Valtiovarainministeriö
Vero-osasto
Jukka Vanhanen
Filip Kjellberg

MUISTIO
14.11.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

Pyydettynä vastineenaan hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta **HE 64/2023 vp** annettujen asiantuntijalausuntojen (*Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Keskuskauppakamari, OP Ryhmä, Nuorisoasuntoliitto NAL ry, Rakennusteollisuus RT, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry, Suomen Omakotiliitto ry, Vapaa-ajattelijain liitto ry, VATT, Verohallinto ja Veronmaksajain Keskusliitto ry)* johdosta valtiovarainministeriö ilmoittaa seuraavaa.

1. Verokantojen alentaminen

Verokantojen alentamista kiinteistöjen osalta 4 %:sta 3 %:iin, asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden osalta 2,0 %:sta 1,5 %:iin ja muiden osakkeiden osalta 1,6 %:sta 1,5 %:iin ovat kannattaneet kaikki asiasta lausuneet.

Rakennusteollisuus RT toteaa lisäksi pitävänsä alentamista oikeansuuntaisena mutta riittämättömänä. Varainsiirtoveron poistaminen kokonaan tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn perässä helpottuisi.

> **Vero-osasto** toteaa, että verotuksen keventäminen neljänneksellä on poikkeuksellisen mittava verotuksen kevennys eri verolajit huomioiden. Hallituksen esityksen perusteluista jo ilmi käyvään ei ole lisättävää.

2. Ensiasunnon verovapauden poistaminen

Lausunnonantajista useat pitävät voimaantuloa vuoden 2024 alusta liian nopeasti toteutettuna toimenpiteenä tai suhtautuvat verovapauden poistamiseen torjuvasti (Nuorisoasuntoliitto NAL ry, Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry).

Elinkeinoelämän keskusliitto EK esittää harkittavaksi, että verovapaus poistuisi myöhemmin, esimerkiksi 2025 alusta.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteaa, että lyhyt siirtymäaika voi johtaa hätiköintiin nopeassa tilanteessa.

Nuorisoasuntoliitto NAL ry toteaa, että ensiasunnon varainsiirtoverovapauden kohdistuminen nuorille on ollut hyvin perusteltua. Sen nopeasti toteutetulla poistolla voi olla asunnon hankintaan ennakoimattomia ja hyvin negatiivisia vaikutuksia, kun ensiasunnon ostamisen kulut nousevat merkittävästi.

OP Ryhmä: Varainsiirtoverovapauden poistamisen ehdotettu siirtymäaika on lyhyt.

Rakennusteollisuus RT ei kannata ensiasunnon ostajan varainsiirtoveron poistamista nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa. Nyt esityksessä annettu aika hankkia varainsiirtoverosta vapaa asunto syksyn 2023 aikana on liian lyhyt.

Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry vaatii ensiasunnon verovapauden poiston perumista. Vaihtoehtoisesti muutos tulisi saattaa voimaan vasta 2025 alusta tai verovapauden edellytyksenä olevaa ikärajaa tulisi laskea 18-29-vuotiaisiin.

Suomen Omakotiliitto ry esittää, että lain voimaantuloa siirrettäisiin esimerkiksi 30.6.2024 asti.

Veronmaksajain keskusliitto katsoo, että verovapauden poisto heti vuodenvaihteesta on vahingollinen kannustin tarpeettomaan hätäilyyn asuntokaupoissa. Verovapautta tulisi kohtuuden ja ennakoitavuuden nimessä jatkaa vähintään vuoden 2024 loppuun.

Vero-osasto toteaa, että voimaantulo seuraavan vuoden alusta, tässä vuoden 2024 alusta, on tavanomainen voimaantuloajankohta valtion talousarvioesityksiin liittyville laeille.

Alennettujen veroprosenttien soveltaminen jo hallituksen esityksen antamispäivästä tai sen jälkeen, on poikkeuksellista mutta tarpeellista ja perusteltua käsillä olevan kaltaisissa asetelmissa, joissa voimaantulo vasta vuodenvaihteesta olisi jäädyttänyt asuntokauppaa esityksen antamisen ja voimaantulon välisenä aikana.

Verovapauden poistamisen takautuva voimaantulo ei sen sijaan ole voinut tulla kysymykseen, ja verovapautta sovelletaan voimaantuloon asti. Väliaikana noudatetaan voimassa olevaa lakia, mikä mahdollistaa ensiasunnon kauppojen toteuttamisen verovapaasti, jos kauppa tehdään ennen lain voimaantuloa.

Puhtaasti *teknisesti tarkastellen* erityisen siirtymäajan säätäminen olisi luonnollisesti mahdollista. Vero-osasto ei kuitenkaan puolla poikkeamista hallituksen esityksen mukaisesta voimaantulosääntelystä.

Huomattakoon, että poistettaisiinpa verovapaus mistä tietystä ajankohdasta tahansa, esiintyisi aina tapauksia, joissa kaavailtua asuntokauppaa ei ehdittäisi toteuttaa aiotusti verovapauden hyödyntäen.

3. Verovapauden poistumiseen liittyvät, ajalliseen soveltamiseen liittyvät tulkintaepäselvyydet

Veronmaksajain Keskusliitto katsoo, että 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.

