



VALTION TALOUDELLINEN
TUTKIMUSKESKUS

Asumisen verot – katse kiinteistöveroon

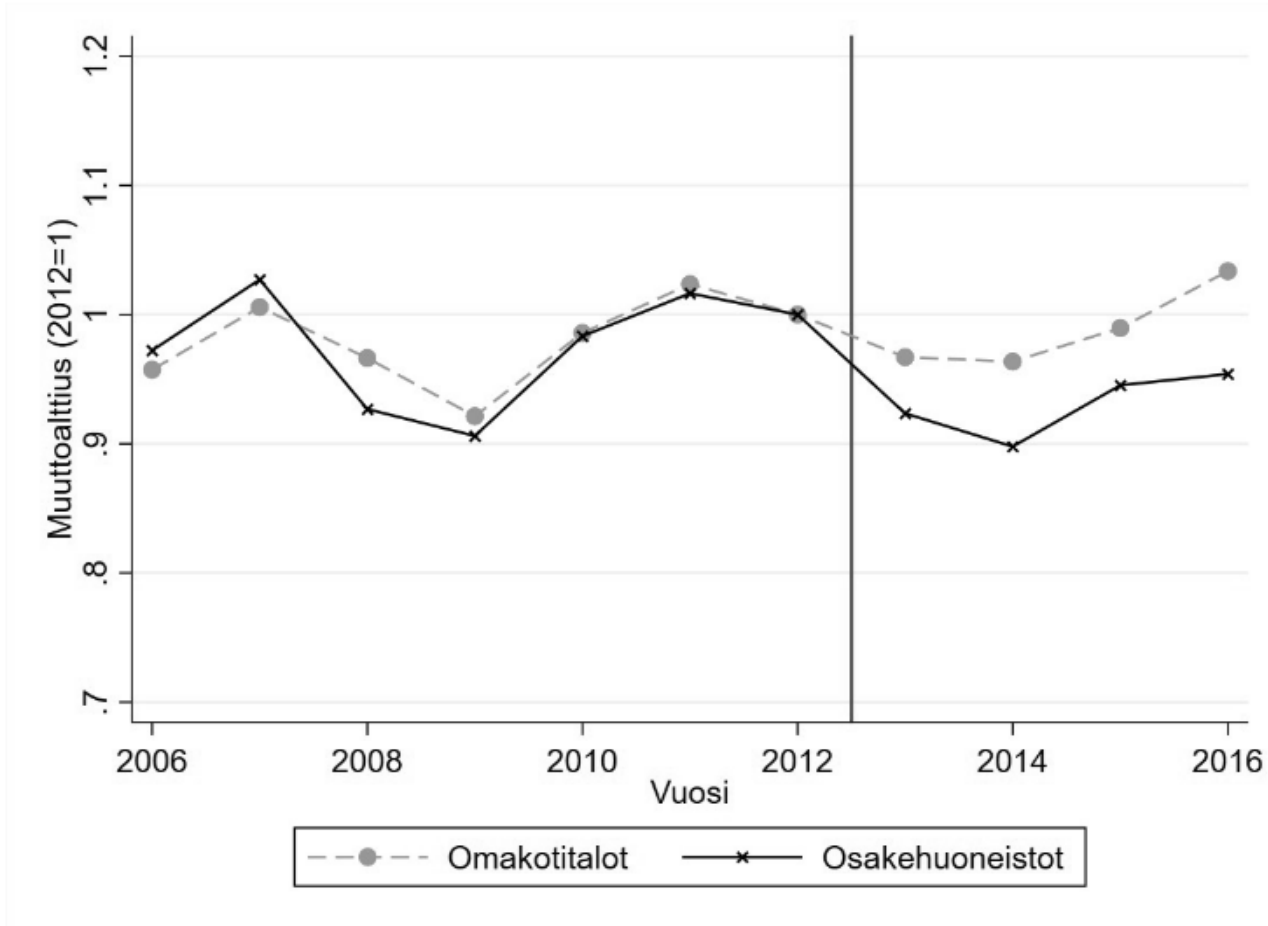
Teemu Lyytikäinen
VATT-päivä 13/10/2022

Tuloverotus kannustaa omistusasumiseen

- Vuokratulo on veronalaista mutta omistusasujan laskennallinen asuntotulo on verovapaata
 - Verotuki 4,3 mrd. (VM: Talousarvioesitys 2021)
- Oman asunnon myyntivoitto on verovapaata kahden vuoden asumisen jälkeen
 - Verotuki noin 1,5 mrd. (VM: Talousarvioesitys 2021)
- Yli 60% asuntokunnista ja yli 70% väestöstä on omistusasujia Suomessa
 - Valtaosa kotitalouksista maksaa asunnon ostamiseen ja omistamiseen liittyviä veroja: **varainsiirtovero** ja **kiinteistövero**

