

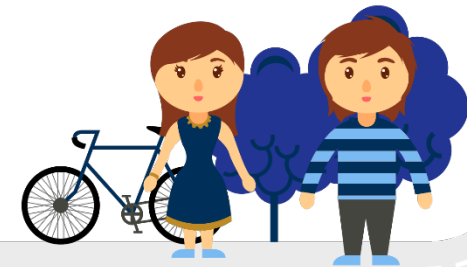
# FYRSTA FASTE1GN

#FyrstaFasteign

# FYRSTA FASTE1GN



Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar í tíu ár til öflunar  
fyrstu fasteignar – stórt skref stigið til að draga úr vægi  
verðtryggðra fasteignalána



**Samkvæmt frumvarpi til laga  
um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð**



## Stóra myndin: Fyrsta fasteign kemur í beinu framhaldi leiðréttingar á verðtryggðum fasteignalánum – nú er sjónum beint að ungu fólki sem er að stofna heimili

- Aðgerðir á kjörtímabilinu hafa miðast við að bæta og styrkja hag heimilanna.

### Heimilin í landinu



**LEIÐRÉTTINGIN**

Stefna ríkisstjórnar Íslands varðandi aðgerðir til leiðréttingar á höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána auk lækkunar höfuðstóls með skattleysi séreignalífeyrissparnaðar í þrjú ár

Bein höfuðstólslækkun og inngreiðsla skattfrjáls séreignarsparnaðar inn á fasteignalán í þrjú ár

### Ungt fólk að stofna nýtt heimili



**FYRSTA FASTEIGN**

Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar í tíu ár til öflunar fyrstu fasteignar – stórt skref stigið til að draga úr vægi verðtryggðra fasteignalána

Samkvæmt frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð

Draga úr vægi verðtryggingar og lækka greiðslubyrði og höfuðstól fyrstu fasteignalána – eða safna eigin fé



## Kjarni frumvarps: Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar í áratug til söfnunar eigin fjár, niðurgreiðslu höfuðstóls eða lækkunar greiðslubyrðar fasteignaveðlána við fyrstu kaup

- 01 • Tíu ára skattleysi við nýtingu séreignarsparnaðar við öflun fyrstu fasteignar.  
-----
- 02 • Aðgerðin er liður í því að styrkja séreignarstefnu og er bein ívilnun vegna fyrstu kaupa.  
-----
- 03 • Sérstakur hvati til töku óverðtryggðra lána þar sem nýta má séreignarsparnað bæði til lækkunar höfuðstóls og afborgana yfir tíu ára tímabil.  
-----
- 04 • Óverðtryggð lán gerð að samkeppnishæfu lánafyrirkomulagi í samanburði við verðtryggð lán en aðgerðin tekur til bæði verðtryggðra og óverðtryggðra lána.



*Samhliða frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð verður lagt til að gildandi úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar verði framlengt um tvö ár og frumvarp um takmörkun 40 ára verðtryggðra jafngreiðslulána lagt fram.*

- Þeir geta nýtt sér heimild til skattfrjálsrar nýtingar séreignarsparnaðar sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði til eigin nota.
- Almenna reglan verði sú að neytendalán í formi verðtryggðra jafngreiðslulána verði ekki lengri en til 25 ára nema undanþága er veitt fyrir yngra fólk,
- tekjulága og lántaka með lágt veðsetningarhlutfall



## Tilgangur: Að auka húsnæðissparnað og auðvelda fyrstu kaup á fasteignamarkaði - styrkir stöðu ungs fólks í samfélaginu og dregur úr vægi verðtryggingar

- 01 • Gagnast fyrst og fremst ungu fólki sem er að stíga sín fyrstu skref á fasteignamarkaði og eru að koma þaki yfir fjölskylduna.
- 02 • Aðgerðin beinist að fyrstu íbúðarkaupendum og eykur getu þeirra til að kaupa fasteign í stað þess að leigja.
- 03 • Aðgerðin er vinnuhvetjandi - hvaða leiðir þátttakendur velja er þeim í sjálfsvald sett.
- 04 • Frumvarpið byggist á nýtingu skattfrjáls séreignarsparnaðar til öflunar fyrstu fasteignar til að lækka höfuðstól og afborganir – óháð lánsformi.



### Ígildi skattalækkunar:

Fyrir flesta þátttakendur er skattalegt hagræði úrræðisins auk framlags atvinnurekanda ígildi 3% launahækkunar í tíu ár.



Inngangur

# FRUMVARPIÐ FESTIR SÉREIGNARSTEFNUNA Í SESSI OG DREGUR ÚR SKULDSETNINGU

Með skattfrjálsri ráðstöfun séreignarsparnaðar við öflun fyrstu fasteignar er eignamyndun flýtt verulega auk þess sem afborganir lána lækka



1

**INNGANGUR** | Markmið, tillögur og þjóðhagslegt samhengi aðgerðarinnar

2

**DÆMI OG ÚTFÆRSLA** | Fjárhagslegur ávinningur og afleidd áhrif á skuldastöðu

3

**SAMANTEKT** | Fyrsta fasteign gildir fyrir alla sem ekki hafa átt fasteign





## Samhengi hlutanna: Aðgerðin byggist á stöðugleika í hagstjórn – markviss vinnubrögð stuðla að stöðugu verðlagi

01

- **Lög um opinber fjármál:** Stuðla að góðri hagstjórn og styrkri og ábyrgri stjórn opinberra fjármála.

02

- **Salek:** Nýtt vinnumarkaðslíkan að norrænni fyrirmynd í undirbúningi.

03

- **Fjármálastöðugleikaráð:** Eflir og varðveitir fjármálastöðugleika í almannapágu, eykur viðnámsþrótt fjármálakerfisins og spornar við uppsöfnun kerfisáhættu.

04

- **Þjóðhagsráð:** Greinir stöðuna í efnahagsmálum og ræðir samhengi ríkisfjármála, peningastefnu og vinnumarkaðar.

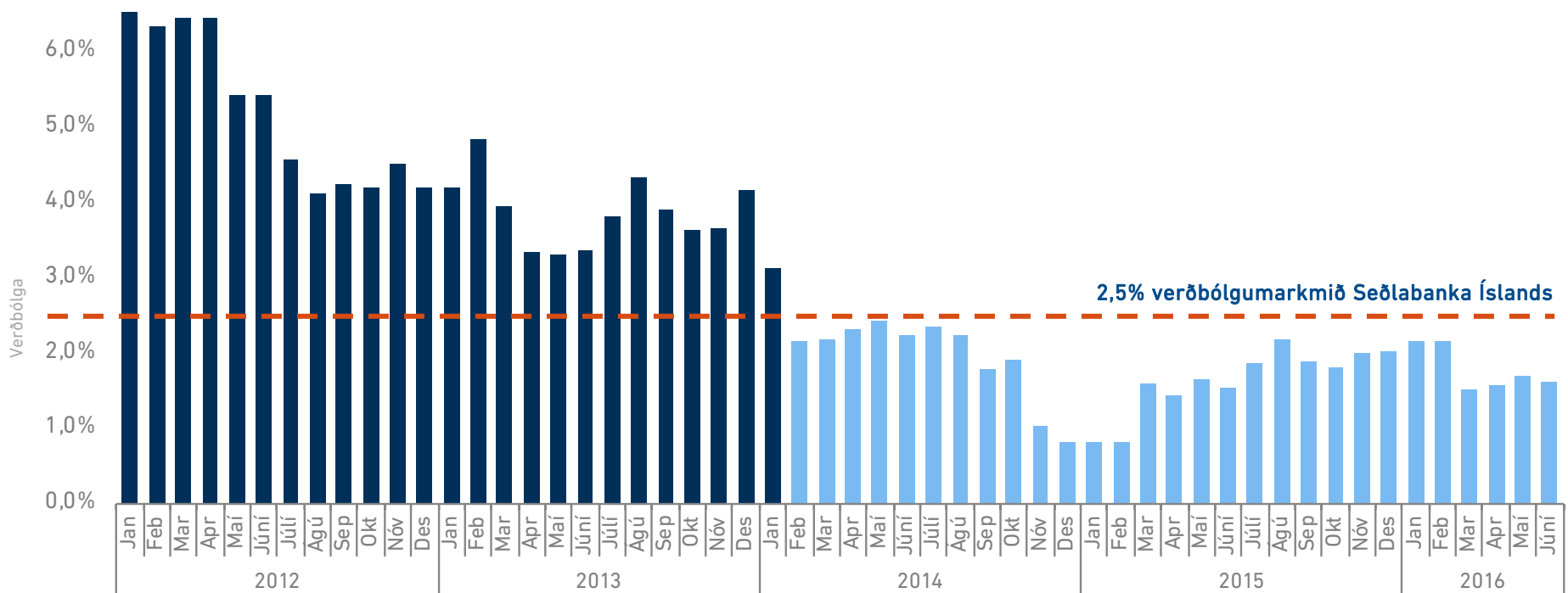
- Fyrsta fasteign kemur í beinu framhaldi leiðréttingar á verðtryggðum fasteignalánnum – en nú er sjónum sérstaklega beint að þeim sem ekki eiga fasteign.



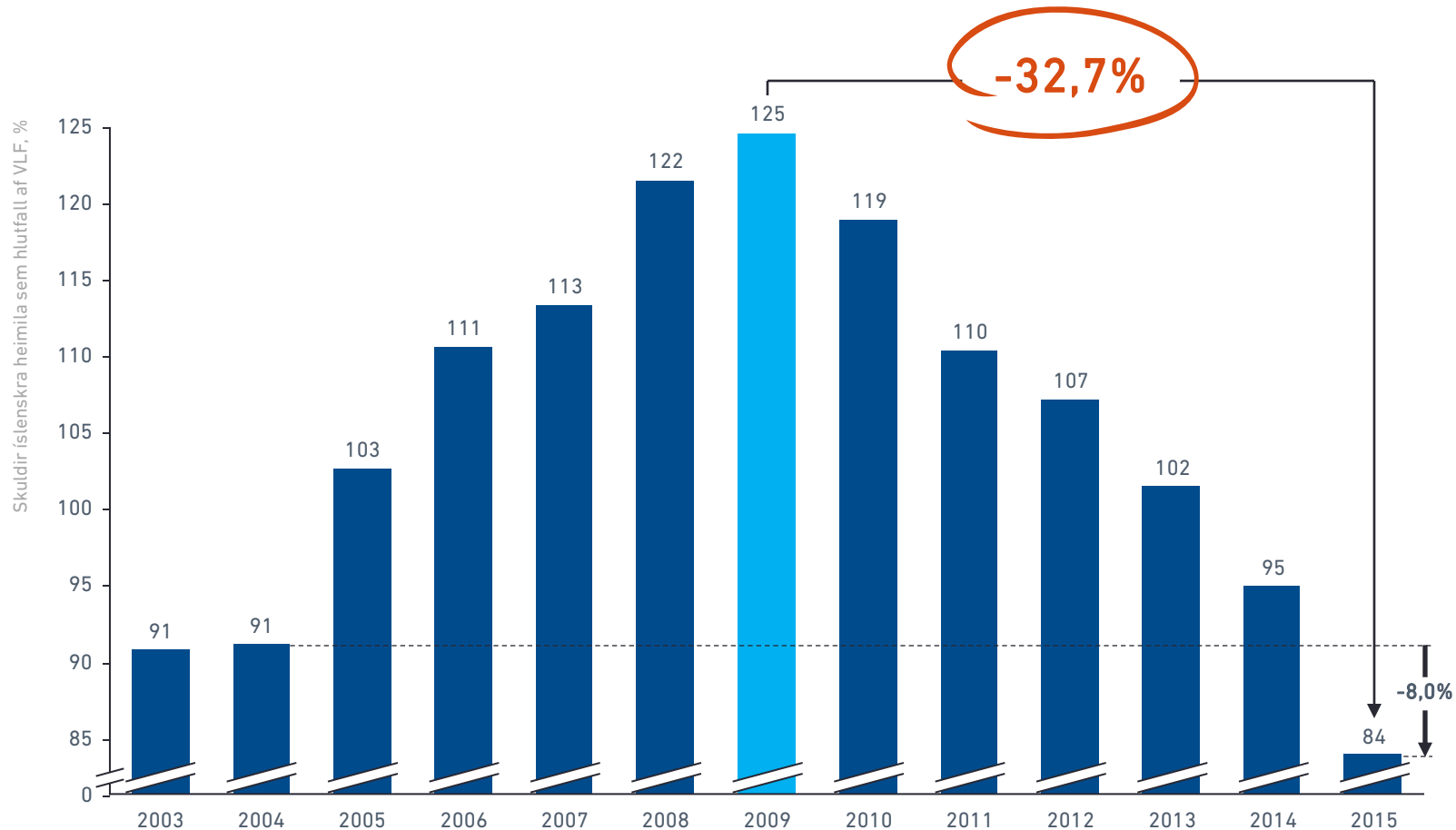
## Ytri aðstæður: Á síðustu árum hefur orðið kröftugur efnahagsbati og verðbólga hefur verið innan verðbólguþröngu Seðlabanka Íslands 30 mánuði í röð

- Í fyrsta skipti frá upptöku núverandi verðbólguþröngu árið 2001 hefur verðbólga haldist innan marka þess í ríflega tvö ár sem hefur dregið verulega úr hækkun verðtryggðra skulda heimila.

7,0% Mynd: Mánaðarleg verðbólga 2012-2016



## Jákvæð þróun: Skuldir íslenskra heimila sem hlutfall af landsframleiðslu hafa lækkað um þriðjung frá efsta gildi og eru nú lægri en þær voru skömmu eftir aldamót

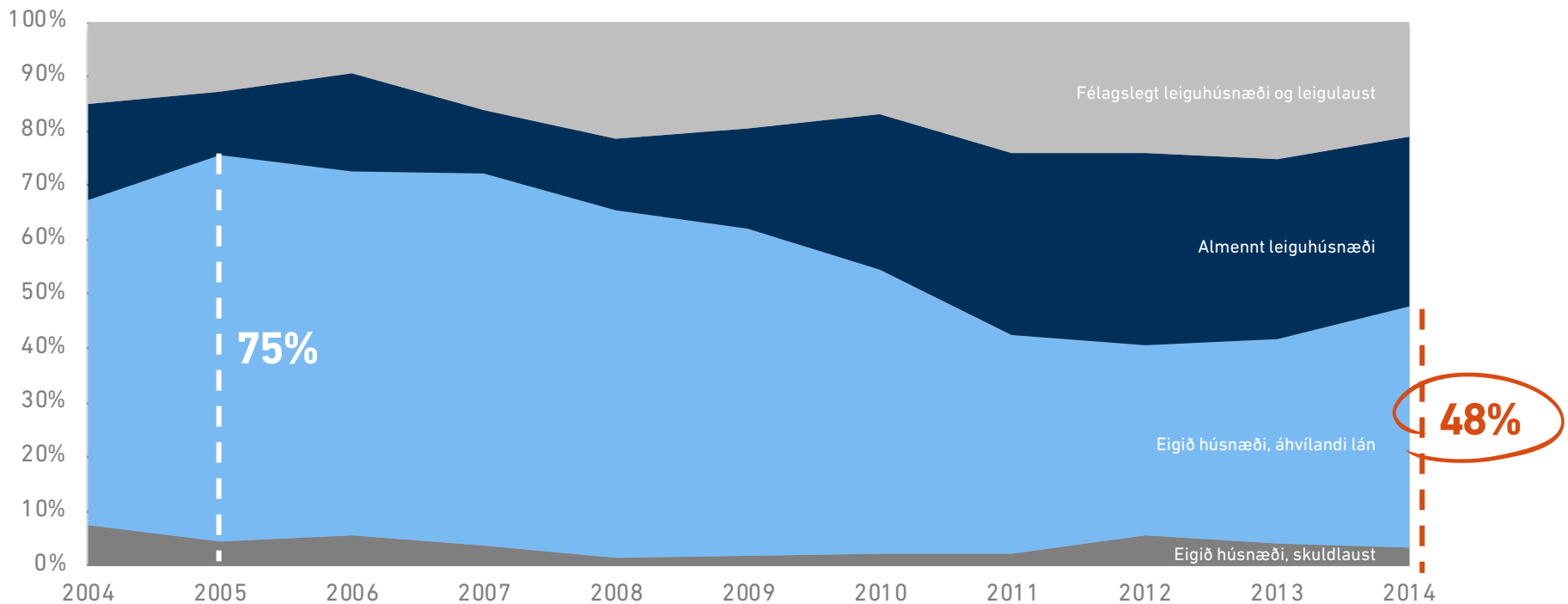


- Þrátt fyrir lækkanði skuldahlutföll að meðaltali er mikilvægt að skapa skilyrði fyrir áframhaldandi skuldalækkun íslenskra heimila.



