

Úrskurður yfirskattanefndar

- Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar til greiðslu húsnæðislána
- Fyrstu kaup íbúðarhúsnæðis

Úrskurður nr. 70/2019

Lög nr. 111/2016, 2. gr. 2. mgr.

Reglugerð nr. 555/2017, 1. gr.

Kærandi í máli þessu keypti sína fyrstu íbúð í félagi við foreldra sína á árinu 2017. Var kærandi eigandi að 85% eignarhlut í íbúðinni, en foreldrar hans keyptu 7,5% hlut hvort. Ríkisskattstjóri hafnaði umsókn kæranda um ráðstöfun séreignarsparnaðar vegna fyrstu kaupa þar sem kaupendur íbúðarinnar hefðu verið fleiri en tveir. Yfirskattanefnd rakti í úrskurði sínum breytingar sem orðið hefðu á frumvarpi til laga nr. 111/2016 í meðförum Alþingis og taldi ekkert benda til þess að með breytingum á orðalagi laganna hefði verið stefnt að því að þrengja möguleika kaupanda fyrstu íbúðar til að ráðstafa séreignarsparnaði sínum frá því sem orðað var í frumvarpstexta, þar á meðal við þær aðstæður sem greindi í máli kæranda, svo framarlega sem skilyrði um 30% lágmarkseignarhlut væri uppfyllt. Var krafa kæranda tekin til greina.

Ár 2019, miðvikudaginn 3. apríl, er tekið fyrir mál nr. 179/2018; kæra A, dags. 23. nóvember 2018, vegna úttektar séreignarsparnaðar. Í málinu úrskurða Ólafur Ólafsson, Anna Dóra Helgadóttir og Bjarnveig Eiríksdóttir. Upp er kveðinn svofelldur

ú r s k u r ð u r :

I.

Með kæru, dags. 23. nóvember 2018, hefur kærandi skotið til yfirskattanefndar ákvörðun ríkisskattstjóra frá 24. ágúst 2018 um að hafna umsókn kæranda um nýtingu séreignarsparnaðar vegna kaupa á fyrstu íbúð, sbr. lög nr. 111/2016, um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, með áorðnum breytingum. Umsókn kæranda varðaði kaup á íbúð að R. Samkvæmt kaupsamningi, dags. 11. maí 2017, keypti kærandi 85% eignarhluta í fasteigninni en foreldrar kæranda, M og K, voru hvort um sig kaupendur 7,5% eignarhluta. Ríkisskattstjóri byggði synjun sína á því að samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 111/2016 væri skilyrði úttektar á

séreignarsparnaði að réttthafi hefði ekki áður átt íbúð og að hann aflaði sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling. Teldist kærandi ekki uppfyllt skilyrði laganna þar sem kaupendur að fasteigninni hefðu verið fleiri en tveir.

Í kæru kæranda til yfirséðanefndar er þess krafist að ákvörðun ríkisskattstjóra verði hnekkt. Fram kemur í kærinni að foreldrar kæranda hefðu aðstoðað hann við kaup á íbúð að R í maí 2017 með því að fjármagna hluta útborgunar í eigninni, samtals 15% af kaupverði. Kærandi hefði fjármagnað kaupin að öðru leyti með eigin sparnaði og tveimur veðlánnum hjá Arion banka. Hefði kærandi verið grunlaus um að ekki mættu vera nema tveir skráðir eigendur að fasteigninni til að ráðstafa mætti séreignarsparnaði inn á lán fyrir fyrstu íbúðarkaupum. Foreldrar kæranda hafi afsalað eignarhlutum sínum til kæranda 22. nóvember 2018 og hafi afsalinu verið þinglýst í kjölfar þess. Telur kærandi að þar sem hann sé nú einn eigandi eignarinnar eigi hann rétt á að nýta séreignarsparnað sinn til niðurgreiðslu láns sem tekið hafi verið til fyrstu íbúðarkaupa.

II.

