánasjóður: Stofnunin var endurvakinn í fyrri mynd og á að bjóða upp á húsnæðislán á góðum kjörum.		↑
Leiðréttingin: Höfuðstólslækkun verðtrygðra lána sem til staðar voru á árunum 2008-2009.		↑
Húsnæðisbætur: Húsaleigubótum var breytt og grunnfjárhæð þeirra hækkaðar.		↑
Fyrsta fasteign: Gerir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign kleift að nota hluta séreignasparnaðar síns til inngreiðslu á lánið.		↑
Almennar íbúðir: Íbúðalánasjóður úthlutar stofnstyrkjum til uppbyggingar á félagslegum íbúðum.	↑	
Breytingar á byggingareglugerðinni: Byggingareglugerðin var hert árið 2012. Byggingarkostnaður hækkaði sem dró úr hvata til nýbygginga. Breytingarnar hafa gengið til baka að einhverju leiti.	↓	

Aðgerða er þörf svo íbúðum fjölgi

Þegar vandamálið er framboðsskortur þá ætti aðkoma stjórnvalda fyrst og fremst að miða að því að liðka fyrir uppbyggingu. Hið opinbera má ekki vera flöskuháls þegar vinna þarf hratt til að mæta aðsteðjandi vanda. Aukið framboð er heppilegasta leiðin til að vinna gegn skorti og hækkun fasteignaverðs af hans völdum.

Niðurstaða

Eins og SA hafa bent á þá leiðir samanburður á skattheimtu OECD-ríkja í ljós að Ísland er með þriðju hæstu skatttekjurnar á eftir Danmörku og Svíþjóð, þegar leiðrétt er fyrir mismunandi fjármögnun almannatryggingakerfa. SA fagna frumvörpum, eins og þessu, sem miða að því að minnka skattheimtu og *leggja því til að frumvarpið verði samþykkt* á þeim forsendum.



SA vilja þó vekja athygli á því að það kann að vera að frumvarpið muni ekki ná markmiði sínu að auðvelda fólki að afla sér íbúðarhúsnæðis. Aðgerðir eins og þessar eru til þess fallnar

að ýta undir eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði sem leiðir til verðhækkunar, eins og nánar var rakið að ofan.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka atvinnulífsins



Davíð Þorláksson
forstöðumaður samkeppnishæfnisviðs

Nefndarsvið Alþingis
Austurstæti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 23. janúar 2018

Efni : Umsögn Samtaka leigjenda um 21. Mál á 148. Löggjafabingi : Frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald, nr. 138/2013 (kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði).

Samtök leigjenda fagna vilja stjórnvalda til að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að leysa uppsafnaðan húsnæðisvanda, sem myndast hefur á fasteignamarkaði. Húsnæðisvanda sem rekja má til margra samverkandi þátta í umgjörð, skipulagi og framkvæmd eða framkvæmdarleysis stjórnvalda. Það má þó fullyrða með nokkurri vissu að umræddur vandi muni ekki leysast með niðurfellingu stimpilgjalda. Það væri þá frekar í hina áttina, þar að segja að vandinn muni aukast. Markmið laganna, samkvæmt frumvarpinu, er : *“að auðvelda fólki að afla sér íbúðarhúsnæðis og auka skilvirkni og flæði á markaði með íbúðarhúsnæði”*. Ljóst er, t.d. samkvæmt greiningu Íbúðalánasjóðs, að fasteignaverð muni hækka sem nemur stimpilgjaldinu og því er ávinningur lítill, ef nokkur fyrir (fyrsta) kaupandann með slíku afnámi. Þá er óljóst og nokkuð óskýrt hvernig slíkt afnám geti *„aukið skilvirkni eða flæði“*, sem er þó einnig markmið frumvarpsins.

Núverandi ríkisstjórn, hefur talað mikið fyrir því að auka stuðning við fyrstu kaupendur og auðvelda þeim sporin við að fjármagna kaup á fyrstu fasteign eins og tildæmis með svokallaðri *„svissneskri leið“* ásamt þessu frumvarpi sem er ætlað að *„auðvelda fasteignakaup“*. Þrátt fyrir slík loforð virðist þó ekki vera nein lausn á borðinu og ennþá er einungis eitt „aðstoðarkerfi“ í boði fyrir fyrstu- kaupendur. Þar að segja ef fyrstu-kaupendur eru með nægar tekjur til þess að geta nýtt séreignasparnaðinn sinn, annaðhvort sem hluta af útborgun í íbúð eða niðurgreiðslu af höfuðstóli fasteignaláns.

Til samanburðar eru 12 aðstoðarkerfi fyrir fyrstu-kaupendur í Bandaríkjunum, sem má teljast nokkuð myndarlegt miðað við aðeins eitt aðstoðarkerfi á Íslandi. Þá eru „fyrstu kaupendur“ skilgreindir í Bandaríkjunum *„þeir sem ekki hafa átt íbúð síðastliðin þrjú ár“*, en á Íslandi máttu *„aldrei hafa átt íbúð“*, sem gerir t.d. þeim sem misstu eignir sínar í efnahagshruninu 2008, erfitt fyrir að kaupa aðra íbúð með áður nefndu „aðstoðarkerfi“. Samtök leigjenda skiluðu umsögn um þau lög þar sem skilgreiningin á *„aldrei hafa átt íbúð“* var gagnrýnd.