Varainsiirtovero vähentää omistusasujien muuttamista

Kuvio 1. Omakotitaloissa ja osakehuoneistoissa asuvien muuttoalttius (2012 = 1).

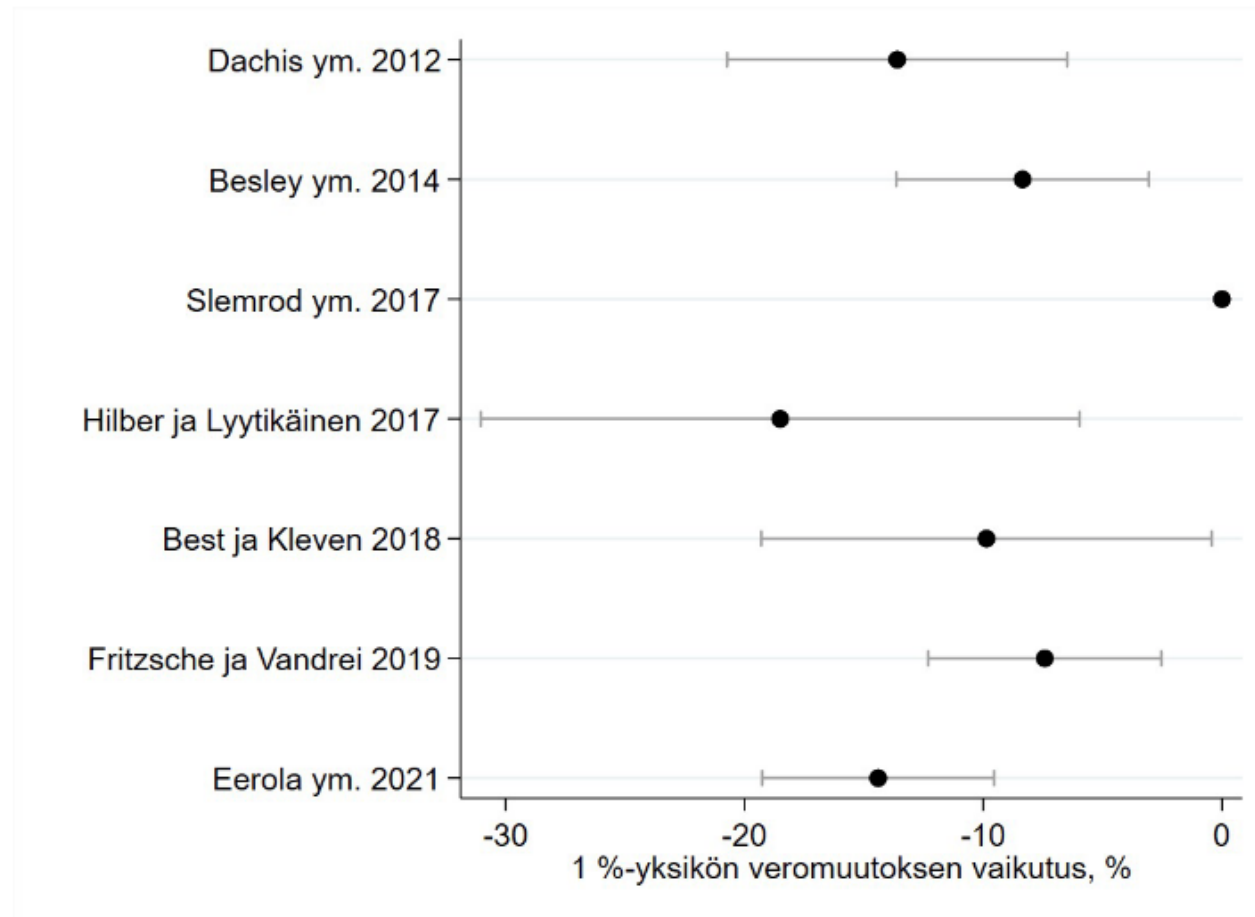


Eerola, E., & Lytikäinen, T. (2021).
Asuntokauppojen varainsiirtoveron vaikutus
muuttoliikkeeseen. KAK 4/2021

