

ASUMISEN TUKIEN JA VEROJEN KEHITTÄMISKOHTEET



Sisällys

Yhteenveto.....	2
1 Asumisen (vero)tuot.....	4
1.1 Asumistuki	4
1.2 Tuotantotuki	5
1.3 Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus	5
1.4 ASP-tuki.....	6
1.5 Oman asunnon myyntivoiton verovapaus	6
1.6 Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus	7
1.7 Kotitalousvähennys	7
1.8 Asuntotulon verovapaus	8
2 Asumisen verot	9
2.1 Kiinteistövero	9
2.2 Varainsiirtovero	9
2.3 Pääomaverot vuokratuloista.....	10
3 Asuminen ja sosiaaliturvauudistus.....	10
Lähteet	11

YHTEENVETO

- Rakennusteollisuus valaa elementit, joista suomalaisten hyvä elämä rakentuu. Vietämme valtaosan elämästämme rakennetussa ympäristössä: kodeissa, työpaikoilla, päiväkodeissa, kouluissa, harrastetiloissa, kaupungilla ja lähiluonnossa. Liikumme päivittäin töihin, palveluiden äärelle ja toistemme luo teillä ja kiskoilla. Yhdessä huolehdimme, että elämämme paikat palvelevat tarkoitustaan sekä ovat turvallisia, terveellisiä ja ympäristöä vähän kuormittavia.
- Asumisen merkitystä osana julkista taloutta tarkastellaan tässä muistiossa asumisen tukien (menojen) ja verojen (tulojen) näkökulmasta. Kokonaiskuvan kannalta on olennaista sisällyttää tarkasteluun myös Valtion asuntorahastosta tuleva rahoitus, vaikka se on tätä nykyä valtion talousarvion ulkopuolella.
- Muistion tavoitteena on hahmottaa asumisen verotuksen kokonaisuus ja kerätä yhteen Rakennusteollisuus RT:n näkemykset asumisen vero- ja tukilinjauksiin. Näissä on lähtökohtana asumisen merkitys etenkin työmarkkinoiden toimivuudelle sekä asuntomarkkinoiden ja talouden vakaus.
- Aluksi tarkastellaan asumistukia sekä niihin sisältyviä laskennallisia eräitä osana valtion talousarviota. Kokonaisuudessa ovat mukana tuotantotuet, jotka käytännössä rahoitetaan talousarvion ulkopuolelta Valtion asuntorahastosta tulevalle rahoitukselle. Tämän jälkeen luodaan katsaus asumisen verotukseen.

Alla olevassa taulukossa on yhteenveto käsiteltävistä tuloista ja menoista sekä RT:n kanta. Taulukossa havainnollistetaan meno- ja tuloerien suuruutta sekä ehdotettujen muutosten vaikutus julkiseen talouteen.

Taulukko 1. Asumisen ja rakentamisen tuet ja verot sekä RT:n kannat ja näiden vaikutukset julkiseen talouteen.

Meno/tulo	Taso 2016 (milj. €)	Taso 2017 TAE (milj. €)	Taso 2018 TAE (milj. €)	RT:n kanta	Vaikutus-arvio (milj. €)
Asumistuki	1 905	2 000	2 115	alas	-100
Toimeentulotuesta asumiseen	313	318	310	alas	-50
ARA-asuntojen vuokratasotuki	342	338	335	ennallaan	
Tuotantotuki (Valtion asuntorahastosta)	266	265	241	ylös*	85
Asuntolainojen korkovähennys	170	140	120	ennallaan	
Asuntosäästöpalkkio	-	-	-	ennallaan	
Oman asunnon myyntivoiton verovapaus	1 300	1 300	1 300	ennallaan	
Kotitalousvähennys	365	395	395	ylös	100
Ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaus	95	95	95	ennallaan	
Asuntotulon verovapaus	3 450	3 500	3 600	ennallaan	
Menot yhteensä	8 206	8 351	8 511		+35
Kiinteistövero	1670	1770	1860	ylös	200
Varainsiirtovero kiinteistöt ja asoy	600	572	550	alas	-165
Pääomaverot vuokratuloista	472	511	530	ennallaan	
Ylläpidon alv ja hyödykeverot	1000	1000	1000	ennallaan	
Arvonlisävero rakentamisesta	2470	2622	2660	ennallaan	
Tulot yhteensä	6212	6475	6600		+35
Netto	-1 994	-1 876	-1 911		
Netto ilman laskennallista asuntotulon verovapautta	1 456	1 624	1 689		
Vaikutus julkiseen talouteen yhteensä					0

* Tuotantotuesta nykyisin 15 milj. euroa kohdistuu MAL-alueiden infran kehittämiseen, tätä voisi nostaa 85 miljoonalla 100 miljoonaan.

Tuotantotuessa ei ole tässä otettu huomioon niin sanottua piilotukea, joka syntyy tonttien luovuttamisesta ja asuntojen vuokraamisesta alle markkinahinnan.

1 Asumisen (vero)tuot

”Millään asumisen tukijärjestelmällä ei voida korvata kaavoitetun tonttitarjonnan puutteesta johtuvia ongelmia.” Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus –hankeryhmä.

1.1 Asumistuki

RT:n kanta: Asumistukimenot on saatava lasku-uralle. Kertynyt säästö voidaan käyttää tuotantotuen lisäämiseksi esimerkiksi erilaisiin infra-avustuksiin. Joukkoliikennehankkeiden avulla saadaan lisää asuntotuotantoa, jolla lievennetään asuntojen hinta- ja vuokrapaineita.

