

157. löggjafarþing 2025–2026.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána (varanleg heimild).

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi gilda um skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, til greiðslu inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota.

2. gr.

Skilyrði fyrir ráðstöfun séreignarsparnaðar.

Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að nýta viðbótariðgjald, í samanlagt tíu ár, að tilteknu hámarki á ári, sbr. 3. gr., til greiðslu inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Skilyrði er að lánið sé tryggt með veði í íbúðarhúsnæðinu og að rétthafi hafi ekki nýtt skattfrjáls úrræði um ráðstöfun viðbótariðgjalda til öflunar íbúðarhúsnæðis í samanlagt tíu ár. Með eigin notum er átt við íbúðarhúsnæði þar sem rétthafi er með skráð lögheimili.

Heimildin tekur til rétthafa sem skráður er fyrir að minnsta kosti 30% eignarhlut í íbúðarhúsnæðinu skv. 1. mgr.

3. gr.

Hámarksfjárhæðir.

Heimild rétthafa skv. 2. gr. takmarkast við allt að 4% framlag hans, að hámarki 333 þús. kr., og allt að 2% framlag launagreiðanda, að hámarki 167 þús. kr., af iðgjaldsstofni, samanlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á almanaksári, samanlagt í 120 mánuði að teknu tilliti til 2. mgr.

Hámarksfjárhæðir 1. mgr. skulu í upphafi hvers árs taka breytingum í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstliðins tólf mánaða tímabils. Breytingar á hámarksfjárhæðum skal birta með auglýsingu ráðherra.

Greiðsla inn á lán getur aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemur inneign rétthafa vegna greiddra iðgjalda á hverjum tíma.

Framlag rétthafa skal ekki vera lægra en framlag launagreiðanda.

4. gr.

Umsókn og ráðstöfun.

Umsókn rétthafa um greiðslu inn á lán skv. 1. mgr. 2. gr. skal beint til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður. Umsókn gildir um iðgjöld sem greidd eru eftir að hún berst.

Umsækjandi skal í umsókn framvísa gögnum sem sýna fram á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Ríkisskattstjóri er heimilt að byggja á upplýsingum frá umsækjanda og viðeigandi stofnunum, til að mynda úr fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, til staðfestingar á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Þá skulu vörsluaðilar og lánveitendur, eftir því sem við á, að beiðni ríkisskattstjóra staðfesta hvort þær upplýsingar sem umsækjandi veitir séu réttar.

Umsækjanda er skylt að upplýsa ríkisskattstjóra um breytingar á forsendum umsóknar, svo sem um lán og vörsluaðila séreignarsparnaðar.

Ríkisskattstjóri skal halda skrá yfir nauðsynlegar upplýsingar vegna greiðslu viðbótariðgjalda inn á höfuðstól lána sem umsækjendur hafa valið. Skráin skal m.a. byggð á eftirfarandi:

1. Upplýsingum frá umsækjanda sem staðfestar hafa verið af vörsluaðilum séreignarsparnaðar og lánveitendum, eftir því sem við á.
2. Upplýsingum frá lánveitendum um greiðsluskilmála lána.
3. Upplýsingum sem ríkisskattstjóri ræður yfir á grundvelli skattframkvæmdar, eftir því sem nauðsynlegt er.

Að uppfylltum skilyrðum 2. gr. og að fengnum upplýsingum skv. 4. mgr. miðlar ríkisskattstjóri nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Þá sendir vörsluaðili tilkynningu til viðeigandi lánveitanda ásamt greiðslu á viðbótariðgjöldum rétthafa sem lánveitandi ráðstafar inn á höfuðstól valinna lána og afborgana eftir því sem við á. Ef lán eru í vanskilum fer um greiðsluna eftir hefðbundinni greiðsluröð samkvæmt lánaskilmálum.

Vörsluaðilar skulu ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári enda hafi rétthafi ekki gert hlé á greiðslu viðbótariðgjalda. Vörsluaðilum er þó heimilt að ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda sjaldnar en á þriggja mánaða fresti enda hafi valin lán umsækjenda færri en fjóra gjalddaga á ári. Vörsluaðilar skulu ráðstafa viðbótariðgjöldum til lánveitenda á þeim tíma þegar iðgjöld geta farið inn á höfuðstól valinna lána í skilum skv. 5. mgr. og á gjalddaga afborgana eftir því sem við á. Upplýsingar um greiðslur viðbótariðgjalda skulu sendar rafrænt til ríkisskattstjóra. Vörsluaðili skal senda rétthafa yfirlit um ráðstöfun viðbótariðgjalda samkvæmt lögum þessum í samræmi við III. kafla laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, þó eigi sjaldnar en einu sinni á ári.

Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda áður en tímabili 1. mgr. 3. gr. er náð þarf rétthafi að sækja um heimildina að nýju hyggist hann nýta ráðstöfunarrétt sinn.

5. gr.

Ýmis ákvæði.

Ríkisskattstjóri hefur eftirlit með ráðstöfun iðgjalda samkvæmt lögum þessum.

Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd laganna, m.a. um umsóknarferli, ráðstöfun, eftirlit og kostnað.

Skuldheimtumönnum er óheimilt að krefjast þess að skuldarar ráðstafi séreignarsparnaði samkvæmt lögum þessum.

6. gr.

Kæruheimild.

Ákvarðanir ríkisskattstjóra sem teknar eru á grundvelli laga þessara eru kærانlegar til yfirsóttanefndar. Um kærufrest og málsmeðferð fer eftir ákvæðum laga um yfirsóttanefnd.

7. gr.
Gildistaka.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Þrátt fyrir 1. mgr. og 2. málsl. 1. mgr. 4. gr. skulu lög þessi gilda frá 1. janúar 2026 um umsóknir sem berast fyrir 1. desember 2026.

Breytingar á hámarksfjárhæðum skv. 2. mgr. 3. gr. skulu birtar með auglýsingu ráðherra í fyrsta sinn í árslok 2026 vegna ráðstöfunar á árinu 2027.