Eerola, E., Harjunen, O., Lytikäinen, T., &
Saarimaa, T. (2021). Revisiting the effects of housing
transfer taxes. *Journal of Urban Economics*, 124,
103367.

Kuviossa näytetään omakotitaloissa ja osakehuoneistoissa asuvien muuttoalttius suhteessa vuoteen 2012, kun on kontrolloitu kotitalouden ominaisuuksia ja asunnon postinumeroalue. Pystyviiva kuvaa osakehuoneistojen veronkorotuksen voimaantuloa.

Kuvio 3. Empiirisiä tuloksia varainsiirtoveron vaikutuksesta asuntokauppoihin tai muuttoalttiuteen



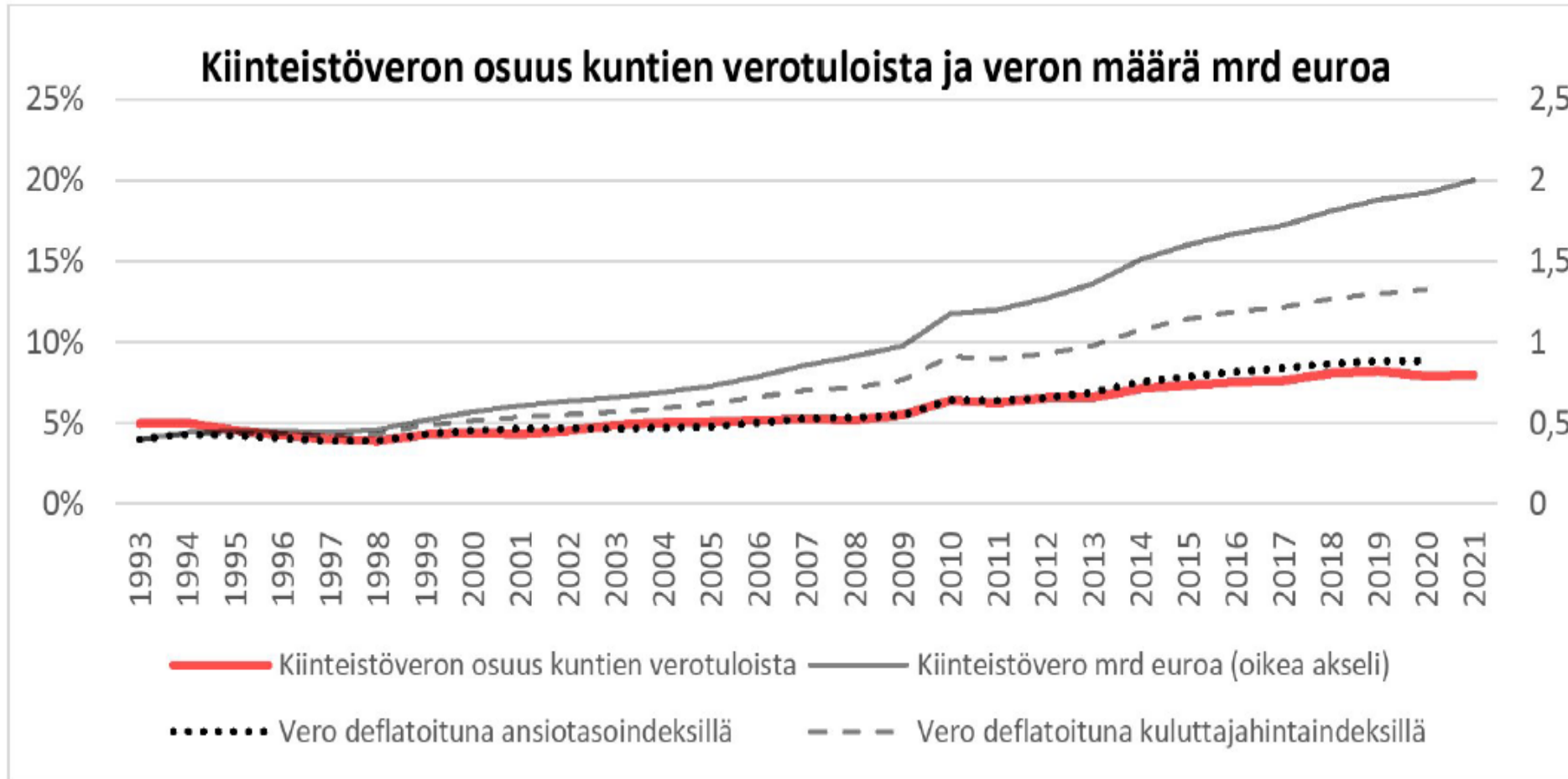
Eerola, E., & Lyytikäinen, T. (2021).
Asuntokauppojen varainsiirtoveron
vaikutus muuttoliikkeeseen. KAK 4/2021