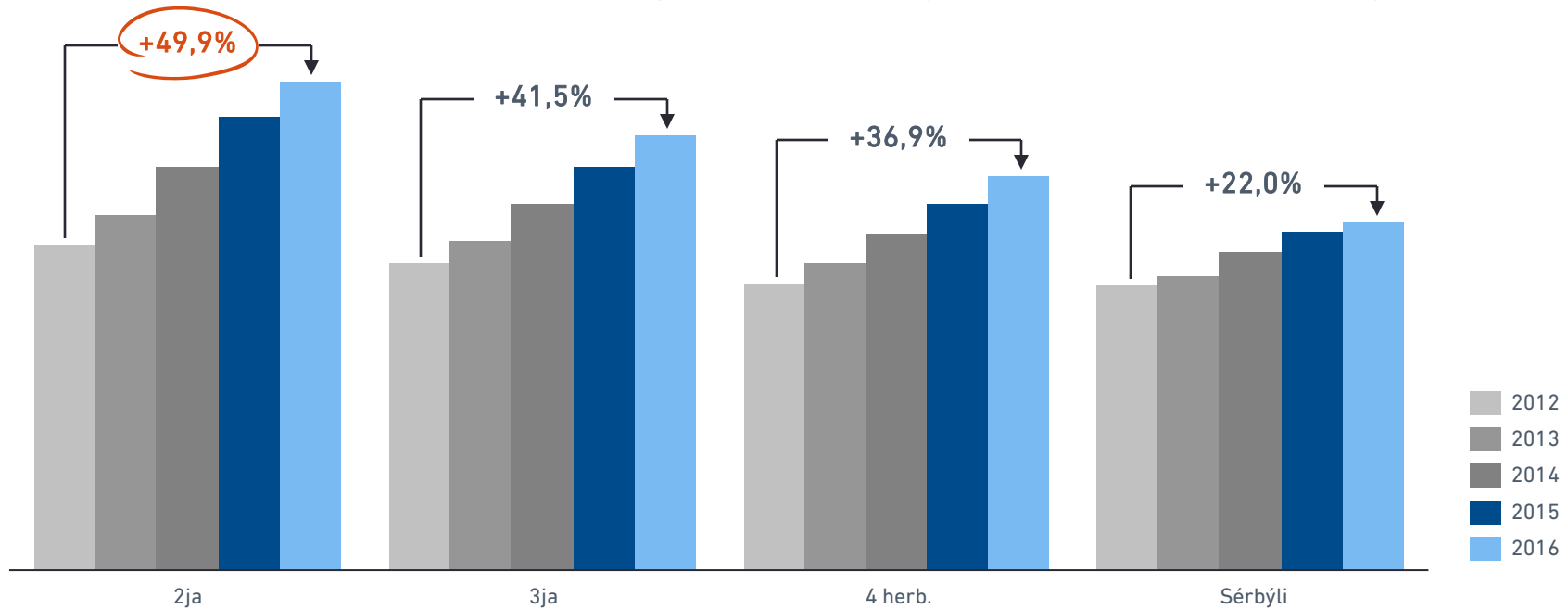
## Ungt fólk: Síðasta áratug hefur orðið veruleg breyting á búsetu ungs fólks og hlutfall ungs fólks á leigumarkaði hækkað úr 12% árið 2005 í 31% 2014 – séreignarstefnan í vörn

- Sé litið til aldurshópsins 25-29 ára þá er hann líklegri til að búa í foreldrahúsum árið 2014 en sami hópur var árið 2005.



## Íbúðaverð: Erfiðleikar við fyrstu íbúðarkaup eru lítið framboð af minni eignum sem hafa hækkað mest, krafa um meira eigið fé og strangari greiðslumat en áður

- Eftirspurn eftir minni íbúðum hefur aukist mikið á síðustu árum og þær hafa hækkað meira í verði en þær stærri sem eykur á hlutfallslega áskorun margra fyrstu kaupenda fasteigna.

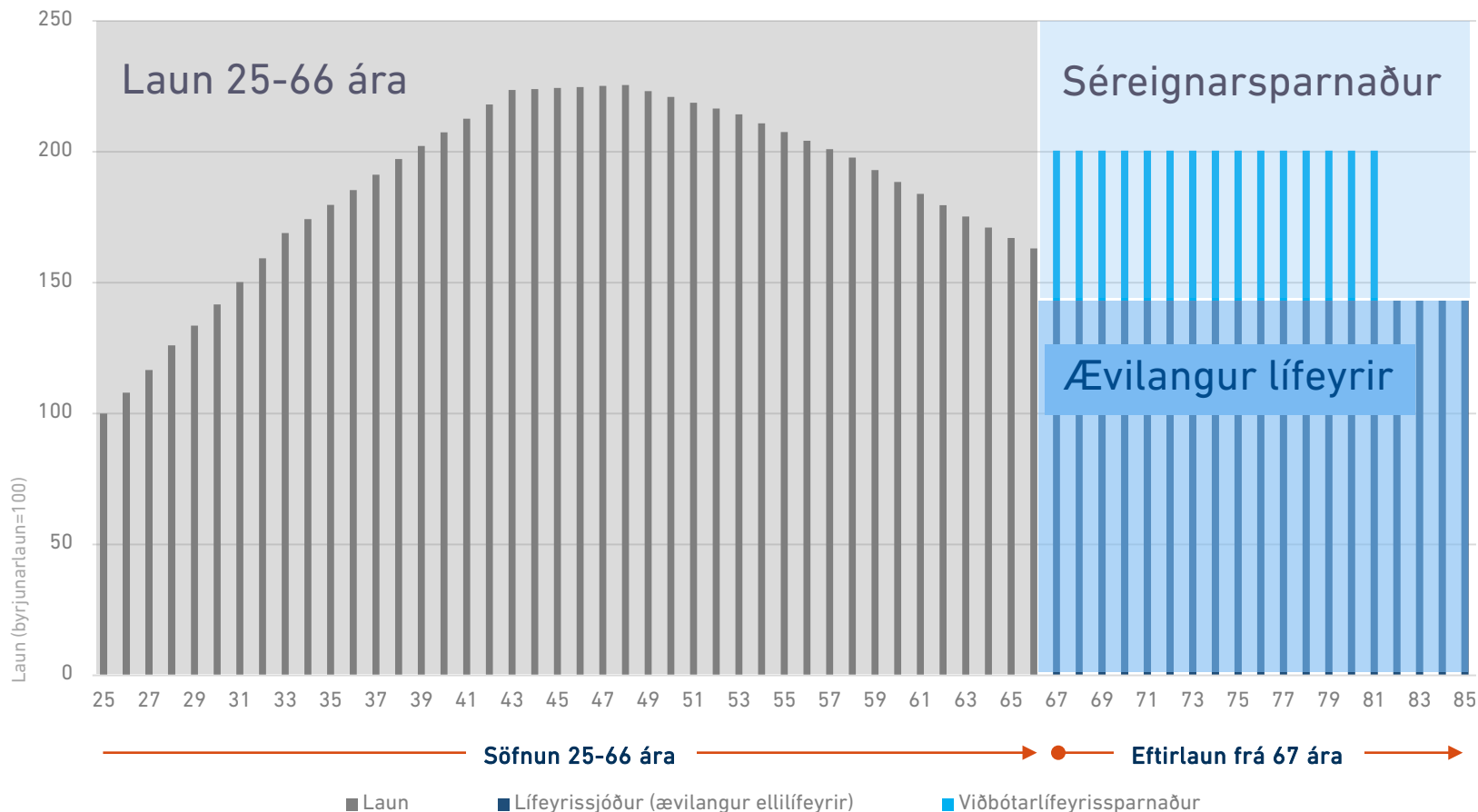


Mynd: Fasteignaverðþróun á höfuðborgarsvæðinu, 2012-2016

- Samhliða hækkunum minni eigna er þörfin á eigin fé meiri og mánaðarleg greiðslubyrði hækkar vegna aukinnar skuldsetningar.



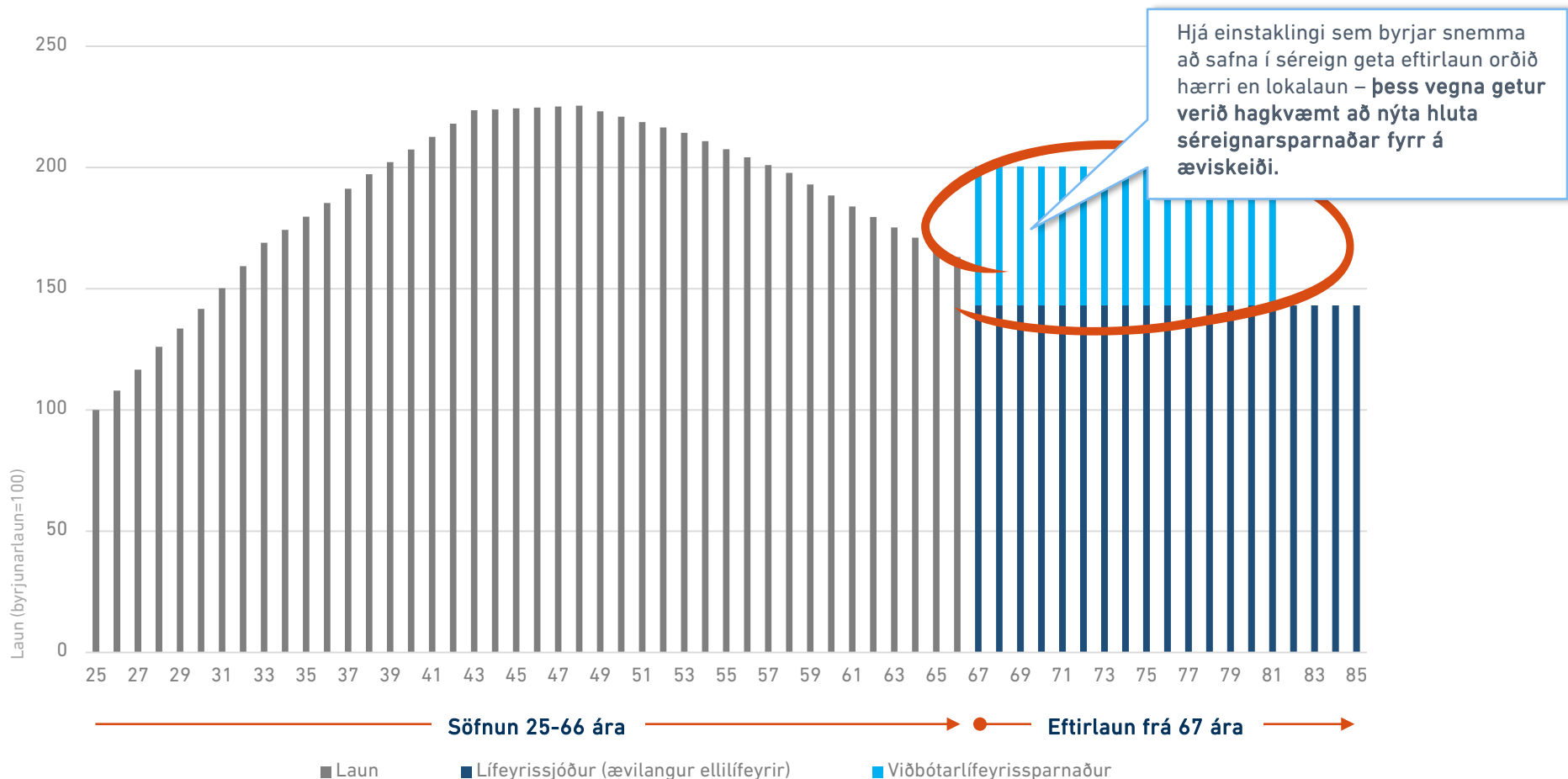
## Sterk séreign: Hækkun lífeyrissjóðsiðgjalda upp í 15,5% eykur svigrúm yngsta aldurshópsins til þess að nýta séreignarsparnað tímabundið inn á húsnæðislán (1/3)



- Forsendur:** Einstaklingur greiðir 15,5% af launum í lífeyrissjóð 25-66 ára. Réttindi ávinnast samkvæmt meðaltali réttindatafla Lífeyrissjóðs verslunarmanna og Gildis. Reiknað er með laun þróist með svipuðum hætti og heildarlaun einstaklinga eins og lesa má úr skattframtölum. Einstaklingurinn er með 4% viðbótarlífeyrissparnað alla starfsævina eða í 42 ár. Eftirlaun samanstanda af ellilífeyri úr lífeyrissjóði og viðbótarlífeyrissparnaði sem er tekin út á 15 árum. Reiknað er með 3,5% vöxtum á ári.



## Sterk séreign: Hækkun lífeyrissjóðsiðgjalda upp í 15,5% eykur svigrúm yngsta aldurshópsins til þess að nýta séreignarsparnað tímabundið inn á húsnæðislán (1/3)

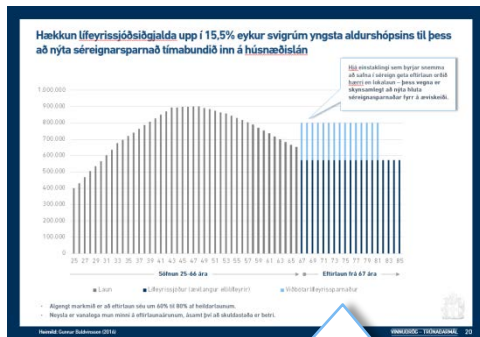


- **Forsendur:** Einstaklingur greiðir 15,5% af launum í lífeyrissjóð 25-66 ára. Réttindi ávinnast samkvæmt meðaltali réttindatafla Lífeyrissjóðs verslunarmanna og Gildis. Reiknað er með laun þróist með svipuðum hætti og heildarlaun einstaklinga eins og lesa má úr skattframtölum. Einstaklingurinn er með 4% viðbótarlífeyrissparnað alla starfsævina eða í 42 ár. Eftirlaun samanstanda af ellilífeyri úr lífeyrissjóði og viðbótarlífeyrissparnaði sem er tekin út á 15 árum. Reiknað er með 3,5% vöxtum á ári.

