

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 29. október 2015

Efni: Tillaga til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. (15. mál)

Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreinda tillögu til þingsályktunar. Með ályktuninni er stjórnvöldum falið að grípa til margvíslegra aðgerða sem flutningsmenn tillögunnar telja til þess fallnar að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Að mati Viðskiptaráðs er þingsályktunartillagan bæði ábyrgðarlaus og skaðleg. Í henni felst veruleg áhættutaka ríkissjóðs, afturfarir þegar kemur að skilvirkni skattkerfisins og ófjármögnuð útgjaldaaukning sem ýtir undir ofpenslu í íslensku hagkerfi. Viðskiptaráð leggst því gegn samþykkt hennar.

Lítið lært af alþjóðlegu fjármálakreppunni

Af lestri tillögunnar mætti ætla að flutningsmenn hennar hafi lítið lært af þeim afdrifaríku mistökum sem áttu sér stað í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Þannig segir í þriðju grein tillögunnar að „fólki sem kaupir íbúð eða búseturétt í fyrsta sinn og tekjulágu fólki verði veitt viðbótarlán með ríkisstuðningi til að fjármagna kaupin.“

Hér er lagt til að svokölluð undirmálslán (e. sub-prime mortgages) verði endurvakin en slík lán ýttu undir eignabólu á fasteignamarkaði og juku útlánaáhættu í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Samkvæmt tímaritinu The Economist voru slíkar lánveitingar ein af orsökum kreppunnar og þeirrar efnahagslæggðar sem fylgdi í kjölfarið.¹ Reynslan sýnir því að aðgerðir stjórnvalda sem ýta undir aukna kerfisbundna áhættu í fjármálakerfinu með fjölgun áhættusamra húsnæðislána eru skaðlegar.

¹ The Economist (7. sept. 2013), „The origins of the financial crisis: crash course.“ Slóð: <http://www.economist.com/news/schoolsbrief/21584534-effects-financial-crisis-are-still-being-felt-five-years-article>

Jafnframt er í þingsályktunartillögunni lagt til að ríkissjóður styðji við slíka fjármögnun – að öllum líkindum með veitingu ríkisábyrgðar. Það er gert þrátt fyrir að einungis tvö ár séu liðin frá því að rannsóknarnefnd Alþingis um Íbúðalánasjóð áætlaði að heildarkostnaður skattgreiðenda vegna afskipta hins opinbera af fasteignauflánum í aðdraganda hrunsins hafi numið 270 milljörðum kr.² Tillögur þess efnis að skattgreiðendur verði enn á ný látnir taka á sig útlánaáhættu á fasteignamarkaði eru því ábyrgðarlausar.

Dregið úr skilvirkni skattkerfisins

Auk framangreindrar tillögu má finna í þingsályktunartillögunni skaðlegar breytingar á skattkerfinu. Þannig er lagt til í 2. gr að skattkerfið verði flækt með nýrri undanþágu frá fjármagnstekjuskatti fyrir einstaklinga sem leigja út eina íbúð. Undanþágan skal þó m.a. þeim skilyrðum háð að „*húsaleiga verði ekki hærrí en meðalleiguverð á því svæði sem íbúðin er. [...]* Auk þess verði skilyrði að um sé að ræða almenna húsaleigu til a.m.k. tólf mánaða.“ Auk þess er í 4. gr. lagt til að sérstakur skattaafsláttur verði veittur vegna kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.

Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru til þess fallnar að draga úr skattstofnum viðkomandi skatta. Slíkar breytingar valda því að til að skatttekjur hins opinbera haldist óbreyttar þurfa gjaldhlutföll að hækka á móti. Hærrí gjaldhlutföll valda velferðartapi sem fer stigvaxandi eftir því sem skattheimtan eykst. Undanþágur líkt og þær sem lagðar eru til í frumvarpinu eru því til þess fallnar að draga úr velferð.³

Hin neikvæðu áhrif á velferð aukast enn frekar vegna umsýslukostnaðar. Nýjar undanþágur krefjast opinbers eftirlits með því að að skilyrði þeirra séu uppfyllt. Því þurfa stjórnvöld m.a. að ganga úr skugga um að húsaleiga sé undir meðalleiguverði á því svæði sem íbúðin er. Slíkt eftirlit veldur sóun í formi umsýslukostnaðar sem áður var ónauðsynlegur.