Með bréfi, dags. 10. janúar 2019, hefur ríkisskattstjóri lagt fram umsögn um kærana og krafist þess að ákvörðun ríkisskattstjóra verði staðfest með vísan til forsendna hennar, enda hafi ekki komið fram nein þau gögn eða málsástæður varðandi kæruefnið sem gefi tilefni til breytinga á ákvörðun ríkisskattstjóra. Í umsögn ríkisskattstjóra er rakið að samkvæmt skráningu í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands hafi kærandi verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði að R þann 11. maí 2017 ásamt tveimur öðrum einstaklingum, M og K. Ríkisskattstjóri hafi synjað umsókn kæranda um nýtingu séreignarsparnaðar á grundvelli laga nr. 111/2016, um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, vegna öflunar íbúðarinnar að R, enda sé skilyrði úttektar á séreignarsparnaði samkvæmt nefndum lögum að réttthafi hafi ekki áður átt íbúð og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling. Vegna upplýsinga kæranda um að M og K hafi afsalað eignarhlutum sínum til kæranda 22. nóvember 2018 og sé hann því einn eigandi eignarinnar eftir það tímamark, tekur ríkisskattstjóri fram að á þeim tímamarki er kærandi hafi aflað fasteignarinnar með kaupsamningi, dags. 11. maí 2017, hafi það verið gert í félagi við tvo einstaklinga. Tilfærsla á

eignarhlutfalli eignarinnar eftir öflun hennar geti ekki breytt því hvort skilyrði 2. mgr. 2. gr. nefndra laga sé fullnægt, enda sé það bundið við tímamark öflunar íbúðarhúsnæðisins en ekki almennan fjölda eigenda.

III.

Um skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, vegna kaupa á fyrstu íbúð gilda lög nr. 111/2016, um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Samkvæmt 2. gr. laganna er rétthafa séreignarsparnaðar heimilt að nýta viðbótariðgjald, sem greitt er á samfelldu tíu ára tímabili, eftir gildistöku laganna að tilteknu hámarki á ári, sbr. 4. gr. þeirra, með því að a) verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða b) ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð. Þá er rétthafa heimilt að nýta iðgjald sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess eftir því sem nánar er kveðið á um í 3. gr. laganna. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 111/2016 er skilyrði fyrir úttekt á séreignarsparnaði að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling. Þá skal rétthafi eiga að minnsta kosti 30% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er. Á grundvelli heimildar í 2. mgr. 6. gr. laganna hefur verið sett reglugerð nr. 555/2017, um samræmt verklag við ráðstöfun iðgjalda til séreignarsparnaðar til stuðnings kaupa á fyrstu íbúð, sem öðlaðist gildi 1. júlí 2017.

Fram er komið í málinu að kærandi keypti með kaupsamningi, dags. 11. maí 2017, íbúð að R í félagi við foreldra sína, M og K. Nánar tiltekið var kærandi kaupandi að 85% eignarhlut í íbúðinni en foreldrar kæranda keyptu 7,5% hlut hvort. Hinn 27. desember 2017 sótti kærandi um ráðstöfun séreignarsparnaðar á grundvelli laga nr. 111/2016 inn á höfuðstól láns sem tekið var vegna öflunar húsnæðisins að R. Með hinni kærðu ákvörðun sinni, dags. 24. ágúst 2018, hafnaði ríkisskattstjóri umsókninni á þeirri forsendu að samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 111/2016 væri skilyrði úttektar á séreignarsparnaði að rétthafi hefði ekki áður átt íbúð og að hann aflaði sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling. Yrði að synja umsókn kæranda um ráðstöfun séreignarsparnaðar á grundvelli laganna þar sem kaupendur að fasteigninni hefðu verið fleiri en tveir.

Eins og fyrr greinir segir í 2. mgr. 2. gr. laga nr. 111/2016 að það sé skilyrði úttektar á séreignarsparnaði samkvæmt lögnum „að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling“. Þá skal rétthafi eiga að minnsta kosti 30% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er. Í 2. mgr. 2. gr. frumvarps þess, er varð að lögum nr. 111/2016, sbr. þskj. 1538 á 145. löggjafarþingi, voru skilyrði þessi orðuð þannig að rétthafi hefði ekki áður átt íbúð. Þá skyldi rétthafi eiga að minnsta kosti 50% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað væri. Í almennum athugasemdum við lagafrumvarpið sagði um tilefni og nauðsyn lagasetningar að hækkanði húsnæðisverð og aukin krafa um hátt eigið fjárframlag við kaup á fasteign hefði þyngt róður margra einstaklinga og barnafjölskyldna, og þá sérstaklega hjá yngri aldurshópum, við að eignast sitt eigið húsnæði. Í ljósi þess væri markmið frumvarpsins að efla stuðning við kaupendur fyrstu íbúðar og með þeim stuðningi væri séreignarstefnu stjórnvalda fylgt. Í nefndarálitinu meiri hluta efnahags- og viðskiptanefndar, sbr. þskj. 1714 á 145. löggjafarþingi, var bent á að algengt væri að sambúðaraðilar ættu húsnæði í öðrum hlutföllum en 50%, t.d. 60/40, sem þýddi að annar aðilinn gæti ekki nýtt sér úrræði frumvarpsins. Til þess að bregðast við þessu væri lagt til að lágmarkseignarhlutur rétthafa yrði 30% í stað 50%. Samkvæmt breytingartillögum meiri hluta nefndarinnar á þskj. 1715 var í samræmi við þetta lögð til sú orðalagsbreyting á 2. mgr. 2. gr. frumvarpsins að í stað „50%“ kæmi „30%“. Einnig var lagt til að við 1. málslið málgreinarinnar yrði bætt orðunum „og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling“. Ekki er vikið að þessari síðarnefndu breytingartillögu í nefndarálitinu. Var lagafrumvarpið samþykkt sem lög að gerðum m.a. þessum breytingum 12. október 2016.

