

## Verotuista ja kapitalisoitumisesta

**Essi Eerola**

Suomessa kartoitetaan ja raportoidaan vuosittain verotukia. Verotuki on poikkeama niin sanotusta verotuksen normijärjestelmästä, jonka ajatellaan kuvaavan puhdaslinjaista, erilaisista poikkeuksista vapaata verojärjestelmää, jonka ainoana tavoitteena on verotulojen kerääminen. Vaikka verotuki ja normijärjestelmä kuulostavat teknisiltä yksityiskohdilta, verotuet rinnastetaan erilaisiin suoriin tukiin, ja ne ovat ainakin periaatteessa samanlaisen arvioinnin kohteena kuin suorat tuet. Verotuista keskustellaankin usein juuri silloin, kun etsitään erilaisia säästökohteita.

Yksi esimerkki verotuesta liittyy luovutusvoittojen verotukseen. Asunnon arvonnousua ei veroteta, jos asunto on ollut omassa käytössä yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Koska verotuksen normijärjestelmässä realisoitunut myyntivoitto on veronalaista pääomatuloa, oman asunnon luovutusvoiton verottomuudesta muodostuu verotuki.

Kuvitellaan tilanne, jossa oman asunnon luovutusvoittoa verotetaan samalla tavalla kuin muitakin luovutusvoittoja. Mitä tapahtuu, jos tällaisessa tilanteessa oman asunnon luovutusvoittoverotuksesta luovutaan? Asunnon omistaminen tulee aikaisempaa houkuttelevammak-

si, saahan asunnon myydessään itse pitää koko arvonnousun. Koska omaan asuntoon sijoittaminen on aiempaa houkuttelevampaa verrattuna vaikkapa siihen, että laittaisi säästönsä sakanvarteen, asuntojen kysyntä lisääntyy. Jos uusien asuntojen tarjonta ei pysy kehityksessä mukana, asuntojen hintataso nousee. Verotuki siis kapitalisoituu asuntojen hintoihin.

Kuka verotuesta hyötyy? Tuesta hyötyvät sellaiset kotitaloudet, jotka olivat sattuneet ostamaan asunnon ennen kuin veromuutos oli tiedossa. Heidän asuntonsa arvo nousi veromuutoksen seurauksena ja arvonnousun sai vieläpä verovapaasti. Toisaalta kotitalous, joka on ostamassa asuntoa muutoksen jälkeen, ei juuri hyödy verotuesta, koska asunnot ovat verotuen verran kalliimpia.

Eikö verotuki sitten olisi harmitonta poistaa, jos kukaan ei hyödy siitä sen jälkeen, kun asuntojen hintataso on sopeutunut? Valitettavasti näin ei välttämättä ole. Kotitaloudet voivat nimittäin kärsiä verotuen poistamisesta, vaikka eivät sen olemassaolosta juuri hyödykään. Tämäkin johtuu kapitalisoitumisesta. Jos julistetaan, että verotuki poistetaan, asuntoa ostavat kotitaloudet ovat valmiit maksamaan asunnoista vähemmän kuin aikaisemmin, koska

asunnon arvonnousua ei saa enää täysimääräisenä itselleen. Hintataso laskee. Ne kotitaloudet, jotka ovat omistusasujia silloin kun verotuki poistetaan, kärsivät kahdella tavalla. Heidän varallisuutensa arvo laskee ja he joutuvat maksamaan arvonnoususta luovutusvoittoveroa, jos asunto aikanaan myydään voitolla.

Asumiseen kohdistuvilla verotuilla on kapitalisoitumisen takia hankalan epäsymmetrisiä vaikutuksia. Ne, joilla sattuu olemaan asunto silloin, kun tuki otetaan käyttöön, hyötyvät. Ne, jotka ostavat asunnon uudistuksen jälkeen, eivät juuri hyödy siitä. Mutta he kärsivät, jos verotuki poistetaan.

Verotukien olemassaolo tai laajuus ei kuitenkaan itsessään ole ongelma. Oleellista on se, mitä tuilla tavoitellaan ja ovatko ne hyvä keino tavoitteeseen pyrkimisessä. Esimerkiksi oman asunnon luovutusvoittojen verotuesta luopuminen nostaisi omistusasujan muuttokustannuksia ja heijastuisi siten haitallisesti asunto- ja työmarkkinoiden toimintaan.

Toinen huomionarvoinen seikka lienee se, että verotukien laajuus tietenkin riippuu siitä, miten normijärjestelmä määritellään. Jopa se, onko kysymyksessä verotuki vai verosanktio riippuu siitä, minkälaisista palikoista normijärjestelmä on rakennettu.

Esimerkiksi sopii varainsiirtoverotus. Lain mukaan kiinteistöjen varainsiirtovero on neljä prosenttia. Arvopapereiden luovutuksessa varainsiirtovero on kaksi prosenttia, mutta veroa ei suoriteta julkisen kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin luovutuksesta. Varainsiirtoverotuksen kohdalla normijärjestelmä seuraa varainsiirtoverolakia. Näin ollen julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden luovutuksen verottomuudesta syntyy huomattavan suuri verotuki. Jos normijärjestelmä seuraisi esimerkiksi arvovaltaisen Mirrlees Review'n suosituksia siitä, millainen hyvä verojärjestelmä on, varainsiirtojen verottomuus olisi osa normijärjestelmää. Tällöin osakehuoneiston ja kiinteistön luovutuksen veronalaisuus tulkittaisiinkin verosanktioksi.

Kapitalisoitumisen takia on ihan loogista olla sitä mieltä, että verotukea ei olisi pitänyt koskaan ottaa käyttöön, mutta koska se on olemassa, sitä ei voi poistaakaan. Yksi johtopäätös tästä on se, että uusien verotukien käyttöönotossa kannattaa olla varovainen. Toisaalta ennen kuin alkaa tarkemmin pohtia jonkin verotuen poistamista, kannattaa arvioida myös normijärjestelmää. □