

## 19. Frumvarp til laga

um breyting á lögum um tekjuskatt og eignarskatt, nr. 75/1981, með síðari breytingum.

Flm.: Tómas Ingi Olrich, Sturla Böðvarsson.

### 1. gr.

Við B-lið 30. gr. laganna bætist nýr töluliður sem orðast svo: Kostnað við endurbætur og viðhald á eigin húsnæði, enda nemi þessi kostnaður að lágmarki 100.000 kr., og skal endurgreiðslan vera 10% af þeim kostnaði sem ráðist hefur verið í.

### 2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### Greinargerð.

Á Íslandi eru nú tæplega 63 milljónir m<sup>3</sup> af íbúðar- og atvinnuhúsnæði, að núvirði um 1.200 milljarðar kr., en til viðbótar eru um 13 milljónir m<sup>3</sup> í ýmiss konar útihúsum. Þjóðarauður okkar er að mestu bundinn í þessum eignum.

Meðalaldur þessa húsnæðis er um 25 ár og það því að mestu byggt á eftirstríðsárunum. Á síðasta áratug hefur viðhaldspörf fasteigna landsmanna farið hraðvaxandi og ekki er óvarlegt að gera ráð fyrir holskeflu á næstu árum þar sem aðeins litlum hluta húsnæðisins hefur enn sem komið er verið haldið við sem skyldi, bæði hjá einkaaðilum og opinberum aðilum. Veldur þar nokkru oftrú á steinsteypu sem ekki hefur reynst það viðhaldsfría efni sem almennt var talið, a.m.k. eins og hún hefur verið notuð í húsbýggingar.

Annars staðar á Norðurlöndum er almennt miðað við að árlegur viðhaldskostnaður sé um 1–5% af nýbyggingarkostnaði en fari hækkandi með aldri húsnæðisins. Lægri mörkin eru fyrir íbúðarhúsnæði í einkaeign en hærri mörkin fyrir sumar opinberar byggingar. Þessi hlutföll miða við reglubundið viðhald. Þar sem það hefur almennt verið vanrækt hér á landi og aldur húsnæðis er lágur og kemur gífurlegur uppsafnaður vandi til með að mæta húseigendum á næstu árum. Sé viðhald vanrækt eykst skemmd sem fall af tíma þannig að á endanum verður þörf á mun víðtækari viðgerðum en var í upphafi. Óverulegar rannsóknir hafa verið gerðar á viðhaldskostnaði húsa hér á landi en flest bendir til að hann sé sambærilegur því sem að framan greinir. Reynsla Reykjavíkurborgar af viðhaldskostnaði húsnæðis í eigu borgarinnar styður það mat. Húsnæði hér á landi er almennt vandað en jafnframt undir miklu og erfiðu veðurfarslegu álagi.

Í könnun Félagsvísindastofnunar Háskóla Íslands, sem gerð var árið 1992 um viðhorf húseigenda til viðhalds fasteigna, kemur fram að 77% húseigenda segjast sjálfir meta viðhaldspörf húseigna sinna og 53% segjast annast viðhald sjálfir. Um 52% húseigenda telja viðhaldspörf húsa vera innan við 50 þús. kr. á ári. 24% telja hana vera á bilinu 50–150 þús. kr. á ári og 6% telja hana meiri. Þessar tölur benda til að a.m.k. helmingur húseigenda vanmeti viðhaldspörf fasteigna sinna.

Ef áætlaður viðhaldskostnaður er um 2% af stofnverði að jafnaði ætti árlegur kostnaður af viðhaldi húsnæðis landsmanna að vera a.m.k. 24 milljarðar kr. Hlutfall vinnuliðar

er áætlað um 75% í viðgerðum og ætti vinnuliður að nema um 18 milljörðum kr. árlega. Viðhaldsmarkaðurinn er áætlaður um 5–7 milljarðar kr.