Eins og fram er komið er markmiðið með lögum nr. 111/2016 að styðja við kaupendur fyrstu íbúðar vegna hækkanði húsnæðisverðs. Hér að framan er gerð grein fyrir þeirri breytingu sem varð á frumvarpi til laga þessara í meðförum Alþingis og fól í sér rýmkun réttar til úttektar séreignarsparnaðar og ráðstöfunar hans samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna með því að áskilið hlutfall eignarhlutar rétthafa í þeirri íbúð sem aflað væri var lækkað úr 50% í 30%. Verður ekki annað séð en að löggjafinn hafi talið að skilyrði, sem frumvarpið tilgreindi, kynnu að vera of þröng til að mæta yfirlýstum tilgangi laganna. Þá breytingu, sem jafnframt var gerð á orðalagi 2. mgr. 2. gr. í meðförum þingsins, þess efnis að rétthafi aflaði sér íbúðarhúsnæðis „annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling“, verður að virða með hliðsjón af þessu.

Verður helst ráðið að þessari breytingu hafi verið ætlað að taka af tvímæli um að fleiri en einn einstaklingur (væntanlega helst hjón eða sambúðaraðilar) gætu hver um sig átt sjálfstæðan rétt til úttektar séreignarsparnaðar samkvæmt lögnum vegna sameiginlegra íbúðarkaupna. Ekkert bendir á hinn bóginn til þess að með þessu hafi verið stefnt að því að þrengja möguleika kaupanda fyrstu íbúðar til að ráðstafa séreignarsparnaði sínum frá því sem orðað var í frumvarpstexta, þar á meðal við þær aðstæður sem greinir í máli þessu, svo framarlega sem skilyrði um lágmarkseignarhlut væri uppfyllt. Tekið skal fram að orðalag 1. gr. reglugerðar nr. 555/2017, þar sem er að finna ákvæði um gildissvið og skilgreiningar hugtaka, ber ekki með sér skilyrði af þeim toga sem ríkisskattstjóri telur girða fyrir að umsókn kæranda nái fram að ganga.

Fyrir liggur í máli þessu að kærandi var kaupandi að 85% eignarhlut í íbúðarhúsnæði að R á móti samtals 15% hlut foreldra hans. Þá er óumdeilt í málinu að um fyrstu íbúðarkaup kæranda var að ræða. Með vísan til þess sem hér að framan greinir þykir kærandi því hafa uppfyllt skilyrði 2. mgr. 2. gr. laga nr. 111/2016 og er því fallist á kröfu hans.

Í 18. gr. laga nr. 30/1992, um yfirskattanefnd, með síðari breytingum, kemur fram að stjórnvald skuli framkvæma gjaldabreytingar sem stafa af úrskurði yfirskattanefndar. Ríkisskattstjóri hefur eftirlit með útgreiðslu iðgjalda samkvæmt lögum nr. 111/2016 og miðlun nauðsynlegra upplýsinga til vörsluaðila vegna framkvæmdar laganna, sbr. 5. og 6. gr. þeirra. Er ríkisskattstjóra falið að annast um þær breytingar sem kunna að leiða af úrskurði þessum.

Úrskurðarorð:

Krafa kæranda í máli þessu er tekin til greina. Ríkisskattstjóra er falið að annast um breytingar sem leiða af niðurstöðu úrskurðar þessa.