8. gr.
Breytingar á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verður eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016:*

- a. Í stað orðanna „á samfelldu tíu ára tímabili“ í 1. málsl. 1. mgr. 2. gr. laganna kemur: í samanlagt tíu ár.
- b. Í stað orðanna „hins samfellda tíu ára tímabils“ í 1. málsl. 3. mgr. 2. gr. laganna kemur: ráðstöfunarinnar.
- c. 3. málsl. 3. mgr. 2. gr. fellur brott
- d. Í stað 4. og 5. málsl. 3. mgr. 2. gr. laganna kemur nýr málslíður, svohljóðandi: Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda áður en tímabili 1. mgr. er náð þarf rétthafi að sækja um heimildina að nýju hyggist hann nýta ráðstöfunarrétt sinn.
- e. Orðin „skipti á íbúð fari fram innan tíu ára tímabilsins, sbr. 3. mgr., og að “ í 2. máls. 4. mgr. 2. gr. laganna falla brott.
- f. Í stað orðanna „hinu tíu ára samfellda tímabili lýkur“ í 3. málsl. 4. mgr. 2. gr. laganna kemur: samanlögðum 120 mánuðum er náð.
- g. Í stað orðanna „samfellds tíu ára tímabils“ í 1. málsl. 3. gr. laganna kemur: nýtingar úrræða laganna.
- h. Í stað orðanna „tíu ára samfelldu tímabili“ í 3. málsl. 3. gr. laganna kemur: tíu ára tímabili ráðstöfunar samkvæmt lögum þessum
- i. Í stað orðanna „á samfelldu tíu ára tímabili“ í 1. máls. 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: samanlagt í 120 mánuði að teknu tilliti til 2. málsl.
- j. Á eftir 1. málsl. 1. mgr. 4. gr. laganna kemur nýr málslíður, svohljóðandi: Hámarksfjárhæðir 1. málsl. skulu í upphafi hvers árs taka breytingum í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstlíðins tólf mánaða tímabils. Breytingar á hámarksfjárhæðum skal birta með auglýsingu ráðherra.
- k. Í stað orðsins „samfelldu“ í 1. og 3. málsl. 8. gr. laganna kemur: samanlögðu.

2. *Lög um tekjuskatt, nr. 90/2003:*

- a. Á eftir orðunum „ef öll skilyrði laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð“ í 1. mgr. 12. tölul. 28. gr. laganna kemur: og laga um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána.
- b. Í stað orðanna „á samfelldu tíu ára tímabili, sbr. 4. gr. laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð“ í 1. málsl. 2. mgr. 12. tölul. 28. gr. laganna kemur: í tíu ár, sbr. 4. gr. laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð og 3. gr. laga um ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána.

- c. Á eftir 1. másl. 2. mgr. 12. tölul. 28. gr. laganna kemur nýr málsliður, svohljóðandi: Hámarksfjárhæðir skv. 1. másl. skulu í upphafi hvers árs taka breytingum í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstliðins tólf mánaða tímabils. Breytingar á framangreindum hámarksfjárhæðum skal birta með auglýsingu ráðherra í lok hvers árs í fyrsta sinn 2026.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarpið er samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Það er liður í framkvæmd á fyrsta húsnæðisþakka ríkisstjórnarinnar sem kynntur var 29. október 2025. Með því er lagt til að almenn heimild til skattfrjálsrar ráðstöfunar viðbótariðgjalds til séreignarsparnaðar í tengslum við öflun íbúðarhúsnæðis til eigin nota, verði gerð varanleg.

2. Forsaga og tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Heimild frumvarpsins sem nú er lögð til að verði gerð varanleg var fyrst kynnt í svipaðri mynd árið 2014 sem hluti af aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun húsnæðislána. Heimild svipaðs efnis var upphaflega lögfest til þriggja ára með lögum um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, nr. 40/2014. Gildistími þess var framlengdur fimm sinnum, síðast með lögum um breytingu á ýmsum lögum vegna fjárlaga fyrir árið 2025, nr. 127/2024, en framlengingarnar má meðal annars rekja til aðgerða sem ríkisstjórnin kynnti vegna lífsskjaramninga aðila vinnumarkaðarins í apríl 2019. Úrræðið var því samfellt í gildi í 11,5 ár en það féll úr gildi 1. janúar 2026.

Heildarumfang almennu heimildarinnar til skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á höfuðstól húsnæðislána á framangreindu tímabili, eða frá miðju ári 2014 til 1. janúar 2026, nam rúmum 152 milljörðum kr. og hafa tæplega 73 þúsund einstaklingar nýtt sér hana einhvern tímann á tímabilinu. Alls hafa rúmlega 15 þúsund einstaklingar nýtt sér það úrræði í tíu ár og munu þeir því ekki falla undir þá heimild sem áformuð er í frumvarpinu. Tæplega 30 þúsund einstaklingar hafa nýtt sér úrræðið skemur en fimm ár og tæplega 27 þúsund einstaklingar í fimm ár eða lengur. Nánar er fjallað um áhrifin í 6. kafla frumvarpsins.

Frumvarpið má rekja til fyrsta húsnæðisþakka ríkisstjórnar Samfylkingar, Viðreisnar og Flokks fólksins sem kynntur var 29. október 2025. Þar er að finna atriði sem varða markvissari húsnæðisstuðning ríkisstjórnarinnar. Eitt af þeim atriðum sem þar koma fyrir var að gera almenna heimild til skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á höfuðstól íbúðarlána varanlega og fyrirsjáanlega þannig að allir eigendur íbúða geti nýtt sér heimildina í tíu ár.

Til að ná fram því markmiði sem að er stefnt er lagt til að heimildin verði gerð varanleg í sérlögum þar um. Í því sambandi er m.a. horft til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, sem kveða á um heimild fyrstu kaupenda íbúða og einstaklinga sem ekki hafa verið eigendur að íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár til að nýta viðbótariðgjöld og eftir atvikum svokallaða tilgreinda séreign skattfrjálst til ráðstöfunar inn á höfuðstól húsnæðislána yfir tíu ára tímabil. Þá liggur fyrir að einstaklingar sem hafa undanfarin ár verið að nýta sér tímabundna skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á höfuðstól lána vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota hafa nýtt sér slíka heimild yfir mislangt tímabil. Sanngirnirök mæla með því að heimila öllum sem uppfylla skilyrði um nýtingu úrræðisins að nýta sér slíka heimild í samanlögð tíu ár.

3. Meginefni frumvarpsins.

Lagt er til að almenn heimild rétthafa til skattfrjálsrar ráðstöfunar á viðbótariðgjaldi til séreignarsparnaðar inn á höfuðstól lána, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði, verði gerð varanleg. Með viðbótariðgjaldi er átt við iðgjald umfram lágmarksiðgjald en það er iðgjald sem nemur a.m.k. 15,5% og ákveðið er í sérlægum, kjara- eða ráðningarsamningi eða á annan sambærilegan hátt.

