

Viðbótarlífeyrissparnaður inn á húsnæðislán eða til húsnæðiskaupa

Ólafur Páll Gunnarsson

Stjórnvöld hafa nú kynnt aðgerðir í skuldamálum heimilanna. Þær eru tvíþættar, þ.e. annars vegar er um að ræða niðurfærslu verðtryggðra húsnæðislána og hins vegar skattfrjálsa ráðstöfun viðbótarlífeyrissparnaðar til lækkunar höfuðstóls húsnæðislána eða til kaupa á íbúðarhúsnæði. Viðbótarlífeyrissparnaður er afar hagkvæmt sparnaðarform, m.a. vegna mótframlags launagreiðanda og undanþágu inneignar frá fjármagnstekjuskatti. Tekjur sem ráðstafað er til viðbótarlífeyrissparnaðar eru skattfrjálstar en tekjuskattur er greiddur við úttekt. Sú ráðstöfun sem stjórnvöld hafa nú kynnt um skattfrjálsa úttekt viðbótarlífeyrissparnaðar, að hámarki 1,5 milljón króna á þremur árum, og nýta má til greiðslu inn á húsnæðislán eða til húsnæðiskaupa, gerir sparnaðinn enn fýsilegri.

Viðbótarlífeyrissparnaður greiddur inn á lán

Að greiða niður skuldir er árangursrík leið til eignamyndunar. Með því að greiða inn á íbúðalánið með viðbótarlífeyrissparnaði nýtur viðkomandi skattaafsláttar og mótframlags launagreiðanda auk þess sem innborgunin lækkar heildar vaxtagreiðslu og verðbætur. Aðili sem greiðir eina milljón króna í viðbótarlífeyrissparnað og fær hálfa milljón króna í mótframlag atvinnurekanda getur vænst þess að fá 2,1 milljón króna eftir skatt að 25 árum liðnum á föstu verðlagi. Ef sami aðili greiðir sömu fjárhæð inn á fasteignalán og heldur sömu greiðslubyrði á lánunum myndi skuld hans lækka um fjórar og hálfa milljón króna að 25 árum liðnum, jafnframt á föstu verðlagi. (Forsendur útreiknings miðast við 3,5% raunávöxtun lífeyrissparnaðar, 4,5% raunvexti af fasteignalánnum, og 40% tekjuskatt.) Eins og framangreind dæmi sýna getur einnar milljón króna skattfrjálst framlag launþega lækkað lán um margfalda þá upphæð. Fáir fjárfestingarkostir í dag fela í sér jafn mikla ávöxtun, auk þess sem niðurgreiðsla skulda er í raun ígildi áhættulausrar fjárfestingar.

Viðbótarlífeyrissparnaður til húsnæðiskaupa

Samkvæmt frumvarpi fjármála- og efnahagsráðherra um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, verður fólki heimil skattfrjáls úttekt á viðbótarlífeyrissparnaði sem myndast á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017, og nýta má hana til húsnæðiskaupa. Skilyrði er að inneign verði nýtt til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota og að réttshafi hafi ekki verið eigandi íbúðarhúsnæðis frá 1. júlí 2014 þar til heimildin er nýtt. Heimildin takmarkast við 1,5 milljónar króna ráðstöfun á hverja fasteign, þ.e. hvert heimili. Heimildin gildir í 5 ár. Þá er miðað við að heimildina megi nýta vegna nýbyggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota og að sama gildi um kaup á búseturétti. Hægt verður að nýta báða þætti úrræðisins, safna t.d. fyrir útborgun í tvö ár og greiða svo inn á húsnæðislán í eitt ár. Skattfrjáls ráðstöfun viðbótarlífeyrissparnaðar til húsnæðiskaupa mun því án efa flýta fyrir nauðsynlegri eignamyndun húskaupenda og hækka eiginfjárframlag, ekki síst þeirra sem hyggja á fyrstu kaup.

Mikilvægt að kynna sér kosti viðbótarlífeyrissparnaðar

Ráðstöfun skattfrjáls viðbótarsparnaðar inn á húsnæðislán eða til húsnæðiskaupa er hagstæður kostur fyrir þá sem vilja hámarka tekjur sínar og byggja upp eigið fé á sama tíma. Aðgerðir stjórnvalda eru til þess fallnar að hraða eignamyndun en á sama tíma munu þær treysta í sessi það mikilvæga sparnaðarform sem viðbótarlífeyrissparnaðurinn er.

Höfundur er verkefnastjóri lífeyrissparnaðar hjá Landsbankanum og framkvæmdastjóri Íslenska lífeyrissjóðsins.