

Ed.

1065. Frumvarp til laga

[522. mál]

um húsnæðissparnaðarreikninga.

(Lagt fyrir Alþingi á 107. löggjafarþingi 1984—85.)

1. gr.

Innlegg manna á húsnæðissparnaðarreikninga skapa rétt til skattafsláttar er nemur fjórðungi árlegs innleggs innan þeirra marka og með þeim skilyrðum er í lögum þessum greinir, sbr. 68. gr. laga nr. 75/1981, um tekjuskatt og eignarskatt, með síðari breytingum, enda beri þeir ótakmarkaða skattskyldu hér á landi samkvæmt 1. gr. þeirra laga.

2. gr.

Húsnæðissparnaðarreikninga geta þeir menn, er um ræðir í 1. gr. og náð hafa 16 ára aldri á tekjuárinu, stofnað með samningi við innlenda viðskiptabanka og sparisjóði.

Í samningnum skal kveðið á um reglubundinn sparnað allan binditíma reikningsins skv. 3. gr. Á hverju heilu tekjuári skal lágmarksfjárhæð vera 12 000 kr. en hámarksfjárhæð 120 000 kr., sbr. þó 7. gr. um breytingar skv. byggingarvísitölu. Spariféð leggist inn á reikninginn eigi sjaldnar en á hverjum ársfjórðungi almanaksársins og nemi á ársfjórðungi eigi lægri fjárhæð en 3 000 kr. og eigi hærrí fjárhæð en 30 000 kr.

Samið skal fyrir fram til a. m. k. eins árs í senn um jöfn mánaðarleg eða ársfjórðungsleg innlegg en umsaminni fjárhæð má breyta árlega miðað við upphaf almanaksárs innan þeirra marka er getur í 2. mgr. Þó er heimilt að semja fyrir fram um lækkun á umsömdum sparnaði miðað við ársfjórðunga.

Hver maður getur aðeins átt einn húsnæðissparnaðarreikning í senn.

3. gr.

Húsnæðissparnaðarreikningar skulu bundnir til tíu ára, talið frá upphafi þess mánaðar er sparnaður hófst. Að þeim tíma liðnum er innstæða til frjálsrar ráðstöfunar reikningseiganda. Þeir sem orðnir eru 67 ára eða eru 75% öryrkjar geta þó fengið fé sitt til frjálsrar ráðstöfunar að fimm árum liðnum. Framlengja má binditíma umfram tíu ár um eitt ár í senn, þó mest um fimm ár.

Kaupi reikningseigandi íbúðarhúsnæði til eigin nota eða hefji byggingu slíks húsnæðis skal innstæðan þó laus frá þeim tíma er hann staðfestir kaupin eða bygginguna við banka eða sparisjóð með framvísun kaupsamnings eða vottorðs byggingarfulltrúa um að bygging sé hafin, þó aldrei fyrr en full þrjú ár eru liðin frá því að fyrst var lagt inn á reikninginn. Sama gildir ef reikningseigandi hefur lagt í verulegar endurbætur á eigin íbúðarhúsnæði enda nemi kostnaður við endurbæturnar a. m. k. 20% af fasteignamati húsnæðisins í ársbyrjun og reikningseigandi framvísi vottorði skattstjóra þar að lútandi. Úttektarfjárhæð má þó eigi fara fram úr kostnaðinum við endurbæturnar.

4. gr.

Húsnæðissparnaðarreikningar eru sérstakir reikningar við innlenda banka eða sparisjóði sem bera skulu nafn og nafnnúmer eiganda. Bankar eða sparisjóðir skulu ókeypis og ótilkvaddir afhenda skattstjóra upplýsingar í því formi, sem ríkisskattstjóri ákveður, um

innstæður hvers manns á slíkum reikningi, um innlegg á og úttekt af slíkum reikningum á árinu og önnur atriði er máli skipta.

Húsnæðissparnaðarreikningar skulu á hverjum tíma njóta bestu ávöxtunarkjara almennra innlánsreikninga í viðkomandi banka eða sparisjóði.

Í samningi um húsnæðissparnaðarreikning skal tekið fram hvort reikningseigandi eigi við úttekt af reikningnum rétt á láni frá viðkomandi banka eða sparisjóði, hvert hlutfall það lán sé af innstæðunni og með hvaða kjörum slík lán standi til boða.

Óski banki eða sparisjóður eftir að stofna innlánaflokk húsnæðissparnaðarreikninga í samræmi við ákvæði laga þessara skal hann fyrir fram leita staðfestingar fjármálaráðherra á að fyrirhugað reikningsform fullnægi skilyrðum laganna.

5. gr.

Dragist innborgun umsamins innleggs eða hluta þess fram yfir lok þess ársfjórðungs er það skyldi lagt inn skv. samningi við banka eða sparisjód skv. 2. gr. skapar sá hluti innleggs, sem dregst fram yfir lok ársfjórðungs, ekki rétt til skattafsláttar.

Hafi ekki verið gerð skil á öllu umsömdu innleggi fyrir lok almanaksárs skapar innlegg ársins engan rétt til skattafsláttar og skal skattstjóri þá gera reikningseiganda að endurgreiða þann skattafslátt sem honum hefur nýst vegna innleggs á reikninginn á næstu tveim árum þar á undan að viðbættu 25% álagi. Sama gildir brjóti reikningseigandi að öðru leyti í verulegum atriðum þau skilyrði sem um reikningana gilda.

Verði ekki af kaupum, þrátt fyrir gerð kaupsamnings samkvæmt 2. mgr. 3. gr., skal leggja úttekið fé aftur inn á reikning innan mánaðar frá því að ljóst er að ekki varð af kaupunum. Ella skal endurgreiða allan nýttan skattafslátt að viðbættu 25% álagi, sbr. þó 1. mgr. 97. gr. laga nr. 75/1981, um tekjuskatt og eignarskatt.

Hafi gjaldþol manns skerst verulega vegna þeirra atvika er greinir í 66. gr. laga nr. 75 1981, um tekjuskatt og eignarskatt, með síðari breytingum, eftir að samið var um stofnun húsnæðissparnaðarreiknings skulu ákvæði 2. mgr. þó ekki gilda ef ætla má að þessi atvik hafi gert honum ókleift að standa við samning um reglubundinn sparnað.