Kuviossa esitetään kvasikokeellisten tutkimusten tuloksia varainsiirtoveron vaikutuksista muuttoalttiuteen (Eerola ym. 2021 ja Hilber ja Lyytikäinen 2017) tai asuntokauppojen määrään (Dachis ym. 2012; Besley ym. 2014; Best ja Kleven 2018; Slemrod ym. 2017 ja Fritzsche ja Vandrei 2019). Tulokset on yhteismitallistettu yhden prosenttiyksikön vaikutukseksi. Musta piste kuvaa tutkimuksen pääspesifikaation piste-estimaattia ja harmaa vaihteluväli 95 prosentin luottamusväliä.

Katse kiinteistöveroon

- Kiinteistövero on veropolitiikan keskustelussa ekonomistien kestopuosikki
 - Mirrlees review, ”Hetemäen verotyöryhmä” ja OECD
- Kiinteistöjen, etenkin maapohjan, vuosittainen vero ei aiheuta haitallisia kannustinvaikutuksia työntekoon ja liikkuvuuteen
- Kiinteistövero voi kuitenkin vaikuttaa rakentamisen kannusteisiin

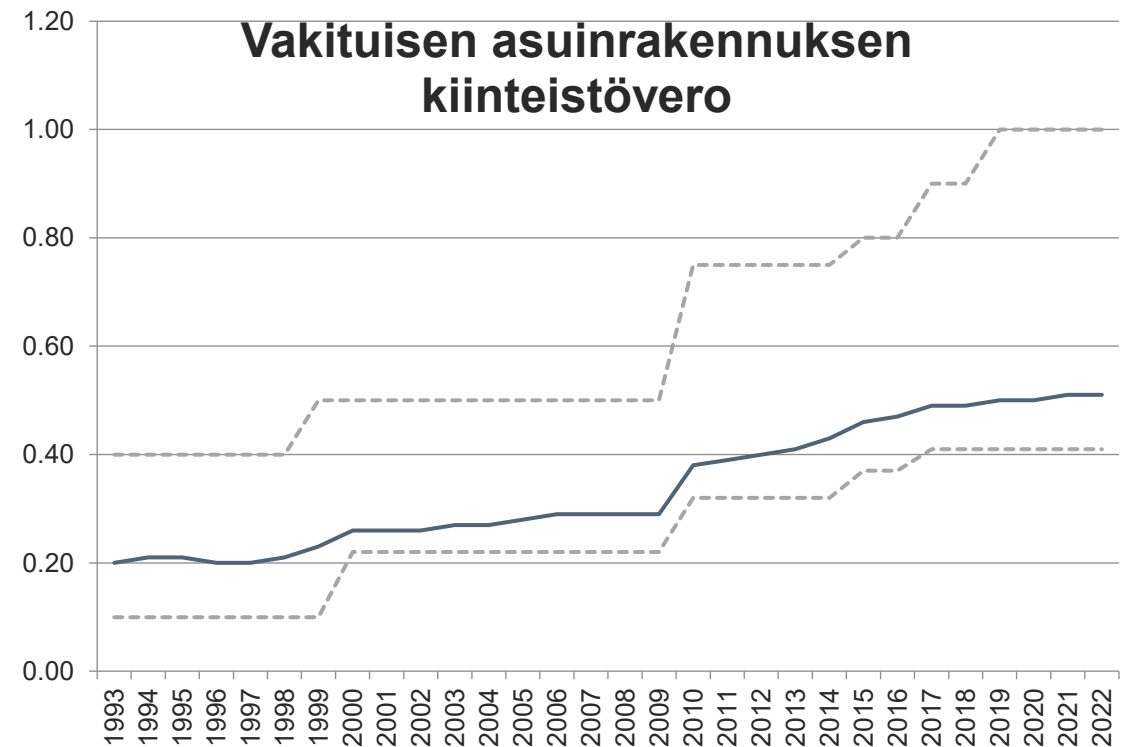
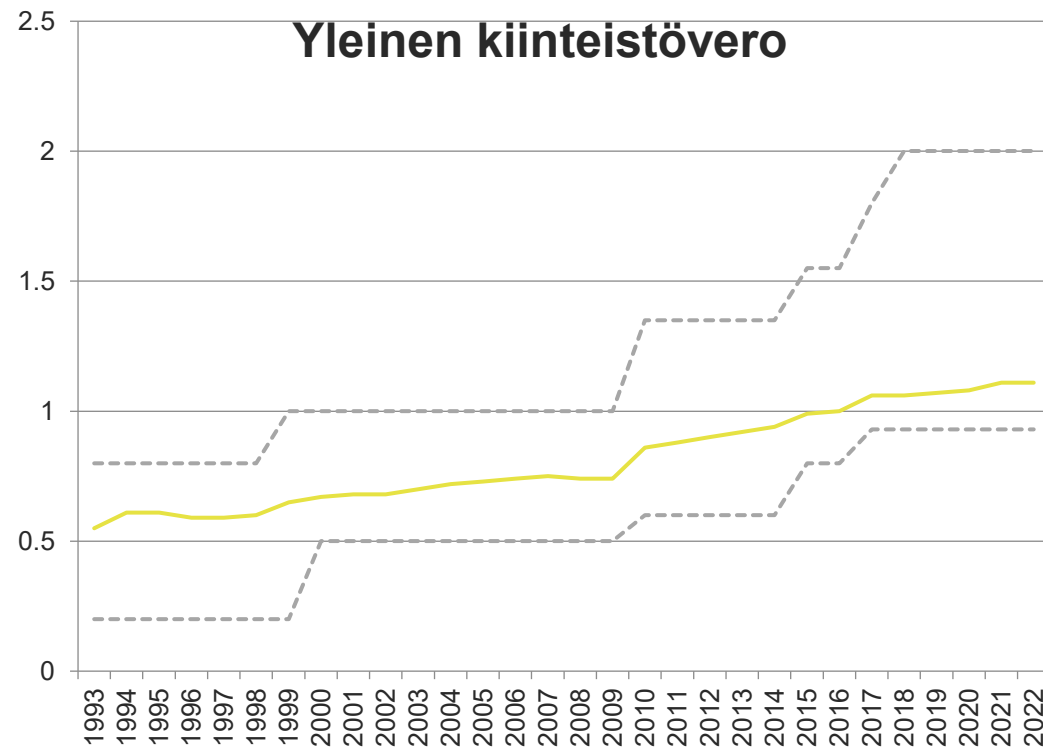
Kiinteistöverojen merkitys on kasvanut Suomessa



Lähde: Valtiovarainministeriö

Kehitystä on ajanut sekä valtion että kuntien toimet

Veroprosenttien ala- ja ylärajat ja keskiarvo



Kiinteistöverouudistus

- Päätaavoite: Kiinteistöjen verotusarvojen uudistaminen vastaamaan nykyistä paremmin markkina-arvoja
 - Lisäksi: Maapohjan veron eriyttäminen rakennusten kiinteistöverosta
1. Maapohjan veron eriyttämisen vaikutus rakentamisen kannusteisiin
 2. Verotusarvojen muutosten kohdentuminen, kun huomioidaan vaikutukset asuntohintoihin
 3. Huomioita kiinteistöveron ja sen uudistamisen hyväksyttävyydestä

