

PÄÄKIRJOITUS

Varainsiirtoverosta eroon – mitä tilalle?

Essi Eerola

Viime viikkojen aikana suomalaista julkiseen talouteen liittyvää keskustelua on hallinnut erilaisten työllisyyden lisäämiseen tähtäävien keinojen arviointi. Muiden toimien lisäksi hallituksen tavoitteena on lisätä työvoiman liikkuvuutta. Yksi esillä ollut muutos on asunto- ja kiinteistökauppoihin kohdistuvan varainsiirtoveron poistaminen tai keventäminen.

Nykyisin asunnon ostaja maksaa velattomasta kauppahinnasta kahden prosentin ja kiinteistön ostaja neljän prosentin varainsiirtoveron. Tutkimustulosten mukaan varainsiirtovero häiritsee selvästi asuntomarkkinoiden toimintaa – sekä ostajan että myyjän kannalta kannattavia kauppvoja jää veron takia tekemättä.¹ Tämä on ymmärrettävää, koska varainsiirtovero on helppo välttää. Riittää, että jättää muuttamatta.

Keskustelussa on ollut esillä erityisesti se, että korkeiden muuttokustannusten takia muuttaminen uuden työpaikan perässä ei välttämättä ole taloudellisesti järkevää. Tämä on vain yksi syy, miksi varainsiirtoverosta olisi järkevää luopua. Varainsiirtovero myös ohjaa asumaan elämäntilanteeseen nähden sopimattomassa asunnossa ja kannustaa nuoria hankkimaan suuremman omistusasunnon ja asuntolainan kuin muuten olisi järkevää.

Varainsiirtoverosta luopuminen on siis monestakin syystä perusteltua. Toisaalta luopuminen aiheuttaa väistämättä loven valtion verotuloihin, joten mitä tilalle? Yhtenä ratkaisuna on esitetty oman asunnon tuomista luovutusvoitoverotuksen piiriin.² Ajatus on siinä mielessä houkutteleva, että se toisi omistusasunnon tuoton verotusta nykyistä enemmän samalle

¹ *Tutkimustuloksia esittelee tarkemmin mm. Lyytikäinen (2013).*

² *Nykyisin asunnon myyntivoitto on verovapaa, jos asuntoa on käytetty omana vakituisena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.*

viivalle muiden sijoituskohteiden tuoton verotuksen kanssa ja tekisi tässä mielessä verojärjestelmästä nykyistä neutraalimman. Valitettavasti luovutusvoittoverotukseen ei ole ongelmaton veromuoto vaan ohjaa käyttäytymistä ja aiheuttaa vääristymiä. Lähempi tarkastelu osoittaakin, että varainsiirtoveron korvaaminen luovutusvoittoverolla veisi luultavasti ojas-ta allikkoon.

Luovutusvoittoverotuksen keskeinen ominaisuus on se, että arvonnousuun liittyvä vero tulee maksettavaksi vasta siinä vaiheessa, kun omaisuutta myydään eikä siinä vaiheessa, kun sen arvo nousee. Arvonnousuun kohdistuvan veron voi siis välttää lykkäämällä omaisuuden myyntiä. Luovutusvoittoveron takia säästöt kannattaa pitää vanhassa sijoituskohteessa, vaikka se tuottaisi (ennen veroja) vähemmän kuin vaihtoehtoinen sijoituskohde. Mitä enemmän varallisuuden arvo on noussut tai mitä kireämpää luovutusvoittoverotus on, sitä suuremman hyödyn omaisuuden myynnin lykkäämisestä saa.

Tämä lukitusvaikutus koskee rahoitusvarallisuutta, kuten osake- ja rahastosijoituksia tai sijoitusasuntoa, ja johtaa siihen, että talouden resurssit eivät välttämättä ole parhaassa mahdollisessa käytössä. Yhtä lailla se koskee myös omistusasuntoon sidottua varallisuutta ja tarkoittaa, ettei asuntoa välttämättä kannata vaihtaa, vaikka se muuten olisi järkevää. Omistusasunnon luovutusvoittoveron vaikutukset voivat siis olla hyvin samankaltaisia kuin varainsiirtoveronkin. Siellä, missä asuntojen hintataso on noussut, molempia osapuolia hyödyttäviä kauppia jää syntymättä. Toisaalta jos asuntojen hintataso ei ole noussut, verotettavaa luovutusvoittoa ei tietenkään synny.