Brot á samningi um reglubundinn sparnað breytir engu um binditíma reiknings skv. 3. gr.

6. gr.

Reikningseigandi getur ekki framselt, veðsett né á annan hátt ráðstafað innstæðu sinni á húsnæðissparnaðarreikningi. Innstæðan er undanþegin aðför skuldheimtumanna. Verði reikningseigandi gjaldþrota fellur binding innstæðu niður. Við andlát innstæðueiganda rennur innstæðan til dánarbúsins án bindingar. Komi til skilnaðar má skipta inneign á reikningum milli hjónanna en slík skipting hefur engin áhrif á binditíma reikninganna.

7. gr.

Fjárhæðir þær er um getur í 2. mgr. 2. gr. skulu vera grunnfjárhæðir. Skulu þær breytast árlega í samræmi við breytingar er verða kunna á byggingarvísitölu frá upphafi til loka árs, í fyrsta skipti vegna innborgana á árinu 1986 miðað við breytingu á byggingarvísitölu frá 31. des. 1984 til 31. des. 1985. Ríkisskattstjóri skal fyrir upphaf tekjuárs birta nýju fjárhæðirnar.

8. gr.

Fjármálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

9. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi og gilda um innlegg á húsnæðissparnaðarreikninga frá 1. júlí 1985. Skattafsláttur skv. 1. gr. vegna innleggs á tveim síðustu ársfjórðungum ársins 1985 kemur til framkvæmda við álagningu tekjuskatts 1986.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnar Steingríms Hermannssonar er vikið að nauðsyn átaks í húsnæðismálum og segir þar m. a. að áhersla verði lögð á fjölbreyttari sparnaðarform fyrir almennig, t. d. samningsbundinn sparnað, tengdan rétti til húsnæðislána. Á sviði húsnæðismála kallar verðtrygging lána m. a. á ný viðhorf. Er talið nauðsynlegt að hvetja til sparnaðar áður en hafist er handa um öflun íbúðarhúsnæðis eða meiri háttar endurbætur auk þess sem almenn þjóðhagsleg rök hníga að auknum sparnaði innanlands.

Með hliðsjón af þessu ákvað Matthías Á. Mathiesen viðskiptaráðherra í ársbyrjun 1985, í samráði við Alexander Stefánsson félagsmálaráðherra og Albert Guðmundsson fjármálaráðherra, að skipa nefnd sem hefði það hlutverk að gera tillögur um hvernig taka mætti upp samningsbundin innlán við banka og sparisjóði til þess að fjármagna lán til íbúðarhúsnæðis. Í því sambandi var nefndinni falið að athuga með hvaða hætti löggjafinn gæti veitt skattvæðingunir þeim aðilum er tækju upp slíkan samningsbundinn sparnað.

Í nefndina voru skipaðir Halldór Blöndal alþingismaður, formaður, Árni Kolbeinsson, skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu, Eiríkur Guðnason, forstöðumaður hagfræðideildar Seðlabanka Íslands, Haraldur Ólafsson alþingismaður og Þórður Ólafsson, forstöðumaður bankaeftirlits Seðlabanka Íslands. Þá var Jóni Ögmundi Þormóðssyni, deildarstjóra í viðskiptaráðuneytinu, falið að aðstoða nefndina í störfum sínum.

Nefndin aflaði, aðallega með aðstoð sendiráða Íslands, ýmissa gagna um lög og reglur varðandi skipan húsnæðismála og fjármögnun þeirra á Norðurlöndunum og í ýmsum öðrum löndum. Sérstaklega var athugað hvernig erlend stjórnvöld leitast við að greiða fyrir sparnaði þegna sinna vegna fyrirhugaðrar húsnæðisöflunar, m. ö. o. samningsbundnum innlánnum við banka, sparisjóði og aðrar þar til bærar stofnanir, með skattfríðindum og annars konar stuðningi ríkisins. Sparnaðarkerfi sem þessi hafa sprottið upp í ýmsum löndum á síðustu árum.

Við samningu frumvarps til laga um húsnæðissparnaðarreikninga hafði nefndin hliðsjón af lögum og reglum erlendis, einkum í Noregi, en auk þess voru einstök ákvæði frumvarpsins borin undir ýmsa aðila, m. a. ríkisskattstjóra og fulltrúa banka og sparisjóða. Samkvæmt ákvæðum frumvarpsins gefst mönnum ekki aðeins kostur á að fá mikinn skattafslátt vegna húsnæðissparnaðar heldur einnig almenns sparnaðar. Munurinn felst í mislöngum binditíma.

Meginreglur frumvarpsins eru þær að reglubundinn sparnaður manna á húsnæðissparnaðarreikningum í bönkum og sparisjóðum skapar rétt til skattafsláttar er nemur fjórðungi árlegs innleggs. Árlegur sparnaður skal vera minnst 12 000 krónur en mest 120 000 krónur og breytast upphæðir í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu. Sparnaður skal vera reglulegur og varða vanskil ströngum viðurlögum, þ. e. missi skattafsláttar og hugsanlega missi annarra fríðinda samkvæmt ákvörðun viðkomandi banka eða sparisjóðs. Sparifé má taka út eftir þriggja ára binditíma ef menn afla sér íbúðarhúsnæðis til eigin nota eða ráðast í meiri háttar endurbætur en ella er féð bundið í tíu ár (fimm ár fyrir ellilífeyrisþega og 75% öryrkja). Auk hins mikilvæga skattafsláttar nýtur spariféð bestu ávöxtunarkjara í viðkomandi banka eða sparisjóði og kann að skapa rétt á láni við úttekt sparnaðarins eftir því sem viðkomandi stofnun getur boðið. Þeir sem náð hafa 16 ára aldri geta stofnað til húsnæðissparnaðarreikninga.

Samhlíða frumvarpi þessu er lagt fram frumvarp til laga um breytingu á lögum um tekjuskatt og eignarskatt og geymir það frumvarp nánari ákvæði varðandi skattafsláttinn.

Hér á eftir eru athugasemdir við einstakar greinar frumvarps þessa. Síðan er í I. viðauka að finna upplýsingar um húsnæðissparnað erlendis.

Um 1. gr.

