

Finansdepartementet
Fi2024/00174

Handläggare: Håkan Larsson

Avtrappat ränteavdrag för vissa lån

Inledning

Villaägarnas Riksförbund har beretts möjlighet att yttra sig över en promemoria i vilken det föreslås begränsningar i rätten till avdrag för ränteutgifter. Enligt förslaget ska ränta bara dras av på lån som uppfyller särskilda förutsättningar gällande värdering av ställda säkerheter och maximal belåningsgrad. Ränta ska dras av om lånet lämnas mot säkerhet i bostad, fordon eller båt. Ränta ska också dras av om lånet avser finansiering av ny-, till- eller ombyggnad av en byggnad och avsikten är att lånet när byggprojektet är färdigt ska omvandlas till ett lån med säkerhet i bostad.

Rätten till avdrag för ränteutgifter ska trappas av på två år. Det innebär att avdrag för beskattningsåret 2025 får göras med 50 procent av ränteutgifter på lån som inte är förenade med säkerhet i bostad, fordon eller båt.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Förslag: Begränsad rätt till ränteavdrag

Villaägarna är kritiska till förslagens förmåga att komma till rätta med de problem det syftar till att lösa.

Regeringen har identifierat att en bristfällig kvalitet på kreditprövningar är en huvudorsak till allvarliga betalningsproblem och ökad överskuldssättning bland konsumenter, särskilt i relation till så kallade blancolån – lån som ges ut helt utan säkerhet. Mot bakgrund av de risker som är förknippade med dessa lån, både för den individuella låntagaren och för hushållsekonomin i stort, anses det finnas starka samhällsekonomiska argument för att motverka ökad skuldsättning kopplad till blancolån. Därför föreslås en översyn av avdragsrätten för räntor på vissa lån.

Villaägarna instämmer i regeringens bedömning att problemets kärna är den otillräckliga kreditprövningen som är förknippad med blancolån och sms-lån. Lösningen, att avskaffa avdragsrätten för lån utan säkerhet upp till 85 procent av bostadens marknadsvärde vid lånetillfället, kommer dock inte att lösa problematiken med överskuldsättning.

Villaägarna ifrågasätter effektiviteten i det föreslagna åtgärderna. Enligt data från Kronofogden ansökte 31 396 personer om skuldsanering under 2023 – en ökning med över 5 700 personer jämfört med föregående år. Förslaget att avskaffa ränteavdraget kommer att förvärra situationen ytterligare.

Villaägarna menar att regeringen bör angripa problemet med överskuldsättning på ett annat sätt. Regeringen skriver själva att det underliggande problemet är bristfälliga kreditprövningar. Därför bör också fokus ligga på att skärpa de kreditprövningar som finansinstituten ger för blancolån. Villaägarna gör bedömningen att en skärpning av de krav som ställs på kreditgivare vid utlåning av blancolån, skulle vara en mer effektiv åtgärd för att förhindra överskuldsättning än att ta bort ränteavdraget.

Villaägarna vill i sammanhanget lyfta den närliggande frågan om äldres lånemöjligheter. Villaägarna får in många samtal från inte minst ensamstående änkor, som fått avslag på låneansökningar med säkerhet i fast egendom, trots låg skuldsättning och fastigheter värda flera miljoner, på grund av att de inte uppfyller bankernas KALP-kalkyler. Sådana situationer, som ofta rör nödvändiga reparationer av exempelvis tak, tvingar änkorna att söka alternativa finansieringsvägar istället för att kunna utöka ett befintligt bolån. Villaägarna menar att det i dessa ömmande fall behövs mer flexibla KALP-regler.

Medan det finns ett behov av strängare kreditprövning för unga vuxna som skuldsätter sig genom blancolån för att förhindra överskuldsättning, krävs det samtidigt en mer anpassningsbar kreditprövning för pensionärer, inklusive slopat krav på amortering.

Uppdrag att ta ställning till en höjning av bolånetaket från 85 procent till 90 procent (dnr: Fi2024/00170)

Regeringen har gett ett uppdrag till Finansinspektionen att ta ställning till en höjning av begränsningen av belåningsgraden vid i krediter mot säkerhet i bostad (bolånetaket) från 85 procent till 90 procent.

Villaägarna ställer sig positiva till förslaget men vill framhålla att finansieringen av bostäder i grunden är en underordnad fråga jämfört med bostadsförsörjningen. Det är framför allt banksektorn och de som säljer bostäder som tjänar på ökad skuldsättning.

Statliga åtgärder, såsom införandet av ett bolånetak som begränsar lånebeloppet till maximalt 85 procent av bostadens värde, syftar till att dämpa skuldsättningen och därmed priserna. I grunden är detta sunt.

Bolånetaket finns också för att hindra att unga vuxna blir överskuldssatta. Den som köper ett hus på en pristopp och ser huspriserna falla, och sedan av någon anledning tvingas flytta, kan hamna i en situation där man har skulden kvar, men inga tillgångar. Det kan, som på 90-talet, leda till personliga konkurser. Även ur den aspekten är ett bolånetak i grunden sunt.

Samtidigt är det bara att konstatera att personer i yngre åldersgrupper har betydande svårigheter att komma in på bostadsmarknaden på många orter. Trots positiv löneutveckling under de senaste decennierna har bostadspriserna ökat markant mer. Prisökningen kan delvis förklaras av att Sverige under lång tid hade mycket låga räntor, vilket drev upp efterfrågan på bostäder och därmed priserna. En starkt drivande faktor har även varit bristen på bostäder.

På kort sikt kommer förslaget att höja bolånetaket till 90 procent att öka unga vuxnas möjligheter att köpa bostad. På lång sikt kommer förslaget emellertid förmodligen att leda till högre priser, eftersom priserna sannolikt kommer att stiga i takt med ökat låneutrymme utan motsvarande ökning i utbudet av bostäder. Så om inte utbudet av bostäder ökar kommer de unga vuxna hamna i samma problem med att finansiera sin bostad även i framtiden, men på en högre skuldnivå.

Villaägarna vill därför understryka behovet av att hantera svårigheterna för unga vuxna att komma ut på bostadsmarknaden med en kombination av åtgärder som inte enbart fokuserar på finansiering, utan även på att öka utbudet och rörligheten på bostadsmarknaden. Inte minst måste utbudet av hyresrätter öka för att unga vuxna ska ha en bostad att bo i tills de har sparat ihop tillräckligt till insatsen. Problemet är att bristen på hyresrätter gör att detta alternativ är stängt för många i landets större städer.

I dagens allvarliga bostadspolitiska läge, med minskande bostadsutbud och stor efterfrågan, finns det ändå åtgärder som regeringen kan vidta för att öka bostadsutbudet för unga vuxna. En sådan lösning finns i vårt grannland Norge, där det är tillåtet att hyra ut halva bostaden skattefritt.

I en rapport från Bostadskreditnämnden (numera en del av Boverket) framgår att denna form av boende utgör 4,7 procent av permanentbostäderna i Norge. I rapporten framgår vidare att om man överför den norska marknaden till Sverige, skulle det motsvara ett utbud av "212 000 bebodda uthyrningsdelar".

Villaägarna stödjer förslaget om höjt bolånetak, men menar att det inte räcker med att angripa problemet för unga vuxna med ökad finansiering. Förslaget måste också kombineras med ökat utbud. Att öka utbudet tar tid, därför framstår den norska modellen på kort sikt som en av få möjliga vägar framåt.

Villaägarnas Riksförbund



Helena Thybell
Förbundsdirektör