Tulkinnallisuutta voi liittyä myös tilanteisiin, joissa verovapauden 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.

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

> **Vero-osasto** toteaa, että ajoituksellisesta ratkaisevaa uusien säännösten soveltamisessa esimerkiksi uudiskohteiden kaupassa on sitovan luovutussopimuksen tekoajankohta, ei omistusoikeuden siirtymisajankohta. Kuluvan vuoden aikana toteutetuissa kaupoissa sovelletaan nyt voimassa olevaa lakia ja ostaja saa ensiasunnon verovapauden hyväkseen.
>
> Tilanteessa, jossa maapohjan kauppa tehdään tämän vuoden puolella ja tontille rakennettava vakituiseen asumiskäyttöön otettava asuinrakennus valmistuu esimerkiksi loppuvuodesta 2024, ostaja saa muiden edellytysten täyttyessä ensiasunnon verovapauden hyödykseen ja voi hakea varainsiirtoveron palautusta, kun rakennus otetaan vakituiseen asumiskäyttöön.
>
> Sen sijaan sellaisissa vaiheittaisessa luovutuksessa, jossa esimerkiksi 49 % huoneistoosakkeista on ostettu tämän vuoden puolella ja 1 % ostetaan vasta ensi vuoden puolella, verovapaus ei koskisi tilannetta, jossa vähintään 50 prosentin omistus saavutetaan vasta 1.1.2024 tai sen jälkeen tapahtuneella kaupalla.

4. Vaikutusarviointi

Annetuissa lausunnoissa ei ole kohdistettu erityistä kritiikkiä hallituksen esityksen perusteluihin muutosten arvioitujen vaikutusten osalta.

Rakennusteollisuus RT pitää kuitenkin esityksen perusteluissa esitettyä ennusteita ja arvioita asuntoaloitusten määristä vuonna 2023 ja 2024 liian korkeina. VM:n tulisi tarkistaa pikaisesti ennusteensa uudelleen.

> **Vero-osastolla** ei ole vaikutusarvioinnin osalta täydennettävää hallituksen esityksen perusteluista jo ilmi käyvään.
>
> Mitä tulee Rakennusteollisuus RT:n lausuntoon sisältyvään arvioon VM:n ennusteista ja arvioista, on syytä todeta, että kokonaistaloudellinen ennuste laaditaan ministeriön kansantalousosastolla neljästi vuodessa. Hallituksen esityksen valmistelussa käytettävissä oli syksyllä julkaistu ennuste. Esityksen taloudellisissa vaikutuksissa ei ole

euromääräisiä arvioita kytketty rakennusalan suhdannekehitykseen, eikä uusimmankaan ennusteen ole syytä olettaa antavan aihetta arvioida ehdotettuja toimenpiteitä uudestaan.

5. Varainsiirtoverotusta koskevia tai siihen liittyviä myöhempiä kehittämistarpeita

Keskuskauppakamari katsoo, että jatkossa tulisi pyrkiä yhteen varainsiirtoverokantaan kaikkien varainsiirtoveron kohteena olevien luovutusten osalta, jolloin esimerkiksi kiinteistön omistamista suoraan tai välillisesti yhtiön kautta kohdeltaisiin yhdenvertaisesti.

Suomen Hypoteekkiyhdistys katsoo, että varainsiirtovero olisi järkevää poistaa kokonaan ja kompensoida verotulojen menetystä tarvittavilta osin esimerkiksi maapohjan kiinteistöveron tai haittaverojen korotuksilla.

Suomen Kiinteistöliitto ry katsoo, että pidemmällä aikavälillä olisi perusteltua yhdenmukaistaa asuinkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden veroprosentit asuntojen eri hallintamuotojen yhdenmukaiseksi kohtelemiseksi verotuksessa. Tällöin varainsiirtovero ei kohtelisi eriarvoisesti erilaisten asuntojen kauppaa markkinoilla. Asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistöjen kaupan varainsiirtoveroa tulisi uudistaa yhdistämällä veroprosentit valtion verotulojen kannalta neutraalilla tavalla. Mikäli tehtävillä uudistuksilla on valtion verotuloja alentava vaikutus, ei vajetta tule siirtää toisen verolajin (esim. kunnallisen kiinteistöveron) kautta kiinteistönomistajien maksettavaksi.

Vapaa-ajattelijain liitto ry esittää, että uskonnollisten yhdyskuntien verovapaus kiinteistön varainsiirtoverosta poistettaisiin.

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että korkovähennysoikeuden palauttamista tulisi harkita.

Vero-osasto toteaa, että tehtyjä ehdotuksia on arvioitava verotuksen kehittämistarpeita myöhemmin arvioitaessa.

Korkovähennysoikeuden palauttamisen osalta on todettava, että asiaa käsiteltiin valtiovarainministeriön työryhmän huhtikuussa 2023 julkaisemassa raportissa[1], joka selvitti kotitalouksien velkaantumista ja korkojen nousua. Työryhmä päätyi usein perustein siihen, että korkovähennystä ei ole perusteltua palauttaa. Vero-osasto yhtyy edelleen tähän arvioon.

[1] Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu. Työryhmän raportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:34.