Asumistuesta on muodostunut yksi kannustinloukuista, joka vaikuttaa töiden vastaanottamisen mielekkyyteen ja siten työllisyyteen. Asumistukien merkitys ja muutostarpeet on tarkasteltava tästä näkökulmasta perusteellisesti sosiaaliturvan kokonaisuudistuksen yhteydessä.

Faktat: Asumistukia maksettiin vuonna 2017 yhteensä noin 2 miljardia euroa. Valtion talousarviossa asumistuen määrän ennakoitaan kasvavan 100 miljoonalla vuosittain, jolloin tuen määrä olisi 2,1 miljardia euroa vuonna 2018.

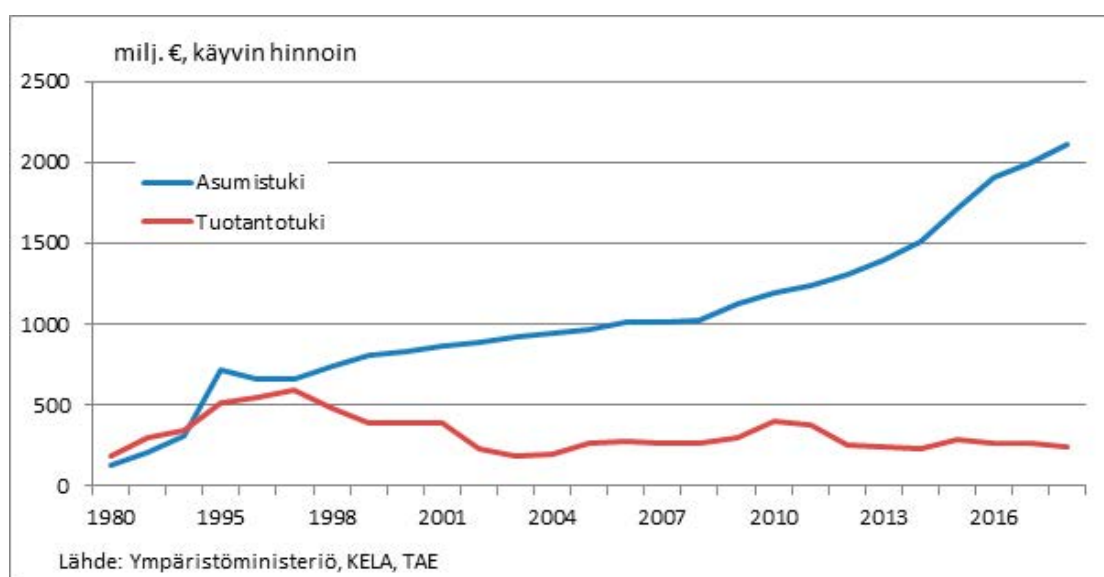
Asumistuesta suurin osa muodostuu yleisestä asumistuesta, jota maksettiin vuonna 2016 yhteensä 1 081 miljoonaa euroa. Toiseksi eniten maksettiin eläkkeensaajien asumistukea, yhteensä 559 miljoonaa euroa. Opiskelijoiden asumislisää maksettiin vastaavasti noin 265 miljoonaa euroa vuonna 2016.

Perustelut: Asumistuen rooli on ylikorostunut asumisen tukielementtinä (Kuvio 1). Viime vuosien nousua 2017 selittää osittain opiskelijoiden asumistuen muutos osaksi yleistä asumistukea.

Asumistuen merkittävä kasvu on ollut joko tietoinen tai tiedostamaton asuntopoliittinen valinta, jolla asumisen tukia kohdennetaan. Lisäksi pääkaupunkiseudulla peräti puolet toimeentulotukimaksuista on asumismenojen korvausta ja yhä useampi joutuu turvautumaan toimeentulotukeen, vaikka käy töissä.

Suurin selittävä tekijä asumistuen kasvun taustalla on ollut Suomen heikko työllisyyskehitys. Nyt kun työllisyys kasvaa varsin ripeää vauhtia, on odotettavissa, että asumistukimenojen kasvu hidastuu.

Kun kasvukeskuksiin ei ole tuotettu riittävästi vuokra-asuntoja, vuokrat ovat kasvaneet viime vuosina paljon nopeammin kuin palkat tai etuudet. Tämä tilanne on nyt helpottumassa, kun uudistuotantoa valmistuu runsaasti markkinoille. Siksi on perusteltua olettaa, että asumistukimenojen määrä kääntyy hienoiseen laskuun.



Kuvio 1. Asumis- ja tuotantotuen kehitys vuosina 1980–2018.

1.2 Tuotantotuki

RT:n kanta: Tuotantotukea on nostettava infra-avustusten osalta. Tuotantotukia käytetään tehokkaimmin vastasyklisesti. Valtion asuntorahaston roolia tulee kehittää. Asuntojen tuotantotuki tulee kohdentaa entistä selkeämmin siten, että se palvelee asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevia.

Faktat: Tuotantotukia maksettiin vuonna 2016 yhteensä 266 miljoonaa euroa. Tuotantotuki maksetaan Valtion asuntorahastosta, joka on nykyisen kehysmenettelyn ulkopuolinen rahasto. Lisäksi valtiolla on vastuita asumisesta valtion täytetakausten kautta, joita myönnetään sekä vuokra-asuntojen rakentamiseen VM:n tekemissä valtion taloudellisia riskejä ja hallinnointia kartoittavissa selvityksissä asuntorahaston roolia budjettitalouden ulkopuolisena toimijana kyseenalaistetaan.