Samtök leigjenda á Íslandi leggja til að þetta „íþyngjandi“ og „óskilvirka“ (stimpil)gjald verði ekki lagt niður eins og frumvarpið leggur til, heldur verði nýtt sem aðstoðarkerfi fyrir fyrstu kaupendur, rétt eins og tíðkast í Bandaríkjunum. Í stað þess að gjaldið sé tekjustofn fyrir stjórnvöld verði stofnaður sérstakur sjóður sem ætlaður er til að styrkja fyrstu-kaupendur. Slíkt fyrirkomulag yrði í anda aðstoðarkerfanna í Bandaríkjunum, sem verður stuttlega lýst hér að neðan :

Aðstoð við nýkaupendur er allt frá því að vera 234.000 króna skattaafsláttur upp í það að vera allt að 5.850.000 króna styrkur. Það fer eftir fjölskylduáðstæðum og tekjum hvers og eins umsækjanda hvað hann fær mikinn stuðning.

En hvernig eru svo styrkja- stuðningskerfin fjármögnuð í Bandaríkjunum ? Jú þau eru nefnilega fjármögnuð með **stimpilgjöldum af lánum og stimpilgjöldum á fasteignaviðskiptum**. Sem dæmi um sölu á fasteign í Flórída þarf seljandi að greiða \$7 af hverjum \$1000 (0,7%) af söluverði eignarinnar og af lánum er greitt \$3,5 (0,35%) af hverjum \$1000 sem þeir taka að láni. Stundum kemur það fyrir að aðstoðarkerfin eru búinn með fjármagnið sem þeim var úthlutað og það þarf þá að bíða þar til að sjóðurinn fái næst úthlutað fé. Þeir sem geta ekki beðið og uppfylla skilyrðin , geta tekið 96,5% húsnæðisstjórnarlán sem er síðan greitt inn á þegar styrkurinn berst.

Nokkur lykilatriði sem skipta máli í aðstoðarkerfi Bandaríkjanna:

- Allir sem eru með minna en 120% af meðaltekjum á svæðinu eiga möguleika á aðstoð við að kaupa fyrstu fasteign.
- Allir sem skulda í fasteign geta dregið vextina sem þeir greiddu frá tekjum og lækkað þannig skattskildar tekjur.
- Sá sem ekki hefur átt fasteign í þrjú ár, telst vera að kaupa fasteign í fyrsta sinn.
- Sá sem er að kaupa fasteign sem á að vera hans lögheimili getur fengið húsnæðisstjórnarlán (FHA) allt að 96,5% af verði eignarinnar. Þeir sem taka húsnæðisstjórnarlán verða að greiða tryggingu, um 5.850 kr. á mánuði, þar til lánshlutinn er kominn niður fyrir 80% af fasteignaverðinu.
- Grunnkrafa til kaupandans frá öllum kerfunum er að kaupandinn sýni ábyrgð á fjármálum sínum og hafi möguleika á að taka húsnæðisstjórnarlán. Einnig verða allir að hafa lokið viðurkenndu námskeiði sem fjallar um fjármál heimilanna ásamt viðhaldi og rekstri fasteigna, þetta er helgarnámskeið.

- Styrkurinn er settur sem annar veðréttur á fasteignina sem víkjandi lán. Ef kaupandinn býr í fasteigninni og á hana ennþá eftir 10 ár, fellur veðið niður.

Niðurlag

Frumvarp þetta mun aldrei ná markmiði sínu að : „auðvelda fólki að kaupa sér íbúð“ og þá er nokkuð óskýrt hvernig hægt sé að „auka skilvirkni“ eða „flæði“ með afnámi stimpilgjalda. Sem dæmi hefur Íbúðalánasjóður sýnt fram á að afleiðingin er umtalsverð hækkun á fasteignaverði sem nemur ætluðu afnámi. Þess í stað væri mun nærtækara og skynsamlegra, ef það á að koma til móts við fasteignakaupendur, að leggja tekjur af stimpilgjöldum í sjóð sem yrði notaður til að aðstoða fyrstu kaupendur með útborgun og afborgun af íbúðarkaupum og lánum.