Toki luovutusvoittoverotuksen aiheuttamaa lukitusvaikutusta asuntomarkkinoilla voisi

pyrkä lieventämään. Esimerkiksi Ruotsissa oman asunnon luovutusvoitto on veronalaista riippumatta siitä, kuinka pitkään omistaja on asunut asunnossa, mutta veron maksamista voi lykätä, jos ostaa uuden vähintään yhtä arvokkaan omistusasunnon. Lykätty vero tulee maksettavaksi korkojen kera siinä vaiheessa, kun uusi asunto aikanaan myydään.

Jos lukitusvaikutusta pyritään lieventämään, joudutaan väistämättä luopumaan verotuloista ja lisäämään sekä verovelvollisten että verohallinnon työtä. Toisaalta jos luovutusvoittoverolla todella halutaan paikata varainsiirtoverosta luopumisen aiheuttamaa lovea verotuloissa, joudutaan hyväksymään samankaltaisia negatiivisia vaikutuksia, joista varainsiirtoverosta luopumisella nimenomaan pyritään eroon. Lisäksi veron käytännön toteutukseen liittyy joka tapauksessa hankalia kysymyksiä, kuten esimerkiksi se, miten remonttikustannukset huomioidaan. Vaikka kannattaisikin omistusasunnon ja muiden sijoituskohteiden yhtenäistä verokohtelua, on siis vaikeaa olla sitä mieltä, että oman asunnon myyntivoitto (myös kahden vuoden asumisajan jälkeen) olisi järkevää tuoda luovutusvoittoverotuksen piiriin.

Ratkaisu lukitusongelmaan olisi se, että kaikki arvonnousu verotettaisiin silloin, kun se syntyy, eikä silloin, kun omaisuutta myydään. Tämä muutos poistaisi verotuksen aiheuttaman lukitusvaikutuksen: veroa ei voisi enää välttää jättämällä voitto realisoimatta eikä luovutusvoittovero vaikuttaisi siihen, mihin varallisuus kannattaa sijoittaa. Joidenkin omaisuuserien osalta tämä olisikin jo käytännössä mahdollista. Omistusasuntojen kohdalla tällainen kertymäperusteinen verotus olisi vaikeaa toteuttaa, koska asunnot ovat erilaisia ja tarkka markkina-arvo kullekin asunnolle havaitaan vain silloin, kun asunto myydään.

Näistä syistä taloustieteilijät ovatkin usein esittäneet, että varainsiirtoveron poistamisen tai keventämisen aiheuttama verotulomenetys kompensoitaisiin korottamalla kiinteistöveroä. Parasta olisi, jos korotus voitaisiin kohdistaa maapohjaan eikä rakennuksiin. Tällöin vero ei ohjaisi sitä, millä tavalla ja milloin tontille kannattaa rakentaa. Toki vero kohdistuisi eri tavalla kuin varainsiirtovero: kiinteistöveron korotuksen maksaisivat kaikki nykyiset kiinteistöjen omistajat, kun taas varainsiirtoverosta kärsivät ne, jotka muuttavat. Lisäongelmia saattaa

aiheuttaa myös se, että kiinteistöveron nostaminen lisää kuntien verotuloja kun taas varainsiirtoveron tuoton menettää valtio. Ehkä nämä ongelmat ovat kuitenkin helpommin ratkaistavissa kuin omistusasuntojen luovutusvoittoverotukseen liittyvät ongelmat. □

Kirjallisuus:

Lyytikäinen, T. (2013), *Muuttamisen verottaminen jumiuttaa asuntomarkkinoita*, VATT Policy Brief 3.