

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrund for lovforslaget

Som følge af, at renteniveauet i dag er væsentligt lavere end i 1980'erne og begyndelsen af 1990'erne, vil der kunne opnås en statslig gevinst ved at omprioritere eksisterende nominallån med offentlig støtte i form af ydelsesbidrag eller rentesikring til lån med lavere rente.

De lån, der er tale om, er realkreditlån optaget af ejeren til finansiering af de værdiføgende forbedringsudgifter i sanerede og byfornyeede ejendomme. Til lån optaget efter lov om sanering ydes den statslige støtte i form af rentesikring og til lån optaget efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse ydes den statslige støtte i form af ydelsesbidrag. Da ejendommens ejer er debitor for lånene, er det ejeren, der uanset statsstøtten, kan træffe beslutning om omprioritering.

De omprioriteringsmodne lån skønnes overvejende at bestå af lån med pålydende rente på 8 og 9 pct. optaget i begyndelsen af 1990'erne. Antallet af lån med pålydende rente 10 pct. eller højere skønnes at være relativt beskedent.

På trods af det - for tiden - lave renteniveau gennemføres der stort set ikke omprioriteringer af de omhandlede lån. Årsagen er, at ejeren efter de gældende regler ikke kan opnå tilstrækkelig fordel ved en omprioritering, idet 90 pct. af omprioriteringsgevinsten modregnes i statsstøtten. På trods af at 10 pct. af ydelsesnedsættelsen tilfalder ejeren i forbindelse med omprioritering, opnår ejeren af forskellige årsager kun en beskedent eller slet ingen gevinst ved omprioritering. De væsentligste årsager er, at ejeren ofte er nødt til at forlænge restløbetiden i forbindelse med omprioriteringen, og at en stor del af gevinsten for den skattepligtige ejer modsvares af øget beskatning som følge af, at afdragsbetalingen fremrykkes. Dette medfører på kort sigt et likviditetsunderskud for ejeren.

Som følge af, at omprioriteringerne ikke gennemføres, opnår staten ikke den mulige gevinst.

Ved at give ejerne et bedre incitament til at gennemføre omprioriteringer, vurderes det, at de omprioriteringer, der kan gennemføres med fordel, vil blive gennemført. Størstedelen af den gevinst, der kan opnås herved, vil tilfalde staten.

Forslagets hovedindhold

Med henblik på at øge ejernes incitament til at gennemføre omprioriteringer foreslås det at:

- skattepligtige ejere får 30 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden,
- ikke-skattepligtige ejere får 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden,
- alle ejere får ret til ved omprioritering at afkorte restløbetiden til nærmeste hele år, og at
- alle ejere får hele ydelsesnedsættelsen det første år.

Efter de gældende regler tilfalder 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i forbindelse med omprioritering ejeren, uanset om der er tale om en skattepligtig ejer eller en ikke-skattepligtig ejer. Ikke-skattepligtige ejere er typisk private andelsboligforeninger og almene boligorganisationer. Det har imidlertid vist sig, at for både skattepligtige og ikke-skattepligtige ejere er den samlede gevinst såvel over hele restløbetiden som på kort sigt for lille til at motivere ejerne til at gennemføre omprioritering. Hertil kommer, at den ikke-skattepligtige ejer - under i øvrigt ensartede forudsætninger - opnår en væsentlig større gevinst end den skattepligtige ejer. For den skattepligtige ejer gælder, at hele dens indtægt i form af lejeindtægt og ydelsesstøtte er skattepligtig. Renteudgiften kan ejeren fradrage i den skattepligtige indtægt. Derved betaler ejeren skat af den del af ydelsen, der består af afdrag, som ikke er fradragsberettiget. Vælger den skattepligtige ejer at omprioritere til et lån med lavere rente, ændres det nye låns afdragsprofil, idet afdraget øges i den første del af afdragsperioden og mindskes i den sidste del af perioden. Dette medfører, at den skattepligtige ejer afhængigt af omstændighederne får et likviditetsunderskud i den første del af afdragsperioden. Set over hele det nye låns restløbetid får ejeren et skattemæssigt tab.