Perustelut: Tuotantotuen korkotukimallit ovat menettäneet nykyisessä korkoympäristössä merkitystään, koska rahoitusta saa suoraan markkinoilta ilman rajoituksia. Tarjontatukien roolia osana asumisen tukimuotoja tulisi katsoa yli suhdanteiden. Talouden ja korkojen aikana nousemisen tuen houkuttelevuus kasvaa siihen liittyvistä rajoituksista huolimatta.

Tukijärjestelmän avulla voidaan edesauttaa asuntotuotannon käynnistymistä etenkin silloin, kun markkinoilla ei ole riittävästi edellytyksiä vapaarahoitteiselle tuotannolle. Laskusuhdanteessa tuetulla asuntotuotannolla on myös merkittävä työllistävä ja elvyttävä vaikutus.

Toisaalta on syytä pohtia, voitaisiinko tukia käyttää tehokkaasti asuntotuotannon edistämiseen kaupunkiseutujen suurten raideliikennehankkeiden avulla, jotka aikaansaavat mittavasti asuntotuotantoa.

Korkotuetun tuotannon rajoitteista vapauttamiseksi Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuutta pohtinut työryhmä ehdotti, että yleishyödyllisyyden piiristä asuntoja voitaisiin siirtää pois, mikäli toimija aloittaa tietyn määrän uutta yleishyödyllistä tuotantoa. Tämä yksinkertainen muutos voisi lisätä toimijoiden halukkuutta yleishyödyllisysehtojen mukaiseen uudistuotantoon.

Tutkimuskirjallisuuden mukaan niissä maissa, joissa tarjontatukia on vähennetty tai poistettu, tuettujen vuokra-asuntojen tarjonta on laskenut. Samalla kuitenkin yksityinen vuokra-asuntotarjonta ei ole kasvanut, mikä on johtanut vuokratason nousuun. (Lahtinen ym. 2014)

EU:n yleisen tuomioistuimen Alankomaiden sosiaalista asuntotuotantoa koskevan tuoreen päätöksen mukaan (tuomiot T-202/10 ja T-203/10 RENV II) valtion tukema asuntotuotanto on rajattava heikommissa asemassa oleville. Valtion tukema asuntotuotanto ei saa kilpailla vapaarahoitteisten asuntojen kanssa ja siksi sosiaalinen asuntotuotanto tulee rajata selvästi määritellyille heikommissa asemassa oleville henkilöille.

1.3 Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus

RT:n kanta: Korkotukivähennystä ei tule poistaa kokonaan, koska korkojen noustessa se voi edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta.

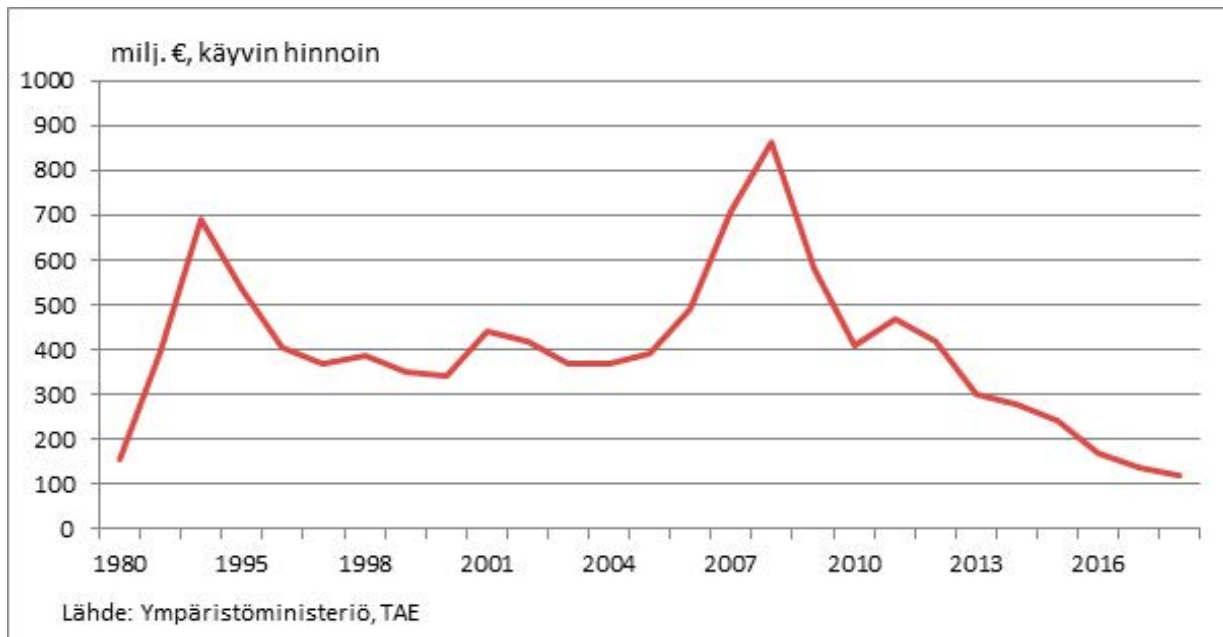
Faktat: Korkovähennystä leikattiin vaalikaudella 2011–2015 seuraavasti:

2012: 85 %, 2013: 80 %, 2014: 75 %, 2015: 65 %, 2016: 55 %, 2017: 45 %, 2018: 35 %.

Hallitusohjelma 2015 linjaa seuraavasti: leikkaus vuosittain 10 prosenttiyksikköä, jolloin 2019: 25 % koroista vähennyskelpoista.

