



16.8.2012

YM99/04/2012

Valtiovarainministeriölle

Viite
Hänvisning Lausuntopyyntöne 29.6.2012, VM055:00/2012

Asia
Ärende Ympäristöministeriön lausunto Hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

Ympäristöministeriöltä on pyydetty lausuntoa luonnoksesta Hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Hallituksen esitys perustuu hallituksen kehyspäättöksessään vuosille 2012–2016 tekemäänsä päätökseen korottaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia yleisestä 1,6 prosentin verokannasta 2,0 prosenttiin ja velkaosuuden lisäämisestä veropohjaan osana valtiontaloutta vahvistavia toimia. Muutoksen on arvioitu lisäävän verotuottoja noin 80 miljoonalla eurolla vuodessa.

Muutoksen keskeinen perustelu on valtion talouden tasapainottaminen lisäämällä verotuloja. Toimenpide kuitenkin heikentää asuntomarkkinoiden tehokkuutta, nostaa asumisen kustannuksia ja lisää rakentamisen kustannuksia erilaisissa rakennushankkeissa. Ympäristöministeriö onkin huolissaan esitetyn varainsiirtoverolain muutoksen mahdollisista vaikutuksista asunto- ja rakennusmarkkinoiden toimintaan ja ns. lukkiutumiseffektin vaikutuksesta kotitalouksien mahdollisuuksiin järjestää paremmin tarpeitaan vastaava asuminen jatkossa.

Ympäristöministeriö korostaakin esitetyn muutoksen vaikutusarvioinnin tekemisen tärkeyttä ja tarvetta sekä muutokseen liittyvien riskien esille nostamista asunto- ja rakennusmarkkinoiden toiminnan kannalta. Lausunnonlehtetyn hallituksen esityksen luonnoksessa vaikutukset asuntomarkkinoille ovat vielä täysin arvioimatta. Vaikka esitetyn varainsiirtoverolain muutoksen varsinaisia vaikutuksia asuntokauppaan ja yleisemmin asunto- ja rakennusmarkkinoihin on erittäin vaikea arvioida, on tärkeää, että esityksessä tuodaan selvästi esille lakimuutokseen liittyvät niin kotitalouksiin kuin asunto- ja rakennusmarkkinoihin laajemmin kohdistuvat mahdolliset kielteiset vaikutukset lakimuutoksesta syntyvien mahdollisten fiskaalisten hyötyjen lisäksi.

Asuntojen uudistuotannon ja toimitilarakentamisen osalta esitetyn varainsiirtoverolain muutoksen vaikutus voi olla merkittäväkin, sillä uudiskohteissa ns. yhtiövelan tai vastaavan osuus asunnon velattomasta hinnasta tai rakennuksen arvosta on usein varsin korkea. Kiinteistösiioittamisessa ja –investoinneissa velan käyttö on usein merkittävää, koska velkavivulla on mahdollista lisätä sijoituksen oman pääoman tuottoa ja saada hankkeesta kannattava. Varainsiirtoveron laskentaperusteen laajentamisella koskemaan myös ns. yhtiövelkaa nostaa tällöin suoraan rakentamisen hintaa ja alentaa rakentamisen uudistuotantoa. Esimerkiksi jos asunnossa on 50 % yhtiölaina, niin velattomalta hinnaltaan 200 000 euron asunnon myyntihinta nousee veroasteen korotuksen takia 400 euroa ja veropohjan laajennuksen takia 2 000 euroa (1 %). Vuokratalo- tai toimitilakohteissa

velan osuus voi olla esim. 90 %, jolloin veroasteen muutoksen vaikutus olisi 200 000 euron arvoisessa kohteessa 80 euroa ja veropohjan laajennuksen 3 600 euroa (1,8 %). Veromuutos nostaa näin ollen hintoja merkittävästi ja vaikuttaa näin rakentamista vähentäen.

Kuten edellä on jo todettu, asuntojen kysyntä on varsin pitkään ylittänyt suurimmissa kasvukeskuksissa olemassa olevan tarjonnan ja asuntojen hintataso on muodostunut siksi jo varsin korkeaksi. Uudistuotantoa tarvitaankin merkittävässä määrin lisää, jotta asuntojen hintakehitys pysyisi hallinnassa seuduilla, joissa asuntojen hintataso on valmiiksi korkealla tasolla. Lisäksi alalle tarvitaan lisää erityisesti pieniä ja keskisuuria toimijoita parantamaan rakennusalan kilpailua. Ehdotettu lakimuutos ei ainakaan tue näiden tavoitteiden toteutumista.

