



Σε πολλές χώρες της Ε.Ε. η φορολογική ελάφρυνση για όσους πληρώνουν στεγαστικό δάνειο έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση του δανεισμού, που σε συνδυασμό με τη χαμηλή φορολογία στην απόδοση της ακίνητης περιουσίας έχει ως αποτέλεσμα να παρατηρείται μια υπερεπένδυση στον τομέα των ακινήτων σε σχέση με άλλους τομείς. Συγκεκριμένα 14 χώρες μέλη επιδοτούν τους τόκους για την αγορά κατοικίας είτε μέσω της φορολογίας είτε με απευθείας επιδότηση. Σε μια προσπάθεια να μειώσουν τη ροπή προς το δανεισμό για την αγορά κατοικίας, ορισμένες χώρες μέλη, έχουν πρόσφατα αλλάξει τη νομοθεσία με σκοπό να μειώσουν την φορολογική ελάφρυνση για τόκους στεγαστικών δανείων, ενώ η συζήτηση έχει ξεκινήσει και σε άλλες χώρες. Στην Ιρλανδία το 2017 οι τόκοι δεν θα έχουν φορολογική ελάφρυνση, ενώ η Εσθονία έχει αποφασίσει να μειώσει το φόρο στο εισόδημα και να βάλει ένα ταβάνι στην αφαίρεση των τόκων από τη φορολογία. Η Φινλανδία επίσης έχει αποφασίσει τα επόμενα 3 χρόνια να μειώσει τη φοροελάφρυνση για τους τόκους των στεγαστικών δανείων. Η Γαλλία έχει αντικαταστήσει τη φοροελάφρυνση για τόκους των στεγαστικών δανείων με πιο στοχευμένες πολιτικές.

Η Ισπανία αποφάσισε το Ιούνιο του 2012 να ελαχιστοποιήσει τις φοροαπαλλαγές στους δανειολήπτες στεγαστικών δανείων από τον Ιανουάριο του 2013. Στην Ιταλία επίσης αυξήθηκε η φορολογία της ακίνητης περιουσίας, καθώς καταργήθηκε η εξαίρεση για την πρώτη κατοικία και αυξήθηκαν οι αξίες σύμφωνα με τις οποίες φορολογούνται τα ακίνητα κατά 60%. Η Ελλάδα επίσης αύξησε τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, βάζοντας φόρο στα ακίνητα ανάλογα με την επιφάνεια τους από το Σεπτέμβριο του 2011, τον οποίο συλλέγει μέσω του λογαριασμού του ηλεκτρικού ρεύματος. Τέλος, Λιθουανία και Λετονία έχουν αυξήσει τη φορολογητέα βάση στην ακίνητη περιουσία. Παρόλα αυτά τα μέτρα η συνολική εικόνα για τις περισσότερες χώρες μέλη δείχνει ότι το φορολογικό σύστημα τους ενισχύει το δανεισμό για την αγορά κατοικίας.

Η εμπειρία από τις χώρες μέλη δείχνει μέχρι τώρα ότι υπάρχουν πολιτικές δυσκολίες για να αυξηθεί η φορολογία στην κατοικία σε επίπεδα που να διασφαλίζουν φορολογική ουδετερότητα όσον αφορά την φοροελάφρυνση από τόκους στεγαστικών δανείων. Η

Σουηδία και η Δανία είναι πρόσφατα παραδείγματα, καθώς ήταν πολύ δύσκολο να διατηρήσουν τη φορολογία στην κατοικία όταν ανέβαιναν οι τιμές των ακινήτων. Η Μεγ. Βρετανία που κατήργησε τις φοροαπαλλαγές σταδιακά σε μια περίοδο 10 χρόνων. Μια τέτοια μεταρρύθμιση είναι ξεκάθαρα δύσκολη, καθώς τα νοικοκυριά για να ανταποκριθούν θα πρέπει να μειώσουν το χρέος τους, με αρνητικό αποτέλεσμα στην κατανάλωση. Επίσης είναι πολιτικά δύσκολο να αφαιρεθούν αυτές οι «επιδοτήσεις» σε περίοδο που σημειώνεται άνοδος στις τιμές των ακινήτων. Μια εύλογη λύση θα μπορούσε να αποδώσει αν η μετάβαση από το ένα φορολογικό καθεστώς στο άλλο γινόταν σε μια μακρά χρονική περίοδο, που θα επέτρεπε στα νοικοκυριά αλλά και στις τιμές ακινήτων να προσαρμοστούν αργά στους νέους κανόνες. Μια εναλλακτική λύση, που εφαρμόζεται σε μερικές χώρες, είναι να υπάρξουν διαφορετικές ρυθμίσεις για τους παλιούς και τους νέους ιδιοκτήτες. Το μειονέκτημα σε αυτή την περίπτωση είναι οι παλιοί ιδιοκτήτες «κλειδώνονται» στο συγκεκριμένο καθεστώς. Τέλος, ενέχει το ρίσκο η κατάργηση της φοροελάφρυνσης να οδηγήσει σε μείωση των τιμών στα ακίνητα.