Korkovähennystä on hyödyntänyt verotuksessa lähes 900 000 asuntokuntaa. Korkovähennyksen muodostama valtion tuki vuonna 2017 oli yhteensä 140 miljoonaa euroa. Valtion taloudelle koitua rasitus on suoraan verrannollinen vallitsevaan korkotasoon. Kuviossa 2 on havainnollistettu korkovähennyksen määrää vuosina 1980–2018.

Mikäli kotitaloudella ei ole asuntolainojen korkojen verran pääomatuloja, syntyy verotuksessa hyödynnettävää alijäämähyvitystä. Alijäämähyvityksen maksimimäärä on 1 400 euroa. Kahden hengen kotitaloudessa hyvitysmäärä on vastaavasti 2 800 euroa vuodessa. Jos kahden vanhemman lisäksi perheessä on kaksi lasta, kotitalous voi saada maksimaalisen alijäämähyvityksen, jonka suuruus on tuolloin 3 600 euroa. Veronmaksajain Keskusliiton mukaan keskimääräinen vähennys vuodessa on noin 250 euroa.



Kuvio 2. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden määrä vuosina 1980–2018.

Perustelut

Korkovähennysoikeus kannustaa pitkäaikaissäätämiseen omistusasumisen muodossa. Toisaalta korkovähennyksen rajaaminen on tähän asti sujunut ongelmitta pitkälti matalan korkotason ansiosta. Hyvän verotuksen periaatteiden mukaisesti verotuksella ei olisi syytä ohjata asumismuodon valintaa. Omistusasumisen positiivisista ulkoisvaikutuksista ei ole yksiselitteistä tutkimusnäyttöä. Asuntovarallisuuden kerryttäminen on toisaalta kannustettavaa siksi, että tällä hetkellä ei juuri ole tarjolla muita vastaavanlaisia toimivia pitkäaikaissäätämisen kohteita.

Omistusasuminen on Suomessa perinteisesti suosituin asumismuoto ja se koetaan nuorten keskuudessa edelleen tavoitteena, joka on saavutettava (Kilpeläinen ym. 2015). Asumismuoto on hyvin riippuvainen työmarkkina-asemasta. Työmarkkina-asemaltaan vakiintuneemmat kotitaloudet ovat useimmiten omistusasujia, mutta töiden vakinaisuus ei yksistään selitä kotitalouden asumismuodon valintaa. Nuorten keskuudessa omistusasumisen tavoittelussa tärkeänä voi myös nähdä hyvän työmarkkina-aseman saavuttamisen. Omistusasumisen on myös nähty heikentävän työvoiman liikkuvuutta makrotalouden tasolla, kun taas edistävän mikrotalouden tasolla. Yksiselitteistä tutkimustulosta omistusasumisen vaikutuksista työvoiman liikkuvuuteen ei siis ole olemassa (Haavio 2018).

1.4 ASP-tuki

RT:n kanta: ASP-tuki tulee säilyttää ennallaan.

Faktat: ASP-tilien määrä oli vuoden 2016 lopussa yhteensä noin 30 000 kappaletta ja lainakannan arvo oli noin 2,5 miljardia euroa. ASP-tilien suosio on ollut tasaisessa kasvussa pankkien kiristettyä omarahoitusosuusvaatimuksia.

Perustelut: Asuntosäästöpalkkiolla kannustetaan nuoria säästämään omaan omistusasuntoon. Omarahoitusosuuden kasvattaminen korostuu tulevaisuudessa omistusasunnon hankinnassa, ja ASP-järjestelmä helpottaa omarahoitusosuuden keräämistä. Asuntosäästäminen kannustaa myös säästämään pitkällä aikavälillä ja jo nuorena. Asuntosäästämisen kautta osa nuorista siirtyy vuokra-asuntomarkkinoilta omistusasumiseen, mikä vapauttaa vuokra-asuntoja niitä tarvitsevien käyttöön.

1.5 Oman asunnon myyntivoiton verovapaus

RT kanta: Oman asunnon myyntivoiton verovapaus on säilytettävä, jotta asuntomarkkinat toimivat mahdollisimman tehokkaasti ja edistävät työvoiman liikkuvuutta.

Faktat: Arvio oman asunnon myyntivoiton verovapauden arvosta on 1,3 miljardia euroa vuodessa (Rauhanen 2009). Oma asunto on myyntivoitosta verovapaa, mikäli myyjä on asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta.

Perustelut: Suomessa on kymmeniä vuosia harjoitettu tietoisesti politiikkaa, jossa asumisella tuetaan kotitalouksien varallisuuden kertymistä. Kotitalouksien varallisuudesta noin 80 prosenttia on asunnoissa. Valtio on tukenut omistusasumista korkojen verovähennysoikeuden sekä asunnon myyntivoiton verovapauden avulla. Tätä puoltaa se, että kotitalouksille ei ole käytännössä tarjolla muuta varteenotettavaa vaihtoehtoista pitkäaikais säästämisen muotoa kuin oma asunto.

Myyntivoiton verovapauden muodostaman ”tuen” suuruus on merkittävä, mutta sen tarkoituksena on kannustaa kotitalouksia kerryttämään asuntovarallisuutta ja helpottaa asunnonvaihtoa asumistarpeiden muuttuessa. Lisäksi yksityinen asuntovarallisuus muodostaa keskeisen turvan ikääntymisestä aiheutuvien terveydenhuoltomenojen rahoittamiseen.