Í flestum meginatriðum er lagt til að sambærileg skilyrði gildi um nýtingu þessarar varanlegu heimildar og gilt hafa undanfarin ár um tímabundna og almenna heimild. Þó eru í frumvarpinu lagðar til nokkrar breytingar sem gerð verður grein fyrir hér á eftir. Breytingunum er ætlað að mæta vanköntum sem komið hafa í ljós í framkvæmd, bæta samræmi þess við aðrar varanlegar heimildir sem eru í gildi og ná til stuðnings við fyrstu kaupendur og laga viðmið heimildarinnar að því að hún verði gerð varanleg.

Óbreytt er að ráðstöfun viðbótariðgjalda inn á höfuðstól lána skal vera vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota rétthafa. Til áréttingar er gert að skilyrði að hann sé með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu. Þá er óbreytt að þau lán sem heimilt er að greiða inn á þurfa að vera veðlán, þ.e. lán sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði og að lánin hafi verið tekin í tengslum við öflun íbúðarhúsnæðis.

Sú breyting er lögð til á heimildinni að rétthöfum verði framvegis heimilt að nýta sér hana í tíu ár eða samanlagt 120 mánuði að hámarki. Í því felst jafnframt að heimildin tekur aðeins til rétthafa sem ekki hafa þegar nýtt önnur úrræði um skattfrjálsa ráðstöfun viðbótariðgjalda í tengslum við öflun íbúðarhúsnæðis í full tíu ár. Það felur í sér að rétthafi sem hefur nýtt önnur sambærileg skattfrjáls úrræði í tíu ár eða lengur fellur utan gildissviðs laganna. Hafi rétthafi hins vegar nýtt skattfrjáls úrræði séreignarsparnaðar í skemmri tíma er honum heimilt að nýta sér heimild frumvarpsins allt þar til tíu ára samanlögðum ráðstöfunartíma er náð, að uppfylltum öðrum skilyrðum frumvarpsins. Því kann heimildin einnig að taka til rétthafa sem hefur nýtt sér heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, en ekki náð að nýta heimildir þeirra laga í samanlagt tíu ár. Í því felst að hafi rétthafi hætt ráðstöfun iðgjalda eða að rof hafi orðið á ráðstöfun iðgjalda á grundvelli þeirra laga kann rétthafi að vera heimilt að nýta úrræðið allt þar til tíu ára samanlögðum ráðstöfunartíma er náð. Þá er lagt til að rétthafi skuli vera skráður eigandi að minnsta kosti 30% eignarhlut í því húsnæði sem ráðstöfun viðbótariðgjalds tekur til. Það hlutfallsviðmið er í samræmi við sambærilegt skilyrði í lögum um stuðning við fyrstu kaupendur.

Lagt er til að hámarksfjárhæð til ráðstöfunar á séreignarsparnaði verði óbreytt á árinu 2026 og nemi að hámarki 500 þús. kr. en það fjárhæðarviðmið hefur haldist óbreytt frá miðju ári 2014. Eftir það er lagt til að fjárhæðin taki breytingum í réttu hlutfalli við mismun á vísitölu neysluverðs við upphaf og lok næstliðins tólf mánaða tímabils, fyrst í upphafi ársins 2027. Þá er sú grundvallarbreyting lögð til á heimildinni að fjárhæðarmörk hennar miðist í öllum tilvikum við einstaklinga, líkt og gildir um heimildir laga um stuðning við fyrstu kaupendur, í stað þess að sérstakt lægra viðmið, sem verið hefur 750 þúsund kr., gildi fyrir hjón og sambúðarfólk.

Óbreytt er að Skatturinn sér um framkvæmd heimildarinnar og að umsóknum ber að skila til hans á því formi sem hann ákveður. Ákvarðanir ríkisskattstjóra verða kærانlegar til yfirskattanefndar sem er nýmæli frá því sem verið hefur en þær hefur til þessa verið unnt að kæra til ráðuneytisins.

Gert er ráð fyrir því að heimildin öðlist þegar gildi en að mögulegt verði að sækja um að nýta hana afturvirkir frá 1. janúar 2026 eða frá því að almenna heimildin féll úr gildi. Með því

móti verður hægt að tryggja að ekki verði rof í ráðstöfun iðgjalda. Réttthafar sem voru með gilda umsókn um ráðstöfun viðbótariðgjalda 1. janúar 2026 munu þurfa að sækja um heimildina að nýju og miðað er við að þeir hafi svigrúm til þess til 1. desember 2026.

Loks eru í frumvarpinu tillögur um afleiddar breytingar á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, og lögum um tekjuskatt nr. 90/2003. Þeim er ætlað að samræma betur skilyrði úrræðanna tveggja, einfalda framkvæmd og koma í veg fyrir að ólík skilyrði í úrræðunum tveimur skapi óæskilega hvata. Þannig er lagt til að fallið verði frá skilyrði um tíu ára samfelld tímabil ráðstöfunar í lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð og rétthöfum heimiluð ráðstöfun viðbótariðgjalda í samanlagt tíu ár. Jafnframt er lagt til að hámarksfjárhæðir laganna taki árlegum hækkunum í upphafi hvers árs, fyrst árið 2027, og taki mið af breytingum á vísitölu neysluverðs. Tillögum um breytingar á lögum um tekjuskatt er ætlað að tryggja rétthöfum áframhaldandi skattfrelsi við nýtingu úrræðanna.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Fyrirhuguð lagasetning felur ekki í sér álitafæni er varða stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar. Hún fjallar um heimild réttthafa til að ráðstafa skattfrjálst séreignarsparnaði inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis. Heimildin mun þannig gilda um alla réttthafa séreignarsparnaðar að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

5. Samráð.

Áform um lagasetningu og mat á áhrifum voru lögð fram á fundi ráðuneytisstjóra til kynningar í nóvember 2026. Engar athugasemdir bárust. Drög að frumvarpinu voru unnin í samráði við Skattinn og þau voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is xx.xx (mál nr. S-/2026). Alls bárust x umsagnir.

