

8.11.2023

Valtiovarainvaliokunnan verojaosto

Asia: HE 64/2023 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Hallituksen esityksessä varainsiirtoverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että varainsiirtoveroprosentti kiinteistöjen luovutuksesta alennettaisiin 4,0:sta 3,0:aan sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden sekä muiden arvopaperien luovutuksista 2,0:sta ja 1,6:sta 1,5:een. Lisäksi ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus poistettaisiin.

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan Suomessa asuntokauppaan liittyvät transaktiokustannukset (varainsiirtovero, välityspalkkio, kaupanvahvistus- ja omistuksen rekisteröintipalkkiot, jne.) ovat kansainvälisesti alhaiset. Siten ne vaikuttavat vain vähäisesti asuntojen vaihdantaan, ja ovat hyvin harvoin esteenä asuntokauppojen toteutukselle. Tätä todistaa mm. se seikka, että Suomessa asuntokauppojen määrä on ollut korkealla tasolla laskusuhdannekausia lukuun ottamatta.

Esitys asuntokaupan varainsiirtoveroprosenttien alentamisesta voi tilapäisesti piristää asuntokauppariikkoa ensiasunnon ostajien kiirehtiessä hyötymään nykyisestä veroedustaan. Vuodenvaihteen jälkeen vaikutukset hiipunevat, ja kaupan kokonaisvolyymien kannalta merkittäväksi tekijäksi muodostuvat asunnonostajien maksukyky, markkinakorkotaso sekä myytävien asuntojen sijainti ja hintataso.

Pidemmällä aikavälillä olisi perusteltua yhdenmukaistaa asuinkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden veroprosentit asuntojen eri hallintamuotojen

8.11.2023

yhdenmukaiseksi kohtelemiseksi verotuksessa. Tällöin varainsiirtovero ei kohtelisi eriarvoisesti erilaisten asuntojen kauppaa markkinoilla.

Kiinteistöliiton mielestä asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistöjen kaupan varainsiirtoveroa tulisi uudistaa yhdistämällä näiden 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.

Tämä on tärkeää huomioiden viimeaikainen kiinteistöjen hoitokulujen merkittävä nousu sekä korjaustarve, joka rakennettuun kiinteistöomaisuuteen kohdistuu.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija, KTM