Myyntivoittovero on haitallinen niin sanotun lukkiutumislmiön vuoksi. Olosuhteiden ja tarpeiden muuttuessa asuntovarallisuus ei aina ohjautuisi järkevästi uudelleen, koska tämä johtaisi verotukseen. Se vaikeuttaisi työn perässä muuttamista. Ihmiset jäisivät myös asumaan esimerkiksi tarpeisiinsa nähden liian pieniin tai suuriin asuntoihin. (Eerola ym. 2014)

Jo varainsiirtoveron muutos aiheutti vuonna 2013 asuntomarkkinoille häiriön eivätkä asuntomarkkinat ole toipuneet vallitsevassa taantumassa. Luovutusvoittoverotuksen ulottaminen oman asunnon myyntivoittoon saisi aikaan asuntomarkkinoilla huomattavasti suuremman vaikutuksen, jolla olisi kauaskantoisia seurauksia.

Mikäli myyntivoiton verovapaus päätettäisiin poistaa ja se tulisi voimaan yli yön, asuntomarkkinat eivät ehtisi lainkaan sopeutua muutokseen. Mitä todennäköisimmin myytävien asuntojen määrä lisääntyisi voimakkaasti ennen veron voimaantuloa, koska asuntojen hintojen nousun myötä kotitalouksille on kertynyt verotettavaa luovutusvoittoa. Tarjonnan äkillinen merkittävä kasvu voisi aiheuttaa asuntomarkkinoille vakavan häiriön, joka heijastuisi koko kansantalouteen.

Asunnon myyntivoiton verottamiseen sisältyisi myös useita hankalia käytännön kysymyksiä. Miten esimerkiksi asunnon hankinta-arvo määritettäisiin? Mitä kuluja myyntivoitosta voisi vähentää ja miten esimerkiksi perusparannusmenot otettaisiin huomioon? Entä kuinka luovutustappio tulisi ottaa huomioon?

1.6 Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus

RT kanta: Ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaus on säilytettävä.

Faktat: Ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaudesta koitua verotuki oli vuonna 2017 yhteensä 95 miljoonaa euroa. Asunto-osakkeen hankkivia ensiasunnonostajia oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yhteensä 20 944 henkilöä. Keskimääräistä varainsiirtoveron määrää ei voi laskea, koska kiinteistön ensiasunnokseen ostavien määrä ei ole tiedossa.

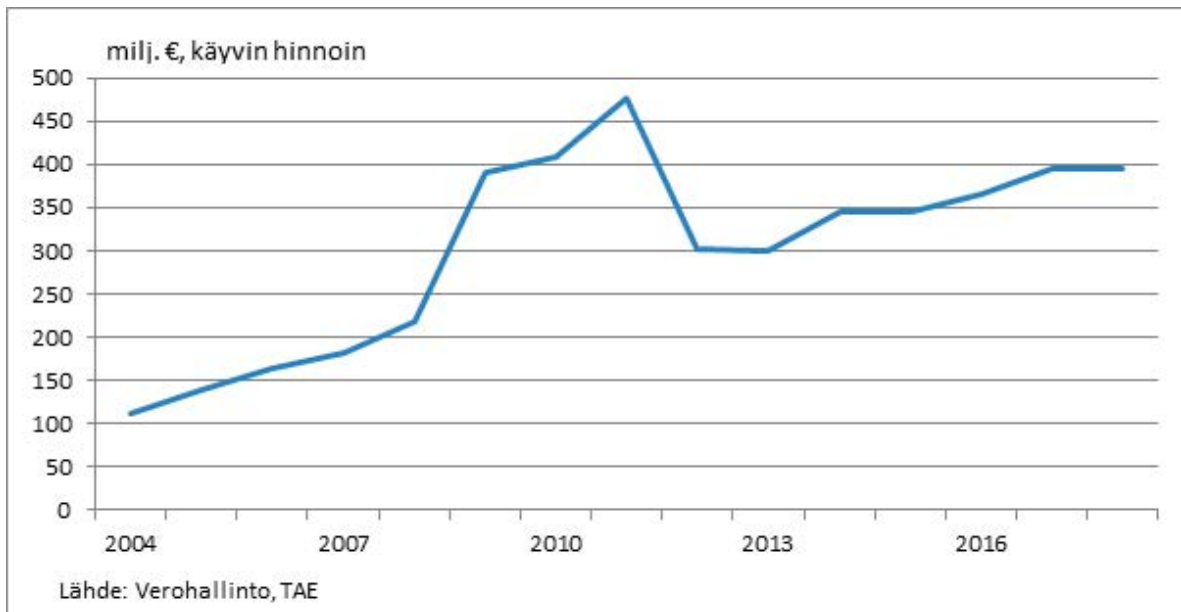
Perustelut: Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus kannustaa ensiasunnon hankintaan. Vaikka veroporkkana suosii omistusasumista vuokra-asumisen sijasta ja siten vääristää asumismuotojen neutraalia kohtelua, kannustaa verotus asuntosäästöpalkkion tavoin kartuttamaan asuntovarallisuutta ja vähentää kysyntäpainetta niukkuudesta kärsivillä vuokra-asuntomarkkinoilla.

1.7 Kotitalousvähennys

RT kanta: Kotitalousvähennys tulee palauttaa vuosien 2009–2012 tasolle (noin 3 000 euroa/henkilö) ja sen soveltamisaluetta pitää laajentaa koskemaan myös asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimenpiteitä.

Faktat: Vuonna 2017 kotitalousvähennystä maksettiin 395 miljoonan euron edestä (Kuvio 5). Vuoden 2014 alusta kotitalousvähennyksen enimmäismäärää nostettiin 2 000 eurosta 2 400 euroon, kun se oli vuonna 2012 laskettu 3 000 eurosta 2 000 euroon.

