

## Valtiovarainvaliokunta

### Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta (HE 64/2023 vp): Asia on saapunut valtiovarainvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

##### *Eduskunta-aloite*

Esityksen yhteydessä valiokunta on käsitellyt seuraavan aloitteen:

- Lakialoite LA 10/2023 vp Saara Hyrkkö vihr Lakialoite laiksi varainsiirtoverolain 6 ja 20 §:n muuttamisesta

##### *Jaostovalmistelu*

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

##### *Asiantuntijat*

Verojaosto on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- finanssineuvos Filip Kjellberg, valtiovarainministeriö
- lakiasiaintohtaja Matti Merisalo, Verohallinto
- johtava tutkija Teemu Lyytikäinen, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- veroasiantuntija Lauri Lehmusojä, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- johtava veroasiantuntija Tomi Viitala, Keskuskauppakamari
- johtaja, Elinkeinoasiat Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- yhteiskuntavaikuttamisen päällikkö Niko Pankka, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
- talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- asiantuntija Suvi Mäkeläinen, Suomen nuorisovalan kattojärjestö Allianssi ry
- pääekonomisti Mikael Kirkko-Jaakkola, Veronmaksajain Keskusliitto ry

Verojaosto on saanut kirjallisen lausunnon:

- Suomen Hypoteekkiyhdistys
- Nuorisovalantoliitto ry
- Suomen Omakotiliitto ry

## **Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**

- Vapaa-ajattelijain liitto ry
- OP Ryhmä

### **HALLITUKSEN ESITYS JA EDUSKUNTA-ALOITE**

#### ***Hallituksen esitys***

Varainsiirtoverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että varainsiirtoveroprosentti kiinteistöjen luovutuksesta alennettaisiin 4,0:sta 3,0:aan sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden sekä muiden arvopaperien luovutuksista 2,0:sta ja 1,6:sta 1,5:een.

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus poistettaisiin.

Esitys liittyy valtion vuoden 2024 täydentävään talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024. Muutettuja veroprosentteja sovellettaisiin 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen.

#### ***Lakialoite***

Lakialoitteessa LA 10/2023 vp ehdotetaan, ettei ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapautta poistettaisi, mutta muuten varainsiirtoveroa alennettaisiin hallituksenkin esittämällä tavalla.

### **VALIOKUNNAN PERUSTELUT**

Valiokunta puoltaa esityksen hyväksymistä muuttamattomana.

#### ***Yleistä***

Esityksen tarkoituksena on alentaa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksen varainsiirtoverokantaja. Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtoverokanta alennettaisiin 4 prosentista 3 prosenttiin, kiinteistöarvopaperien luovutuksessa 2 prosentista 1,5 prosenttiin ja muiden arvopaperien luovutuksessa 1,6 prosentista 1,5 prosenttiin. Hallituksen esityksen mukaan muutoksilla vähennettäisiin varainsiirtoveron jarruttavaa vaikutusta muuttamiseen ja kavennettaisiin suoraan ja välillisesti omistetun kiinteistöomaisuuden verokantaerosta aiheutuvaa epäneutraalisuutta sekä eri asumis-  
muotojen verokohtelun eroa.

Samalla ensiasunnon varainsiirtoverovapaudesta ehdotetaan luovuttavaksi ja verotuen poistamisesta kertyvä lisätuotto käytettäisiin verokantojen alentamisen rahoittamiseksi. Esityksessä viitataan hallitusohjelmaan, jonka mukaan mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä, ja todetaan, että ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistaminen

## Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp

vähentäisi samaan tarkoitukseen suunnattuja julkisia tukia, sillä useamman ohjaukskeinoon käyttämistä samaan tavoitteeseen voidaan pitää kustannustehottomana.

Esityksen mukaan ehdotuksilla edistettäisiin myös hyvän veropolitiikan periaatteisiin kuuluvaa tiiviin veropohjan ja matalien verokantojen tavoitetta.

Vuodelta 2023 varainsiirtoveroa on arvioitu kertyvän ilman nyt ehdotettuja muutoksia 646 miljoonaa euroa (vuonna 2022 varainsiirtoverokertymä oli 936 miljoonaa euroa). Esityksessä on arvioitu, että verokantojen alentaminen pienentäisi veron tuottoa vuositasolla staattisesti tarkastellen 144 miljoonalla eurolla ja ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poisto kasvattaisi vastaavasti veron tuottoa vuositasolla 74 miljoonalla eurolla. Verokertymä alenisi siten vuositasolla noin 70 miljoonalla eurolla. Staattisissa arvioissa ei ole otettu huomioon muutosten vaikutuksia kiinteistö- ja asuntokaupan volyyymiin. Hallituksen esityksessä on kuitenkin todettu, että verokantojen aleneminen lisää vaihdantaa.