Í þessari grein er skattafsláttur ákveðinn fjórðungur af árlegu innleggi. eru skattfríðindi þessi mikil miðað við önnur lönd. Í Noregi er skattafsláttarprósentan að vísu hærri en upphæðin, sem skattafslátturinn er veittur af, hins vegar miklum mun lægri þannig að skattfríðindin yrðu meiri hér á landi en þar.

Ókleift er að spá um hugsanlegan tekjumissi ríkissjóðs vegna ýmissa óvissuþátta, m. a. samkeppni við önnur ávöxtunarform, en hann gæti numið hundruðum milljóna króna ef húsnæðissparnaðarreikningarnir næðu vinsældum. Nefna má að bankar og sparisjóðir hér á landi hafa boðið upp á reglubundinn sparnað með lánaþétti eftir tiltekinn sparnaðartíma. Fjárhæðir sparnaðar hafa verið mismunandi, allt upp í 10 000 kr. á mánuði. Heildarfjárhæðir á þessum sparireikningum hafa verið mjög óverulegur hluti heildarinnlána. Enginn skattafsláttur hefur tengst þessum reikningum.

Um 2. gr.

Í 1. málsgrein er kveðið á um 16 ára aldurslágmark til þess að geta stofnað húsnæðissparnaðarreikning enda sé gætt ákvæða lögræðislaga um samþykki lögráðamanna ófjárráða manna. Ekkert aldurshámark er sett. Reikning skal stofna í innlendum viðskiptabönkum eða sparisjóðum þannig að ekki kæmi til álita að þessir reikningar mættu t. d. standa inni á pósthólfreikningum eða sem inneign hjá innlánsseildum samvinnufélaga.

Í 2. málsgrein eru ákvæði um lágmark og hámark sparnaðar, 12 000 krónur og 120 000 krónur mest á ársgrundvelli. Lágmark og hámark breytist í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu, sbr. 7. og 8. gr. Gert er ráð fyrir því að sparnaður sé reglubundinn allan binditíma sammingsins og staðið sé í skilum á hverjum ársfjórðungi almanaksársins. Sé t. d. samið um mánaðarlegan sparnað en eitthvað dregst verða skil að hafa verið gerð fyrir lok viðkomandi ársfjórðungs. Sé sparnaður hafinn er nokkuð er liðið á ársfjórðung skal samt standa skil á fullri ársfjórðungsgreiðslu.

Í 3. málsgrein er sagt að semja skuli fyrir fram um ákveðna sparnaðarupphæð en heimild er til þess að semja um lækkun sparnaðar. Þó skal semja um lækkun fyrir fram miðað við ársfjórðunga.

Í 4. málsgrein segir að hver maður geti aðeins átt einn húsnæðissparnaðarreikning í senn. Búferlaflutningar eiga m. a. þátt í þessari reglu. Hvort hjóna um sig getur átt sinn húsnæðissparnaðarreikning. Tekjulaus maki í hjónabandi (eða í sambúð sem er lögð að jöfnu við hjónaband) gæti því stofnað slíkan reikning og aukið þar með millifærslu skattafsláttar til hins makans. Í reynd mundi því sá maki, sem teknanna aflar, standa undir sparnaði á tveimur reikningum á nafni hvors hjónanna um sig.

Um 3. gr.

Samkvæmt þessari grein er binditíminn að hámarki tíu ár. Þeir sem orðnir eru 67 ára eða eru 75% öryrkjar og hafa sparað í fimm ár geta þó fengið féð til frjálsrar ráðstöfunar eftir fimm ár. Ofangreindur tíu ára og fimm ára binditími miðast við úttekt fjárins til frjálsrar ráðstöfunar. Hyggist reikningseigandi hins vegar afla sér íbúðarhúsnæðis til eigin nota eða leggja í meiri háttar endurbætur á íbúðarhúsnæði sínu er binditíminn þó aðeins þrjú ár. Má því ætla að þessir reikningar henti ekki síst þeim er hyggja á öflun húsnæðis eða endurbætur á því.

Með endurbótum er átt við hefðbundnar endurbætur, viðbyggingu og endurnýjun. Undireins og framkvæmdum er lokið á reikningseigandi að geta afhent skattstjóra viðeigandi skýrslu ásamt nauðsynlegum fylgigögnum og fengið síðan vottorð vegna úttektar, þ. e. um það hver kostnaður við endurbætur sé og að hann nemi a. m. k. 20% af fasteignamatí húsnæðisins í ársbyrjun. Þótt úttektarheimild sé aðallega miðuð við kaup á

eða byggingu íbúðarhúsnæðis þykir verða að heimila einnig úttekt vegna meiri háttar endurbóta þannig að menn séu ekki knúðir til þess að kaupa eða byggja heldur geti nýtt sparnaðinn til að búa áfram í húsnæði sínu.

Þótt rétt þætti að ákveða að reikningur geti staðið mest fimmtán ár eftir framlengingu gengur nefndin út frá því að stjórnvöld kunni að lengja tímann síðar. Það má taka fram að í Noregi er hinn almenni binditími tíu ár en féð má losa vegna öflunar íbúðarhúsnæðis eftir þrjú ár og vegna öflunar sumarbústaðar eftir sex ár.

Um 4. gr.

Í þessari grein er m. a. kveðið á um það að húsnæðissparnaðarreikningar skuli á hverjum tíma njóta bestu ávöxtunarkjara almennra innlánsreikninga í viðkomandi banka eða sparisjóði. Jafnframt segir að í húsnæðissparnaðarreikningi skuli tekið fram hvort reikningseigandi eigi við úttekt af reikningnum rétt á láni frá viðkomandi innlánsstofnun. Er gert ráð fyrir því að lána réttur og lánakjör geti verið mismunandi eftir stofnunum. Ætla má að lána réttur geti falið í sér veigamikilið hagræði reikningshöfum til handa en rétturinn kemur til viðbótar við bestu ávöxtunarkjör og skattafslátt.

Með almennum innlánsreikningum er átt við innlánsreikninga er standa öllum til boða og falla t. d. ekki undir þá skilgreiningu sérstakir innlánsreikningar fyrir lífeyrisþega.

Um 5. gr.