6. Mat á áhrifum.

6.1. Umfang frumvarpsins.

Allt frá miðju ári 2014 og til loka árs 2025 hefur heildarumfang almennu heimildarinnar um skattfrjálsa ráðstöfun viðbótariðgjalda inn á höfuðstól húsnæðislána vegna kaupa á húsnæði til eigin nota numið rúmum 152 milljörðum kr. Alls hafa tæplega 73 þúsund einstaklingar nýtt sér úrræðið en þeir hafa gert það mislengi á tímabilinu. Tæplega 55 þúsund einstaklingar hafa ekki nýtt sér úrræðið í samanlögð tíu ár. Þá er fjöldi þeirra sem teljast hafa fullnýtt núgildandi heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð en ekki náð samanlagt 120 mánaða ráðstöfunartíma, vegna kröfu um samfellu í ráðstöfunartíma, rúmlega sjö þúsund einstaklingar.

Erfitt er að segja til um það hversu margir muni óska eftir því að nýta sér heimild frumvarpsins þar til hámarki ráðstöfunartímans er náð en nú þegar hafa tæplega 27 þúsund einstaklingar nýtt sér sambærilegt úrræði í meira en fimm ár. Gera verður ráð fyrir að einstaklingar sem teljast hafa fullnýtt núgildandi heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð en ekki náð 120 mánaða samanlögðum ráðstöfunartíma muni óska eftir því að nýta sér heimild frumvarpsins.

6.2. Áhrif á réttthafa séreignarsparnaðar.

Frumvarpið felur í sér að einstaklingar geta nýtt séreignarsparnað sinn skattfrjálst til greiðslu inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Gildir þessi heimild yfir tímabil sem samanlagt getur orðið tíu ár. Þeir sem þegar hafa nýtt sér

sambærileg úrræði í þann tíma, bæði tímabundna heimild sem verið hefur í gildi frá árinu 2014 og sérstaka varanlega heimild ætlaða fyrstu kaupendum, munu ekki geta nýtt sé þá heimild sem felst í frumvarpinu. Um 15 þúsund einstaklingar teljast hafa fullnýtt þau úrræði í tíu ár og munu því ekki falla undir frumvarpið.

Í frumvarpinu er lögð til sú breyting frá sambærilegu tímabundnu úrræði, sem verið hefur í gildi undanfarin ár, að hámarksfjárhæð ráðstöfunar miðast eingöngu við einstaklinga en ekki hjón eða sambúðarfólk. Á árinu 2026 hefur þetta þau áhrif að hámarksheimild hjóna og sambúðarfólks til skattfjálsrar ráðstöfunar hækkar úr samanlagt 750 þúsund krónur í eina milljón kr. Áhrifin verða því jákvæð fyrir þann hóp að því marki sem hann er að fullnýta heimildina og hefur tök á að gera það áfram. Sama viðmið að þessu leyti einfaldar framkvæmd beggja úrræðanna og kemur í veg fyrir mögulega óæskilega hvata s.s. að einstaklingar hagi sambúðarskráningu m.t.t. ólíkra hámarksfjárhæða.

Frá og með árinu 2027 mun fjárhæðarviðmið heimildarinnar taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs. Til framtíðar mun uppreikningur m.t.t. vísitölu neysluverðs líklega leiða til þess að tekjulægstu hópar launafólks munu í meiri mæli geta fullnýtt heimildina en ef hámarksfjárhæðin stæði óbreytt. Sú breyting að heimila nýtingu í samanlagt tíu ár gefur ákveðinn sveigjanleika við nýtingu og gagnast m.a. þeim einstaklingum sem búa tímabundið erlendis eða búa tímabundið við skertar atvinnutekjur og hafa ekki svigrúm til að skerða ráðstöfunartekjur sínar.

Á fyrsta heila tekjuárinu sem tímabundna heimildin gildi fullnýttu 28% sambúðarfólks sér hana. Á tekjuárinu 2024 var það hlutfall orðið 51%. Fram að 2026 hélt hámarksfjárhæðin óbreytt frá 2014 sem leiddi til þess að yfir tímann fullnýttu fleiri heimildina. Var svo komið að einstaklingar með meðaltekjur fullnýttu heimildina. Eftir breytinguna sem felst í frumvarpinu munu meðaltekjur áfram nægja til að fullnýta hámarkið. Gera má ráð fyrir að hlutfall þeirra sem fullnýta heimildina eða nýti hana á annað borð breytist ekki verulega. Það er þó einhverri óvissu háð því með fyrirhuguðu frumvarpi verður heimildin fyrirsjáanlegri, en áður þegar heimildin var ítrekað framlengd er hugsanlegt að einhverjir hafi ekki séð ávinning að byrja að nýta hana til skamms tíma í senn. Með tímanum mun nýting séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán líklega færast yfir í að fara fyrst og fremst í gegnum úrræðin sem ætluð eru til stuðnings öflunar á fyrstu fasteign.

Ástand í efnahagsmálum og á vinnumarkaði getur haft áhrif á hvort einstaklingar nýti heimildina á hverjum tíma. Á þeim tíma sem tímabundna heimildin var í gildi var árleg hámarksfjárhæð óbreytt að krónutölu og því fjölgaði þeim sem fullnýttu úrræðið á ári hverju allan gildistímann. Ásókn í úrræðið hefur farið lítilliga minnkandi síðustu ár og skýrist það líklega af mismunandi ástæðum, s.s. að fólk skuldi ekki lengur húsnæðislán, það þekki ekki úrræðið eða sjái ekki ábata við að nýta það. Árið 2025 var fjöldi þeirra sem nýtti heimildina að einhverju marki að jafnaði um þriðjungur af þeim heildarfjölda sem hafði einhvern tímann nýtt sér heimildina frá árinu 2014. Ekki er ástæða til að ætla að neinn teljandi hluti þeirra einstaklinga sem hafa átt fasteign frá árinu 2014 og hafa ekki nýtt sér úrræðið til þessa byrji nú að nýta séreignarsparnað sinn á húsnæðislán.

Heimildin hvetur til sparnaðar, sem óvíst er að yrði að öðrum kosti, og felur í sér hraðari eignamyndun einstaklinga í húsnæði en ella. Það vegur upp á móti mögulegu tekjutapi einstaklinga í framtíðinni vegna minni lífeyrisgreiðslna.

6.3. Áhrif á vörsluaðila séreignarsparnaðar.

