VERONMAKSAJAIN KESKUSLIITTO RY
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI

LAUSUNTO
8.11.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

Hallituksen esitys 64/2023 vp

**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VARAINSIIRTOVERO-LAIN MUUTTAMISESTA**

*Esityksen keskeinen sisältö:*

*Varainsiirtoverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että hallituksen esityksen antamispäivänä 12.10.2023 ja sen jälkeen tehtyjen sopimusten perusteella tapahtuvien luovutusten varainsiirtoveroprosentit alenisivat seuraavasti:*

- *Kiinteistöjen 4 prosentista 3 prosenttiin*
- *Asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden 2 prosentista 1,5 prosenttiin*
- *Muiden arvopapereiden 1,6 prosentista 1,5 prosenttiin.*

*Lisäksi ensiasunnon ostajan verovapaus ehdotetaan poistettavaksi vuoden 2024 alusta.*

Kannanotot esitykseen:

**Veronmaksajain Keskusliitto kannattaa hallituksen esityksen mukaisia alennuksia varainsiirtoverotuksen prosentteihin ja pitää toimenpidettä tervetulleena korjauksena verojärjestelmään.**

**Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden äkkinäinen poisto heti vuodenvaihteessa on kuitenkin huonosti harkittu. Se on ensiasuntoon säästäville vahingollinen kannustin tarpeettomaan hätäilyyn asuntokaupoissa. Verovapautta olisi syytä kohtuuden ja ennakoitavuuden nimessä jatkaa nyt esitettyä pidempään, vähintään vuoden 2024 loppuun saakka.**

Perusteluja ja näkökohtia esitetyistä muutoksista:

**Varainsiirtoveroprosenttien alentaminen korjaa valuvikoja**

Varainsiirtoverotuksen yhtenä erityisenä ongelmana on ollut asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden verottaminen ankarammin kuin muiden arvopaperien kauppojen. Muutoksen myötä ero poistuu, kun kaikkien osakkeiden ja arvopaperien varainsiirtovero alennetaan 1,5 prosenttiin.

Varainsiirtoveron toinen erikoisuus on kiinteistökauppojen verottaminen selvästi muita kauppoja ankarammin. Vaikka ero ei vieläkään poistu kokonaan, se kuitenkin pienenee, kun kiinteistökauppojen varainsiirtovero alenee 4 prosentista 3 prosenttiin.

Kiinteistökauppojen ankaralla verotuksella on pitkät historialliset juuret. Vuoteen 1996 asti kiinteistökauppoihin kohdistui jopa 6 prosentin leimavero.

Asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen kauppaan kohdistuva varainsiirtovero aiheuttaa ylimääräistä kitkaa asuntokauppoihin, joten veron aleneminen neljänneksellä on tervetullut askel kohti sujuvampia asunnonvaihdoksia.

Tämä on tärkeää monesta syystä. Työn perässä muuttaminen helpottuu, samoin esimerkiksi eteneminen asumisuralla yksiöstä perheasuntoon. Kynnys uuteen elämäntilanteeseen sopivaan kotiin alenee yleisesti, ja se on pelkästään hyvä asia.

Varainsiirtoveron alennus piristää myös osaltaan korkotason noususta johtuvaa asuntohintojen laskua ja hidastunutta kaupankäyntiä.

**Ensiasunnon ostajan verovapauden poisto on ongelmallisen nopea**

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoveron verovapaus on hallituksen esityksessä poistumassa heti vuoden 2024 alussa. Tämä asettaa monet asuntosäästäjät hankalaan asemaan.

Asuntosäästäminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa pitäisi voida kohtuudella luottaa säännösten pysyvyyteen. Monelle ensiasuntoa säästävälle tulee nyt kiire, kun lyömällä kaupat lukkoon pikavauhtia ennen vuodenvaihdetta säästää tuhansia euroja veroissa. Pahimmillaan ostaja sekä maksaa asunnostaan liikaa että hankkii asunnon liian aikaisin tarpeeseensa nähden.

Käytännön vaikutus hallituksen aikataulusta on siis ensiasunnon säästäjien tarpeeton kannustaminen hätäilyyn asuntokaupoissa. Hallitus tulee samalla painottaneeksi loppuvuonna asuntomarkkinoiden vaakaa myyjien puolesta heikomman osapuolen, eli ensiasunnon ostajien kustannuksella.

On kyseenalaista, mikäli hallitus haluaa piristää rakennusalan ja asuntomarkkinoiden aktiviteettiä patistamalla ensiasuntoa etsiviä tekemään asuntokaupat tarkoituksellisesti hyvin lyhyellä lakimuutoksen aikataululla.

Suurin kiusaus nopeisiin kauppoihin on omakotitaloa etsivillä ensiasunnon ostajilla, joilla varainsiirtovero nousee vuoden alussa nollasta kolmeen prosenttiin. ”Kannustin” ostaa kiinteistö nyt ennen vuodenvaihdetta voi olla helposti yli 10 000 euron luokkaa. Samalla on mahdollista, että muiden kuin ensiasuntoa ostavien varainsiirtoveroprosenttien aleneminen nostaa hintatasoa, mikä heikentää jo nyt ensiasunnon ostajien suhteellista asemaa markkinoilla.

On luonnollista, että korkotason poikkeuksellisen ripeä nousu vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja laskee selvästi hintatasoa. Sopeutuminen markkinamuutoksiin kestää. Siksikin nykyisessä riskiherkässä taloussuhdanteessa ensiasuntoa ostavilta vaaditaan tarkkaa punnintaa eikä lainkaan hätiköityjä päätöksiä.

Ensiasunnon verovapautta olisikin syytä jatkaa selvästi nyt esitettyä pidempään, vaikka siitä lopulta luovuttaisiinkin.

**Ensiasunnon verovapauden edellytyksissä tulkintaepäselvyyttä**

Lain voimaantulosäännöksen mukaan lakia sovellettaisiin voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Ensiasunnon verovapaus poistuisi hallituksen esityksen mukaan luovutuksista, jotka on

tehty lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen. Luovutussopimus katsotaan hallituksen esityksen perusteluiden mukaan tehdyksi silloin, kun se on allekirjoitettu. Verokantoja koskevia ehdotuksia sovellettaisiin kuitenkin jo hallituksen esityksen antamispäivänä 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen.

Voimaantulosäännöstä on Veronmaksajain Keskusliiton käsityksen mukaan tulkittava niin, että esimerkiksi uudiskohteen kaupassa, jossa varainsiirtoverovelvollisuus sinänsä syntyy vasta asunnon omistusoikeuden siirtyessä, riittävää varainsiirtoverovapauden saamiselle olisi, että varsinainen luovutussopimus on allekirjoitettu kuluvan vuoden puolella. Asia voi kuitenkin aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä.

Tulkinallisuutta voi liittyä myös tilanteisiin, joissa varainsiirtoverovapauden edellytykset täyttyvät vasta luovutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen, kuten vaiheittain hankitut asunnot tai tilanteet, joissa ensin hankitaan tontti ja sille rakennetaan myöhemmin omaan vakituiseen asuinkäyttöön tuleva rakennus. Miten ensiasunnon varainsiirtoverovapautta arvioidaan näissä tilanteissa?

Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi valiokuntamietinnössä olisi syytä selventävästi todeta luovutussopimuksen allekirjoitushetken olevan ratkaiseva myös tilanteissa, joissa verovelvollisuus syntyy tai verovapauden edellytykset täyttyvät vasta luovutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Teemu Lehtinen
toimitusjohtaja

Mikael Kirkko-Jaakkola
pääekonomisti