Rakentamisen kannusteet nykyisessä kiinteistöverojärjestelmässä

- Yleinen kiinteistövero (0,93% - 2,00%)
 - Koskee maapohjaa ja liikerakennuksia
 - Ei vaikuta asuntorakentamisen kannusteisiin, koska maan verotusarvo ei riipu rakennusinvestoinnin suuruudesta
 - Heikentää liikerakentamisen kannusteita
- Vakituksen asuinrakennuksen kiinteistövero (0,41% - 1,00%)
 - Heikentää asuntorakentamisen kannusteita
- Lisäksi kunta voi määrätä eri kiinteistöveroprosentin vapaa-ajan asunnoille, voimalaitoksille ja ydinvoimalaitoksille sekä rakentamattomalle rakennuspaikalle.

Rakentamisen kannusteet uudessa kiinteistöverojärjestelmässä

- Maapohjan kiinteistövero eriytettäisiin rakennusten kiinteistöverosta
 - Maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti 0,13–2,00
- Suomi olisi yksi harvoista maista, joissa otettaisiin käyttöön rakentamisinvestointeja vääristämätön maanvero
- Maanveron käytännön merkitys rakentamisen kannusteisiin riippuisi:
 - Siitä miten kunnat jatkossa painottavat maapohjan kiinteistöveroa suhteessa rakennuksiin kohdistuviin kiinteistöveroihin
 - Valtion asettamista rajoista veroprosenteille

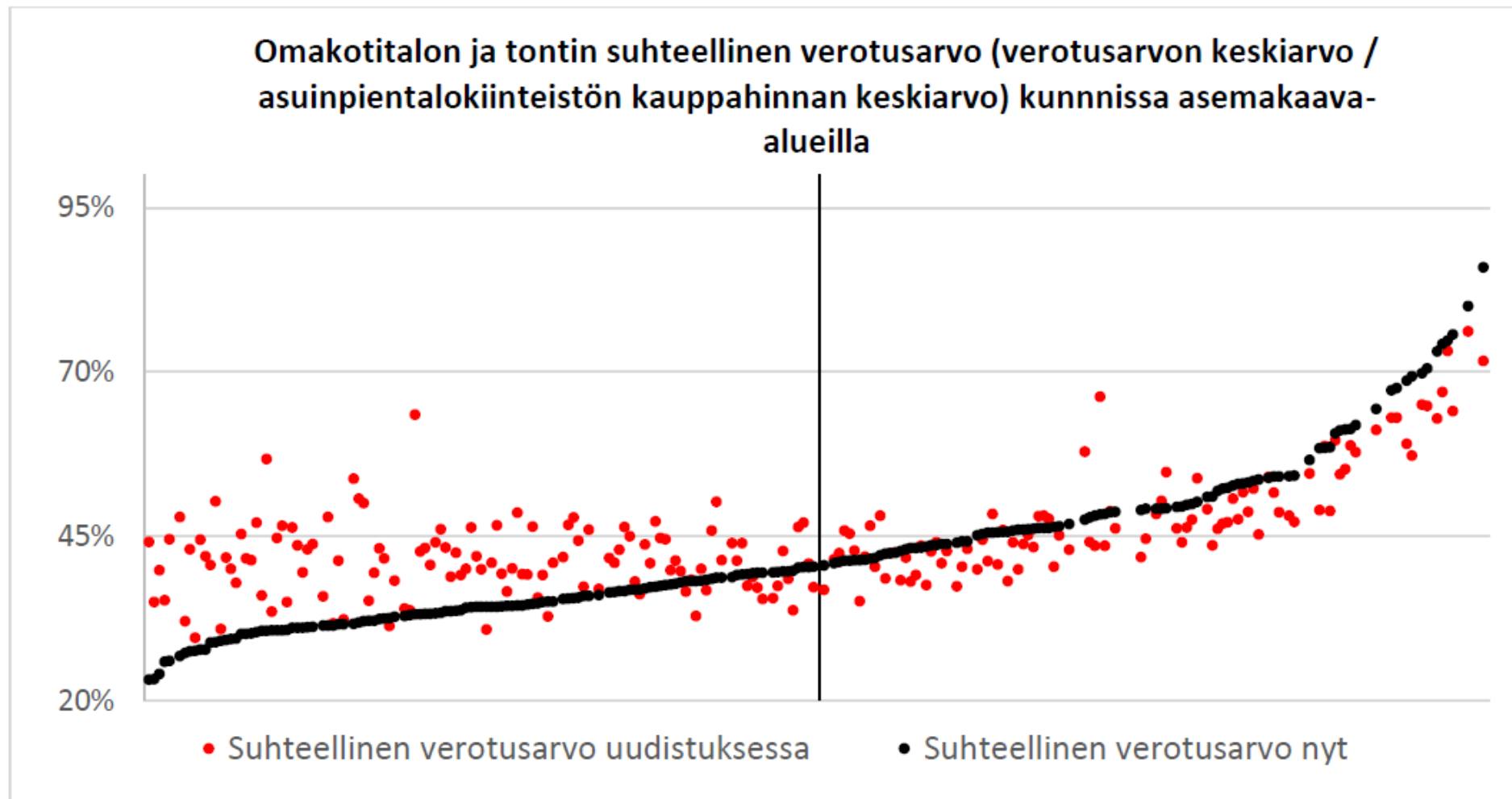
Reagoivatko maanomistajat kiinteistöverokannusteisiin?