Í þessari grein er mælt fyrir um misþung viðurlög við því ef vanskil verða á umsömdum sparnaði. Samkvæmt 1. málsgrein verða vanskil innan ársfjórðunga til þess að skattafslátturinn miðast við raunveruleg innlegg. Samkvæmt 2. málsgrein þarf reikningseigandi þó að hafa staðið skil á því sem vangreitt er fyrir lok almanaksárs því að lægri greiðsla en nemur umsömdum sparnaði á árinu leiðir til strangra viðurlaga, missi alls skattafsláttar á viðkomandi ári og þar að auki þarf að endurgreiða þann skattafslátt sem reikningseiganda hefur nýst á næstu tveimur árum þar á undan. Alls geta því vanskil miðað við lok almanaksárs leitt til missis skattafsláttar vegna þriggja ára sparnaðar. Undantekning frá hinum ströngu viðurlögum felast þó í 4. málsgrein í þeim tilvikum er gjaldþol manns hefur skerst verulega vegna þeirra atvika er greinir í 66. gr. laga nr. 75/1981 um tekjuskatt og eignarskatt. Sem dæmi má nefna að veikindi, slys eða mannlát skerði gjaldþol manns verulega.

Í 3. mgr. 5. gr. er að finna ströngustu viðurlögin, endurgreiðslu nýttis skattafsláttar allt að sex árum aftur í tímann að viðbættu 25% álagi, og miða þau einkum að því að koma í veg fyrir að reynt sé að ná innistæðum út með því að gera kaupsamninga til málamynda.

Um 6. gr.

Í þessari grein eru ákvæði um bann við ráðstöfun innistæðu á binditíma, aðför, gjaldþrot, andlát og skilnað. Svipar ákvæðunum um flest til ákvæða í lögum annarra Norðurlandþjóða.

Um 7. gr.

Í þessari grein eru ákvæði um breytingar á sparnaðarfjárhæðum í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu. Er við það miðað að sparnaðarfjárhæðir séu ætíð innan þeirra marka sem þannig eru ákveðnar.

Um 8. gr.

Í þessari grein felst heimild, fjármálaráðherra til handa, til þess að setja með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laganna.

Um 9. gr.

Í þessari grein er gildistökuákvæði. Skattafsláttur vegna innleggs á tveimur síðustu ársfjórðungum ársins 1985 miðast við lágmark og hámark viðkomandi ársfjórðunga samkvæmt 2. gr. og reiknast því í mesta lagi af hálfársgreiðslu.

I. VIÐAUKI. HÚSNÆÐISSPARNAÐUR ERLENDIS.

Almennar athugasemdir.

Erlendis eru lög og reglur um skipan húsnæðismála og fjármögnun þeirra með mjög mismunandi hætti. Í iðnríkjum Vesturlanda hefur ríkisvaldið reynt með ýmsum hætti að stuðla að því að menn geti eignast sitt eigið húsnæði. Þannig er algengt að vextir af fasteignaveðskuldum njóti skattafrjáltna. Einnig tíðkast það sums staðar að ríkið veiti ýmist beint eða óbeint betri vaxtakjör en bjóðast mundu á hinum almenna fjármagnsmarkaði. Hér á eftir verður þó einkum gerð grein fyrir þeim tilvikum þegar ríki leitast við að greiða fyrir sparnaði þegnanna vegna húsnæðisöflunar í framtíðinni, m. ö. o. samningsbundnum innlánnum við banka, sparisjóði og aðrar þar til bærar stofnanir, með skattfríðindum og annars konar stuðningi ríkisins. Skattafsláttur kann að vera veittur af ákveðnum hundradshluta af hinu sparaða fé, vextir af innlánnum geta verið skattfrjálsir, vextir af lánnum, sem lánastofnanir veita í kjölfar sparnaðar, eru stundum skattfrjálsir og ríkið greiðir alloft vaxtaábót. Sparendur geta fengið mismunandi hátt margfeldi af hinni spöruðu upphæð í lán hjá viðkomandi lánastofnunum. Ekki er þó kveðið á um upphæð útlánanna í viðkomandi lögum heldur byggjast mismunandi kjör einstakra lánastofnana á samkeppnishæfni þeirra á lánamarkaðinum.

Danmörk.

Í Danmörku er farin vaxtaábótarleið. Vaxtaabótin, sem greidd er við úttekt sparnaðar, er frádráttarbær frá skatti og vextir af útlánnum til húsnæðiskaupenda eru frádráttarbærir. Byggist ábótarleiðin á lögum um húsnæðissparnaðarsamninga, lov om boligsparekontrakter, númer 251/1970, með áorðnum breytingum, og reglugerðum á grundvelli laganna, númer 287 og 288/1970. Nánar tiltekið eru reglurnar þær að þeir sem orðnir eru 18 ára geta stofnað til samningsbundinna innlána, gert húsnæðissparnaðarsamninga, í því augnamiði að koma sér upp eða endurbæta heimili sem búið er í allt árið. Í þessu sambandi koma til greina kaup á húsnæði, kaup á grunni eða bygging húsnæðis og endurbót eða stækkun húsnæðis. Í samningnum skal kveðið á um sparnað í 3—5 ár og voru upphæðirnar í áðurgreindum lögum frá 1970 ákveðnar 100—500 danskar krónur á mánuði (um 350—1 750 ísl. kr. á mánuði miðað við gengi 19. mars 1985). Makar geta hvor um sig stofnað slíka innlánsreikninga. Í lögunum er kveðið á um það að peningastofnunin skuli greiða reikningshafa eigi lægri vexti en hæstu innlánsvexti sem stofnunin greiðir á hverjum tíma. Við úttekt sparnaðar bætist ofan á vextina 4% árleg vaxtaábót frá ríkinu og er hún frádráttarbær frá skatttekjum Stofnanirnar greiða ríkisábótina út en hafa heimild til að fá féð af reikningi ríkisins í þjóðbankanum. Við útborgun sparnaðar skal reikningshafi láta stofnuninni í té yfirlýsingu um það að viðlögðum drengskap að fjárhæðin verði notuð til húsnæðisöflunar eins og aðalákvæði laganna kveða á um. Innlánsstofnanir kunna að hafa skuldbundið sig til þess að veita sparanda lán við úttekt sparnaðarins sem sé ákveðið margfeldi af sparnaðinum. Má nefna sem dæmi að innlánsstofnanir veita jafnvel fimm sinnum herra lán en sparnaði nemur. Miðað við hámarkssparnað, 500 danskar krónur á mánuði í hámarkstíma, 5 ár, nemur sparnaðurinn að 5 árum liðnum 30 000 dönskum