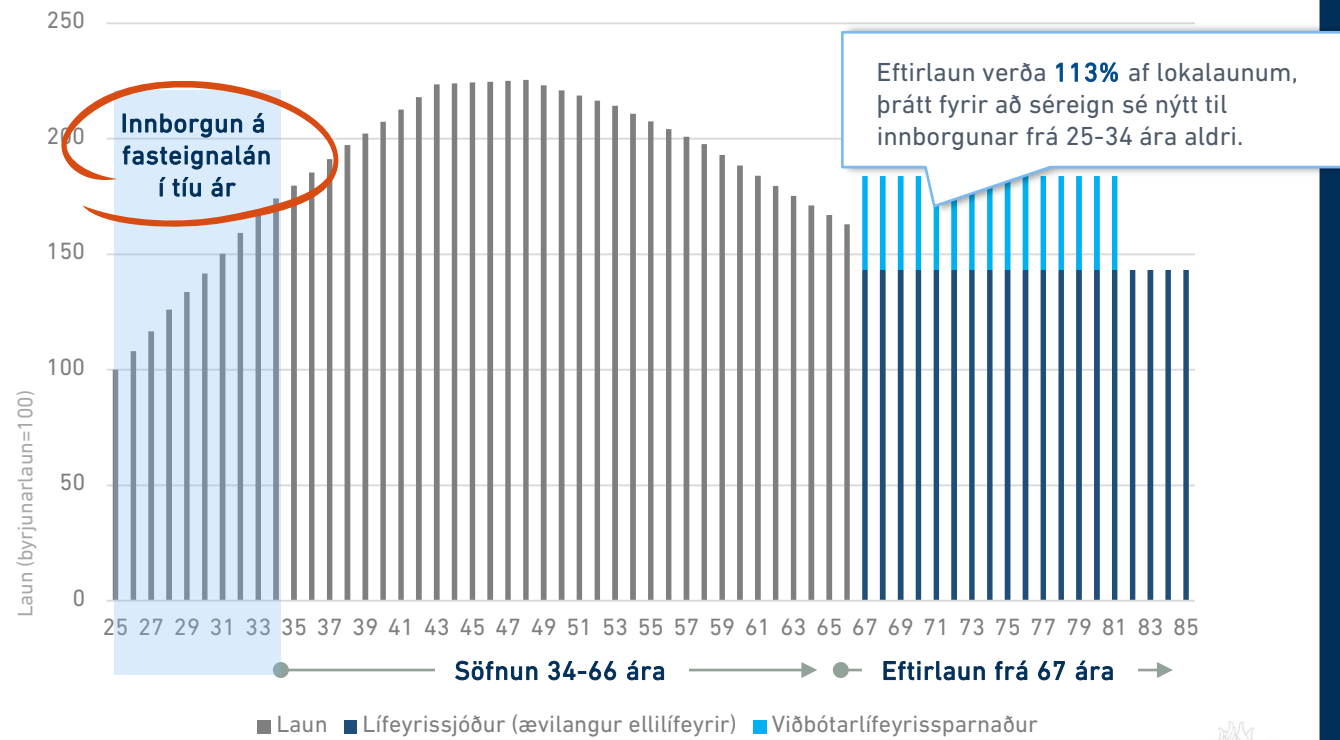


# Nýtum séreignina fyrr: Það er æskilegt að nýta hluta af séreignarsparnaði til að lækka skuldsetningu fyrr á æviskeiðinu – eftirlaun verða samt hærri en laun í lok starfsævi (2/3)

- Ungt fólk sem fullnýtir úrræðið frá 25-34 ára aldri og greiðir í séreignarsparnað yfir starfsævina verður með hærri ellilaun en sem nemur lokalaunum á vinnumarkaði.
- Niðurstaðan verður að eftirlaun verða enn þá hærri en lokalaun, núna 113% í stað 123%.

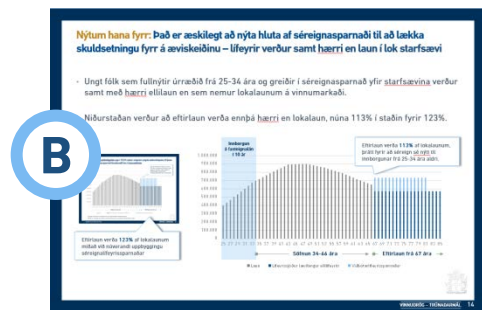
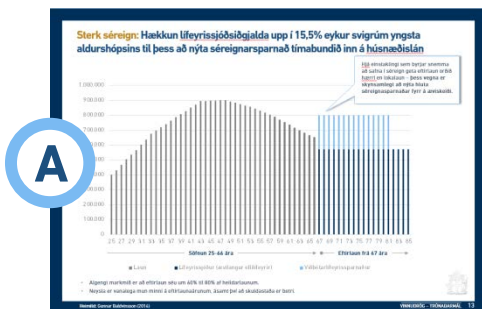


Eftirlaun verða **123%** af lokalaunum miðað við núverandi uppbyggingu séreignarlífeyrissparnaðar.





# Haldið til haga: Þótt einstaklingur fullnýti skattleysi séreignarsparnaðar til ráðstöfunar fyrstu fasteignar – þá er hann engu að síður með vel fjármagnuð eftirlaun (3/3)



**C**

- Æskilegt að nýta hluta séreignarsparnaðar snemma á lífsleiðinni til að lækka skuldsetningu við fasteignakaup.
- Lægri skuldsetning dregur úr mánaðarlegum afborgunum.
- Við fullnýtingu aðgerðanna í áratug við upphaf starfsævi verða lífeyrisgreiðslur engu síður hærrí en laun síðustu árin á vinnumarkaði.



Eftirlaun verða **113%** af lokalaunum, þrátt fyrir að séreign sé nýtt til innborgunar frá 25-34 ára aldri.



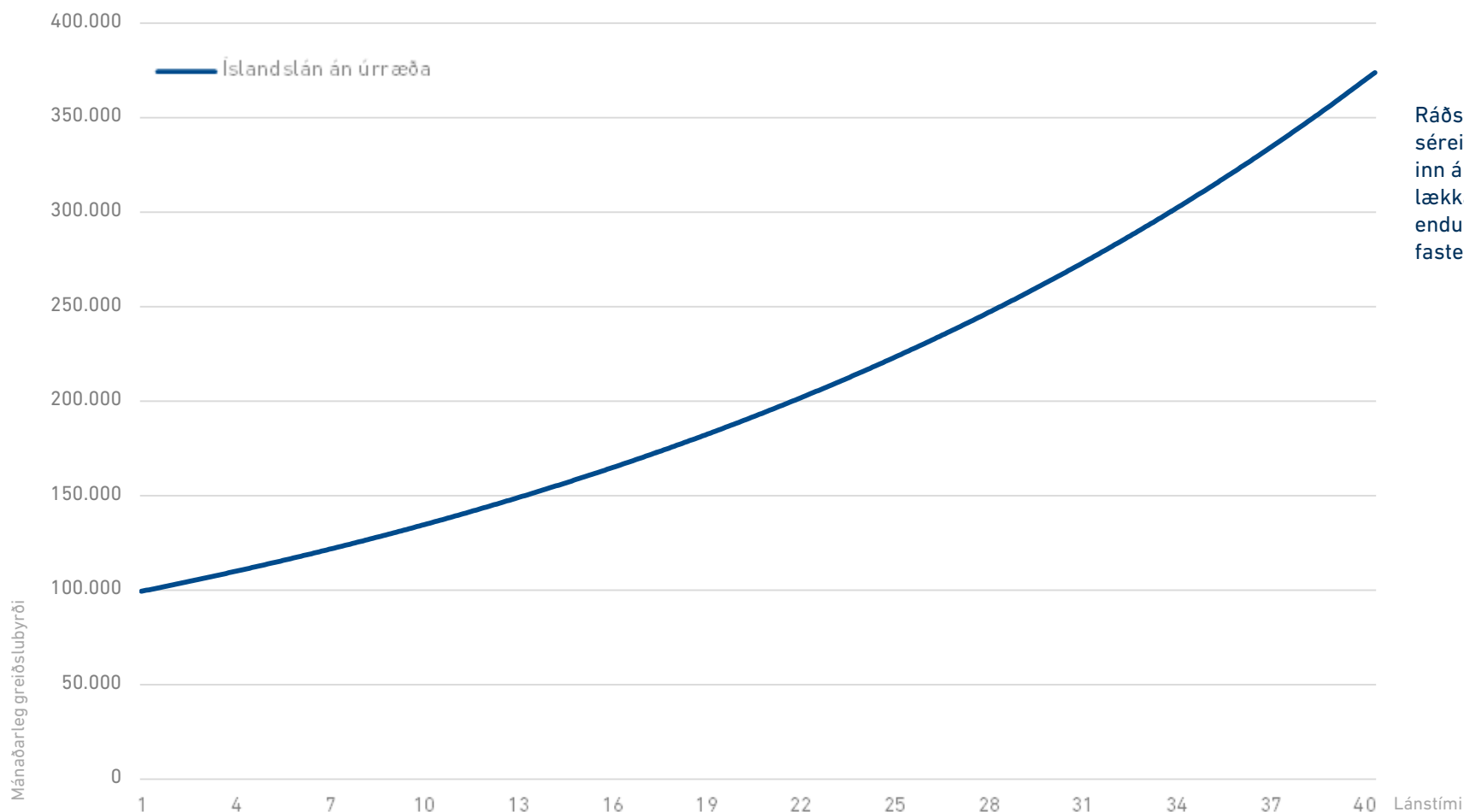


Hvernig viljum við hafa áhrif á greiðslubyrði og höfuðstól lána?



## Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

### Áhrif inngreiðslu á höfuðstól á afborgun verðtryggðs láns



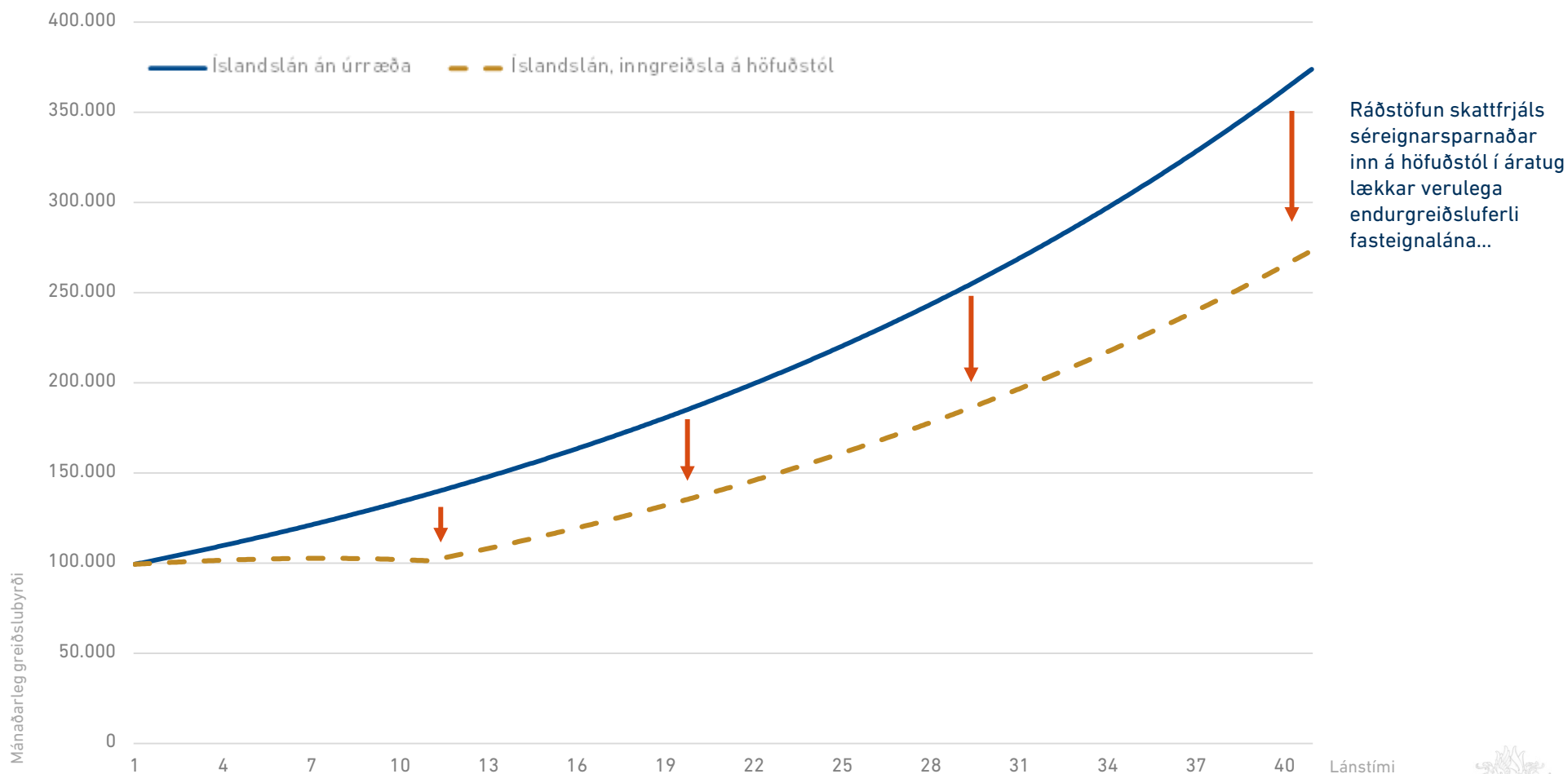
Ráðstöfun skattfrjáls séreignarsparnaðar inn á höfuðstól í áratug lækkar verulega endurgreiðsluferli fasteignalána...

Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

## Áhrif inngreiðslu á höfuðstól á afborgun verðtryggðs láns

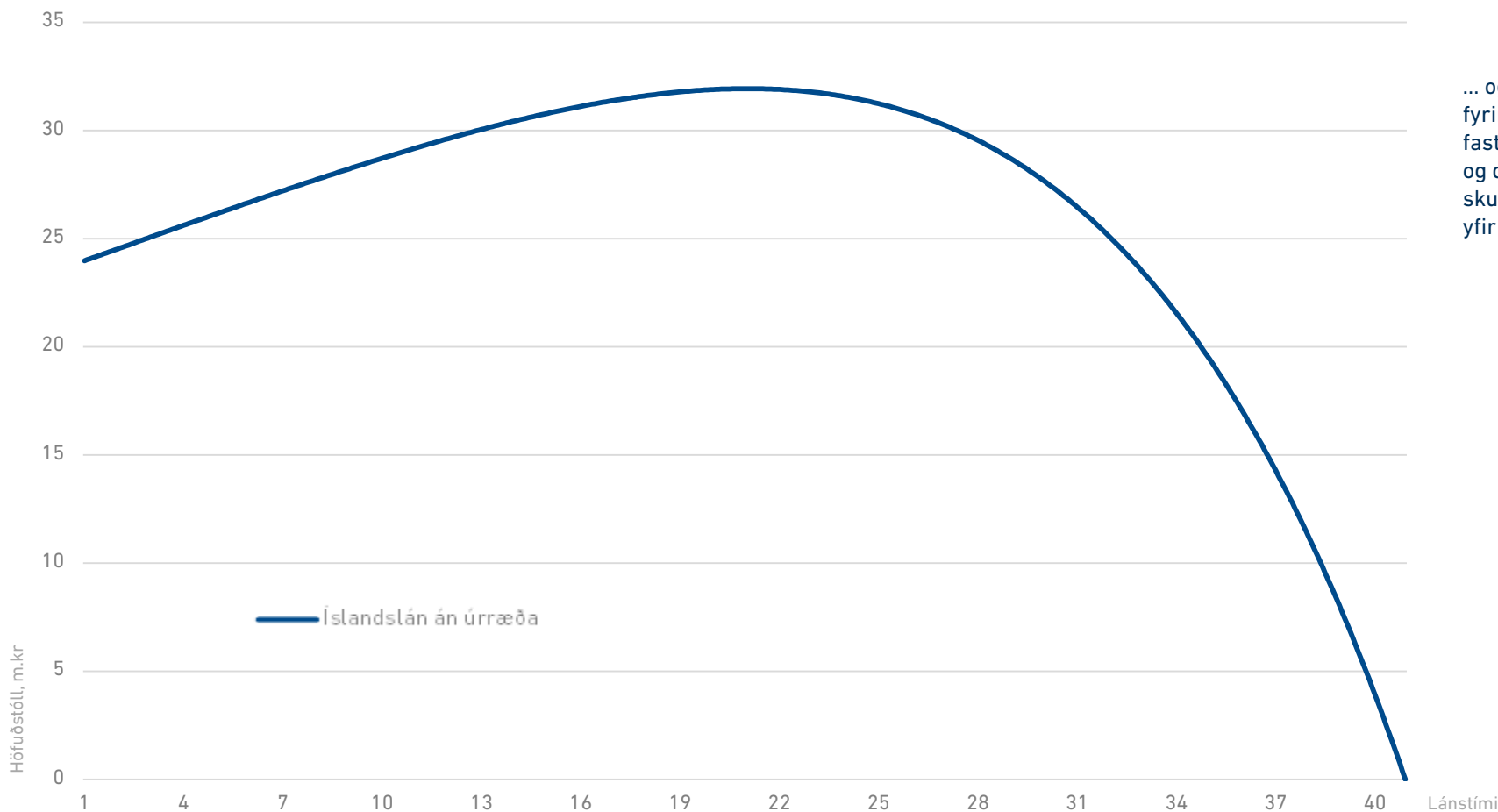


Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



## Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

### Áhrif inngreiðslu á höfuðstól verðtryggðs láns



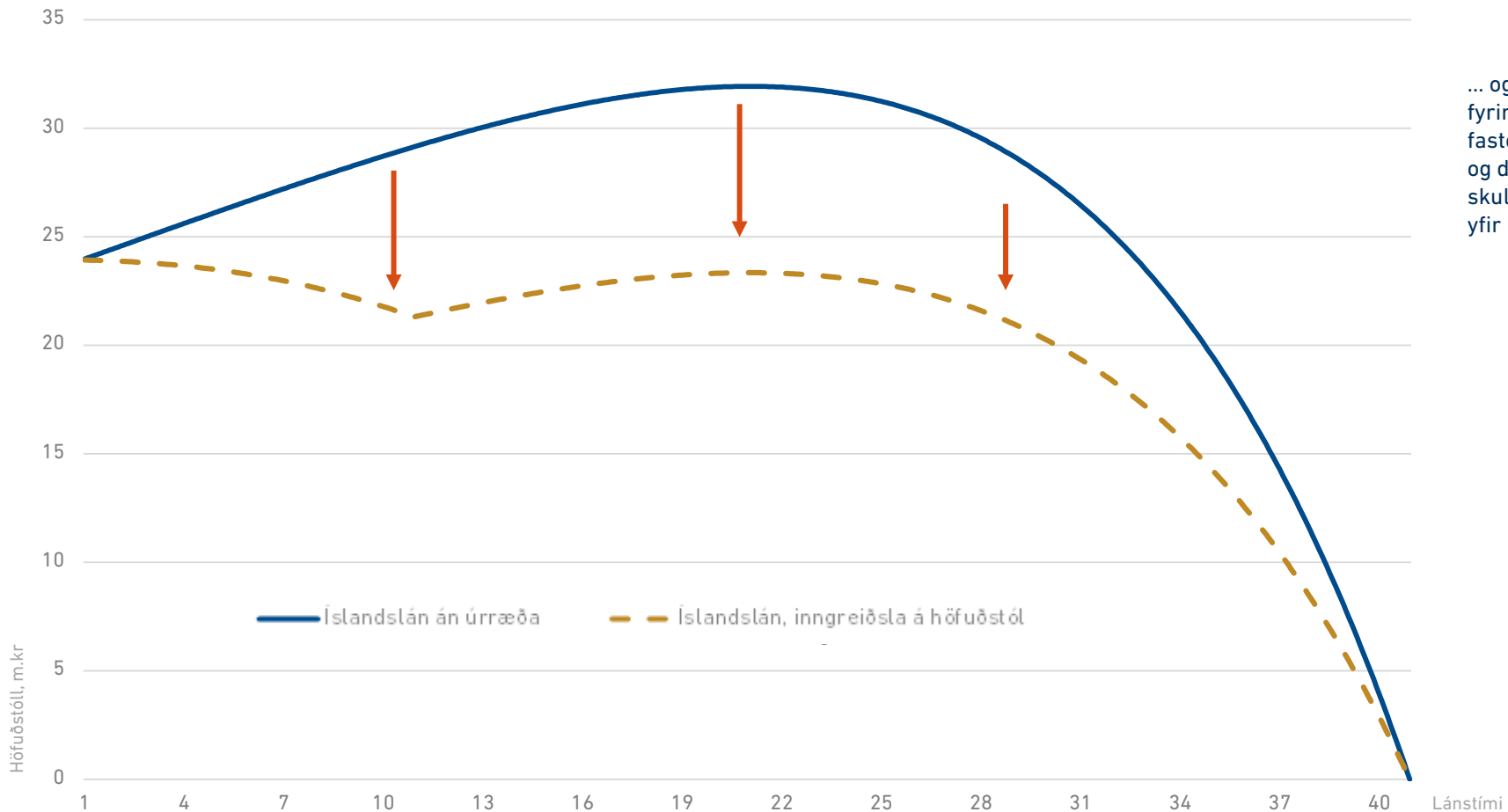
... og flýtir verulega fyrir eignamyndun fasteignaeigenda og dregur úr skuldsetningu þeirra yfir lánstímann.

Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

## Áhrif inngreiðslu á höfuðstól verðtryggðs láns



Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

## Áhrif inngreiðslu á höfuðstól á afborgun óverðtryggðs láns



Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

Áhrif inngreiðslu á höfuðstól á afborgun óverðtryggðs láns



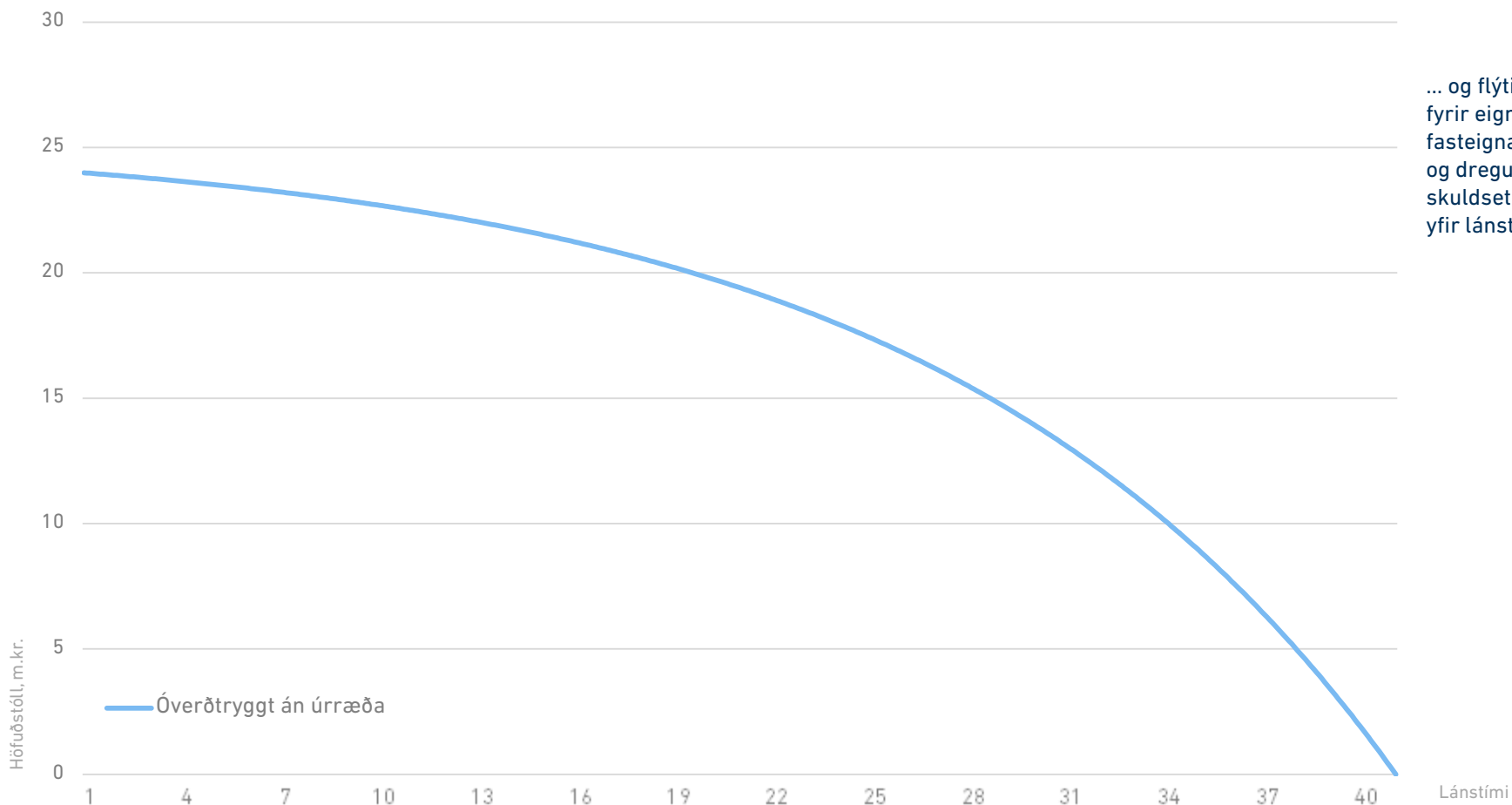
Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.





## Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

### Áhrif inngreiðslu á höfuðstól óverðtryggðs láns



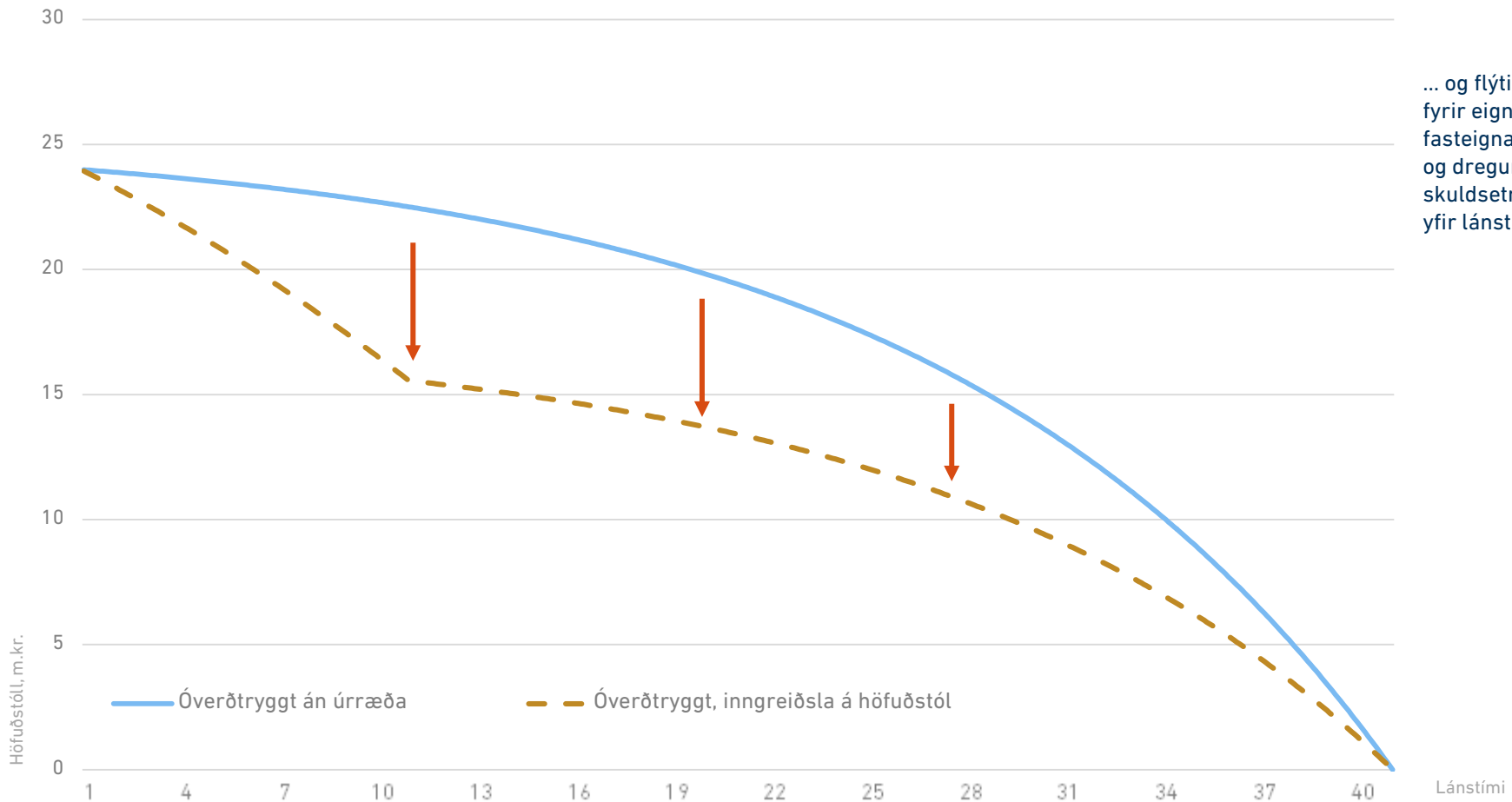
... og flýtir verulega fyrir eignamyndun fasteignaeigenda og dregur úr skuldsetningu þeirra yfir lánstímann.

Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Ráðstöfun inn á höfuðstól: Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls

## Áhrif inngreiðslu á höfuðstól óverðtryggðs láns

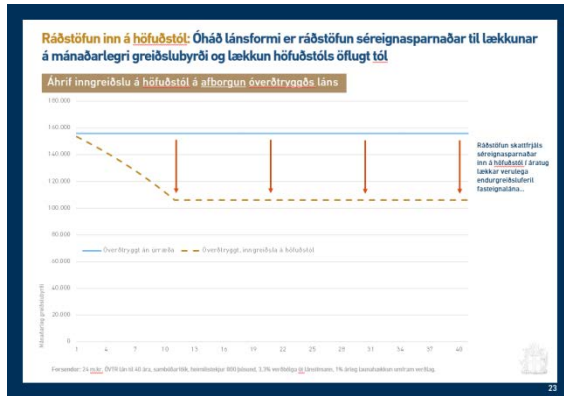
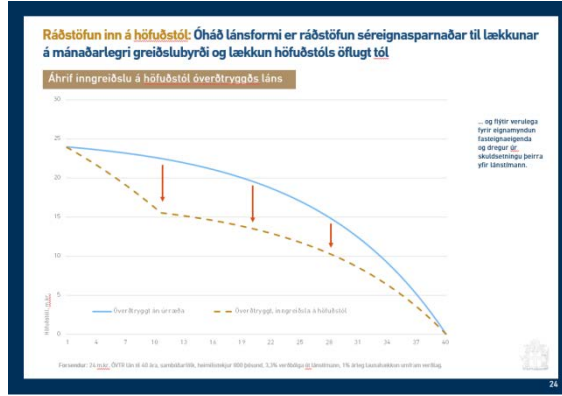
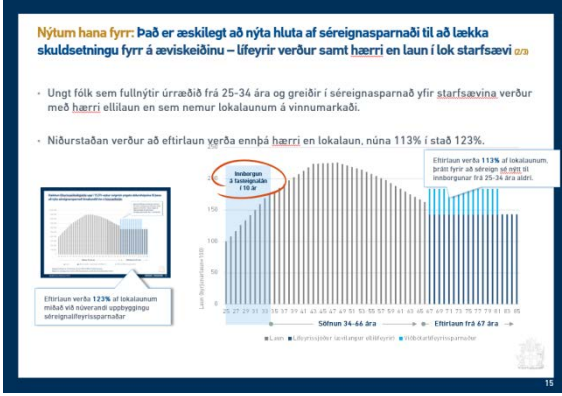
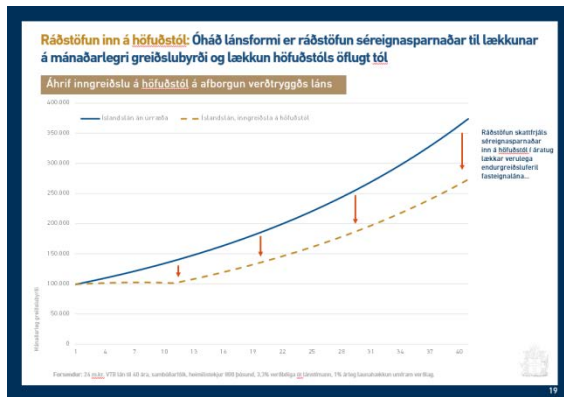
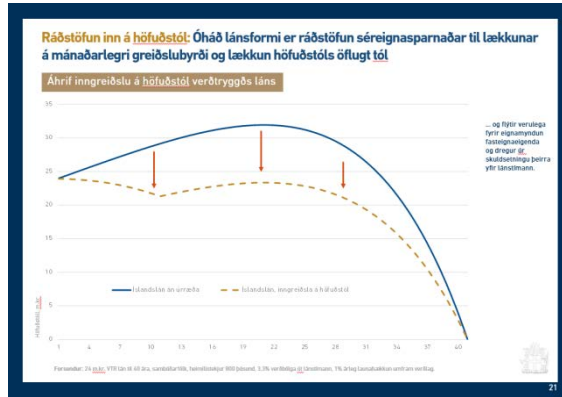
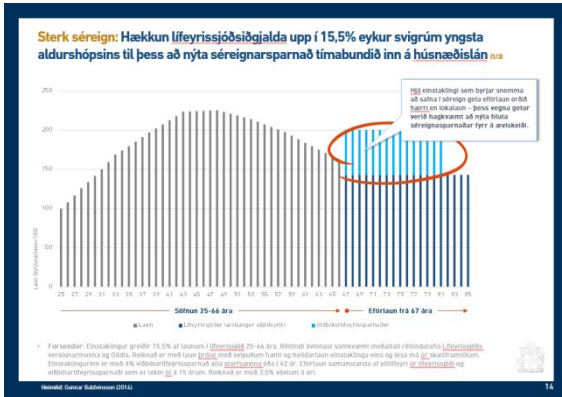


... og flýtir verulega fyrir eignamyndun fasteignaeigenda og dregur úr skuldsetningu þeirra yfir lánstímann.

Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfolk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Kjarni máls: Nýting skattfrjáls séreignarsparnaðar hefur ráðandi áhrif á fjárhagsstöðu og auðveldar fyrstu fasteignakaup með lægri afborgunum og lægri höfuðstól lána



Nýtum séreignarsparnað fyrir

...lækkum höfuðstól...

... og afborganir



## Samandregin áhrif: Boðaðar aðgerðir fanga nokkur þjóðhagsleg markmið samhliða, stuðla að heilbrigðari skuldahlutföllum heimila og getu til fjárfestingar í fyrstu fasteign

- 01** • Óháð lánsformi er ráðstöfun séreignarsparnaðar öflugt tól til lækkunar á mánaðarlegri greiðslubyrði og lækkunar höfuðstóls.
- 02** • Aðgerðin skapar beinan hagrænan hvata til aukinnar óverðtryggðrar fjármögnunar með nýtingu skattfrjáls séreignarsparnaðar til niðurgreiðslu höfuðstóls og lækkunar afborgana.
- 03** • Með nýtingu úrræðisins lækkar greiðslubyrði lána verulega og óverðtryggð lán eru gerð að samkeppnishæfu lánaformi við verðtryggð Íslandslán fyrir þá sem það kjósa.
- 04** • Valfrelsi er lykilatriði – boðið upp á margar samsetningar – hver og einn velur hvað hentar honum best – hægt að nýta aðgerðina til að safna eigin fé til kaupa á fyrstu fasteign.



- Fyrir hjón sem geta fullnýtt sér úrræðið er skattalegt hagræði og framlag launagreiðanda ígildi að núvirði um 5 m.kr. á tíu árum.
- Jafngildir að fólk hafi 5 milljónir króna meira í eigið fé til kaupa á fasteign vegna þátttöku í aðgerðinni.





Hvernig verður þessum markmiðum náð?



## Lausn vandans er þrjúþætt: Skattfrjáls séreignarsparnaður er nýttur til öflunar eigin íbúðarhúsnæðis, innborgunar inn á höfuðstól eða til lækkunar afborgana í 10 ár

1

### Sparnaðarleið

„Safnað fyrir útborgun“

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að byggja upp eigið fé  
til öflunar á fyrstu fasteign



2

### Höfuðstólsleið

„Regluleg innborgun á höfuðstól“

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
fyrsta fasteignaláns um hver  
mánaðamót



3

### Blönduð leið

„Innborgun og lækkun greiðslubyrðar“

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
óverðtryggðs fasteignaláns  
og lækka mánaðarlega  
greiðslubyrði





## Heimildin er varanleg: Eftir að hún hefur verið virkjuð má nýta skattfrelsi séreignarsparnaðar í tíu ár – stuðlar að kerfisbreytingu lána heimilanna

- Tekur gildi 1. júlí 2017 og er ótímabundin – en hver og einn getur nýtt úrræðið í 10 ár með skattfrelsi séreignarsparnaðar til öflunar fyrstu fasteignar. Hægt að nýta uppsafnaðan séreignarsparnað síðustu þriggja ára í Fyrstu fasteign fyrir þá sem það kjósa.

Dæmi um nýtingu skattfrelsis við fyrstu kaup – valfrelsi hvers og eins um það hvenær skattleysið er virkjað

01



Par í fullri vinnu nýtir úrræðið frá byrjun.

2014

Skattleysi séreignar í 10 ár

2023

tími

02



... annar einstaklingur klárar háskólanám, bíður í fjögur ár og virkjar svo úrræðið 2020-2029.

2020

Skattleysi séreignar í 10 ár

2029

03



... annað par vill vera á leigumarkaði um sinn en mun nýta úrræðið 2025-2034

2025

Skattleysi séreignar í 10 ár

2034

Um er að ræða varanlega breytingu sem veitir skattfrelsi í áratug til að nýta séreignarsparnað til öflunar fyrstu fasteignar, til söfnunar eigin fjár til fasteignakaupa, til inngreiðslu á höfuðstól eða til lækkunar greiðslubyrðar óverðtryggðra lána.







## Fyrsta fasteign er hönnuð til að koma til móts við ungu kynslóðina og bæta samhliða húsnæðislánakerfið á Íslandi

- Úrræðið gildir fyrir alla sem eru að fjárfesta í sinni fyrstu fasteign, óháð aldri, búsetu og fjárhagsstöðu – almenn efnahagsaðgerð sem byggist á skattleysi séreignarsparnaðar í tíu ár við kaup á fyrstu fasteign.

01

### Skilyrt

Allir sem fjárfesta í fyrstu fasteign eiga rétt á úrræðinu

02

### Samkvæmt

Sama skattlausa hlutfall launa frá öllum þátttakendum

03

### Heildstætt

Tekur til alls íbúðarhúsnæðis til einkanota á landinu

### Rík áhersla er lögð á gagnsæi og upplýsingagjöf um bætt láanafyrirkomulag til framtíðar

- Hverjum og einum er í sjálfsvald sett hvenær hann nýtir úrræðið – en eftir að nýting hefst gildir það í tíu ár fyrir hvern og einn við kaup á fyrstu fasteign.
- Einskiptisréttur í tíu ár sem stendur öllum til boða við kaup á fyrstu fasteign – hvort sem þeir eru nú þegar að spara í séreign – eða ætla að gera það í framtíðinni.





## Samantekt: Fyrsta fasteign gildir fyrir alla launþega sem ekki hafa átt fasteign – tugþúsundir manna geta nýtt sér hana til að auðvelda fyrstu kaup

# 50

allt að 50 milljarðar króna í beinar inngreiðslur á íbúðalán af séreignarsparnaði næsta áratug

# Allir

launþegar sem ekki hafa átt fasteign geta nýtt sér úrræðið til að eignast fyrstu fasteign

# 14.000

er áætlaður fjöldi þeirra sem taka munu þátt í úrræðinu á fyrstu árum þess

# 10 m.kr.

af skattfrjálsum séreignarsparnaði sem þar getur greitt inn á fasteignalán yfir áratug

# 3%

þátttaka í úrræðinu jafngildir 3% skattalækkun í áratug fyrir þátttakendur

# 10 ár

Úrræðið er varanlegt og hægt er að nýta það einu sinni á ævinni til kaupa á fyrstu fasteign



Áhrif frumvarpsins

# SÉREIGNARSPARNADUR NÝTTUR FYRR Á ÆVISKEIÐINU TIL HRAÐARI EIGNAMYNDUNAR

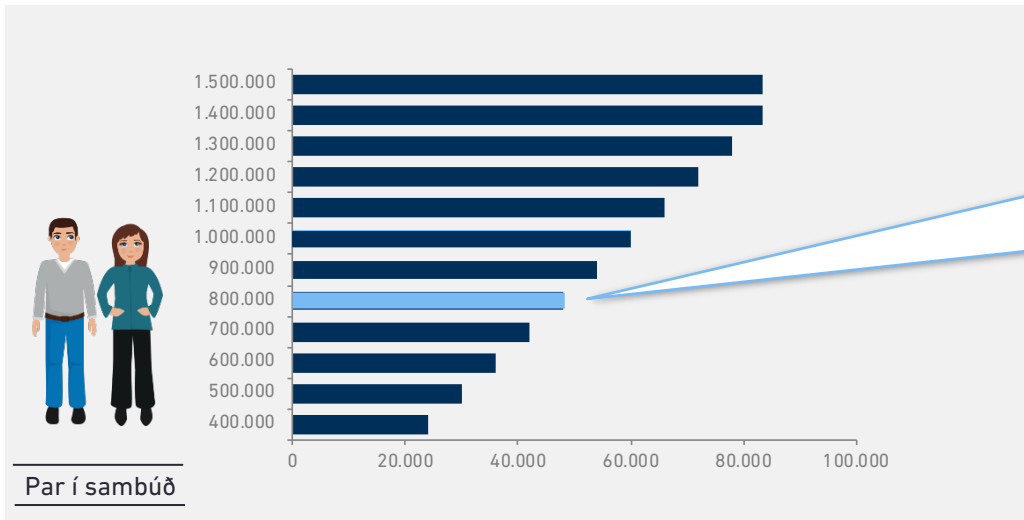
Aðgerðin skapar hagræna hvata fyrir ungt fólk til að eignast fyrstu fasteign og gerir óverðtryggð lán að raunhæfum valkosti miðað við Íslandslán



- ① **INNGANGUR** | Markmið, tillögur og þjóðhagslegt samhengi aðgerðarinnar
- ② **DÆMI OG ÚTFÆRSLA** | Fjárhagslegur ávinningur og afleidd áhrif á skuldastöðu
- ③ **SAMANTEKT** | Fyrsta fasteign gildir fyrir alla sem ekki hafa átt fasteign



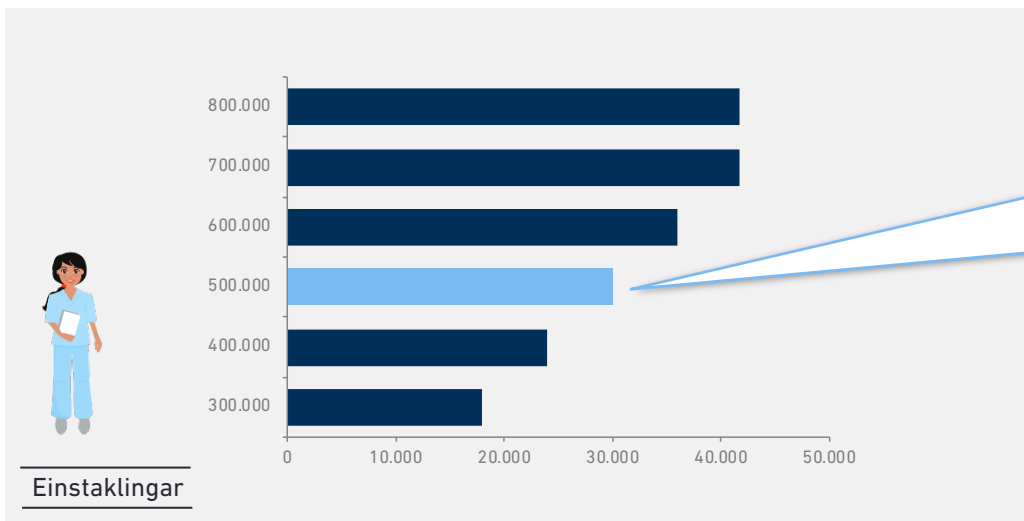
## Framlag í séreignarsparnað: Ákveðið hlutfall af launatekjum og framlag breytist út frá heimilistekjum og hvort ein eða tvær fyrirvinnur eru á heimili



Mánaðartekjur heimilis 800 þúsund kr.  
Framlag í séreign: 48 þúsund krónur

Þessi fjölskylda getur nýtt 576 þúsund krónur á ári til að greiða inn á höfuðstól eða lækka afborganir.

- Hámarksfjárhæð séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán er 1 m.kr. á ári fyrir tvo einstaklinga.
- Sú fjárhæð næst við heimilistekjur upp á 1.388 þúsund krónur á mánuði.



Mánaðartekjur heimilis 500 þúsund kr.  
Framlag í séreign: 30 þúsund krónur

Þessi einstaklingur getur nýtt 360 þúsund krónur á ári til að greiða inn á höfuðstól eða lækka afborganir.

- Hámarksfjárhæð séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán er 500 þúsund krónur á ári fyrir einstakling.
- Sú fjárhæð næst við heimilistekjur upp á 694 þúsund krónur á mánuði.

Forsendur: Útreikningar forsætisráðuneytisins, 6% sparnaður í séreign (4% frá launþega + 2% frá launagreiðanda).



## Þríþætt lausn: Sparnaðarleið, höfuðstólsleið eða blönduð leið innágreiðslu á höfuðstól og lækkun afborgana óverðtryggðra lána – valfrelsi er lykilorðið

1

Sparnaðarleið  
„Safnað fyrir útborgun“

2

Höfuðstólsleið  
„Regluleg innborgun á höfuðstól“

3

Blönduð leið  
„Innborgun og lækkun greiðslubyrðar“

- Einstaklingur velur í upphafi þá leið sem hann vill fara. Hann getur hætt að nýta úrræðið hvenær sem er með tilkynningu og úrræðið gildir frá 1. júlí 2014.

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að byggja upp eigið fé  
til oflunar á fyrstu fasteign

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
fyrsta fasteignaláns um hver  
mánaðarmót

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
óverðtryggðs fasteignaláns  
og lækka mánaðarlega  
greiðslubyrði



# Sparnaðarleið: Skattfrelsi séreignarsparnaðar nýtt í 1-10 ár til að byggja upp eigið fé til öflunar fyrstu fasteignar



- Með sparnaðarleið má nýta skattfrjálsan séreignarsparnað í 1-10 ár til að safna fyrir innborgun á fasteign.
- Árleg heimild er hlutfall af launum og getur numið 500 þús. kr. hjá einstaklingum og 1 m.kr. fyrir samskattaða – sem jafngildir 5-10 m.kr. að hámarki yfir gildistíma úrræðis.

Einstaklingar

Safnað	400.000	600.000	800.000	1.000.000	1.200.000
1	288.000	432.000	500.000	500.000	500.000
2	576.000	864.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3	864.000	1.296.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
4	1.152.000	1.728.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	1.440.000	2.160.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
6	1.728.000	2.592.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	2.016.000	3.024.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
8	2.304.000	3.456.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
9	2.592.000	3.888.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
10	2.880.000	4.320.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Par

Safnað	400 þús.	600 þús.	800 þús.	1000 þús.	1200 þús
1	288.000	432.000	576.000	720.000	864.000
2	576.000	864.000	1.152.000	1.440.000	1.728.000
3	864.000	1.296.000	1.728.000	2.160.000	2.592.000
4	1.152.000	1.728.000	2.304.000	2.880.000	3.456.000
5	1.440.000	2.160.000	2.880.000	3.600.000	4.320.000
6	1.728.000	2.592.000	3.456.000	4.320.000	5.184.000
7	2.016.000	3.024.000	4.000.000	5.040.000	6.048.000
8	2.304.000	3.456.000	4.500.000	5.760.000	6.912.000
9	2.592.000	3.888.000	5.000.000	6.480.000	7.776.000
10	2.880.000	4.320.000	5.500.000	7.200.000	8.000.000



### Dæmi:

Einstaklingur sem nýtir sparnaðarleið í átta ár af 400 þús. kr. mánaðartekjum getur safnað upp 2,3 m.kr. í innborgun á fyrstu fasteign.



### Dæmi:

Par getur á sama tíma safnað 2,9 m.kr. í innborgun á fasteign á fimm árum miðað við 800 þús. kr. heimilistekjur á mánuði.

Forsendur: Útreikningar forsætisráðuneytisins, ekki er gert ráð fyrir neinni launahækkun yfir tíma.