- Tutkimusnäyttö: Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero lisää asuntoaloituksia (Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 305-313)
- Johtopäätös maanveron kannalta: Rakentajat reagoivat kiinteistöverokannusteisiin ja seuraukset ovat kauaskantoisia, sillä asuntokanta on pitkäikäistä

Verotusarvojen uudistus

- Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan alueellisia hintaeroja
- Maapohjan arvostamisessa käytettäisiin jatkossa Maanmittauslaitoksen tuottamia aluehintoja
 - Arvostamismenetelmä on pitkälle automatisoitu ja tuottaa eri rekisterien tietoja hyödyntäen vuosittain päivittyviä aluehintatietoja.
 - Verotusarvot heijastaisivat ja seuraisivat nykyistä paremmin käypiä arvoja
- Veroprosenttien vaihteluvälit asetetaan sellaisiksi, että kunnat voivat pitää verokertymän ennallaan

Verotusarvot ovat jääneet kauas markkina-arvoista



Kenelle verotusarvojen muutokset kohdentuvat

- Kiinteistöveron muutokset ”kapitalisoituvat” asuntohintoihin ja kohdentuvat siten nykyisille omistajille (kv. tutkimusnäyttöä)
 - 100 euron vuosittainen veromuutos vastaa 2% korolla tehdyn 5000 euron talletuksen menetystä/saamista, joten asunnon arvo nousee/laskee noin 5000 eurolla
- Vaikutuksesta markkinavuokriin ei yhtä hyvää näyttöä, mutta merkittävät vuokravaikutukset olisivat yllättäviä, sillä asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät oletettavasti muutu
 - 100 000 euron asunnon vuokratuotto 2% korolla 2000 euroa vuodessa
 - 100 euron veronkorotuksen jälkeinen nettovuokratuotto 1900 ja arvo laskisi 95 000 euron
 - Vuokratuotto ennallaan $1900/95\ 000 = 2\%$
- Ara-asunnoissa vuokrat kustannusperusteisia
 - Kiinteistöveromuutokset voivat vaikuttaa vuokriin