krónum (um 106 000 ísl. kr.), vextirnir (9% á ári plús 4% ábót) alls 10 700 dönskum krónum eða um 38 000 ísl. kr., sparnaður samtals því 40 700 dönskum krónum eða um 144 000 ísl. kr., lánamöguleikinn 150 000 dönskum krónum eða um 530 000 ísl. kr. og ráðstöfunarfé (sparnaður auk láns) í lok sparnaðartíma því samtals 190 700 dönskum krónum eða um 670 000 ísl. kr. Sé miðað við lágmarkssparnað á tímabilinu verða allar upphæðir 5 sinnum lægri. Skattur greiðist af vöxtum þangað til innistæðan er tekin út. Vaxtaábótin er frádráttarbær frá skatti, svo og vextir af lánnum.

Finland.

Í Finnlandi er kerfi samningsbundinna innlána fyrir ungt fólk sem aflar sér fyrstu eignar sinnar og ríkið veitir skattaívilnanir á innleggi, vöxtum innlánsstofnana og vaxtaábót ríkisins auk þess sem það greiðir vaxtastyrk. Nánar tiltekið er grundvöllurinn í lögum um húsnæðissparnaðarábót (lagen um bostadssparpremier, nr. 862 frá 1980 og 917 frá 1983) og lögnum um vaxtastyrkslán til að afla eigin bústaðar (lagen um räntestödslån för anskaffande av ägarbostad, nr. 639 frá 1982). Markmiðið er að auka möguleika ungs fólks á að afla sér fyrsta eigin bústaðar síns og auka húsnæðissparnað. Leggja má fé í viðskiptabanka, sparisjóði og aðrar innlánsstofnanir. Þeir sem spara skulu vera á aldrinum 18—34 ára. Leggja skal minnst inn 750 finnsk mörk eða um 4 600 kr. á ársfjórðungi. Hámarkið er 10 sinnum hærra eða 7 500 mörk á ársfjórðungi (um 46 000 kr.). Þetta gerir minnst 3 000 mörk eða um 18 000 kr. á ári en mest 30 000 mörk eða um 183 000 kr. á ári. Hækka má upphæðir með reglugerð og þá með hliðsjón af verðþróun á fasteignamarkaði. Innlegg skulu gerð reglulega, að minnsta kosti 8 ársfjórðunga eða 2 ár í röð. Samkvæmt lögnum skal sparifjäreigandinn og innlánsstofnunin gera með sér skriflegan samning þar sem sparifjäreigandinn skuldbindur sig til að spara 20% af kaupverði fyrstu íbúðar sinnar en innlánsstofnunin skuldbindur sig á hinn bóginn til þess að veita honum lán er nægi fyrir afganginum af kaupverðinu. Endurgreiðslutími lánsins getur verið minnst 4 sinnum sparnaðartíminn samkvæmt samningnum, þó mest 12 ár. Auk lánstíma geta vextir verið breytilegir eftir lánastofnunum. Vextir geta verið 4,75% auk viðbótarvaxta sem innlánsstofnunin greiðir einnig. Síðan greiðir ríkið vaxtaábót, 1,75% í mest 6 ár, ef sparifjäreigandi uppfyllir sett skilyrði. Innlegg, vextir innlánsstofnunar og vaxtaábót ríkisins er eignarskattfrjáls, vextirnir og ábótin tekjuskattfrjáls. Vextir af húsnæðislánum almennt eru frádráttarbærir að vissu marki. Úttekt getur farið fram þegar síðasta innlegg samkvæmt samningnum hefur átt sér stað. Auk áður nefndra skattaívilnana og vaxtaábotar, sem hinn ungi sparifjäreigandi nýtur, kemur til vaxtastyrkur ríkisins vegna töku láns í innlánsstofnun í framhaldi af sparnaðinum. Vaxtastyrkurinn er 5% og greiðist í 6 ár, þó því aðeins að eignin, sem aflað er til búsetu, fari ekki yfir opinbert hámarksverð á slíkri eign. Sveitarfélög skulu hafa eftirlit með því að fé sé notað til öflunar húsnæðis eins og kveðið er á um í lögnum. Í reglugerð um húsnæðissparnaðarábót er greint frá því að í skriflegum samningi sparifjäreiganda og innlánsstofnunar skuli vera ákvæði um upphæð láns, vexti og lánstíma.

Noregur.

Í Noregi gildir skattafsláttarkerfi þar sem samningsbundin innlán skulu vera til tíu ára en taka má sparnað út vegna öflunar húsnæðis eftir þrjú ár. Nánar tiltekið hefur frá árinu 1967 verið í Noregi lögmaelt skipan sem nefnist „sparnaður með skattafrádrætti“. Ákvæðum laganna og reglna, byggðum á þeim, hefur verið breytt í tímans rás. Meginbreytingin er sú að nú er um skattafslátt að ræða, ekki frádrátt frá skatti fyrir skattálagningu. Aðalreglurnar eru þær að gera má skriflegan samning við banka eða aðrar viðurkenndar lánastofnanir um árlegan sparnað, að hámarki 4 000 norskar krónur (um 17 600 ísl. kr.) í fyrsta skattflokki (einstaklingar sem eru ekki framfærendur) eða 8 000 norskar krónur (um 35 300 ísl. kr.) í