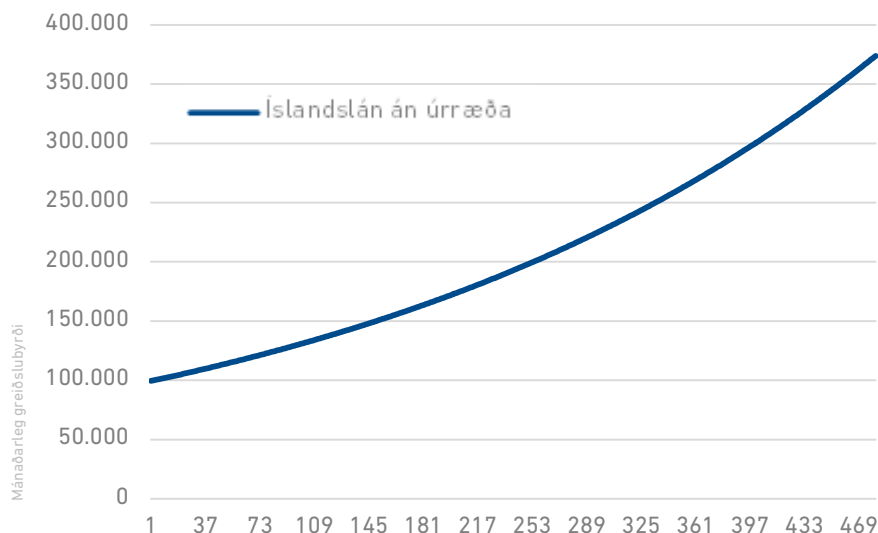


# Höfuðstólsleið: Með inngreiðslum á höfuðstól VTR láns í tíu ár er dregið verulega úr uppsöfnunaráhrifum vaxtavaxta á höfuðstól og afborganir út lánstímann

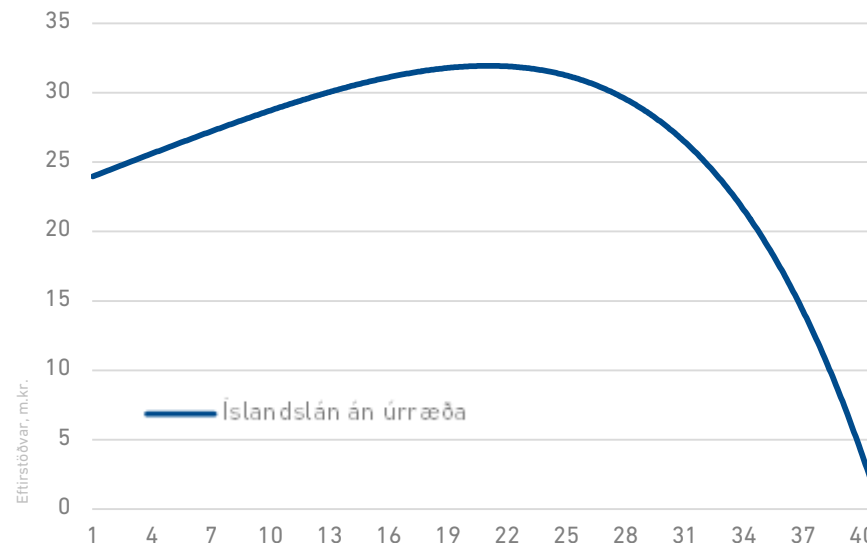


- Höfuðstólsleiðin kemur í veg fyrir hækkun mánaðarlegra afborgana Íslandslána yfir tíu ára tímabil og dregur úr uppsöfnunaráhrifum vaxtavaxta á höfuðstól og afborganir út lánstímann.

Mánaðarleg greiðslubyrði 24 m.kr. VTR láns\*



Þróun höfuðstóls 24 m.kr. VTR láns



- Með innborgun á höfuðstól Íslandslána yfir 10 ára tímabil með skattfrjálsum séreignarsparnaði er vítahringur höfuðstólshækkana Íslandslána rofinn og dregið verulega úr áhrifum verðtryggingar á skuldsetningu heimila.

Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.





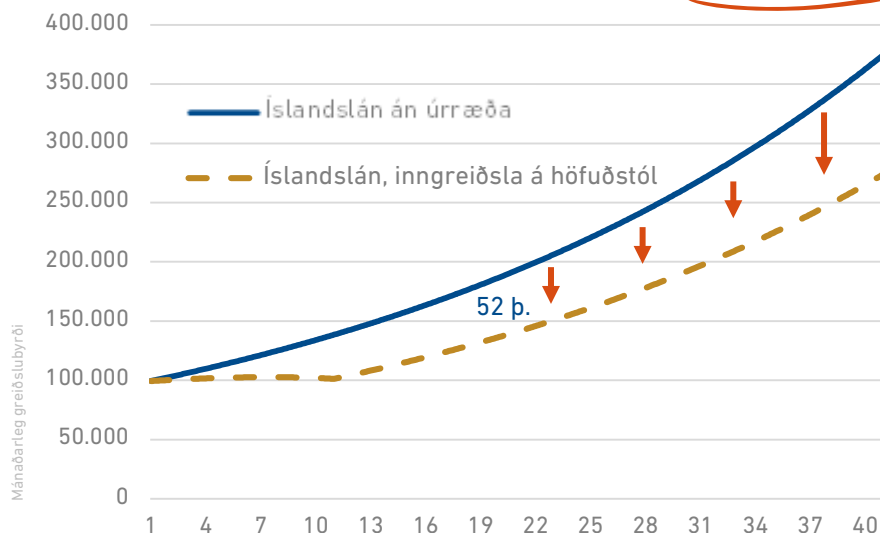
# Höfuðstólsleið: Með inngreiðslum á höfuðstól VTR láns í tíu ár er dregið verulega úr uppsöfnunaráhrifum vaxtavaxta á höfuðstól og afborganir út lánstímann.



- Höfuðstólsleiðin kemur í veg fyrir hækkun mánaðarlegra afborgana Íslandslána yfir tíu ára tímabil og dregur úr uppsöfnunaráhrifum vaxtavaxta á höfuðstól og afborganir út lánstímann.

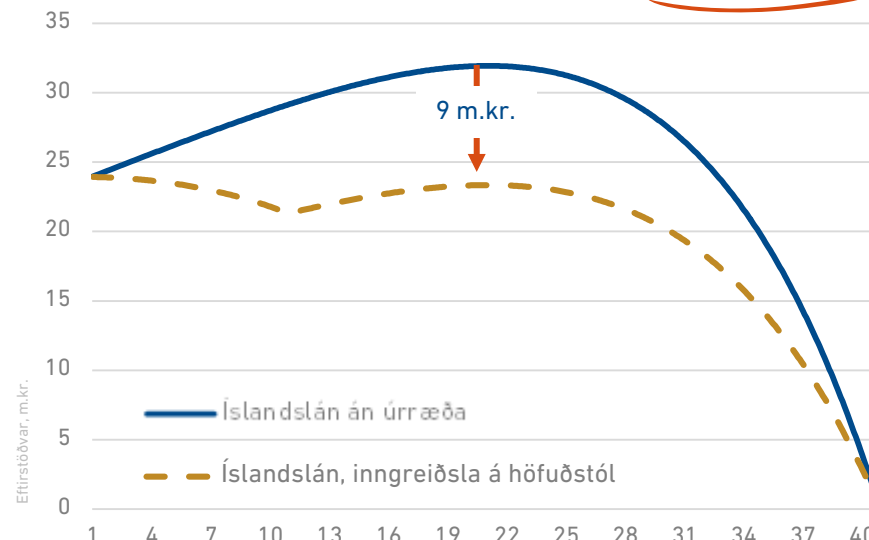
Mánaðarleg greiðslubyrði 24 m.kr. VTR láns\*

27% lækkun



Þróun höfuðstóls 24 m.kr. VTR láns

28% lækkun



- Með innborgun á höfuðstól Íslandslána yfir 10 ára tímabil með skattfrjálsum séreignarsparnaði er víthringur höfðuðstólshækkana Íslandslána rofinn og dregið verulega úr áhrifum verðtryggingar á skuldsetningu heimila.

Forsendur: 24 m.kr. VTR lán til 40 ára, sambúðarfolk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.

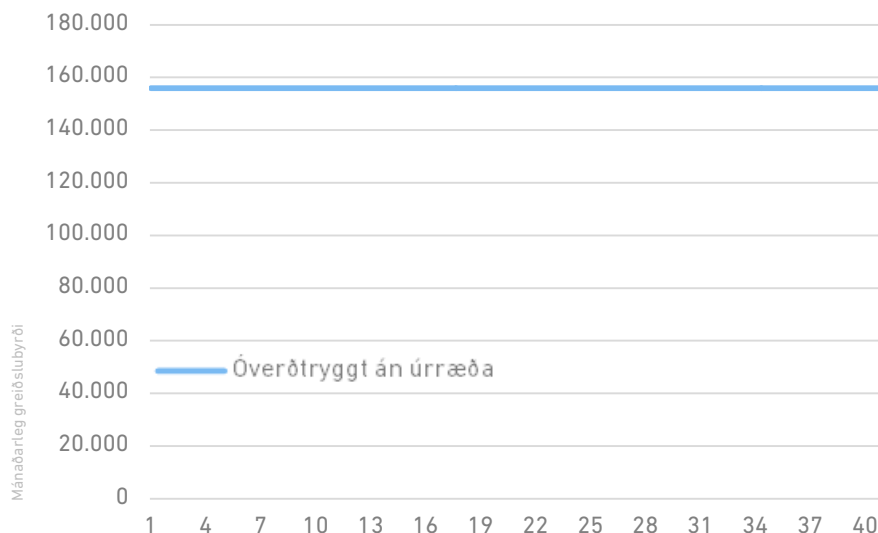


# Höfuðstólsleið: Með inngreiðslum á höfuðstól ÓVTR láns í tíu ár lækkar greiðslubyrði verulega og höfuðstóll lækkar hratt

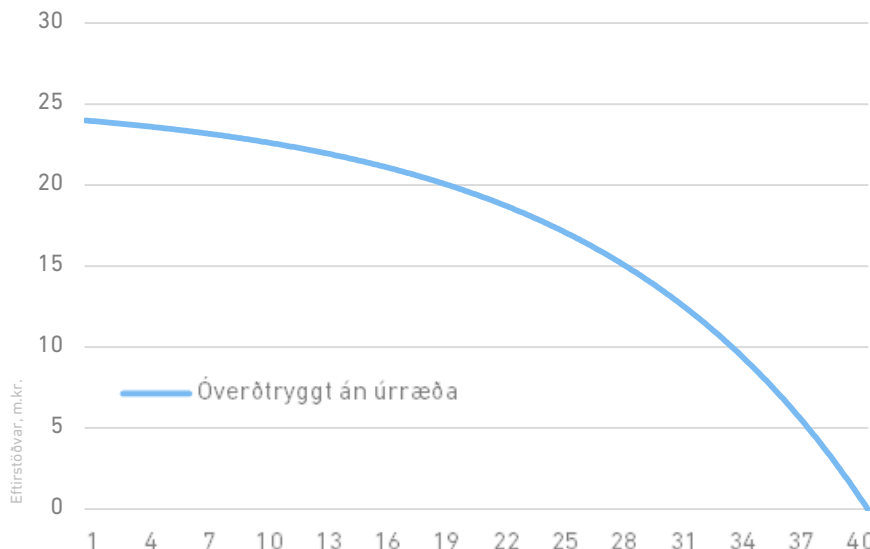


- **Höfuðstólsleiðin:** Með innborgun á höfuðstól óverðtryggðra lána lækka verulega mánaðarlegar afborganir og óverðtryggt lán verður samkeppnishæfur kostur miðað við Íslandslán út frá afborgunum.

Mánaðarleg greiðslubyrði 24 m.kr. ÓVTR láns\*



Þróun höfuðstóls 24 m.kr. ÓVTR láns



- Ör niðurgreiðsla höfustóls skilar sér í lægri skuldsetningu heimila og höfuðstóll lánsins lækkar yfir allan 40 ára lánstímann enn hraðar en ella.

Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfolk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



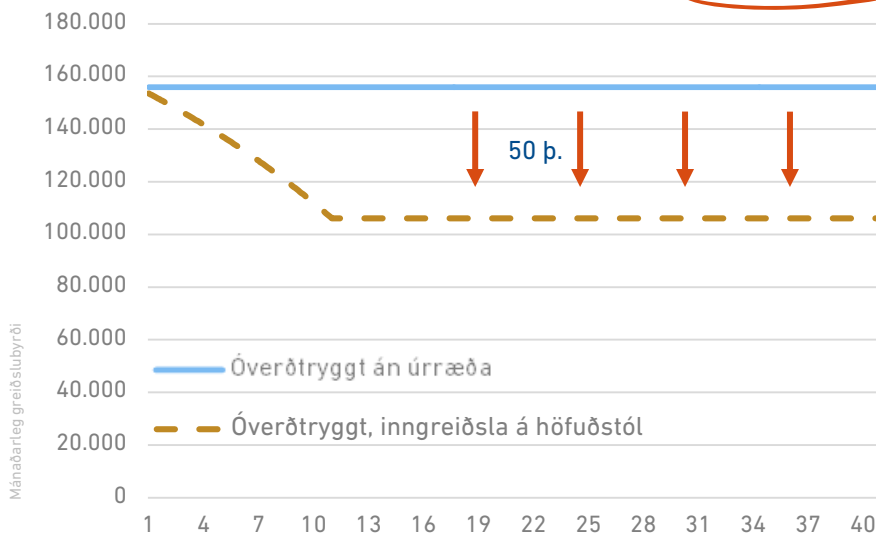
# Höfuðstólsleið: Með inngreiðslum á höfuðstól ÓVTR láns í tíu ár lækkar greiðslubyrði verulega og höfuðstóll lækkar hratt



- **Höfuðstólsleiðin:** Með innborgun á höfuðstól óverðtryggðra lána lækka verulega mánaðarlegar afborganir og óverðtryggt lán verður samkeppnishæfur kostur miðað við Íslandslán út frá afborgunum.

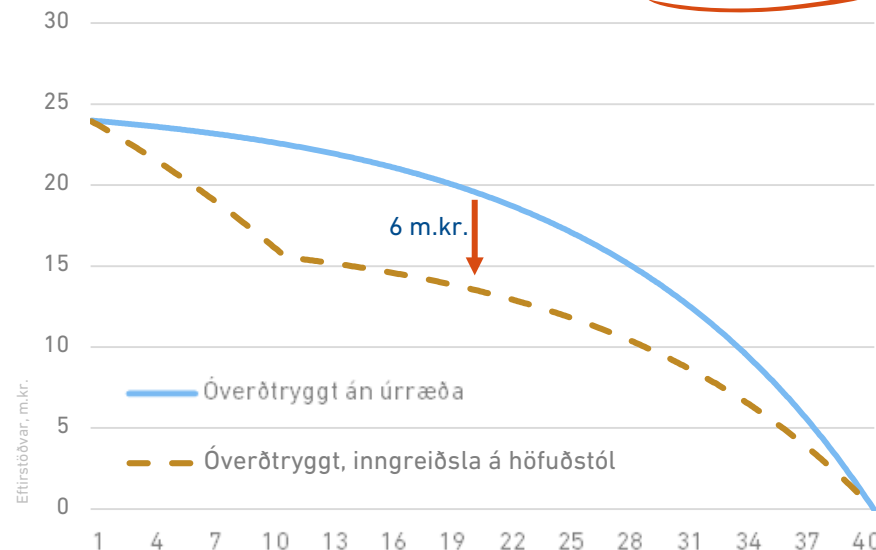
Mánaðarleg greiðslubyrði 24 m.kr ÓVTR láns\*

**32% lækkun**



Þróun höfuðstóls 24 m.kr ÓVTR láns

**31% lækkun**



- Ör niðurgreiðsla höfustóls skilar sér í lægri skuldsetningu heimila og höfuðstóll lánsins lækkar yfir allan 40 ára lánstímann enn hraðar en ella og eftir 20 ár er meira en helmingismunur á eftirstöðvum höfuðstóls lánsins.

Forsendur: 24 m.kr. ÓVTR lán til 40 ára, sambúðarfólk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Blönduð leið: Sett fram fyrir nýja lántakendur sem vilja forðast verðtryggð Íslandslán – óverðtryggt lán með upphafsgreiðslubyrði Íslandsláns



- 01** • Blandaðri leið er sérstaklega ætlað að aðstoða ungt fólk við að fjármagna íbúðalán sín án Íslandslána.
- 02** • Ástæður fyrir vinsældum Íslandslána meðal lántaka felast fyrst og fremst í lægri greiðslubyrði í upphafi lánstímans, þrátt fyrir mikla hækkun höfuðstóls yfir tíma.
- 03** • Blandaða leiðin festir í sessi aðferð þar sem þess er freistað að greiðslubyrði óverðtryggðra lána endurspegli eins og kostur er greiðslubyrði Íslandslána með nýtingu séreignarsparnaðar í 10 ár. [Sjá dæmi á næstu síðu](#)



**Kjarni máls:** Blandaða leiðin gerir óverðtryggð lán aðgengilegri fyrir þorra lántaka og gerir þeim kleift að lækka upphafsgreiðslubyrðina fyrstu árin til jafns við Íslandslán – sem er beinn hvati til töku óverðtryggðra fasteignalána.