Ef gert er við húseign fyrir um 1 millj. kr. fyrir utan virðisaukaskatt nemur vinnuliður um 750 þús. kr. með launakostnaði. Launakostnaður er um 300 þús. kr. af þeirri upphæð og hlutur ríkisins af þeim lið um 16% í formi tryggingagjalds sem er tæplega 50 þús. kr. Ætla má að tekjur ríkissjóðs af vinnulið séu í heild um 160 þús. kr. miðað við að brúttótekjuskattur launþega sé ríflega 35%, að viðbættum 50 þús. kr., eða samtals um 210 þús. kr. Tekjur ríkissjóðs af efnislið verksins eru þá ótaldar. Tekjurnar eru því lauslega áætlaðar a.m.k. um 250 þús. kr. af 1 millj. kr. viðgerðarverkefni, eða um 25%. Miðað við 10% skattendurgreiðslu af heildarverkupphæð, eða um 100 þús. kr., yrðu nettótekjur ríkissjóðs um 150 þús. kr.

Samkvæmt skýrslu fjármálaráðuneytisins um umfang skattsvika frá september 1993 kemur fram að áætluð nótulaus viðskipti séu langmest í byggingariðnaði. Heildarumfang skattsvika er áætlað um 6% af vergri þjóðarframleiðslu eða sem nemur 6,5 milljörðum kr. Hlutfall af nótulausum viðskiptum byggingariðnaðarins er reiknað sem 16% af rekstrartekjum. Um 21% aðila í byggingariðnaði sögðust taka á móti óframtöldum tekjum og um 16% einstaklinga sögðust hafa greitt fyrir slík viðskipti. Hins vegar sögðust 71% aðspurðra mundu þiggja skattlausar tekjur ef þeim stæðu þær til boða. Ætla má að megnið af þessum nótulausu viðskiptum byggingariðnaðarins eigi sér uppruna á viðhaldssviði greinarinnar hjá einstaklingum og húsfélögum en síður hjá fyrirtækjum og stofnunum og vegna nýframkvæmda. Ætla má að þetta hlutfall sé því töluvert hærra í viðhaldsverkefnum.

Mikilvægt er að grípa til aðgerða sem hvetja húseigendur til að eiga aðeins lögleg viðskipti. Með skattendurgreiðslu má ná þessu markmiði.

Ávinningur slíkrar endurgreiðslu er ekki síst fólgin í eftirfarandi:

- Endurgreiðslurnar hvetja til að viðhaldsverkefnum verði skilað með fullgildum reikningum.
- Tekjur ríkissjóðs aukast vegna minnkandi svartar vinnu.
- Endurgreiðslurnar hvetja húseigendur til að auka viðhald húsnæðis og er þannig atvinnuskapandi aðgerð sem þýðir minni greiðslur í atvinnuleysisbætur.
- Þjóðarauður landsmanna, sem bundinn er í fasteignum, verður betur varðveittur.

Í viðhorfskönnun Félagsvísindastofnunar kemur fram að iðnaðarmenn eru helst fengnir í stærri utanhússviðgerðir, svo sem steypuviðgerðir og viðgerðir á gluggum og þaki. Viðhaldsverk taka eðlilega að öllu jöfnu mun styttri tíma og eru minni umfangs en nýframkvæmdir. Við meiri háttar viðgerðir er þeim jafnframt dreift á nokkur ár til að jafna greiðslubyrði eigendanna. Ætla má af könnuninni að stór hluti viðhaldsverka sé af stærðargráðunni 150–250 þús. kr. hvað varðar árleg fjárútlát einstakra húseigenda. Þetta bendir til að stærðargráða viðhaldsverkefna á vegum einstaklinga sé innan þeirra marka að fátt hvetji til að gefa þau upp til skatts. Ætla má að töluverður hluti þeirra sé unninn nótulaust og hafi það aukist í atvinnuleysinu á undanförunum árum. Töluverð ásókn er í vinnu við viðgerðir á hverju vori af verktökum með litla sem enga þekkingu á viðgerðum og eru verktakafyrirtæki jafnvel gerð upp í lok árs eftir að hafa að mestu unnið nótulaust og því enga ábyrgð tekið á verkum. Ætla má að eftir töluverðu sé að slægjast fyrir skatt-yfirvöld með því að hvetja húseigendur til að skipta aðeins við viðurkennda verktaka og krefjast fullgilds reiknings fyrir viðhald eigna sinna.

Mál þetta var lagt fram á 117. löggjafarþingi en hlaut ekki afgreiðslu í nefnd. Er málið nú endurflutt óbreytt.