skattflokki 2 (einstaklingar með framfærsluskyldu). Veittur er skattafsláttur af álögðum sköttum og nemur afslátturinn 40% af árssparnaðinum. Aðalreglan er að sparnaðartíminn sé 10 ár. Heimilt er þó að framlengja hann um ár í senn þar til hann verður 15 ár. Sparnaðartíminn er styttri hjá þeim sem orðnir eru 58 ára gamlir og getur farið allt niður í 5 ár hjá þeim sem eru orðnir 67 ára gamlir. Þeir sem náð hafa 67 ára aldri geta og sparað hærrí leyfilegu upphæðina þótt þeir hafi ekki framfærsluskyldu að gegna. Þessi sparnaðarmögnleiki miðast ekki aðeins við húsnæði þótt reglurnar séu sniðnar sérstaklega að þörfum þeirra sem spara til að fjármagna vegna öflunar húsnæðis. Þannig má taka sparnaðinn út eftir 3 ár ef það er gert vegna öflunar húsnæðis með fasta búsetu í huga. Eftir 6 ár má taka sparnað út ef viðkomandi hyggst afla sér sumarbústaðar. Síðan mega allir taka féð út án takmörkunar í lok 10 ára sparnaðartímabilsins. Sérstakar reglur gilda um úttekt vegna skilnaðar o. s. frv. Ef sparnaður er tekinn út áður en reglurnar gera ráð fyrir hefur það þau áhrif að skattafslátt skal endurgreiða. Ekki er kveðið á um það í reglunum að lánastofnanir skuli greiða hæstu vexti, sem þær greiða á hverjum tíma, af sparnaðinum. Eru vextirnir breytilegir, frá 7—11% á ári. Þá er heldur ekki kveðið á um rétt á láni í kjölfar sparnaðar heldur geta lánastofnanir boðið viðskiptavinum sínum misjöfn kjör. Sem dæmi má nefna að Bergen Bank hefur sett að skilyrði að viðkomandi þurfi að hafa haft launareikning í minnst eitt ár hjá bankanum auk sparnaðarreikningsins til þess að öðlast rétt til láns vegna öflunar fyrsta húsnæðis. Nemur lánið 100 000 norskum krónum (um 440 000 ísl. kr.) fyrir einstaklinga án framfærsluskyldu en allt að 150 000 norskum krónum (um 660 000 ísl. kr.) fyrir hjón eða sambylisfólk. Því má bæta við að flestir norskir bankar bjóða viðskiptavinum sínum upp á sparnaðar- og lánakerfi sem ekki fellur undir skattafsláttarreglurnar. Er þá sparnaðartímabilið frá einu ári og upp í 5—6 ár. Viðkomandi á rétt á láni til öflunar húsnæðis en upphæð lánsins er komin undir því hversu mikið hefur verið sparað og hversu langt sparnaðartímabilið er. Hámarkslán eru nú 600 000 norskir krónur (um 2 650 000 ísl. kr.). Nefna má það dæmi að vextir séu 5% á ári af sparnaðinum en útlánsvextir, sem lánveitandi telur hagstæða, 12% á ári og lánið allt til 25 ára.

Svíþjóð.

Í Svíþjóð er byggt á sparnaðarkerfi sem veitir skattfrjálsa vexti. Á gildistökuári viðkomandi laga greiddi ríkið jafnframt vaxtaábót en síðar og vaxtaábót þeim sem byrja sparnað 25 ára eða yngri. Nánar tiltekið hefur hið opinbera aðeins afskipti af þeirri tegund innlána sem kölluð eru almenningssparnaður (allmanssparande). Byggt er á tvennum lögum, annars vegar lögum um almenningssparnað (lag om allmanssparande) sem munu hafa gengið í gildi hinn 1. apríl 1984 og hins vegar lögum um skattaívilnanir vegna almenningssparnaðar (lag om skattelättnader för allmanssparande) sem munu hafa gengið í gildi sama dag. Í lögum þessum er ekki tekið fram að spara skuli með öflun húsnæðis sérstaklega í huga. Samkvæmt lögum um almenningssparnað getur hver sá sem skráður er í trúfélag í Svíþjóð tekið þátt í sparnaðinum frá 16 ára aldri. Aldurshámark er ekkert. Skal stofna reikning með samningi við banka eða sparisjóð, ríkissparnaðarreikning, en einnig er unnt að spara í öðru formi, með þátttöku í tveimur fjármagnssparnaðarsjóðum. Í lögum eru ýmsar reglur um sparnað í fjármagnssparnaðarsjóðunum þar sem gert er ráð fyrir sparnaði í hlutabréfum og öðrum verðbréfum. Ekki verður þó farið út í reglurnar um slíkt hér heldur vikið að ákvæðum laganna um sparnaðarreikninga í bönkum og sparisjóðum. Samkvæmt lögum skal leggja inn á reikningana minnst 600 sænskar krónur á mánuði hverjum (eða um 2 700 ísl. kr.) en hámark sparnaðarins er 30 000 sænskar krónur eða um 133 000 ísl. kr. Geta menn því ákveðið reglubundna sparnaðarupphæð hver við sitt hæfi. Þeir sem byrjuðu að spara á árinu 1984, er lögin tóku gildi, fá 5% vaxtaábót frá ríkinu. Þeir sem byrja síðar að spara og eru 25 ára og yngri fá þó einnig sömu ábót á því ári sem þeir hefja sparnað. Ríkið greiðir vaxtaábotina í lok þess árs er sparnaður er hafinn. Heimilt er að taka

spariféð út hvenær sem sparandinn óskar þess en við hverja úttekt dregst 1% frá því fé sem tekið er út, þó minnst 20 sænskar krónur eða um 90 ísl. krónur. Fé, sem lagt er inn á ríkissparnaðarreikningana, gengur til ríkisskuldaskrifstofunnar. Vextirnir, sem opinberir aðilar ákveða, og vaxtaábótin er samkvæmt lögnum um skattaívilnanir vegna almenningsparnaðar frádráttarbær frá tekjum, ákveðnum samkvæmt sænsku lögnum um tekjustofna sveitarfélaga og lögnum um tekjuskatt ríkisins. Ekki er kveðið á um rétt til útláns í bönkum og sparisjóðum í lögnum en samkvæmt fengnum upplýsingum getur sparifjáreigandinn öðlast lánarétt er hann hefur sparað 5 000 sænskar krónur eða um 22 000 ísl. kr. Lánastofnunin lánað þrefalda hámarksupphæð reikningsins eða mest 90 000 sænskar krónur (um 400 000 ísl. kr.) Þá er unnt að fá allt að 21 000 s.kr. lán til bústofnunar (um 93 000 ísl. kr.) Önnur innlán til húsnæðismála eru á milli lánastofnunar og viðskiptavinar og eru þau örlítið misjöfn. Skandinaviska Enskilda Banken býður t. d. upp á lán er sparifjáreigandi hefur sparað 10—25% af kostnaðarverði húss (mismunandi eftir húsategundum). Verður þá helmingur sparifjárins að hafa verið á reikningnum í a. m. k. síðustu 8 mánuði. Bankinn lánað síðan allt að tvöföldum eigin sparnaði. Lánstíminn er 15 ár. Föreningsbanken býður upp á svipuð lán og Skandinaviska Enskilda Banken nema hvað helmingur krafins sparnaðar verður að hafa verið inni á reikningi síðustu 12 mánuðina.