Vuonna 2018 saa maksimivähennyksen 2 400 euroa, jos yritykseltä ostetuissa palveluissa työn osuus on yhteensä 5 000 euroa. Vähennys koskee vain työn osuutta, ei materiaaleja. Vähennys lasketaan arvonlisäverollisesta hinnasta. Vähennyksen käyttöön liittyy 100 euron omavastuuosuus. Kotitalousvähennys on henkilökohtainen, joten pariskunnalle maksimivähennys voi nousta 4 800 euroon.



Kuvio 5. Kotitalousvähennyksen määrä vuosina 2004–2018.

Perustelut: Kotitalousvähennys kannustaa kotitalouksia teettämään tarpeellisia korjaustoimenpiteitä omistamassaan rakennuskannassa. Kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden ansiosta rakennuskannan arvo säilyy ja käyttöiän pidentyminen laskee käyttökustannuksia rakennuksen elinkaaren aikana.

Käyttöalueen laajentaminen saattaisi kerros- ja rivitaloasukkaat samaan asemaan omakotiasujien kanssa.

Kotitalousvähennyksen avulla pyritään myös aktiivisesti torjumaan harmaata taloutta. Suurin harmaan talouden sektori piilee nimenomaan pienissä korjausurakoissa, joissa verovastuun laiminlyönti on helpompaa.

1.8 Asuntotulon verovapaus

RT kanta: Asuntotulon verovapaus tulee säilyttää.

Faktat: Asuntotulon verovapauden arvioitu määrä oli vuonna 2017 yhteensä 3 500 miljoonaa euroa. Kyseessä on laskennallinen erä, joka kuvaa omistusasujan asumisestaan saamaa asumispalvelun arvoa verrattuna siihen, että hän asuisi vuokra-asunnossa. Asuntotulo lasketaan siten, että vastaavanlaisen asunnon vuokrasta vähennetään omistusasunnon asumiskustannukset ja mahdolliset lainan korot, jolloin syntyvä erotus on asuntotuloa. Asuntotuloa hyödynnetään kansantalouden tilinpidossa asumispalveluiden kulutuksen laskennassa.

Perustelut: Asuntotulon verovapauden laskentaan kohdistuu suuria epävarmuuksia. Koska asuntojen hintatilastointi perustuu toteutuneisiin asuntokaappoihin, on tilastotieto varsin puutteellista. Ongelma on sitä suurempi, mitä tarkempaa alueluokitusta käytetään. Harvaan asutuilla seuduilla asuntokauppoja toteutuu lisäksi niin harvoin, että hintatilastoa ei pysty edes tuottamaan. Puutteellisen tilastoinnin vuoksi laskennallista asuntotuloa on vaikea määrittää kuhunkin tilanteeseen sopivaksi.

Omassa asunnossa asumisen verottaminen on kansalaisille hyvin vaikeasti ymmärrettävä verotusperuste ja heittäisi todennäköisesti huomattavaa vastarintaa. Se saattaisi heikentää yleisesti halukkuutta verojen maksamiseen. Asuntotulon verotus vähentäisi omistusasumisen houkuttelevuutta ja aiheuttaisi entistä suurempaa kysyntää tarjonnan niukkuudesta kärsiville vuokra-asuntomarkkinoille.

2 Asumisen verot

Asumisen verotuksessa kuten muussakin verotuksessa tärkeää on, että verotus ei aiheuta tarpeetonta kuluuskäyttäytymisen muutosta ja verotus on tehokasta. Verotuksen rakenteen muuttamisen yleisohjeena toimii painopisteen siirtäminen vaihdannan verottamisesta kiinteän kohteen verottamiseen. Näin veropohja on pysyvämpi ja se ei heikennä taloudellista toimeliaisuutta. Verotuksen kokonaisvaikutuksista kattava ja edelleen ajankohtainen selvitys on vuonna 2010 julkaistu niin sanotun Hetemäen työryhmän raportti, jossa pohdittiin verotusta kokonaisuutena.

2.1 Kiinteistövero

RT kanta: Kiinteistöveroa voidaan nostaa.

Faktat: Kiinteistöveron tuotto oli vuonna 2017 yhteensä 1 770 miljoonaa euroa.

Perustelut: Kokonaisveroaste on Suomessa jo liian korkealla tasolla, mutta verorakenteessa voidaan tehdä muutoksia. Kiinteistöveron nostaminen voidaan toteuttaa alentamalla samalla esimerkiksi varainsiirtoverotusta. Kiinteän omaisuuden verottaminen takaa pysyvemmän tulovirran sekä vähentää paineita varainsiirtoveron aikaansaamista hyvinvointitappioista. Verorakenteen muutosta kohti kiristyvämpää linjaa kiinteistöverotusta ovat esittäneet myös useat tahot.

Kiinteistöveron kohdentamisessa on huomioitava entistä paremmin maapohja ja sen verottaminen. Itse rakennuksen osalta verotusta ei tarvitse kiristää, mutta maapohjan ankarampi verottaminen ei vaikuta toimijoiden käyttäytymiseen markkinoilla. Erityisesti tämä koskee rakentamattoman maan kiinteistöveron korottamista. Pääkaupunkiseudulla tonttimaa on tarjonnut keskimäärin jopa 8 prosentin vuosituottoa (Alho ym., 2014).

Osana kiinteistöverotuksen kiristämistä on otettava käyttöön vaihtoehtoisia, joustavampia maksujärjestelmiä. Tarpeen vaatiessa ikääntyneillä henkilöillä tulee olla mahdollisuus kerryttää kiinteistöverosta koituvaa maksutaakkaa verotilille, joka aikanaan kuitataan kiinteistöä myytäessä.