Í blandaðri leið fer hluti ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á afborgun láns og lækkar þar með greiðslubyrði og hluta á höfuðstól. Fyrsta árið er öllum séreignarsparnaði ráðstafað inn á afborgun og engu inn á höfuðstól, á öðru ári er 90% ráðstafað inn á afborgun og 10% inn á höfuðstól, á þriðja ári er 80% ráðstafað inn á afborgun og 20% á höfuðstól og svo koll af kolli þar til á tíunda ári þar sem 90% af séreignarsparnaði er ráðstafað inn á höfuðstól. Hafa ber í huga að óverðtryggðum lánum fylgir sú áhætta sem felst í verðbóluskoti og hækkun óverðtryggðra vaxta í kjölfarið. Slík hækkun getur hækkað greiðslubyrði óverðtryggðra lána verulega.

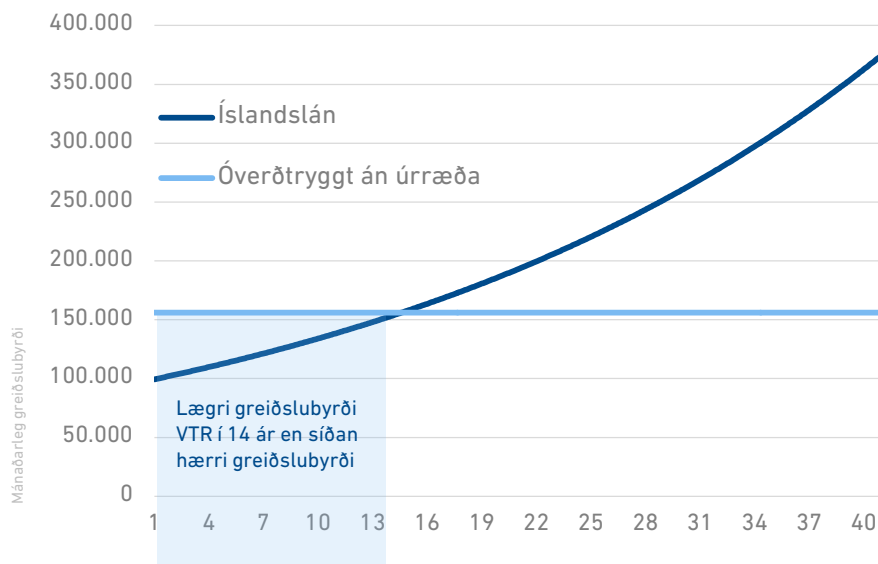


# Blönduð leið: Íslandslánin eru vinsælasta form lána til fasteignakaupa vegna lágrar greiðslubyrði fyrstu árin – mikil hækkun höfuðstóls og afborgana yfir tíma

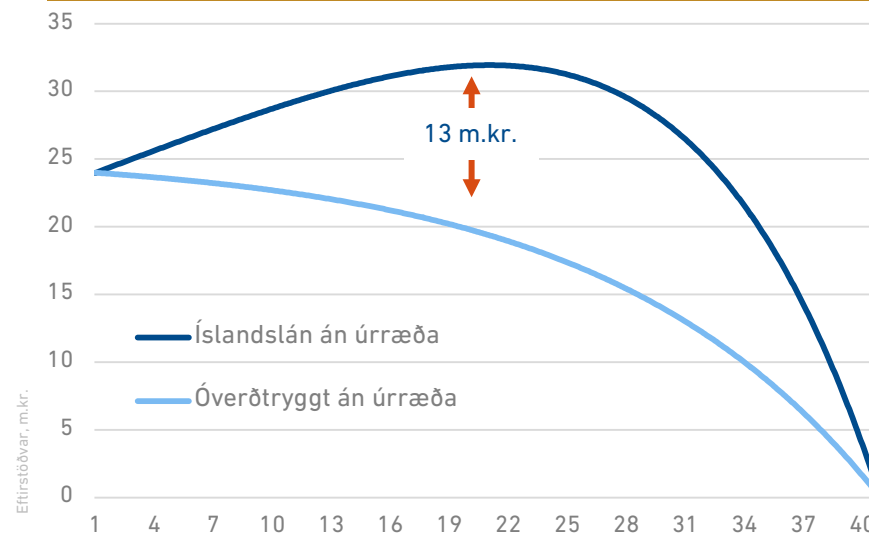


- Greiðslubyrði Íslandslána er lág fyrsta áratuginn en hækkar út lánstímann og verður hærri en af sambærilegu óverðtryggðu láni eftir 14 ár af 40 ára lánstíma.

Mánaðarleg greiðslubyrði 24 m.kr. VTR og ÓVTR láns\*



Þróun höfuðstóls 24 m.kr. VTR og ÓVTR láns



- Með blandaðri leið má draga úr muninum á afborgunum Íslandslána og óverðtryggðra lána fyrstu tíu ár lánstímans og takmarka áhrif verðbóltaþáttar og vaxtavaxta á hækkun höfuðstóls yfir 40 ára lánstíma.

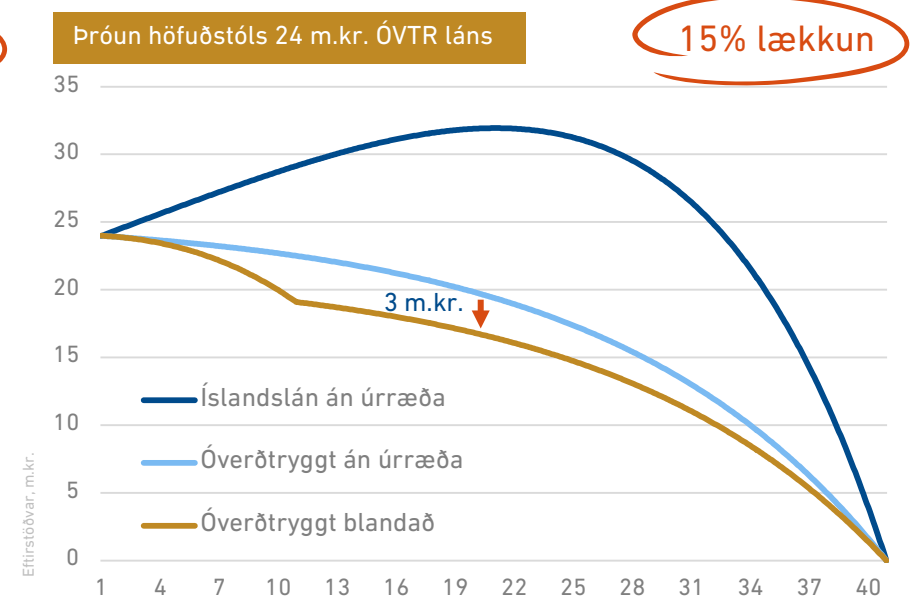
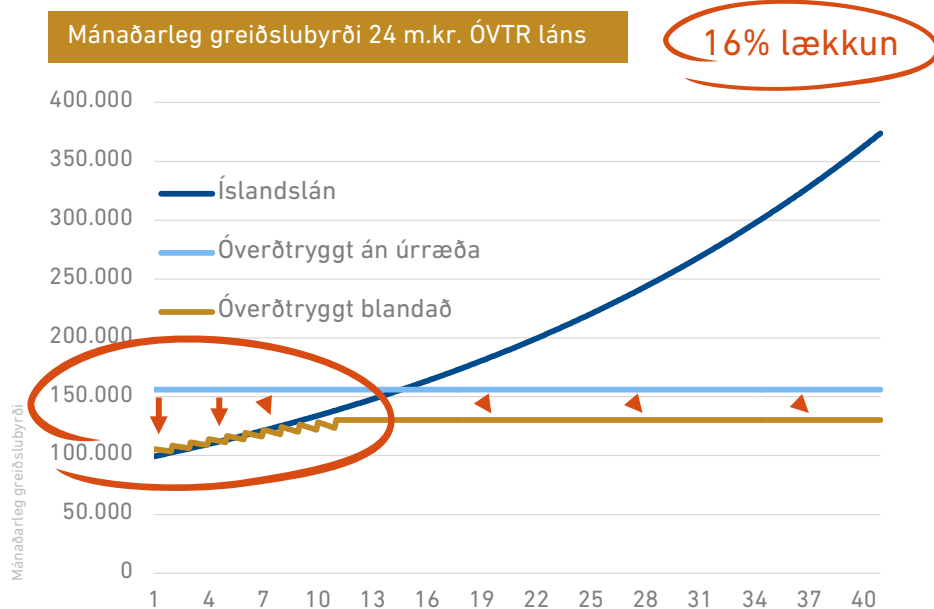
Forsendur: 24 m.kr. lán til 40 ára, 3,3% verðbólga út lánstímann.



# Blönduð leið: Mánaðarleg greiðslubyrði verðtryggðra Íslandslána og óverðtryggðra lána sú sama fyrstu tíu árin og lægri af ÓVTR síðustu 30 árin



- **Með blandaðri leið** er mánaðarleg greiðslubyrði verðtryggðra Íslandslána og óverðtryggðra lána sú sama fyrstu tíu árin og greiðslubyrði óverðtryggða lánsins lægri síðustu 30 ár lánstímans.

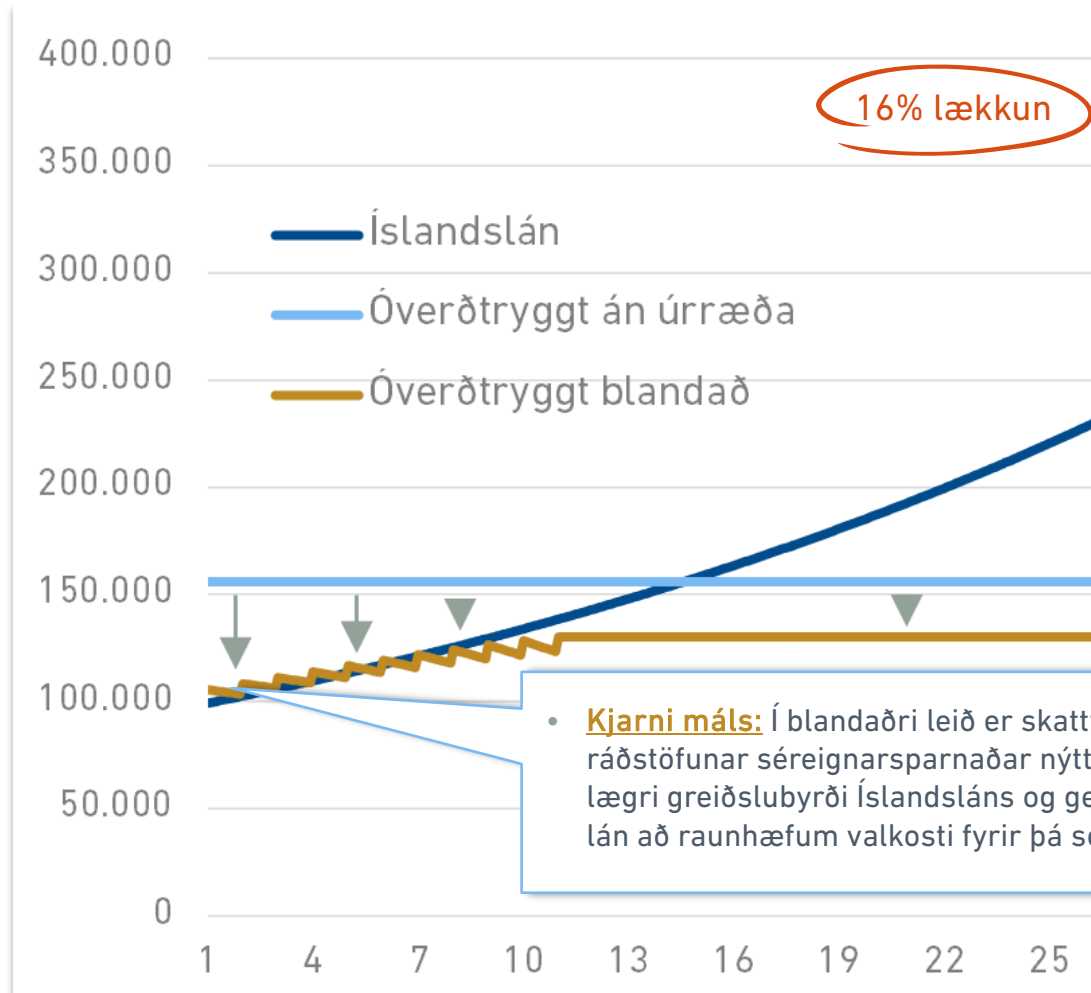


- Blönduð leið gerir ÓVTR lánsform aðgengilegri fyrir þorra lántaka þar sem greiðslubyrði er jöfn eða lægri en sambærilegra Íslandslána yfir allan lánstímann.
- Í blandaðri leið fer hluti inngreiðslu á höfuðstól og hluti til lækkunar mánaðarlegra afborgana.
- Fyrsta árið fara 100% til lækkunar afborgana, annað árið 90% og 10% til lækkunar höfuðstóls o.s.frv.

Forsendur: 24 m.kr. lán til 40 ára, sambúðarfolk, heimilistekjur 800 þúsund, 3,3% verðbólga út lánstímann, 1% árleg launahækkun umfram verðlag.



# Blönduð leið: Beinn hvati til óverðtryggðrar fjármögnunar – greiðslubyrði óverðtryggðs láns verður sú sama eða lægri en VTR láns allan lánstímann

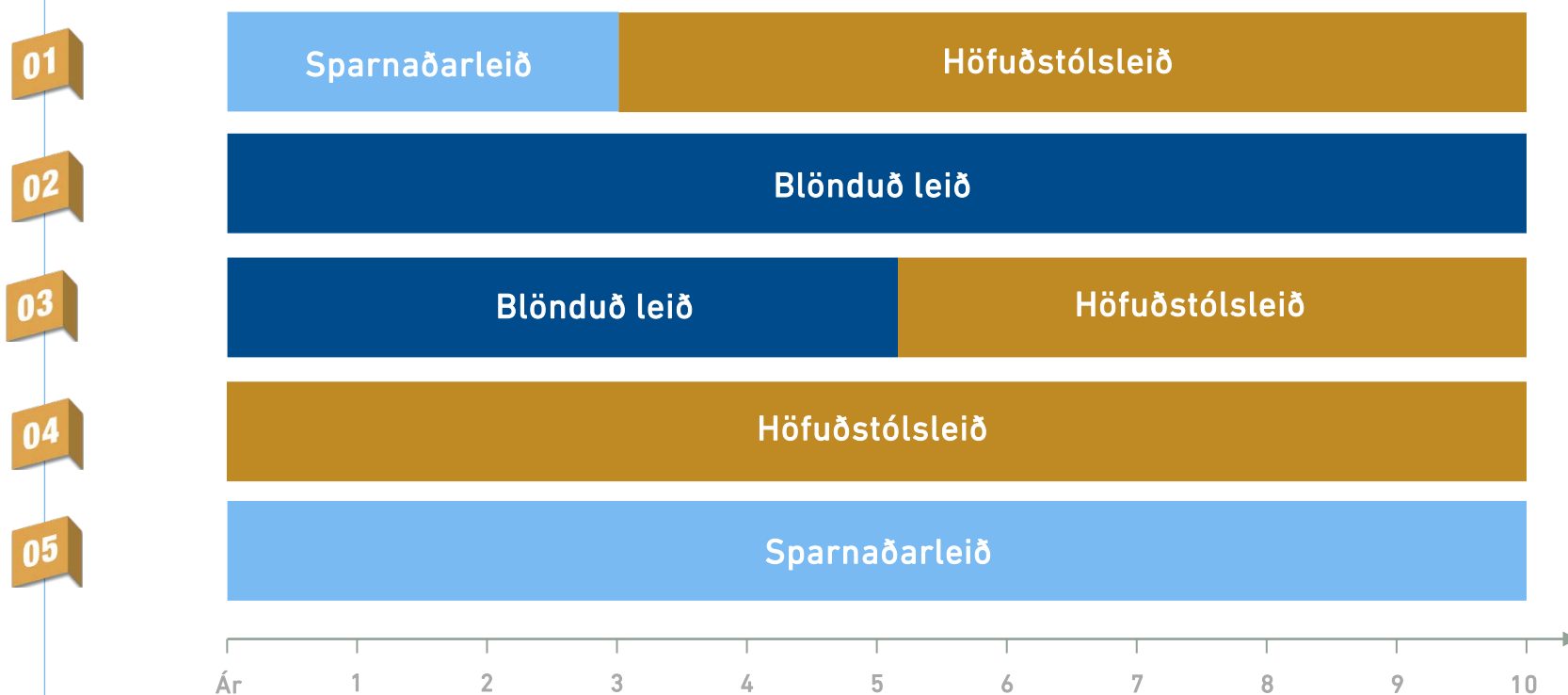


• **Kjarni máls:** Í blandaðri leið er skattfrjáls heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar nýtt til að herma eftir lægri greiðslubyrði Íslandsláns og gera óverðtryggt lán að raunhæfum valkosti fyrir þá sem það kjósa.