Þó nokkur reynsla er komin á framkvæmdina sem heimild frumvarpsins felur í sér, þ.e. gegnumstreymi sparnaðar einstaklinga úr séreignarsjóðum inn á fasteignalán, og ekki fyrirséð að ef úrræðið verður gert varanlegt að það kalli á teljandi breytingar í rekstri vörsluaðila. Gert er ráð fyrir að fækkun verði í hópi þeirra sem muni geta nýtt sér hina almennu heimild þar sem rúmlega 15 þúsund einstaklingar hafa þegar nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota í samanlögð tíu ár. Þá er gert ráð fyrir að á komandi árum fækki þeim einstaklingum til muna sem hafa verið að nýta sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar þar sem heimild frumvarpsins er bundin ákveðnum tímamörkum nýtingar. Það felur t.d. í sér að einstaklingur sem hefur þegar nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar í fimm ár á samkvæmt frumvarpinu fimm ára ráðstöfunartíma eftir. Ekki er gert ráð fyrir að úrræðin hafi teljandi áhrif á fjármálamarkaði þar sem ekki er gert ráð fyrir að vörsluaðilar séreignarsparnaðar þurfi að selja eignir þótt úrræðið verði gert varanlegt. Stafar það af því að úrræði frumvarpsins gildir aðeins um einstaklinga sem hafa ekki nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun í samanlögð tíu ár. Þá kann rétt höfum sem fallið hafa undir gildissvið laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð en ekki náð samanlögðum 120 mánaða ráðstöfunartíma að verða heimilt að nýta sér úrræði frumvarpsins þar til samanlögðum tíu árum er náð.

6.4. Áhrif á almannatryggingar.

Úrræðið kann að auka greiðsluþörf almannatryggingakerfisins að því marki sem greiðslur úr séreignarsjóðum verða lægri og fleiri gætu átt rétt á ellilífeyri frá Tryggingastofnun. Slík áhrif er þó illmögulegt að meta.

6.5. Áhrif á stjórnsýslu

Innan stjórnsýslunnar verða áhrifin helst á Skattinn og yfirskattaneftnd. Gert er ráð fyrir að Skatturinn sé vel í stakk búinn að sinna þeim verkefnum sem frumvarpið felur í sér. Sambærileg úrræði hafa verið í gildi frá árinu 2014 og stofnunin hefur þegar yfir að ráða þeirri sérfræðipækkingu sem nauðsynleg er. Þó er talið að frumvarpið kunni að hafa í för með sér einhvern aukinn kostnað vegna breytingar á upplýsinga- og tölvukerfum Skattsins.

Það nýmæli er lagt til í frumvarpinu að ákvarðanir Skattsins verði kærnanlegar til yfirskattaneftndar en þær hafa til þessa verið hægt að kæra til ráðuneytisins. Er það fyrirkomulag talið í betra samræmi við kæruleið vegna annarra ákvarðana Skattsins. Ef tekið er mið af fjölda kærumála til þessa er ekki tilefni til að ætla að breytingin muni hafa teljandi áhrif á starfsemi yfirskattaneftndar sem býr yfir nauðsynlegri sérfræðipækkingu.

6.6. Efnahagsleg áhrif og áhrif á húsnæðismarkað.

Heimild til að ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól íbúðalána minnkar íbúðaskuldir og eykur eignastöðu þeirra sem nýta heimildina í húsnæði sínu. Aukið veðrými eykur almennt eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði og leiðir til þess að húsnæðisverð verður hærra en ella auk þess sem vaxtastig kann að verða hærra. Áhrif í þessa veru eru þó líklega óveruleg í samanburði við aðra þætti sem ráða vaxtastigi auk þess sem færri munu geta nýtt sér úrræði frumvarpsins en nýtt hafa almennu heimildina til þess. Heilt á litið má ætla að þau áhrif í þessa veru sem frumvarpið hefur séu ekki veruleg umfram þau áhrif sem þegar kunna að hafa komið fram af völdum úrræðanna sem í gildi voru frá 2014 til og með 2025. Áhrifin munu aukinheldur fara minnkandi eftir því sem vaxandi hópur fullnýtir þá 10 ára heimild sem gert er ráð fyrir með frumvarpinu.

Úrræði frumvarpsins hefur mismunandi áhrif á eignastöðu og getu einstaklinga til þess að afla sér íbúðarhúsnæðis og þar með á húsnæðismarkað. Heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á fasteignalán nýtist þeim sem þegar eiga húsnæði og tóku lán vegna öflunar þess. Frumvarpið eykur því kaupgetu þeirra á íbúðamarkaði sem njóta góðs af heimildum frumvarpsins en minnkar hlutfallslega kaupgetu annarra á markaðnum.

Uppbygging sparnaðar í lífeyrissjóðum hefur almennt þau áhrif að auka framboð fjármagns í hagkerfinu. Auk þess að auka framtíðartekjur sjóðfélaga kann lífeyrissparnaður þannig að auka fjárfestingu og hagvaxtargetu þjóðarbúsins. Ef einstaklingar nýta sér úrræði frumvarpsins kann það að einhverju marki að leiða til þess að uppbygging eigna séreignardeilda lífeyrissjóða verði minni en ella. Vert er þó að hafa í huga að færri munu eiga kost á að nýta sér úrræði frumvarpsins en verið hefur undanfarin ár.

6.7. Áhrif á jafnrétti kynjanna.

Undanfarin ár hefur áþekkur fjöldi karla (52%) og kvenna (48%) nýtt sér sambærilega heimild og lögð er til í frumvarpinu. Af heildarfjárhæðinni sem nýtt er af séreignarsparnaði á höfuðstól þá nýta karlar 57% og konur 43% og munar 79 þ.kr. á ári á milli meðalfjárhæðar sem karlar nýta og þeirrar sem konur nýta að jafnaði. Nýting heimildarinnar í fjárhæðum endurspeglar þá staðreynd að konur hafa að meðaltali lægri tekjur en karlar. Karlar hafa þannig möguleika umfram konur að nýta hærri fjárhæð af heimildinni. Eftir því sem þær tekjur sem einstaklingar þurfa að hafa til þess að fullnýta heimildina eru nær meðaltekjum því minni er munur á því skattfrelsi sem hlýst af heimildinni milli kynja.

6.8. Áhrif á ríki og sveitarfélög.

