

**Ari Hyytinen - Niku Määttänen: Asuntokaupan varainsiirtovero on muinaisjäännö**  
(Talouselämä, Sivullinen, 13.6.2008)

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos Etlä teki kevään suhdanne-ennusteensa yhteydessä aloitteen: Asuntokaupan varainsiirtoverosta tulee luopua tai ainakin keventää sitä merkittävästi.

Lehtitietojen mukaan valtiovarainministeri Jyrki Katainen ei innostunut aloitteesta. Kataisen mukaan mahdolliset veronalennukset tulee kohdentaa työn verotukseen. Lisäksi hän huomautti, että omistusasumista tuetaan jo nyt monin eri tavoin.

Omistusasuminen ei varmaankaan ole ensimmäisenä veronkevennyskohteiden listalla. Ehdotusta asuntokaupan varainsiirtoveron poistamisesta ei kuitenkaan ole syytä hylätä näin lyhyen keskustelun jälkeen.

Ensinnäkin varainsiirtovero on muinaisjäännö: Se on perua ajalta, jolloin julkisella vallalla oli hyvin harvoja veroinstrumentteja käytössään. On vaikea ymmärtää, miksi vielä nykyisinkin verotamme sitä, että elinkaaren eri vaiheissa olevat perheet pyrkivät vaihtamaan asunnon heille kulloinkin parhaiten sopivaan. Olisi parempi verottaa vain asumista. Siihen tarkoitukseen on olemassa kiinteistövero.

Varainsiirtoveron poistaminen olisi kädenojennus perheille, jotka haluavat muuttaa työn perässä. Kiinteistöverot ovat Suomessa matalia. Varainsiirtoveron poistamisesta seuraava veromenetyks, noin 700 miljoonaa euroa vuodessa, voitaisiin korvata kiinteistöveroja korottamalla. Tällöin asumisen keskimääräinen verorasitus säilyisi nykyisellä tasolla. Varainsiirtoveron poistamisen jälkeen verotus ei vain enää liittyisi asunnon vaihtamiseen.

Kiinteistöverosta päättävät Suomessa kunnat valtion määrittelemissä rajoissa. Valtio voisi nostaa kiinteistöveroja korottamalla kiinteistöveron alarajaa. Kiinteistöverojen nosto parantaisi kuntien taloutta, mikä puolestaan ennemmin tai myöhemmin näkyisi myös valtion taloudessa.

Varainsiirtovero koskee toki enemmän omistus- kuin vuokra-asujia. Varainsiirtoveron poistamisen yhteydessä olisi siksi luontevaa vähentää joitakin omistusasumisen veroetuja.

Jos tähän ei ole valmiutta, voidaan vastaavasti keventää vuokra-asumisen verotusta, esimerkiksi keventämällä vuokratulon verotusta. Näin varainsiirtoveron poistaminen ei heikentäisi vuokra-asumisen houkuttelevuutta suhteessa omistusasumiseen.

Varainsiirtoveron poistaminen olisi oikeansuuntainen vastaus moniin hallituksenkin tärkeinä pitämiin ongelmiin:

Varainsiirtovero kohdistuu erityisesti niihin kotitalouksiin, joilla on tarve vaihtaa asuntoa usein. Varainsiirtovero nostaa näin ollen nimenomaan työn perässä muuttavien perheiden ja lapsiperheiden verorasitusta. Etlän Pasi Sorjosen esimerkkilaskelmat (Suhdanne 1/2008) osoittavat, että varainsiirtovero voi nakertaa näiden kotitalouksien ostovoimasta merkittävän osan.

Kyselyiden valossa ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on jo nyt usein yritysten kehittämisen pahin este, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Ihmisten halukkuus muuttaa työn perässä näyttää kuitenkin hiipuvan jo 30-40-vuotiaiden ikäryhmässä.

Asuntokaupan varainsiirtoveron keventäminen on keino pienentää työmarkkinoiden alueellista kohtaanto-ongelmaa. Nythän työvoiman kysyntä ja tarjonta eivät vastaa toisiaan sen vuoksi, että avoimet työpaikat ja työttömät työnhakijat ovat sijoittuneet eri alueille. Asuntokaupan varainsiirtovero vähentää omistusasumisen asumismuodokseen valinneiden perheiden muuttamista sinne, missä sopivaa työtä on tarjolla.

Pendelöintitukien ja kakkosasunnon hankintaa tukevien kannustimien vaikuttavuutta nakertaa eniten se, että ihmiset eivät lähtökohtaisesti halua käyttää aikaansa pitkiin työmatkoihin tai asua erossa perheestään. Muuttoavustukset tai muut kertaluonteiset liikkuvuusavustukset ovat melko vaatimattomia verrattuna asuntokaupan varainsiirtoveroon.

Sitä paitsi sekä muuttoavustukset että kakkosasunnon tukeminen ovat omiaan nostamaan vuokria ja asuntojen hintoja kasvukeskuksissa, koska ne lisäävät vain asuntojen kysyntää. Varainsiirtoveron poistaminen sen sijaan voisi osaltaan lisätä asuntojen tarjontaa siellä, missä niille on kysyntää.

Asuntokaupan varainsiirtoveron poistaminen voisi esimerkiksi innostaa nykyistä useammat kotitaloudet muuttamaan pienempään asuntoon sen jälkeen, kun lapset ovat muuttaneet pois kotoa. Tai se voi kannustaa siirtymään kehyskuntaan, kun tarve asua työpaikan lähellä on eläkkeelle siirtymisen vuoksi poistunut. Iäkkäille ihmisille tämä olisi samalla mahdollisuus kanavoida osa omistusasuntoon sitoutuneesta varallisuudesta eläkepäivien tarpeisiin.

Näin kasvukeskuksien asuntoja vapautuisi työssäkäyville lapsiperheille.

*Kauppätieteiden tohtori Ari Hyytinen toimii kansantaloustieteen professorina Jyväskylän yliopistossa ja on Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen Associate Research Fellow. Ph. D. Niku Määttänen toimii tutkimusohjaajana Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksessa.*