Austurríki.

Í Austurríki er sparnaðarsamningskerfið svipað og í Þýskalandi. Þar eru sérstakir byggingarsparisjóðir sem starfa á svipuðum grundvelli og í Þýskalandi nema hvað lán þeirra eru venjulega veitt samhliða lánnum á lágum vöxtum frá sveitarstjórnnum í stað lána frá öðrum stofnunum.

Bandaríkin.

Í Bandaríkjunum er ekki fyrir hendi neitt kerfi samningsbundinna innlána. Rætt hefur verið um að koma slíku kerfi á en ekki hefur orðið úr lagasetningu enn sem komið er.

Bretland.

Í Bretlandi tíðkast ekki samningsbundin innlán við lánastofnanir gegn skattaívilnunum. Fjármögnun vegna húsnæðismála er að langmestu leyti í höndum byggingarfélagum (building societies) en að nokkru leyti hjá viðskiptabönkum og þá með sömu kjörum og hjá byggingarfélagum. Vextir af lánnum húsnæðisgjafa eru frádráttarbærir til skatts. Sjá byggingarfélagin um að draga skattalækkunina frá greiðslum til félagsins en fá upphæðina endurgreidda frá skattinum.

Frakkland.

Samningsbundnum innlánnum í Frakklandi fylgja skattfríðindi auk þess sem ríkið greiðir vaxtaábót. Nánar tiltekið er um að ræða tvenns konar lánveitingar sem tengdar eru samningsbundnum innlánnum. Annars vegar er um að ræða húsnæðissparnaðaráætlanir, sem eru vinsælla formið, og hins vegar sérstakir húsnæðissparnaðarreikningar. Í árslok 1982 voru 5 milljónir áætlana til en 3,4 milljónir reikninga. Yfir 40% þeirra sem kaupa sér húsnæði notfæra sér þessi samningsbundnu innlán. Aðeins fæst hluti af kaupverði húsnæðis með þessum hætti og kemur því einnig til fjármögnunar í formi annars konar lána.

Um húsnæðissparnaðaráætlanirnar (plan d'épargne logement) gilda þær reglur að hver sem er getur gert slíka áætlun. Lágmarksgreiðsla í byrjun er 1 500 franskir frankar eða um 6 200 kr. og eftir það minnst 3 600 franskir frankar eða um 15 000 kr. á ári í 5 ár. Hámarksupphæð er 300 000 franskir frankar eða um 1 240 000 kr. Bankinn greiðir venjulega bankavexti en ríkið leggur til á móti sem samsvarar 80 hundraðshlutum vaxtanna, þó aldrei meira en 10 000 franka eða

um 41 000 kr. Nú eru vextir samtals 9—10%, þar af 4% vaxtaábót frá ríkinu, en eftir að uppsafnaðir vextir ná 10 000 frönkum eða um 41 000 kr. eru vextir reiknaðir á 6,3%. Sé féð tekið út af reikningnum fyrstu tvö árin tapast lánaþéttindi og vextir lækka í 3,25%. Ef fé er tekið út á þriðja ári haldast uppsafnaðir vextir en réttur til láns og framlags ríkisins tapast. Ef fé er tekið út á fjórða eða fimmta ári áætlunarinnar haldast lánaþéttindi og vextir en réttur til framlags ríkisins minnkar um helming (á fjórða ári) eða fjórðung (á fimmta ári). Vextir af innlánunum eru skattfrjálsir. Upphæð lána ræðst af uppsöfnuðum vöxtum og endurgreiðslutíma. Ef vextir nema t. d. 14 000 frönkum eða um 58 000 kr. og framlag ríkisins 9 333 frönkum eða um 39 000 kr. fæst 115 400 franka (um 480 000 kr.) lán til 9 ára á 8,54% vöxtum. Vextir af teknum lánnum eru frádráttarbærir til skatts í 10 ár. Hámarkslán er 400 000 frankar eða um 1 650 000 kr. og samsvarar það vöxtum upp á 71 383 frönkum eða um 295 000 kr. Stundum er sú viðmiðun notuð að sparnaður veiti rétt á 2,5 sinnum herra láni.

Um húsnæðissparnaðarreikninga (compte d'épargne logement) gilda þær reglur að hver sem er getur stofnað slíka reikninga (ekkert aldurstakmark er sett). Fyrsta innborgun verður að vera minnst 750 frankar eða um 3 100 kr. og hver innborgun eftir það minnst 150 frankar eða um 600 kr. Engu máli skiptir hversu oft er borgað inn á reikninginn. Reikningseigandi getur tekið út af honum aftur án þess að tapa réttindum ef hann lætur 750 franka eða um 3 100 kr. óhreyfðar. Heildarupphæð á reikningnum má ekki fara yfir 100 000 franka eða um 413 000 kr. Vextir af innlánunum eru skattfrjálsir. Nema þeir 3,25% en auk þess greiðir ríkið 3,25% vaxtaálag. Þegar reikningur hefur verið opinn í 18 mánuði á reikningshafi rétt á láni ef vextir nema minnst 500 frönkum eða um 2 100 kr. Upphæð þessi ræðst af uppsöfnuðum vöxtum og endurgreiðslutíma. Vextir að upphæð 600 frankar eða um 2 500 ísl. kr. veita rétt á 13 000 franka (um 54 000 kr.) láni til fjögurra ára eða 17 000 franka (um 70 000 kr.) láni til þriggja ára. Vextir af hinu veitta láni eru 5,31%. Má draga þá frá skatti 10 ár. Vextir að upphæð 7 000 frankar eða um 29 000 kr. veita rétt á 50 300 franka (um 208 000 kr.) láni til 12 ára eða 60 700 franka (um 250 000 kr.) láni til 10 ára. Hámark vaxtaábotar ríkisins vegna uppsafnaðra vaxta fer aldrei fram úr 7 500 frönkum eða um 31 000 kr. Veitt lán endurgreiðist á 2—15 árum. Unnt er að leggja saman lánaþéttindi af tveimur eða fleiri sparnaðarreikningum en heildarupphæð láns getur ekki verið hærri en 150 000 frankar eða um 620 000 kr. Stundum er sú viðmiðun notuð varðandi lántökurétt vegna sparnaðar á húsnæðissparnaðarreikningum að lána megi 1,5 sinnum meira en sparnaði nemur.