Hér er ekki verið að finna upp hjólið heldur leitað þekkingar og reynslu annarra landa og kerfi skoðuð sem hafa gefist vel. Upplýsingar um bandaríska kerfið eru fengnar frá Pétri Sigurðssyni, starfandi fasteignasala í Bandaríkjunum, sem ákvað að taka saman þessi atriði þar sem honum „*blöskrar þessar eilífu breytingar á forsendum þeirra sem eru að kaupa eða eiga fasteignir á Íslandi og það þarf að koma þessum málum í eðlilegt og varanlegt horf, þannig að fjölskyldur á Íslandi geti skipulagt líf sitt og fjármál*“ (Pétur Sigurðsson, 2016). Samtökin leggja því til að þetta frumvarp verði tekið til endurskoðunar og því breytt með tilliti til bandaríska kerfisins. Það er að segja að stimpilgjöld verði ekki afnumin, heldur muni tekjur af þeim renna í sjóð til styrktar fyrstu kaupendum á fasteignamarkaði. Hér er tækifæri stjórnvalda til þess að sýna vilja í verki og koma til móts við þá sem eru að kaupa sér íbúð í fyrsta sinn, sem verður nánast ómögulegt að framkvæma ef þetta frumvarp til afnáms stimpilgjalda verður að lögum.

Virðingarfyllt

f.h. Samtaka leigjenda á Íslandi



Jóhann Már Sigurbjörnsson

Heimildir

Bylgjan (13. september, 2016). Mun ódýrara og auðveldara að eignast húsnæði í Bandaríkjunum en hér. Sótt 15. janúar 2019 af <http://www.visir.is/section/MEDIA98&fileid=CLP48349>

Vísir.is (8. september, 2016). Fyrsta fasteignin eða hvað. Sótt 15. janúar 2018 af <http://www.visir.is/g/2016160909123/fyrsta-fasteignin-eda-hvad>

Íbúðalánsjóður : Afnáam stimpilgjalds myndi hækka fasteignaverð [Umsögn íbúðalánsjóðs með frumvarpinu]

Alþingi : *Séreignasparnaður og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar (höfuðstólslækkun húsnæðissparnaðar) : Umsögn Samtaka leigjenda varðandi þingskjal 836 – 484. Mál* Sótt 15. janúar 2018 af <http://www.althingi.is/altext/erindi/143/143-1599.pdf>

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

Reykjavík, 17. janúar 2018

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um um stimpilgjald, nr. 138/2013 (mál nr. 21)

Viðskiptaráð fagnar því að Alþingi taki fyrir stimpilgjöld enda hefur ráðið lengi talað fyrir afnámi þess. Í Skoðun Viðskiptaráðs frá 2015: „Leyndir gallar fasteignagjalda“¹ er sérstaklega fjallað um áhrif stimpilgjalda og færð rök fyrir því að þeir hafi skaðlegri áhrif á almenna velferð en aðrir skattar. Stimpilgjöld hækka viðskiptakostnað sem dregur úr veltu og veikir verðmyndun á einum stærsta, ef ekki stærsta, eignamarkaði á Íslandi². Þannig gera stimpilgjöld það dýrara en ella fyrir fjölskyldur að bregðast við breyttum aðstæðum, t.d. vegna barneigna eða atvinnu. Séu erlendar rannsóknir yfirfærðar á Ísland gæti afnám stimpilgjalds á fasteignaviðskipti einstaklinga aukið veltu um meira en 10%³. Aukin velta gæti stutt við fasteignamarkaðinn til framtíðar, sérstaklega ef aðstæður versna í efnahagslífinu sem dregur gjarnan úr veltu. Spyrja má hvort fasteignamarkaðurinn hefði ekki tekið hraðar og betur við sér í kjölfar fjármálakreppunnar ef stimpilgjöld hefðu ekki verið til staðar. Þannig hefði líklega skapast fyrr hvati til íbúðauppbýggingar og ef svo er væri minni skortur á íbúðarhúsnæði í dag. Einnig má nefna að stimpilgjöld draga úr hvatanum til að þetta byggð þar sem þau leggjast á byggingar en ekki lóðir. Samkvæmt mannfjöldaspi Hagstofunnar fjölga landsmönnum um 90 þúsund til ársins 2050 og því er skynsamlegt að skapa hvata til að byggja þéttar á höfuðborgarsvæðinu en raunin hefur verið síðustu áratugi.

Ennfremur leggjum við til að stimpilgjald á fasteignaviðskipti lögaðila verði endurskoðað samhliða afnámi stimpilgjalds á íbúðakaupum einstaklinga. Öll skattlagning á fyrirtæki og stofnanir endar með einum eða öðrum hætti á neytendum auk þess sem sömu rök eiga almennt við um skaðleg áhrif stimpilgjalds á lögaðila.

Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái fram að ganga.

Virðingarfyllst,



Konráð S. Guðjónsson
Hagfræðingur Viðskiptaráðs Íslands

¹ Sjá hér: http://vi.is/%C3%BAtg%C3%A1fa/skodanir/leyndir_gallar_fasteignagjalda.pdf

² Heildarfasteignamat íbúðarhúsnæðis er 4.980 ma.kr., í samanburði er markaðsvirði skráðra félaga í Kauphöll Íslands innan við 1.000 ma.kr.

³ Á blaðsíðu fjögur í *Leyndir gallar fasteignagjalda* er vísað til rannsókna í Bandaríkjunum og Kanada þar sem hækkan stimpilgjalds um 1% af kaupverði hefur leitt til að velta minnki um 8-20%.