

LAUSUNTOLUONNOS 3.11.2023

Eduskunta

Valtiovarainvaliokunta verojaos

ASIA: HE 64/2023 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa kirjallinen asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi varainsiirtoveron muuttamisesta.

Esityksen pääasiallinen sisältö

Varainsiirtoverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että varainsiirtoveroprosentti kiinteistöjen luovutuksesta alennettaisiin 4,0:sta 3,0:aan sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden sekä muiden arvopaperien luovutuksista 2,0:sta ja 1,6:sta 1,5:een.

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus poistettaisiin. Esitys liittyy valtion vuoden 2024 täydentävään talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024. Muutettuja veroprosentteja sovellettaisiin 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen.

Esityksen tausta

Pääministeri Orpon hallitusohjelmaan oli kirjattu varainsiirtoveron laskemisen tai poistamisen mahdollisuuden selvittäminen. Valtiovarainministeriön 5.9.2023 asettaman asuntorakentamisen tilaa käsittelevän työryhmän muistiossa asia on esitetty 15-kohtaisessa toimenpidevalikoimassa.

Perustuslain 19 § mukaan julkisen vallan tehtävänä on tukea asumisen omatoimista järjestämistä ja valtion tulee osoittaa selkeitä toimia esimerkiksi pientaloasumisen ja rakentamisen tukemiseksi.

Omakotiliiton huomiot

Varainsiirtoverolain muutosesityksen nykytilan arviossa on tuotu esille verokannan perusteena neutraalisuusnäkökohdat suoraan ja välillisesti (yhtiön kautta) omistetun kiinteistön suuri verokantaero.

Omakotiliitto esittää omassa asuntopoliittisessa tavoiteohjelmassaan tarpeen vähentää eri omistustapoihin (suora tai välillinen kiinteistön omistus) kohdistuvaa epäneutraalisuutta suoran ja välillisesti yhtiön kautta omistetun asunnon osalta.



Esityksen mukaan verokantaero on johtanut siihen, että on tehty tarpeettomia yhtiöittämissiä, joista on aiheutunut ylimääräisiä kustannuksia ja hallinnollista taakkaa sekä oikeudellista epäselvyyttä.

Omakotiliitto kannattaa varainsiirtoveroprosenttien alentamista. Samalla liitto huomauttaa, että verokantojen välinen suhde säilyy edelleen samana kuin aiemmin. Omakotiliitto esittää, että asiaa tarkastellaan edelleen, miten asia voidaan ratkaista ja saattaa eri omistustavat yhdenvertaisiksi.

Omakotiliitto kantaa huolta ensiasunnon ostajista, joille jatkossa tulee maksettavaksi myös varainsiirtovero asuntoa ostettaessa ja esittääkin, että lain voimaantuloa siirrettäisiin esimerkiksi puoli vuotta, 30.6.2024 asti, jotta ensiasunnon ostajilla olisi hieman pidempi aika varautua muutokseen. Esityksessä on tuotu esille, että ASP-järjestelmän kehittämisellä, johon sisältyy aloitusikärajan poistaminen, parannetaan ensiasunnon ostajien mahdollisuutta hankkia oma asunto. Omakotiliitto pitää hyvänä ehdotuksena. Verovapauden poisto tuo myös osaltaan asunnonvaihtajat ja ensiasunnon ostajat samanlaisen verokohtelun pariin. Omakotiliitto muistuttaa myös muista keinoista, joilla voidaan tukea omistusasumista ja myös pientaloasumista ja -rakentamista. Esimerkiksi aiemmin Arava-järjestelmän kautta oli mahdollista rakentaa kohtuuhintaisia ja -kokoisia omakotitaloja. Tätä kautta oli myös mahdollista saada energiaremontteihin tukea. Omakotiliitto ehdottaa Arava-järjestelmän kehittämistä ja selvittämistä osana pientalomuotoisen omistusasumisen tukemista.

Omakotiliitto yhtyy vaikutusarvioon, että veroprosentin muutolla voi olla positiivinen vaikutus asuntomarkkinoille ja se voi lisätä muuttoalttiutta. Nopea ja jyrkkä asuntolainojen korkojen nousu ja samaan aikaan asuntolainojen korkovähennysoikeuden poistuminen ovat vaikeuttaneet monen asunnonostajan tilannetta.

Kohdassa 4.2.1.3. toisessa kappaleessa on esitetty "Maapohjan veroprosentin alentaminen alentaa vähäisessä määrin uudisrakentamisen kokonaiskustannuksia omakotitalohankkeissa ja muissa kotitalouksien hankkeissa". Omakotiliitto esittää tähän kohtaan tarkennettavaksi, mitä tarkoitetaan tässä yhteydessä maapohjan veroprosentin alentamisella? Omakotiliiton tavoiteohjelman yhtenä aiheena on kiinteistöveron veroprosentin alentaminen ja olemme vaatineet asian edistämistä. Tämä tukisi kotitalouksia erityisesti tässä tilanteessa, jossa asumiskustannukset nousevat jatkuvasti.

Jatkamme mielellämme sidosryhmätyötä asiassa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors
puheenjohtaja