Fjölmargar skynsamlegar leiðir eru mögulegar þegar kemur að því að breyta skattkerfinu í þá veru að húsnaðiskostnaður lækki. Til dæmis mætti draga úr misræmi fasteignaskatta, afnema stimpilgjöld vegna fasteignaviðskipta og færa gjaldstofn fasteignaskatts í auknum mæli á landsvæði í stað bygginga. Áhrif slíkra breytinga væru öll í átt að aukinni skilvirkni á fasteignamarkaði, sem dregur úr kostnaði bæði eigenda og leigjenda til lengri tíma litið.⁴

² Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl. (2013)

³ Nálsgast má umfjöllun um efnahagsleg áhrif skatta í Mirrlees o.fl. (2011), „Tax by design“. Slóð: <http://www.ifs.org.uk/docs/taxbydesign.pdf>

⁴ Nánari umfjöllun um tillögur Viðskiptaráðs um breytta skattheimtu á fasteignamarkaði má finna í nýrri skoðun ráðsins (frá október 2015), „*Leyndir gallar fasteignagjalda*“. Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/leyndir-gallar-fasteignagjalda>

Ábyrgðarlausar tillögur í efnahagslegu samhengi

Þingsályktunartillagan er ábyrgðarlaus þegar kemur að meðferð opinberra fjármuna. Í tillöggunni má finna sex atriði sem grafa undan afkomu ríkissjóðs – annað hvort með aukningu opinberra útgjalda eða lækkun skatta. Á sama tíma eru engar upplýsingar lagðar fram um kostnaðinn vegna þeirra eða tillögur um hvernig eigi að fjármagna þau. Atriðin eru eftirfarandi:

- Húsaleigubætur hækki til jafns við vaxtabætur (1. gr.)
- Undanþága verði veitt frá fjármagnstekjuskatti og bótaskerðingum vegna tekjum af útleigu einnar íbúðar (2. gr.)
- Tekjulágum og fyrstu kaupendum verði veitt viðbótarlán með ríkisstuðningi (3. gr.)
- Skattaafsláttur verði veittur til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti (4. gr.)
- Niðugreiðsla vaxtakostnaðar sveitarfélaga verði útvíkkuð (8. gr.)
- Stjórnvöld veiti stofnstyrki fyrir allt að 20% af byggingarkostnaði að ákveðnum skilyrðum uppfylltum (9. gr.)

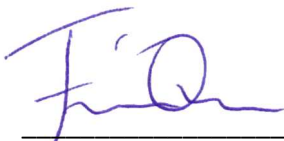
Það eru Viðskiptaráði vonbrigði að stjórn málamenn leggi fram slíkar tillögur á sama tíma og vaxtabyrði ríkissjóðs er sú hæsta í Evrópu⁵ og hætta er á ofhitnun hagkerfisins.⁶ Ef tillögurnar yrðu að veruleika myndu þær því leiða til umtalsvert verri afkomu ríkissjóðs og ýta undir efnahagslegan óstöðugleika. Að mati Viðskiptaráðs er óstöðugleiki í efnahagsmálum stærsti einstaki orsakabáttur þegar kemur að háum vaxta- og leigukostnaði hérlendis. Fyrirliggjandi tillaga myndi auka á þann vanda.

Ljóst má vera að ákveðin áskorun er til staðar á húsnæðismarkaði. Ungum og efnaminni einstaklingum hefur reynt erfitt að finna íbúðir sem henta þeirra þeirra þörfum á viðráðanlegu verði – einkum í eftirsóttustu íbúðahverfunum. Hins vegar ber að hafa í huga að húsnæði er langtímafjárfesting og skyndilausnum verður ekki beitt til að bæta aðstæður þessara hópa.

Þess í stað ættu stjórn málamenn að einbeita sér að því að tryggja ábyrga hagstjórn, skilvirka skattheimtu⁷ og hagfelld skilyrði fyrir aukinni verðmætasköpun. Þá hafa fjölmargir aðilar bent á annmarka í regluverki sem hækka byggingakostnað og leiða því til hærra fasteigna- og leiguverðs. Slíkar aðgerðir myndu skila einstaklingum á húsnæðismarkaði mestum ávinningi til lengri tíma litið.

Viðskiptaráð leggur til að þingsályktunartillagan nái ekki fram að ganga.

Virðingarfyllt,



Frosti Ólafsson
Framkvæmdastjóri Viðskiptaráðs Íslands

⁵ Sjá kynningu fjármála- og efnahagsráðherra á fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2016.

⁶ Sjá skoðun Viðskiptaráðs (ágúst 2015), „*Að eyða eða ekki eyða?*“ (mynd 8). Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/ad-eyda-eda-ekki-eyda/>

⁷ Tillögur Viðskiptaráðs til úrbóta á fyrirkomulagi skattheimtu á húsnæðismarkaði má nálgast í nýrri skoðun ráðsins (október 2015) „*Leyndir gallar fasteignagjalda*“ Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/leyndir-gallar-fasteignagjalda/>