Kiinteistöverouudistus näyttää poliittisesti vaikealta

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus siirtyy

valtiovarainministeriö

2.9.2022 15.00 TIEDOTE

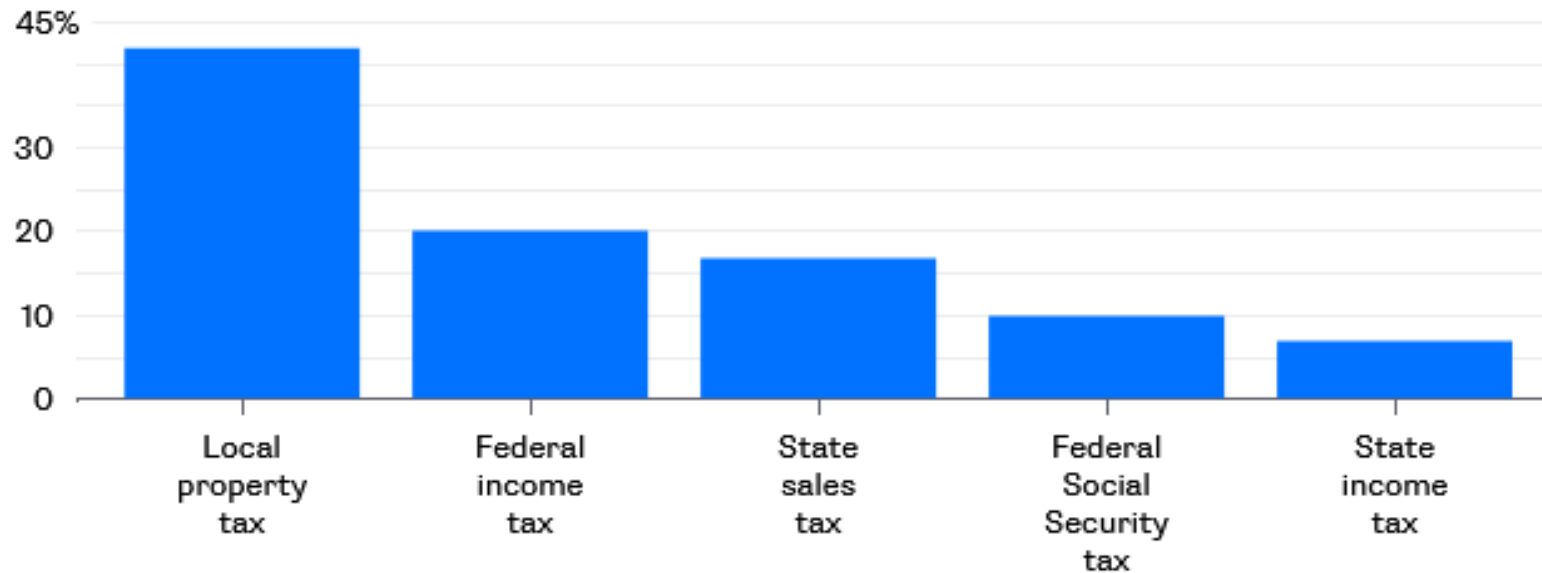


Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaa hallituksen esitystä ei anneta eduskunnalle tällä hallituskaudella. Hallitus on arvioinut, ottaen huomioon myös asumisen kustannusten yleisen nousun, että nykyisessä tilanteessa ei ole syytä antaa eduskunnalle uudistusesitystä, joka väistämättä lisäisi taloudellista epävarmuutta.

Kiinteistövero on epäsuosittu

The Least-Fair Tax

"Which do you think is the worst tax — that is, the least fair?"



Source: Gallup, April 2005

Miten kiinteistöverosta ja sen uudistuksesta voisi tehdä hyväksyttävämmän?

- Kiinteistöveron maksutapa tekee siitä harvinaisen näkyvän ja kouriintuntuvan veron
 - Kiinteistön omistajalle tulee lasku kotiin kerran vuodessa ja maksaminen tilisiirrolla vaatii aktiivisen toimenpiteen ja kenties varautumista
 - Henkilöasiakkaille tehtiin v. 2019 yli 2 milj. kiinteistöverotuspäätöstä (vaikka osakehuoneistojen kiinteistövero maksetaan yhtiövastikkeessa)
 - Vrt. tuloverot tai ALV
- Yhdysvalloissa vähemmän kouriintuntuva maksutapa lainanhoitomaksujen yhteydessä vaikuttaa johtavan pienempään kiinteistöverojen vastustukseen (Cabral, M., & Hoxby, C. (2012). The hated property tax: salience, tax rates, and tax revolts (No. w18514). National Bureau of Economic Research.)
- Uudistuksesta aiheutuvat veromuutokset johtavat merkittäviin asuntovarallisuuden muutoksiin
 - Pitkä siirtymäaika voisi lieventää tähän liittyviä huolia



VALTION TALOUDELLINEN
TUTKIMUSKESKUS

Kiitos!

Tutkimustietoa asuntopolitiikasta:
<https://vatt.fi/asuntomarkkinat>

Teemu Lyytikäinen
Teemu.Lyytikainen@vatt.fi