2.2 Varainsiirtovero

RT kanta: Varainsiirtoveroa on kevennettävä asuntomarkkinoiden toimivuuden tehostamiseksi. Alennetaan asuinkiinteistöjen kaupasta perittävä varainsiirtovero samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero.

Faktat: Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupoista varainsiirtoveroa kerättiin vuonna 2017 yhteensä 572 miljoonaa euroa.

Asunto-osakkeiden kaupoista perittävää varainsiirtoveroa korotettiin 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin vuoden 2013 maaliskuussa. Varainsiirtoveron korotuksessa vero ulotettiin koskemaan myös asunto-osakkeiden yhteydessä olevaa velkaosuutta. Kiinteistökaupoista perittävä varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta.

Perustelut: Taloustieteen tutkimuskirjallisuudessa löytyy varainsiirtoverosta kaikista verolajeista selkeästi eniten tutkimusnäyttöä veron haitallisuudesta suhteessa siitä saataviin verotuloihin sekä perusteita veron poistolle.

Varainsiirtovero kasvattaa muuttamisen kustannuksia ja siten synnyttää merkittävää hyvinvointitappiota. Se kohdistuu epäoikeudenmukaisesti niihin, joiden on pakko muuttaa. Lisäksi se lisää asuntosijoittajien kaupankäynnin kustannuksia (Lyytikäinen 2013). Varainsiirtoverotus estää myös markkinoilla tapahtuvaa yritysten luovaa tuhoa, sillä työvoima ei liiku yritysten tarpeiden mukaisesti ja vanha tuotantorakenne voi säilyä tarpeettoman pitkään. (Maliranta 2015)

Varainsiirtovero muodostaa asuntomarkkinoilla ostajan ja myyjän välille kiilan. Ostajan maksuhalukkuuden on ylitettävä varainsiirtoveron verran myyjän pyytämä hinta. Tämä jarruttaa asuntokauppaa kuten VATT (Eerola ym. 2018) totesi viime kevään raportissaan.

Kiinteistökaupan korkeampi varainsiirtovero asettaa omakotitalojen omistajat eriarvoiseen asemaan asunto-osakkeiden omistajiin nähden. Omakotitalojen kauppa on kärsinyt merkittävästi talouden taantumasta ja rahoitusehtojen kiristymisestä. Tämän johdosta myös uusien omakotitalojen rakentaminen on vähentynyt historiallisesti hyvin alhaiselle tasolle, vaikka valtaosalle suomalaisista pientaloasuminen on edelleen suosituin asumuoto.

Varainsiirtovero vaikuttaa työmarkkinoiden toimivuuteen, sillä se nostaa työperäisen muuttamisen kustannuksia tarpeettomasti. Työvoiman heikompi liikkuvuus heijastuu suoraan talouteen huonompana tuottavuuskasvuna ja alentuneena kilpailukyknä.

Vaikka varainsiirtovero ei aiheuttaisi ongelmia paikkakuntien väliseen muuttoon, voi sillä olla kotitalouksien hyvinvointiin liittyviä vaikutuksia. Veron myötä kotitaloudet saattavat asua tarpeeseensa nähden väärissä asunnoissa. Tällöin asuntomarkkinoiden toimivuus häiriintyy.

2.3 Pääomavero vuokratuloista

RT kanta: Vuokratuloista perittävä pääomaveron on pidettävä nykyisen mukaisena.

Faktat: Vuokratuloista perittiin vuonna 2017 yhteensä 511 miljoonaa euroa pääomaveron.

Tällä hetkellä noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien käsissä. Yksityisiä vuokranantajia on noin 265 000.

Perustelut: Pääomaverotuksen muutoksia tulisi tarkastella aina kokonaisuutena. Pääomaveron taso on Suomessa jo huomattavan korkea ja poikkeuksellisen kaukana yritysten maksamasta yhteisöverosta. Tästä syystä nykyinen verojärjestelmä voi kannustaa toimijoita siirtämään tuloaan pääomaverotuksen piiristä yhteisöveron puolelle. Yksityisten vuokra-asuntojen omistajien rooli on hyvin merkittävä koko vuokra-asuntomarkkinoiden kannalta, joten on tärkeää, ettei asuntosijoittamisen mielekkyyttä heikennetä.

3 Asuminen ja sosiaaliturvauudistus

RT kanta: Asumisen kokonaisuutta osana sosiaaliturvauudistusta on arvioitava kokonaisuutena ja pyrkiä saamaan järjestelmästä nykyistä tehokkaampi ja paremmin kohdentuva.

Faktat: Asumisen kokonaisuudet olivat vuonna 2017 yhteensä 4 851 miljoonaa euroa, kun tuissa ei huomioida laskennallista asuntotuloa. Suurin yksittäinen tuki on asumistuki, jota maksettiin vuonna 2017 yhteensä 2 003 miljoonaa euroa. Vastaavasti tulot olivat 6 475 miljoonaa euroa. Näin ollen asumis- ja rakennussektorin vaikutus julkiseen talouteen on noin 1,6 miljardia euroa positiivinen.

Perustelut: Asumisen rooli sosiaaliturvauudistuksessa on keskeinen ja vaikein kokonaisuus. Uudistus on keväällä 2019 aloittavan hallituksen yksi keskeisimmistä kokonaisuuksista. Ennen uudistusta tulisi huolellisesti arvioida kaksi asiaa:

- 1) Mikä ovat asumistuen ja toimeentulotuen suhde ja mitkä ovat näiden määräytymisperusteet jatkossa?
- 2) Mikä on asumistuen (kysyntä) ja ARA-tuen (tarjonta) välinen suhde ja toimivuus?

