

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle:

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

Lakiesityksessä varainsiirtoveroprosentteja muutettaisiin siten, että kiinteistökauppojen varainsiirtovero alenisi 4 prosentista 3 prosenttiin ja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero alenisi 2 prosentista 1,5 prosenttiin. Myös muiden osakeluovutusten varainsiirtovero alenisi 1,6 prosentista 1,5 prosenttiin. Alle 40-vuotiaiden ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapaudesta luovuttaisiin.

Tässä lausunnossa keskitytään esityksen vaikutuksiin kotitalouksien käyttäytymiseen ja asuntomarkkinoiden toimintaan.

Varainsiirtoveron keventämisen vaikutukset

Varainsiirtoveron keventäminen pienentää kiinteistö- ja osakekauppojen transaktiokustannuksia ja omistusasujien muuttokustannuksia. Lakiesityksessä varainsiirtoveron keventämisen arvioidaan kasvattavan muuttoalttiutta ja vaihdantaa asuntomarkkinoilla. Arvio on perusteltu ja pohjautuu tutkimustietoon.

Empiirisissä tutkimuksissa on havaittu, että asuntokauppojen varainsiirtovero vähentää merkittävästi asuntokaupan määrää ja kotitalouksien muuttoalttiutta. Eerolan, Harjusen, Lyytikäisen ja Saarimaan (2021) tulosten mukaan osakehuoneistojen varainsiirtoveron kiristys Suomessa vuonna 2013 vähensi osakehuoneistoissa asuvien omistusasujien muuttamista noin 7 prosentilla. Eerolan ja Lyytikäisen (2021) artikkelissa kootaan yhteen lisäksi ulkomaisten tutkimusten tuloksia. Niidenkin perusteella varainsiirtovero vähentää asuntokaupan määrää merkittävästi. Tutkimustiedon perusteella asuntokanta on varainsiirtoveron takia tehottomassa käytössä, kun varainsiirtovero estää omistusasujia muuttamasta tilanteeseensa paremmin sopiviin asuntoihin.

Varainsiirtoveron keventäminen on perusteltuna verojärjestelmän tehokkuuden näkökulmasta, sillä se vähentää verotuksen haitallisia käyttäytymisvaikutuksia merkittävästi. Toisaalta varainsiirtoveron keventämisen hyödyt kohdentuvat voimakkaasti suurituloisille, mitä voidaan pitää ongelmallisena taloudellisen eriarvoisuuden kannalta.

Vaikka varainsiirtoveron kevennys lisää kotitalouksien muuttamista jäänevät sen vaikutukset työvoiman alueelliseen kohdentumiseen työmarkkinoilla vähäisiksi. Suomea koskeva tutkimuksen perusteella varainsiirtovero vähentää erityisesti työmarkkina-alueen sisäisiä muuttoja ja selvästi vähemmän työmarkkina-alueiden välisiä muuttoja (Eerola

ym., 2021). Iso-Britanniaa koskevassa tutkimuksessa puolestaan havaittiin varainsiirtoveron vaikuttavan ainoastaan lyhyen matkan muuttoihin (Hilber ja Lyytikäinen, 2017).

Ensiasunnonostajien verovapauden poistumisen vaikutukset

Alle 40-vuotiaan ensiasunnonostajan verovapaus kannustaa omistusasumiseen. Verovapauden poistuminen vähentää todennäköisesti omistusasumisastetta jonkin verran, mutta vaikutuksen suuruutta on haastavaa arvioida tutkimustiedon perusteella. Silvennoisen (2021) pro-gradu tutkielmassa tarkasteltiin kotitalouksien käyttäytymistä 40-vuoden ikärajan läheisyydessä ja havaittiin, että ensiasunnon ostaminen vähenee noin 30 prosentilla verovapauden ikärajan ylittyessä. Vaikutus saattaa selittyä kuitenkin myös asunnon oston ajoittamisella.

Kaikkiaan omistusasuminen on verotuksellisesti voimakkaasti tuettua vuokra-asuntoihin verrattuna. Jos kaikki omistusasunnot siirtyisivät vuokratyökaluun, kasvaisivat verotulot valtiovarainministeriön verotusarvioiden mukaan noin 6 miljardilla vuokratulon verojen ja myyntivoiton verojen kasvaessa. Omistusasumiseen on siis edelleen voimakkaat verokannusteet, vaikka ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus poistuu.

Ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaus kannustaa myös taktikointiin, jossa kertakäyttöisen verovapauden hyöty pyritään maksimoimaan hankkimalla kotitalouden tilanteeseen nähden tarpeettoman arvokas ensiasunto tai lykkäämällä hankintaa tilanteeseen, jossa verovapauden hyöty on mahdollisimman suuri. Tällaisen taktikoinnin yleisyydestä ei ole empiiristä tutkimusnäyttöä.

Ensiasunnonostajien verovapauden hyödyt keskittyvät tulojakauman ylimpään puolikkaaseen. Siten verovapauden poistuminen lieventää jonkin verran varainsiirtoveron keventämisen vaikutuksia taloudelliseen eriarvoisuuteen.



Teemu Lyytikäinen
Johtava tutkija
VATT



Mikael Collan
Ylijohtaja
VATT

Lähteet:

Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T., & Saarimaa, T. (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes. *Journal of Urban Economics*, 124, 103367.

Eerola, E., & Lyytikäinen, T. (2021). Asuntokauppojen varainsiirtoveron vaikutus muuttoliikkeeseen. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 4/2021.

Hilber, C. A., & Lyytikäinen, T. (2017). Transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labor market?. *Journal of Urban Economics*, 101, 57-73.

Silvennoinen, E. (2017). The Finnish first-time homebuyer's transfer tax exemption: evidence on the effects of transfer taxes. Pro-gradu tutkielma, Helsingin yliopisto.