VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

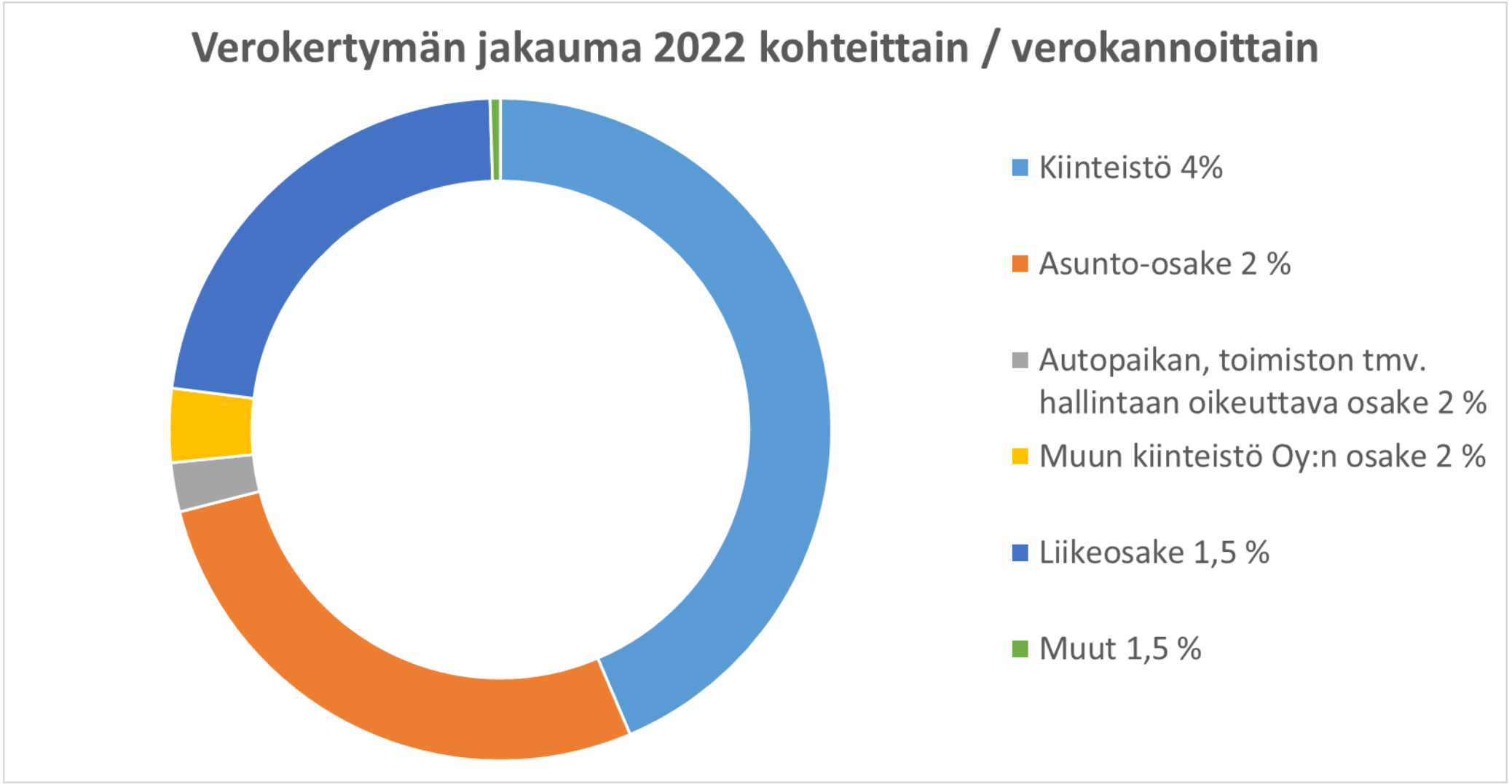
Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta, HE 64/2023 vp.

JUKKA VANHANEN, LAINSÄÄDÄNTÖNEUVOS
VALTIOVARAINVALIOKUNNAN VEROJAOSTO 27.10.2023

Varainsiirtoverokantojen alentaminen

- Kaikki varainsiirtoverokannat alennettaisiin:
- Kiinteistöt: 4,0 -> 3,0 %
- Asunto-osakeyhtiöt ja muut kiinteistöosakeyhtiöt 2,0 -> 1,5 %.
  - asunto-oy:n ja keskinäisen kiinteistö-oy:n osake, asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuus,
  - muun osakeyhtiön osake, jonka toiminta käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa
  - osakeyhtiön osake, jonka toiminta käsittää pääasiallisesti edellä em osakkeiden tai Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa.
  - ulkomaisen yhteisön arvopaperi, jonka toiminta käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa, jos varoista yli 50 % on suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta.
- Muut arvopaperit 1,6 -> 1,5 %. Säännellyllä markkinalla noteerattujen arvopaperien luovutukset verovapaita.

- Kertymä vaihtelee suhdanteiden mukaan: 993 mrd € 2021, 646 mrd € 2023.



Tavoitteet

- Asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen: ”muuttovero” vähentää muuttoalttiutta
  - VATT tutkimukset 2013 veromuutoksesta: 0,4 %-yksikön korotus ja veropohjan laajennus velkaosuuksiin vähensivät vaihdantaa yli 7 prosentilla.
  - Kotitaloudet asuvat tarpeisiinsa nähden sopimattomissa asunnoissa.
- Suoraan ja välillisesti omistetun kiinteistövarallisuuden luovutuksen verotuksen neutraalisuuden edistäminen.
  - Tavoitteena jo korvattaessa lainhuutoleimavero varainsiirtoverolla 1996 ja 2013 muutoksissa.
- Rakennusalan suhdannetilanteen helpottaminen. Osa kasvavasta kysynnästä kohdistuu alan yritysten myymättömiin

Ensiasunnon verovapauden poistaminen

- Verovapauden edellytykset: alle 40 vuoden ikä, ei omistanut vähintään puolta asuinhuoneistosta tai –rakennuksesta, asunto tulee omaan vakituiseen asuinkäyttöön.
- Verovapauden poistamisella osaksi rahoitetaan verokantojen alentamista
- Toteuttaa laajan veropohjan ja matalien verokantojen tavoitetta.
- Toimenpidettä ehdotettu YM:n 2015 raportissa: ensiasunnon hankintaa syytä tukea ASP-järjestelmällä.
- YM:n HE ASP- korkotukilainan enimmäismäärien korottamisesta lausunnolla
- Vaikutuksia ensiasunnon hankintaan ei johdettavissa VATT:n tutkimuksesta: asumismuodon muuttaminen eroaa omistusasunnon vaihdosta toiseen.

Voimaantulo ja soveltaminen

- Voimaan 1.1.2024.
- Alennettuja veroprosentteja sovellettaisiin takautuvasti jo 12.10.2023 lukien: soveltaminen vasta lain voimaantulosta jumiuttaisi asuntomarkkinoita.
- Ratkaisevaa sitovan luovutussopimuksen tekoajankohta.