Rakennusteollisuudella on merkittävä vaikutus kansantalouteen. Ala on merkittävä työllistäjä, ja talorakentaminen muodostaa noin puolet Suomessa tehtävistä investoinneista. Noin neljäsosa kaikista investoinneista on asuinrakentamisesta syntyviä.

Yleisesti voidaan sanoa, että vaihdantaan kohdistuvalla verotuksella on markkinoiden aktiviteettia hillitsevä vaikutus. Varainsiirtoveron korotuksella 1,6 prosentista 2 prosenttiin ja veron laskentaperusteen laajentamisella nykykäytännöstä koskemaan myös ns. yhtiövelkaa on siis yleisesti asuntokauppaa hillitsevä vaikutus. Ehdotettu muutos nostaa tapauksesta riippuen jopa merkittävästi asuntokaupan transaktiokustannuksia. Onkin odotettavissa, että lakimuutos vähentää asuntokaupan volyymia ainakin hetkellisesti. Muutos voi olla myös pysyvämpi. Tämä puolestaan vähentää varainsiirtoverolla kerättävien verotulojen odotettua lisäystä. Asuntokaupan volyymin hillitseminen ei ole varmastikaan ollut hallituksen kehyspäättöksen tavoitteena. Asuntokauppaan hillitsevästi vaikuttavan varainsiirtoveron sijaan parempi verotulojen lisäys olisi esimerkiksi nykyisen kiinteistöverotuksen korottaminen.

Kotitalouksien asemaan asuntomarkkinoilla ja niiden mahdollisuuksiin järjestää elämäntilannetta vastaava tarkoituksenmukainen asumisratkaisu liittyy ns. lukkiutumisefekti, joka lisääntyy ehdotettua asuntokauppaan liittyvää varainsiirtoveroa korotettaessa. Kotitaloudet vaihtavat asuntoaan aiempaa harvemmin, kun asunnon vaihtamisesta syntyvät jo nyt huomattavat transaktiokustannukset kasvavat entisestään. Näin yksittäisten kotitalouksien mahdollisuudet järjestää asuminen tarvettaan vastaavaksi vaikeutuvat.

Lakimuutos aiheuttaa vuoden 2012 lopussa asuntomarkkinoilla myös mahdollisesti hetkellisen kysyntäpiikin, kun tieto varainsiirtoveron korotuksesta ja veron laskentaperusteen laajentamisesta on asunnonostajien tiedossa. Kysynnän lisääntyminen lisää asuntojen hintoihin kohdistuvia nousupaineita, jotka ovat tarjonnan ylittävän kysynnän vuoksi suurissa kasvukeskuksissa jo nyt suuret.

Uudistuotannon lisääminen kannalta on keskeistä, että asuntomarkkinat toimivat mahdollisimman hyvin. Lähtökohtaisesti asuntomarkkinoiden toiminnan yksi keskeinen edellytys on, että kotitalouden toimivat asuntomarkkinoilla aktiivisesti. Korkeat transaktiokustannukset eivät tätä edellytystä tue.

Ympäristöministeriön mielestä etenkin veropohjan laajentamisen vaikutukset asuntorakentamiselle ja muulle rakentamiselle ja sen kustannustasolle voivat olla merkittäviä, ja heikentävät rakentamisen edellytyksiä nostaessaan sen kustannuksia. Ympäristöministeriö toivoo, että hallituksen esityksen jatkovalmistelussa näihin vaikutuksiin kiinnitettäisiin enemmän huomiota. Näkemyksemme mukaan varainsiirtoveron muutos ajoittuu myös suhdannepoliittisesti huonoon aikaan, sillä rakentaminen on yleisesti vähenemässä ja rakentamisen kustannuksia lisäävät esim. EU:n direktiiviin perustuvat energiatehokkuuden lisäämisvaatimukset. Tämänhetkisen tiedon valossa, ympäristöministeriön näkemys on, että veropohjan laajentamisen negatiiviset vaikutukset ovat niin merkittäviä, että veropohjan laajentamisen sijaan vähemmän haitallista olisi korottaa varainsiirtoveroa hieman esitettyä enemmän ja harkita yleisen varainsiirtoveron nostamista sen si-

jaan että rajoitaudutaan vain asunto-osakeyhtiöihin ja muihin kiinteistöosakeyhtiöihin kohdistuvan verotuksen nostamiseen.

Asunto- ja viestintäministeri

Krista Kiuru

Rahoitusylitarkastaja

Timo Tähtinen