Heimild frumvarpsins og afleiddar breytingar á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu fasteign hafa fjárhagsleg áhrif á ríki og sveitarfélög til skemmri og lengri tíma. Hins vegar er gert ráð fyrir að áhrifin fari þverrandi vegna almennu heimildar frumvarpsins þar sem hún er háð tímatakmörkunum og ljóst að hópur einstaklinga mun ekki geta nýtt sér það þar sem hann hefur þegar nýtt sér sambærilegt skattfrjáls úrræði í allt að tíu ár. Hins vegar kunna áhrifin að velta á því hvort heimildin hafi áhrif á ákvarðanir einstaklinga um að hefja sparnað í séreign. Þegar einstaklingar hefja slíkan sparnað skerðist stofn til tekjuskatts og útsvars en hins vegar myndar mótframlag launagreiðenda í séreignarsjóð um leið stofn til tryggingagjalds. Hvetji heimildin einstaklinga til að hefja sparnað í séreign eingöngu í þeim tilgangi að umbreyta honum í húsnæðissparnað verða neikvæð áhrif á skatttekjur ríkissjóðs og sveitarfélaga til skamms tíma. Heimild frumvarpsins leiðir aftur á móti til þess að lífeyrisgreiðslur og skattar verða minni en ella í framtíðinni. Hún eykur því eftirgjöf skatttekna en hún er að mestu leyti dreifð inn í framtíðina.

Erfitt er að meta tekjutap ríkissjóðs og sveitarfélaga af heimildinni til framtíðar. Forsendur um m.a. tímalengd, vexti og skattkerfi framtíðar hafa mikil áhrif á matið og eru óvissu háðar. Mat á áhrifum miðast við ef ráðstöfunin yrði skattlögð á núverandi tekjur einstaklinga sem nýta sér úrræðið á það skattkerfi sem nú gildir. Á þeim forsendum má gera ráð fyrir því að heildaráhrif heimildarinnar á ríkissjóð getið numið allt að 4,3 milljarðar kr. og á sveitarfélög um 2,6 milljarðar kr. á ári. Þar af mun breyting á hámarksfjárhæðum og skilyrðum sambúðarfólks nema allt að 600 milljónum kr. á ríkissjóð og 350 milljónum á sveitarfélög. Tenging við vísitölu neysluverð mun auka áhrifin enn frekar til lengri tíma lítið. Gera má ráð fyrir að eftirgjöfin fari lækkandi eftir því sem fleiri fullnýta 120 mánaða heimildina og að fimm árum liðnum nemi eftirgjöf skatttekna um 2,2 milljarða fyrir ríkissjóð og 1,4 milljarða í útsvar til sveitarfélaga.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 1. gr. er fjallað um gildissvið laganna en í þeim er lagt til að heimiluð verði skattfrjáls ráðstöfun rétthafa á viðbótariðgjaldi til séreignarsparnaðar inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis sem er til eigin nota rétthafa.

Um 2. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um þau skilyrði sem þarf að uppfylla til að rétthafa verði heimiluð úttekt á séreignarsparnaði. Með viðbótariðgjaldi er átt við iðgjald umfram lágmarksiðgjald, en það er iðgjald sem nemur a.m.k. 15,5%, sbr. lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997, nema sérlæg eða kjarasamningar kveði á um annað.

Í 1. mgr. er lagt til að rétthafa séreignarsparnaðar verði heimilað að nýta í hverjum mánuði viðbótariðgjöld til að ráðstafa inn á höfuðstól láns sem tekið var vegna kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Þannig er miðað er við að heimildina megji nýta til að greiða inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnæðis, þ.m.t. vegna nýbyggingar. Heimildin felur í sér skattfrelsi og er bundin við eitt íbúðarhúsnæði sem er til eigin nota rétthafa. Með íbúðarhúsnæði er átt við fasteign sem hefur sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og með eigin notum er átt við að rétthafi sé með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu.

Í ákvæðinu er lagt til að skilyrt verði að þau lán sem greitt er inn á séu veðlán, þ.e. lán sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði og að lánin hafi verið tekin í tengslum við öflun íbúðarhúsnæðis.

Þá er í ákvæðinu lagt til að heimildin taki til ráðstöfunar rétthafa í samanlögð tíu ára. Ekki er gerð krafa um að tímabilið skuli vera samfelld. Ef ráðstöfun rétthafa dreifist á færri en tólf mánuði á almanaksári teljast þeir mánuðir sem eftir eru af almanaksárinu hluti af tíu ára tímabilinu enda hafi hámarksfjárhæðum 3. gr. frumvarpsins verið náð innan ársins. Jafnframt er lagt til að gert verði að skilyrði fyrir nýtingu úrræðisins að rétthafi hafi ekki áður fullnýtt önnur úrræði um skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar í tengslum við öflun íbúðarhúsnæðis. Í því felst að rétthafi sem hefur þegar ráðstafað viðbótariðgjaldi skattfrjálst samanlagt í tíu ár fellur ekki undir þá heimild sem frumvarpið felur í sér. Hafi rétthafi hins vegar nýtt skattfrjáls úrræði séreignarsparnaðar í skemmri tíma er honum heimilt að nýta sér heimild frumvarpsins allt þar til tíu ára ráðstöfunartíma er náð. Því kann heimildin einnig að taka til rétthafa sem hefur nýtt sér núgildandi heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, en ekki náð að nýta heimildir þeirra laga í samanlagt tíu ár. Í því felst að hafi orðið rof í ráðstöfun rétthafa á grundvelli þeirra laga er rétthafa heimilt að nýta heimild frumvarpsins allt þar til tíu ára samanlögðum ráðstöfunartíma er náð. Þá er í ákvæðinu lagt til að heimildin sé bundin tilteknum fjárhæðarmörkum, sbr. 3. gr. frumvarpsins.

Í 2. mgr. er lagt til að rétthafi sé skráður eigandi að minnsta kosti 30% eignarhlut í því húsnæði sem ráðstöfun viðbótariðgjalds tekur til og er það sama viðmið og mælt er fyrir um í lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016.

Um 3. gr.

Í 1. mgr. er lagt til að hámarksfjárhæð hvers rétthafa til úttektar á séreignarsparnaði nemi að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði á árinu 2026. Ef miðað er við 4% framlag rétthafa af iðgjaldsstofni getur framlag hans að hámarki numið 333 þús. kr. á tólf mánaða

tímabilinu og framlag launagreiðanda getur að hámarki numið 167 þús. kr. fyrir sama tímabil miðað við 2% móttframlag hans af iðgjaldsstofni.

