

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Regeringen fremsætter hermed et lovforslag, der kan skabe øget omsætning på ejerboligmarkedet og dermed bidrage til at fremme vækst og beskæftigelse.

Lovforslaget tilsigter således sammen med det af skatteministeren samtidig fremsatte forslag til ændring af stempeloven at medvirke til en øget aktivitet på ejerboligmarkedet. Disse lovforslag vil tillige sammen med det samtidigt fremsatte forslag til ændring af boligbyggeriloven (råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer) og det af skatteministeren fremsatte forslag til lov om ændring af realrenteafgiftsloven (afgiftsfri byggeri i 1993 og 1994) fremme væksten og beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren.

Det foreslås i lovforslaget, at adgangen til at yde 30-årige annuitetslån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse genindføres.

Baggrunden for at genindføre valgfriheden mellem mixlån og annuitetslån til ejerboliger er, at kravet om mixlån i ejerboliger blev indført ved kartoffelkuren i oktober 1986, for at fremme opsparingen. Opsparingen er i dag fremmet betydeligt, og det skønnes derfor ubetænkeligt at indføre en valgfrihed mellem annuitetslån og mixlån, således at realkreditinstitutterne både kan yde mixlån og annuitetslån til ejerboliger.

Optagelse af annuitetslån i stedet for mixlån vil betyde en ydelseslettelse for låntagerne. Forslaget antages derfor i kraft af denne ydelseslettelse at fremme omsætningen på ejendomsmarkedet og dermed virke positivt på ejendomspriserne.

Økonomiske og administrative konsekvenser

I et annuitetslån er bruttoydelser (rente plus afdrag) konstant i alle terminer. Rentebetalingen er gradvist faldende over tiden, mens afdragsbetalingen er tilsvarende stigende. Nettoydelsen efter skat vil være svagt stigende over tiden p.g.a. de faldende rentebetalinger.

I et serielån er afdragsbetalingen derimod konstant over tiden, og da rentebetalingen er faldende, vil bruttoydelserne ligeledes falde termin for termin. Begyndelsesafdraget er betydeligt større end i annuitetslånet, og på et givet tidspunkt vil restgælden derfor være lavere i serielånet end i annuitetslånet.

Efter de nugældende bestemmelser består et mixlån af 40 pct. serielån og 60 pct. annuitetslån. I den første del af løbetiden er nettoydelsen efter skat højere end for annuitetslånet (p.g.a. det større afdrag). I takt med lånets tilbagebetaling ændres forholdet mellem nettoydelse og tilbagebetaling, således at mixlånet bliver billigere end annuitetslånet i den sidste del af løbetiden.

Ved det nuværende renteniveau vil der på et 30-årigt lån kunne opnås en reduktion af nettoydelsen efter skat det første år på ca. 15 pct. ved at vælge annuitetslånet frem for mixlånet. For et hus til en pris på 650.000 kr. med maksimalt realkreditlån på 80 pct. vil dette svare til en likviditetslettelse på ca. 5.600 kr. første år, eller ca. 470 kr. pr. måned.

Prisen for denne ydelsesnedsættelse i begyndelsen vil som nævnt være, at nettoydelsen stiger svagt over tiden, og at nettoydelsen på et tidspunkt bliver større end for et tilsvarende mixlån. Fra år til år er disse ændringer imidlertid små, og hvis nettoydelsen regnes i faste priser ved en årlig inflation på 2 pct., vil den reale nettoydelse på annuitetslånet endda være faldende i den første halvdel af løbetiden. Herefter vil den reale nettoydelse atter stige svagt og vil ende på samme niveau som i det første år. Hvis inflationen bliver større end 2 pct. p.a. eller hvis låntager oplever stigende realløn vil den reale nettoydelse i forhold til indkomsten blive tilsvarende lavere. Sagt med andre ord må nettoydelsen på annuitetslånet i almindelighed ventes at udgøre en nogenlunde konstant eller faldende procentdel af familiens budget over tiden.

Muligheden for at opnå lavere begyndelsesydelse ved finansiering af såvel ejerskifter som nybyggeri og om- og tilbygning må ventes at øge efterspørgslen på disse områder. Herved må der forventes en forøgelse af ejendomsomsætningen samt ejendomspriserne og