Þótt vextir af lánnum til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota séu frádráttarbærir frá skatti má sú upphæð þó aldrei nema hærri fjárhæð en 9 000 frönkum eða um 37 000 íslenskum krónum á ári og þar að auki 1 500 frönkum eða um 6 200 krónum á hvern einstakling á framfæri framteljanda.

Kanada.

Í Kanada geta þeir sem hyggjast kaupa íbúðarhúsnæði gerst aðilar að skrásettum sparnaðaráætlunum vegna eigin húsnæðis. Áætlanir þessar opna skattgreiðendum þægilega leið til skattfrjáls sparnaðar í því skyni að kaupa húsnæði til íbúðar. Allar viðurkenndar stofnanir geta boðið upp á þetta kerfi en féð skal geyma í sérstökum fjármálastofnunum. Sérhver skattgreiðandi getur sparað mest 1 000 dali eða um 30 000 krónur á ári og getur mest sparað á grundvelli kerfisins 10 000 dali eða um 300 000 krónur. Hinn árlegi sparnaður er frádráttarbær frá skatti og tekjur af sparifénu eru ekki skattlagðar meðan þær liggja inni. Hvorki féð né tekjurnar eru skattlagðar ef féð er notað til kaupa á húsnæði til íbúðar handa eigandanum. Kerfinu var komið á árið 1975 og í árslok 1982 höfðu 2 milljónir reikninga verið stofnaðar.

Pýskaland.

Í Pýskalandi er húsnæði meðal annars fjármagnað á grundvelli sparnaðar- og lánsamninga við byggingarsparisjóði (Bausparkassen) en vextir eru skattfrjálsir upp að ákveðnu marki. Ríkið og aðrir opinberir aðilar blanda sér ekki beint í þessi viðskipti en sett hafa verið sérstök lög um byggingarsparisjóðina. Um er að ræða annað algengasta form fjármögnunar kaupa, nýbygginga, endurbóta eða breytinga á fasteignum. Viðkomandi gerir sparnaðar- og lánsamning við byggingarsparisjóðinn. Í samningnum er algengast að menn skuldbindi sig til þess að spara ákveðna upphæð og greiði hana mánaðarlega 6—8 ár (en lágmarkstíminn er 18 mánuðir) og fái af innistæðu sinni á hverjum tíma greidda 2,5—3% ársvexti. Að sparnaðarsamningstímabilinu loknu er byggingarsparisjóðurinn skuldbundinn til þess að greiða sparifjäreigenda út sparifé sitt með vöxtum, svo og lána honum 1½ sparnaðarupphæðina til viðbótar vegna íbúðarbyggingar eða fasteignakaupa. Sé áætlað kostnaðarverð fasteignar til dæmis 100 000 mörk eða um 1 260 000 krónur sparar væntanlegur húsbýggjandi á 6 eða 8 árum samtals 40 000 mörk eða um 505 000 krónur. Að þeim tíma liðnum greiðir byggingarsparisjóðurinn sparifjäreigandanum stofnfé sitt, 40 000 mörk eða um 505 000 krónur, að viðbættum 150% sparifjárins, þ. e. 60 000 mörkum eða um 757 000 krónum sem lán þannig að húsbýggjandi/fasteignakaupandi hefur í höndunum 100 000 mörk eða 1 260 000 krónur til ráðstöfunar við útborgun. Frá því að lánið er greitt út greiðir lántakandi 4,5—5% vexti á ári af lánsupphæðinni en lánið er til umsamins tíma, oftast 20 ára og tryggt með veði í fasteigninni.

Mjög lítið brot af íbúðarbyggingum og fasteignakaupum í Pýskalandi er að hluta til fjármagnað á grundvelli sérstakra laga. Getur lágláunafólk hagnýtt sér þennan möguleika, þ. e. einstaklingur sem hefur ekki meira en 24 000 mörk (303 000 krónur) í laun á ári eða hjón með 48 000 mörk (um 605 000 krónur) á ári. Samkvæmt lögnum getur lágláunafólk lagt allt að 624 mörkum (um 7 900 krónum) á ári inn á byggingarsparibók og þegar að því kemur að kaupa íbúð fær lágláunafólk, sem uppfyllir viss skilyrði, frá 23—33% ríkisstyrk til íbúðarkaupa ofan á grunnupphæðina. Umsvif þessa sjóðs eru lítil og má telja að hér sé um að ræða algjöra undantekningu varðandi fjármögnun íbúðarhúsnæðis enda er hér nánast um að ræða viðbótaradstoð við fólk sem ræður ekki við kjör byggingarsparisjóðanna nema að fá viðbótaradstoð eða ræður ekki við að fjármagna nema hluta íbúðarkaupa samkvæmt venjum hins frjálsa fjármagnsmarkaðar. Enginn getur þó eignast íbúð með því að fá aðeins fjármagn samkvæmt þessum styrkjälögum.

Því má bæta við að algengast er að fasteignakaup, íbúðarbyggingar og breytingar og umbætur á húsnæði séu fjármagnaðar á hinum frjálsa fjármagnsmarkaði banka, sparisjóða og tryggingarféлага. Á þessum frjálsa fjármagnsmarkaði fá fasteignakaupendur og/eða íbúðarbyggjendur yfirleitt um 80% af byggingarkostnaðarverði eða kaupverði fasteignar að láni til 15—20 ára með 8% ársvöxtum sem eru bundnir í 4 ár en gætu hækkað eða lækkað samkvæmt markaðsverði fjármagns að þeim tíma liðnum. Við útborgun láns eru tekin 4% afföll, þ. e. lánveitandi greiðir aðeins 96% af lánsupphæðinni. Lánið er tryggt með veði í fasteigninni sjálfri.