Í 2. mgr. er lagt til að hámarksfjárhæðir taki árlegum breytingum í upphafi hvers árs í samræmi við breytingar á neysluvísitölu næstliðins árs. Fram kemur að ráðherra skuli birta breytingar á hámarksfjárhæðum í lok hvers árs og lagt til að það verði gert í fyrsta sinn í árslok 2026 vegna ráðstafana á árinu 2027, sbr. gildistökuákvæði frumvarpsins.

Í 3. mgr. er kveðið á um að úttekt rétthafa geti aldrei numið hærri fjárhæð en nemur inneign hans vegna greiddra iðgjalda á hverjum tíma, þ.e. greiðsla til rétthafa takmarkast við inneign sem myndast hefur á hverju tímabili. Það þýðir að verði ávöxtun iðgjalda neikvæð á tímabilinu getur komið til skerðingar sem því nemur. Ef ráðstöfun séreignarsparnaðar fer fram úr því hámarki sem gildir samkvæmt ákvæðinu, þ.e. um framlag rétthafa og framlag launagreiðanda, telst það sem umfram er til skattskyldra tekna á greiðsluári.

Að lokum er í 4. mgr. lagt til að framlag rétthafa megi ekki vera lægra en framlag launagreiðanda. Rétthafa er því ekki heimilt að nýta eingöngu framlag launagreiðanda til ráðstöfunar inn á höfuðstól húsnæðisláns heldur skal framlag hans vera a.m.k. jafnt framlagi launagreiðanda, þ.e. að ef framlag launagreiðanda er t.d. 2% af tekjum verður skattfrjálst framlag rétthafa að nema a.m.k. 2% eða ef framlag launagreiðanda er 1% af tekjum verður skattfrjálst framlag rétthafa að nema a.m.k. 1%.

Um 4. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um að umsókn rétthafa til að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól íbúðarláns skuli beina til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður.

Í 2. mgr. er kveðið á um þau gögn sem umsækjandi skal m.a. framvísa við umsókn til að unnt sé að leggja mat á hvort skilyrði 2. gr. frumvarpsins séu uppfyllt. Í ákvæðinu er lagt til að ríkisskattstjóra verði heimilað að byggja á upplýsingum frá umsækjanda við mat á því hvort skilyrði umsóknar séu uppfyllt. Þá er lagt til að ríkisskattstjóra verði heimilað að afla upplýsinga úr opinberum gögnum frá viðeigandi stofnunum til staðfestingar á því hvort skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Jafnframt er vörsluaðilum og lánveitendum gert skylt að staðfesta, eftir því sem við á, að þær upplýsingar sem umsækjandi veitir í umsókn um vörsluaðila séreignarsparnaðar og lán séu réttar. Mun þessi upplýsingagjöf fara fram rafrænt og án þess að vörsluaðilar og lánveitendur hafi nokkur samskipti sín á milli. Öll upplýsingamiðlun fer í gegnum rafrænt afgreiðslukerfi ríkisskattstjóra.

Í 3. mgr. er lögð sú skylda á umsækjanda að upplýsa ríkisskattstjóra um ef breytingar verða á forsendum umsóknar, svo sem ef skipt er um vörsluaðila séreignarsparnaðar, ef breytingar verða á láni og ef hann hyggst gera hlé á greiðslu iðgjalda. Umsækjandi getur hvenær sem er afturkallað eða breytt umsókn sinni um ráðstöfun iðgjalda inn á lán. Beiðni um afturköllun hefur ekki afturvirk áhrif á ráðstöfun iðgjalda inn á lán.

Í 4. mgr. er kveðið á um að ríkisskattstjóri skuli halda skrá yfir nauðsynlegar upplýsingar samkvæmt lögnum, m.a. um val á vörsluaðila og lánum.

Í 5. mgr. er kveðið á um að þegar skilyrði 2. gr. eru uppfyllt og þegar upplýsingar skv. 4. mgr. liggja fyrir miðlar ríkisskattstjóri nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Að því uppfylltu millifærir vörsluaðili viðbótariðgjöld til viðeigandi lánveitanda til greiðslu inn á höfuðstól lána. Miðað er við að greitt sé inn á höfuðstól láns á gjalddaga. Ef lán eru í vanskilum skal fara um greiðsluna eftir þeirri greiðsluröð sem lánaskilmálar kveða á um.

Vörsluaðilum ber skv. 6. mgr. að ráðstafa greiddum iðgjöldum til þeirra lánveitenda sem eiga þau lán sem umsækjendur hafa valið enda hafi umsækjandi ekki gert hlé á greiðslu

iðgjalda. Miðað er við að greiðslur frá vörsluaðilum berist inn á safnreikninga hjá viðkomandi lánveitendum. Skal þetta gert ekki sjaldnar en fjórum sinnum á ári nema valin lán umsækjanda hafi færri en fjóra gjalddaga á ári. Þá er kveðið á um að vörsluaðilar skuli ráðstafa iðgjöldum til lánveitenda á þeim tíma þegar iðgjöld geta farið inn á höfuðstól valinna lána enda miðað við að greiðslur gangi ekki upp í annan kostnað ef ekki er um vanskil að ræða.

Loks er mælt fyrir um að verði rof hjá réttihafa á greiðslu iðgjalda áður en hann hefur náð samanlagt tíu árum geti hann sótt um heimild frumvarpsins að nýju og ráðstafað viðbótariðgjöldum það sem eftir stendur tímabilsins. Heimild réttihafa til að ráðstafa viðbótariðgjaldi samkvæmt frumvarpinu fellur ekki niður þótt réttihafi skipti um íbúðarhúsnæði innan tímabilsins.

Um 5. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um að ríkisskattstjóri hafi eftirlit með ráðstöfun iðgjalda samkvæmt frumvarpinu og að ráðherra geti með reglugerð kveðið nánar á um framkvæmd ákvæðisins, m.a. um umsóknarferlið, ráðstöfun, eftirlit og kostnað. Jafnframt er lagt til að skuldheimtumönnum verði gert óheimilt að krefjast þess að skuldarar taki út viðbótariðgjöld til greiðslu inn á höfuðstól íbúðarlána. Í því sambandi er vísað til 2. mgr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997, um að séreignarsparnaður sé ekki aðfararhæfur.