## Valfrelsi er lykillinn: Hverjum er í sjálfsvald sett hvernig samsetningu valkosta hann velur yfir tíu ára tímabil úrræðisins – hver og einn velur þá leið sem hentar best

Dæmi um mismunandi val einstaklinga á samsetningu úrræðis yfir 10 ára tímabil.



Einstaklingur velur í upphafi þá leið sem hann vill fara. Hann getur hætt að nýta úrræðið hvenær sem er með tilkynningu.





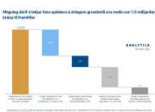
## Þjóðhagsleg áhrif: Fjárhæð séreignarsparnaðar til eiginfjármýndunar í húsnæði 50 milljarðar króna á tíu árum í grunndæmi.

**RSK**

- Mat á þjóðhagslegum áhrifum byggist á samantekt úr skattframtölum fyrir árið 2015 og tölfræðilíkönunum um þátttöku í úrræðinu og var unnið af Analytica.

**ANALYTICA**

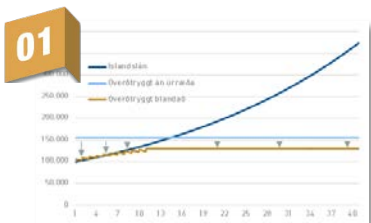
- Að mati Analytica er líklegt að um 14 þúsund launþegar taki þátt í úrræðinu, þar af ríflega 10 þúsund sem ekki spara í séreign í dag.



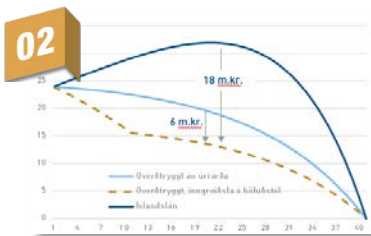
- Tekjutap hins opinbera vegna skattfrelsis séreignarsparnaðar er metið 15 milljarðar króna á tíu árum í grunndæmi.
- Nýr séreignarsparnaður vegna þátttöku í úrræðinu er metinn 33 milljarðar króna á tíu árum.
- Einkaneysla dregst lítillega saman vegna aukins sparnaðar – en áhrif þess á landsframleiðslu eru talin um 0,1%.



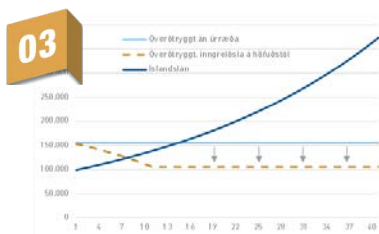
# Samantekt: Boðaðar aðgerðir fanga samhliða nokkur þjóðhagsleg markmið, stuðla að heilbrigðari skuldahlutföllum heimila og auka virkni stýritækja Seðlabanka Íslands



- Lækka greiðslubyrði lána verulega og gera óverðtryggð lán að samkeppnishæfu lánaformi miðað við verðtryggð Íslandslán.



- Lækkar verulega höfuðstól lána, sem dregur úr heildarskuldsetningu heimila landsins og dregur úr kerfisáhættu.



- Auka endurgreiðsluhraða lána þannig að mánaðarleg greiðslubyrði sem hlutfall af tekjum verður allt að helmingi lægri síðustu 20 ár lánstímans.



- Fyrir flesta þátttakendur er skattalegt hagræði og framlag launagreiðanda ígildi 3% launahækkunar í 10 ár.
- Fyrir hjón sem geta fullnýtt sér úrræðið er skattalegt hagræði og framlag launagreiðanda ígildi að núvirði um 5 m.kr. á 10 árum.



Niðurstöður

## SAMANTEKT: FYRSTA FASTEIGN

Frumvarpið byggir á nýtingu skattfrjáls séreignarsparnaðar til öflunar fyrstu fasteignar til að lækka höfuðstól og afborganir – óháð lánsformi.



- ① **INNGANGUR** | Markmið, tillögur og þjóðhagslegt samhengi aðgerðarinnar
- ② **DÆMI OG ÚTFÆRSLA** | Fjárhagslegur ávinningur og afleidd áhrif á skuldastöðu
- ③ **SAMANTEKT** | Fyrsta fasteign gildir fyrir alla sem ekki hafa átt fasteign



## Stóra myndin: Fyrsta fasteign kemur í beinu framhaldi leiðréttingar á verðtryggðum fasteignalánum – nú er sjónum beint að ungu fólki sem er að stofna heimili

- Aðgerðir á kjörtímabilinu hafa miðast við að bæta og styrkja hag heimilanna.

### Heimilin í landinu



**LEIÐRÉTTINGIN**

Stefna ríkisstjórnar Íslands varðandi aðgerðir til leiðréttingar á höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána auk lækkunar höfuðstóls með skattleysi séreignalífeyrissparnaðar í þrjú ár

Bein höfuðstólslækkun og inngreiðsla skattfrjáls séreignarsparnaðar inn á fasteignalán í þrjú ár

### Ungt fólk að stofna nýtt heimili



#FyrstaFasteign

**FYRSTA FASTEIGN**

Skattfrjálst nýting séreignarsparnaðar í tíu ár til öflunar fyrstu fasteignar – stórt skref stigið til að draga úr vægi verðtryggðra fasteignalána

Samkvæmt frumvarpi til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð

Draga úr vægi verðtryggingar og lækka greiðslubyrði og höfuðstól fyrstu fasteignalána – eða safna eigin fé



## Tilgangur: Að auka húsnæðissparnað og auðvelda fyrstu kaup á fasteignamarkaði

01

- Gagnast fyrst og fremst ungu fólki sem er að stíga sín fyrstu skref á fasteignamarkaði.

02

- Aðgerðin beinist að fyrstu íbúðarkaupendum og eykur getu þeirra til að kaupa fasteign í stað þess að leigja.

03

- Aðgerðin er vinnuhvetjandi - hvaða leiðir þátttakendur velja er þeim í sjálfsvald sett.

04

- Frumvarpið byggist á nýtingu skattfrjáls séreignarsparnaðar til öflunar fyrstu fasteignar til að lækka höfuðstól og afborganir – óháð lánsformi.



### Ígildi 3% launahækkunar í þrjú ár:

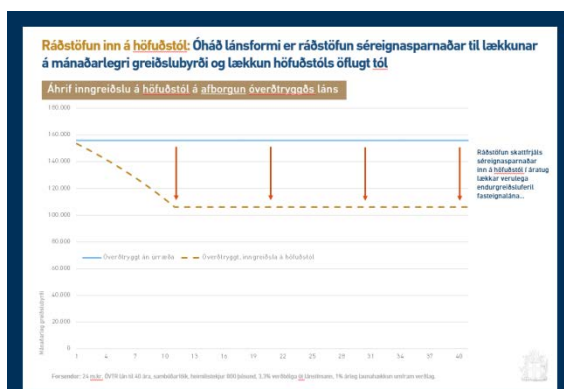
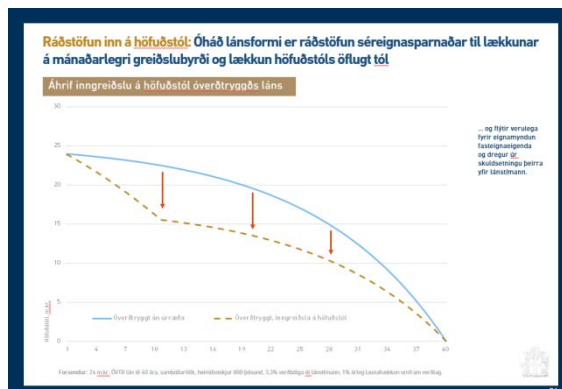
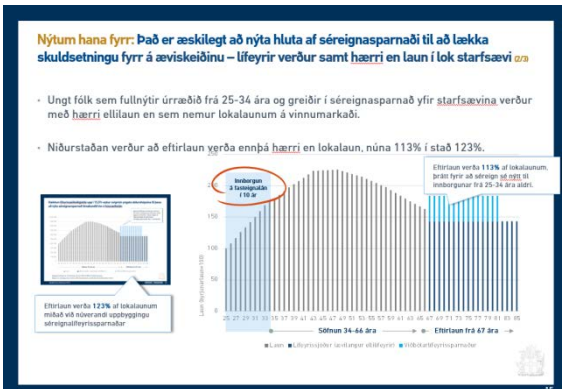
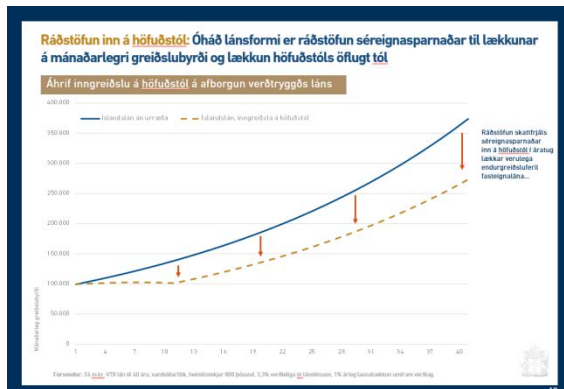
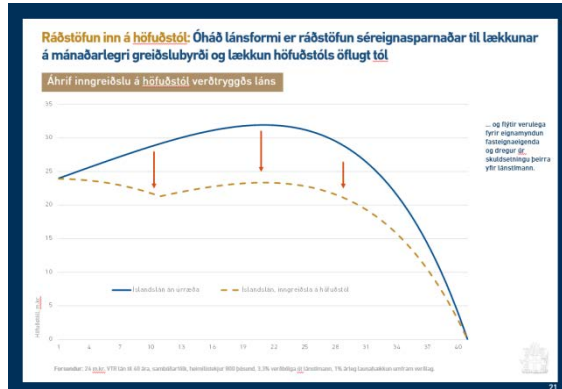
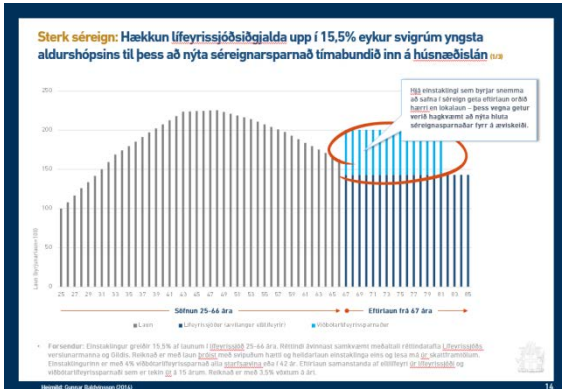
Fyrir flesta þátttakendur er skattalegt hagræði úrræðisins auk framlags atvinnurekanda ígildi 3% launahækkunar í tíu ár.







# Kjarni máls: Nýting skattfrjáls séreignarsparnaðar hefur ráðandi áhrif á fjárhagsstöðu og auðveldar fyrstu fasteignakaup með lægri afborgunum og lægri höfuðstól lána



Nýtum séreignarsparnað fyrir

...lækkum höfuðstól...

... og afborganir





## Þrjúþætt lausn: Sparnaðarleið, höfuðstólsleið eða blönduð leið innágreiðslu á höfuðstól og lækkun afborgana óverðtryggðra lána – valfrelsi er lykilorðið

1

Sparnaðarleið  
„Safnað fyrir útborgun“

2

Höfuðstólsleið  
„Regluleg innborgun á höfuðstól“

3

Blönduð leið  
„Innborgun og lækkun greiðslubyrðar“

- Einstaklingur velur í upphafi þá leið sem hann vill fara. Hann getur hætt að nýta úrræðið hvenær sem er með tilkynningu og úrræðið gildir frá 1. júlí 2014.

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að byggja upp eigið fé  
til oflunar á fyrstu fasteign

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
fyrsta fasteignaláns um hver  
mánaðarmót

Skattfrelsi séreignarsparnaðar  
í allt að tíu ár  
til að greiða niður höfuðstól  
óverðtryggðs fasteignaláns  
og lækka mánaðarlega  
greiðslubyrði



**Samhengi** : Sama aðferðafræði og nýtt var í séreignarluta leiðréttingarinnar – samtals munu 51 þúsund manns nýta séreignarleiðir til innborgunar á fasteignalán

**37.000**

heimili í  
séreignarsparnaðarleið  
Leiðréttingarinnar

**LEIÐRÉTTINGIN**

Stefna ríkisstjórnar Íslands varðandi aðgerðir til  
leiðréttingar á höfuðstól verðtrygðra húsnæðislána  
euk lækkunar höfuðstóls með skattleysi  
séreignalífeyrisparnaðar í þriðji ári



+

**14.000**

Fyrsta fasteign  
skattfrjáls ráðstöfun  
séreignarsparnaðar

**FYRSTA FASTEIGN**

Skattfrjáls eigna séreignarsparnaðar í löu ári til eflunar  
fyrstu fasteignar - stórt skattfrjálst til að draga úr vaxi  
verðtrygðra fasteignalána

Samkvæmt Frumvarði til Laga  
um stöðing á kaupum á fyrsta húsi



**= 51.000**

Samkvæmt, skilyrt og heildstætt  
úrreði fyrir þorra heimila  
til lækkunar á fasteignaskuldum





## Samantekt: Fyrsta fasteign gildir fyrir alla launþega sem ekki hafa átt fasteign – tugþúsundir manna geta nýtt sér hana til að auðvelda fyrstu kaup

# 50

allt að 50 milljarðar króna í beinar inngreiðslur á íbúðalán af séreignarsparnaði næsta áratug

# Allir

launþegar sem ekki hafa átt fasteign geta nýtt sér úrræðið til að eignast fyrstu fasteign

# 14.000

er áætlaður fjöldi þeirra sem taka munu þátt í úrræðinu á fyrstu árum þess

# 10 m.kr.

af skattfrjálsum séreignarsparnaði sem þar getur greitt inn á fasteignalán yfir áratug

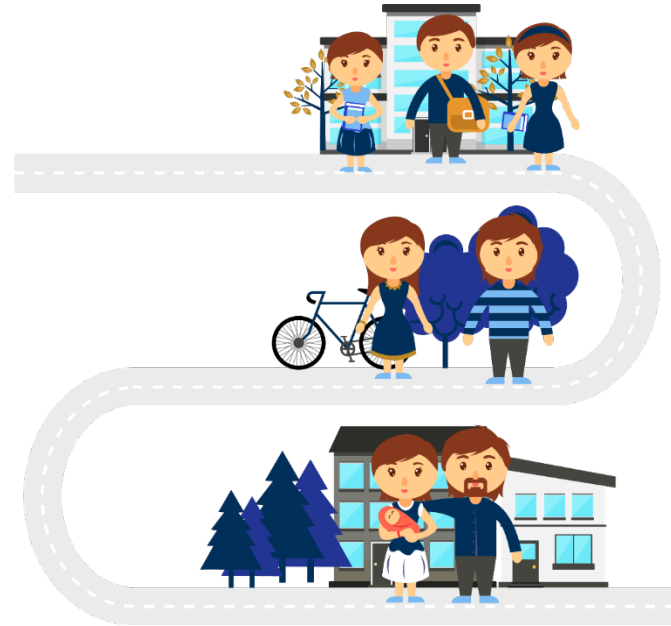
# 3%

þátttaka í úrræðinu jafngildir 3% skattalækkun í áratug fyrir þátttakendur

# 10 ár

Úrræðið er varanlegt og hægt er að nýta það einu sinni á ævinni til kaupa á fyrstu fasteign





# FYRSTA FASTE1GN