Olennaista on varmistaa, ettei asumistuki toimi kannustinloukkuna, joka estää työllisyyden paranemista.

Sosiaaliturvauudistuksesta ja asumisesta on esitetty pohdintoja viime aikoina esimerkiksi Osmo Soininvaaran (2018) toimesta. Olennaisimmat havainnot kiteytyvät edellä esitettyihin kysymyksiin sekä uudistuksen kokonaisrinvioon.

Lähteet

1. Alho, E., Holappa, V., Lahtinen, M., Pakarinen, S. (2014) Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2016. PTT työpape-reita 156. <http://ptt.fi/wp-content/uploads/2014/01/tp1561.pdf>
2. Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus (2015) Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1
3. Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T. (2018), ”Varainsiirtoveron asuntomarkkinavaikutukset: Tutki-mustietoa verouudistuksesta”, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan Policy Brief 8/2018. [https://vatt.fi/docu-ments/2956369/7171534/Varainsiirtovero+8-2018.pdf/e3b7fc5c-b37a-425e-bbc8-fdaae0b2be30/Varainsiirtovero+8-2018.pdf.pdf](https://vatt.fi/documents/2956369/7171534/Varainsiirtovero+8-2018.pdf/e3b7fc5c-b37a-425e-bbc8-fdaae0b2be30/Varainsiirtovero+8-2018.pdf.pdf)
4. Eerola, E. (2015) Luovutusvoittoverotus – taloudellisia näkökohtia ja maiden välistä vertailua. VATT Muistiot 44. http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/muistiot_44.pdf
5. Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T. (2014) Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. VATT Muistiot 38. http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/muistiot_38.pdf
6. Eerola, E. & Ropponen, O (2015) Mihin perintöveroa tarvitaan? VATT policy brief 1-2015 http://www.vatt.fi/file/policybrief/vatt_policybrief_12015.pdf
7. Haavio, M. (2018) Asuntomarkkinat, työvoiman liikkuvuus ja työttömyys. Euro ja Talous, <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/artikkelit/asuntomarkkinat-tyovoiman-liikkuvuus-ja-tyottomuus/>
8. KELA (2015) Tilastokatsaus 11.2.2015. http://www.kela.fi/documents/10180/1630864/Kasvava_joukko_tuen_saajia_ja_kallistuvat_asumismenot_lisaavat_asumistukime-noja.pdf/0acb33ae-7d5a-478e-a51c-78fcae9b318f
9. Kilpeläinen, P., Kostiainen, E. ja Laakso, S. (2015) Toiveet ja todellisuus – Nuorten asuminen 2014. Suomen ympäristö 2:2015. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153037/SY_2_2015.pdf?sequence=4
10. Lahtinen, M., Alho, E., Härmälä, V., Noro, K., Ronikonmäki, N. (2014) Asumisen tarjonta- ja kysyntätuet: kirjallisuuskatsaus <http://www.ym.fi/download/noname/%7BB3404242-B214-47D5-9D1A-7332547D8478%7D/105141>
11. Lyytikäinen, T (2013) Muuttamisen verottaminen jumiuttaa asuntomarkkinoita, VATT policy brief 3-2013 http://www.vatt.fi/file/policybrief/vatt_policybrief_32013.pdf
12. Maliranta, M. (2014) Luovan tuhon tie kilpailukykyyn Miten innovointi vaikuttaa yrityksiin, kansantalouteen ja kansalasiin. Tehokkaan Tuotannon Tutkimussäätiö 2014, Julkaisusarja 4. <http://www.ttt-saatio.fi/wp-content/uploads/2015/01/Maliranta.pdf>
13. Rauhanen, T. (2011) Verotuet Suomessa 2009-2012. VATT Muistiot 17. http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/muistiot_17.pdf
14. Soininvaara, O. (2018) Asumistuki asuntopolitiikan välineenä. Akava Works -raportti 2/2018. http://www.akavaworks.fi/files/25855/Asumistuki_asuntopolitiikan_valineena_Soininvaara_AkavaWorks_raportti_2018.pdf
15. Talouspolitiikan arviointineuvoston raportti 2014 (2015) Talouspolitiikan arviointineuvosto, Helsinki, 2015. http://www.talouspolitiikanarviointineuvosto.fi/images/docs/tpan_raportti_2014.pdf
16. Talouspolitiikan lähtökohdat 2015-2019 Valtiovarainministeriön virkamiespuheenvuoro (2015) Valtiovarainministeriön julkaisu - 13/2015. <http://vm.fi/documents/10623/1106970/Talouspolitiikan+%C3%A4ht%C3%B6kohdat+2015-2019-raportti/b0aa97ca-288a-4282-92b7-39e016c0d4f6?version=1.0>
17. Valtion taloudellisia riskejä koskevan raportoinnin ja hallinnan kehittäminen (2015) Valtiovarainministeriön julkaisu - 11/2015. <http://vm.fi/documents/10623/1106970/Valtion+taloudellisia+riskej%C3%A4+koskeva+raportoin-ti/2bee4d61-5c0b-4db8-86b9-4f02f47dadee?version=1.0>
18. Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti Valtiovarainministeriön julkaisu 51/2010. http://ministryoffinance.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/075_verotus/20101221Verotu/Verorapsa_loppuraportti.pdf