Um 6. gr.

Lagt er til að ákvarðanir ríkisskattstjóra sem teknar eru á grundvelli frumvarps þessa sæti kæru til yfirsattanefndar eftir ákvæðum laga um yfirsattanefnd.

Um 7. gr.

Í gildistökuákvæðinu er lagt til að ákvæði frumvarpsins gildi afturvirkkt frá 1. janúar 2026. Þannig verður réttihöfum, sem hafa ekki náð samanlagt tíu ára skattfrjálsum ráðstöfunartíma viðbótariðgjalda við gildistökkuna, heimilað að nýta sér uppsöfnuð iðgjöld frá 1. janúar 2026 til ráðstöfunar inn á höfuðstól íbúðarlána. Réttihafar sem svo á við um þurfa að sækja um heimildina að nýju og skal það gert fyrir 1. desember 2026. Eftir þann tíma verður ekki unnt að ráðstafa uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum inn á höfuðstól húsnæðisláns. Að öðru leyti gildir umsókn um iðgjöld sem greidd eru eftir að umsókn berst.

Loks er lagt til að ráðherra birti breytingar á hámarksfjárhæðum 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins í lok hvers árs og lagt til að það verði gert í fyrsta sinn í árslok 2026 vegna ráðstafana á árinu 2027.

Um 8. gr.

Í ákvæðinu eru lagðar til breytingar á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016 til að ná fram meira samræmi við úrræðið í frumvarpinu og lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, til að ákvæði frumvarpsins nái fram að ganga.

Í 1. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, þess efnis að lagt er til að fallið verði frá skilyrðinu um tíu ára samfelld tímabil ráðstöfunar og þess í stað verði réttihöfum heimiluð nýting þeirra í samanlagt tíu ár. Tillagan er til samræmis við áform frumvarpsins. Verði tillagan að lögum verður réttihöfum sem falla undir lögin því heimilt að nýta sér heimildir þeirra laga í tíu ár eða alls 120 mánuði samtals án þess að skilyrði um eitt samfelld tímabil sé uppfyllt.

Til samræmis við áform frumvarpsins er lagt til að hámarksfjárhæðir 4. gr. laganna taki árlegum hækkunum í upphafi hvers árs og taki mið af breytingum á vísitölu neysluverðs næstliðins árs. Tekið er fram að ráðherra skuli birta breytingar á hámarksfjárhæðum í lok hvers árs og skal það gert í fyrsta sinn í árslok 2026. Verði frumvarpið að lögum munu hámarksfjárhæðir 4. gr. laganna því fyrst taka breytingum í upphafi árs 2027, að teknu tilliti til vísitölu neysluverðs og gilda út það ár og síðan árlega eftir það í upphafi hvers almanaksárs. Ef ráðstöfun séreignarsparnaðar fer fram úr hámarksfjárhæðum telst það sem er umfram til skattskyldra tekna á greiðsluári.

Í 2. tölul. eru lagðar til breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, um að ráðstöfun viðbótariðgjalds til séreignarsparnaðar verði ekki talin til skattskyldra tekna að uppfylltum skilyrðum frumvarpsins. Þar sem sömu fjárhæðarmörk og sama ráðstöfunartímabil eiga að gilda um heimild frumvarpsins og heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016, er í fyrsta lagi lagt til að heiti frumvarpsins verði bætt við 1. mgr. 12. tölul. 28. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, til að tryggja skattfrelsi við ráðstöfun iðgjalda til séreignarsparnaðar við ákveðnar skilyrtar aðstæður.

Í öðru lagi er lagt til að fallið verði frá kröfu um samfellt tíu ára tímabili. Þess í stað er lagt til að kveðið verði á um tíu ára ráðstöfunartíma til samræmis við tillögur frumvarpsins. Verði tillagan að lögum verður einstaklingum sem falla undir lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð því heimilt að nýta sér heimildir þeirra laga í tíu ár eða alls 120 mánuði samtals. Þá kann heimild frumvarpsins einnig að taka til einstaklinga sem hafa nýtt sér úrræði laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, en af einhverjum ástæðum ekki náð að nýta heimildir þeirra laga í samanlagt tíu ár. Auk þess er lagt til að í ákvæðinu verði jafnframt vísað til 3. gr. frumvarpsins um hámarksfjárhæðir þar sem gert er ráð fyrir því að sömu fjárhæðarmörk gildi um heimildir laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð og lagðar eru til í frumvarpinu.

Í þriðja lagi er lagt til að hámarksfjárhæðir taki árlegum hækkunum í upphafi hvers árs og taki mið af breytingum á vísitölu neysluverðs næstliðins árs. Tekið er fram að ráðherra skuli birta breytingar á hámarksfjárhæðum í lok hvers árs og lagt til að það verði gert í fyrsta sinn í árslok 2026. Kveðið er á um hámarksfjárhæðir í 3. gr. frumvarpsins og eru þær í samræmi við fjárhæðir 4. gr. laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Samkvæmt síðastnefndum lögum er heimildin takmörkuð við 4% framlag manns af iðgjaldsstofni eða 333 þús. kr. að hámarki á ári og allt að 2% framlag launagreiðanda eða að hámarki 167 þús. kr. af iðgjaldsstofni á ári. Þannig er ákveðið þak sett á úrræðið sem takmarkast við 500 þús. kr. á einstakling og gildir fjárhæðin fyrir árið 2026. Verði frumvarpið að lögum munu hámarksfjárhæðir beggja úrræða því fyrst taka breytingum í upphafi árs 2027, að teknu tilliti til vísitölu neysluverðs og gilda út það ár og síðan árlega eftir það í upphafi hvers almanaksárs. Ef ráðstöfun séreignarsparnaðar fer fram úr hámarksfjárhæðum telst það sem er umfram til skattskyldra tekna á greiðsluári. Með fasteign er átt við eign sem hefur sérstakt fasteignanúmer í fasteignaskrá Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar. Önnur ákvæði 12. tölul. 28. gr. laga um tekjuskatt taka ekki til úrræðis frumvarpsins.

Miðað er við að heimilt verði að verja iðgjöldum til séreignarsparnaðar til ráðstöfunar inn á höfuðstól lána sem tekin eru vegna öflunar íbúðarhúsnaðis til eigin nota, þ.m.t. vegna kaupa á nýbyggingu.