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2024. Lakia sovellettaisiin lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Verokantoja koskevia ehdotuksia sovellettaisiin kuitenkin jo hallituksen esityksen antamispäivänä 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Hallituksen esityksen mukaan tämä on tarpeen markkinahäiriöiden välttämiseksi. Ensiasunnon verovapaus poistuisi luovutuksista, jotka on tehty lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.

Esityksessä on arvioitu, että ehdotukset olisivat nopeavaikutteisia, kun alennettavia verokantoja sovellettaisiin jo hallituksen esityksen antamispäivästä. Ensiasunnon verovapauden poistuminen vuodenvaihteesta puolestaan aikaistaisi suunnitteilla ja vireillä olevia ensiasunnon hankintoja ennen vuodenvaihdetta, jona aikana varainsiirtoverovapautta voidaan vielä hyödyntää.

### *Valiokunnan asiantuntijakuulemiset*

Valiokunnan asiantuntijakuulemisissa varainsiirtoverokantojen alentamista yleisesti kannatettiin ja nähtiin sen voivan piristää asuntokaupparakkeita. Tosin eräät toivat esille, että tästä näkökulmasta vaikutus olisi tehokkaampi, jos varainsiirtovero poistettaisiin kokonaan. Kuulemisissa asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen verokantojen tuomista lähemmäs toisiaan pidettiin myös hyvänä, joskin tuotiin esille, että pidemmällä aikavälillä verokannat olisi perusteltua yhdenmukaistaa. Varainsiirtoveron keventämistä pidettiin perusteltuna myös verojärjestelmän tehokkuuden näkökulmasta, sillä se vähentää verotuksen haitallisia käyttäytymisvaikutuksia merkittävästi.

Kuulemisissa kritiikkiä aiheutti ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poisto, joskin se nähtiin myös perusteltuna toimenä fiskaalisesta näkökulmasta. Verovapauden poistamista vastustavat näkivät muutoksen epäoikeudenmukaisena erityisesti nuoria kohtaan tai verovapauden poiston nähtiin sopivan huonosti yhteen nykyiseen asuntomarkkinatilanteeseen. Moni kritisoi myös verovapauden poistamisen nopeaa aikataulua ja tältä osin esitettiin myös siirtymäaika voimaantulle. Kuulemisissa esitettiin toisaalta myös, että verovapauden poistaminen heikentäisi vain hieman ensiasunnon ostajien asemaa nykyisestäään. Lisäksi tuotiin esille, että ensiasunnon verovapaus kannustaa myös taktikointiin, jossa kertakäyttöisen verovapauden hyöty pyritään maksimoimaan.

## Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp

maan hankkimalla kotitalouden tilanteeseen nähden tarpeettoman arvokas ensiasunto tai lykkäämään hankintaa tilanteeseen, jossa verovapauden hyöty on mahdollisimman suuri.

### *Lopuksi*

Hallituksen esityksestä ilmenevien seikkojen ja saadun selvityksen perusteella valiokunta pitää varainsiirtoverolakiin ehdotettuja muutoksia perusteltuina. Verokantojen alentaminen alentaisi asuinhuoneisto- ja kiinteistökauppojen varainsiirtoverokustannusta neljänneksellä. Verokannan alennukset vähentäisivät varainsiirtoveron jarruttavaa vaikutusta muuttamiseen ja kasvattaisivat vaihdantaa asuntomarkkinoilla. Ehdotetut muutokset kaventaisivat myös eri kiinteistöjen omistumuotojen välisiä eroja.

Vaikka varainsiirtoverovapauden poistaminen merkitsee alle 40-vuotiaana ensiasunnon ostaville lisäkustannusta verrattuna nykytilanteeseen, voidaan verovapauden poiston katsoa parantavan myös yhdenvertaisuutta, koska ikään kytketty verovapaus asettaa eri ikäiset eri asemaan. Verokantojen alennuksen hyöty tulisi kaikille asunnon ostajille riippumatta siitä, kuinka mones asunnon osto on kyseessä.

Valiokunta toteaa, että ajoituksellisesti ratkaisevaa uusien säännösten soveltamisessa on sitovan luovutus sopimuksen tekoajankohta, ei omistusoikeuden siirtymisajankohta. Kuluvan vuoden aikana toteutetuissa kaupoissa sovelletaan nyt voimassa olevaa lakia ja ostaja saa ensiasunnon verovapauden hyväkseen.

### *Lakialoite*

Edellä esitettyihin perusteluihin viitaten, valiokunta ehdottaa, että lakialoite hylätään.

## **VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS**

Valtiovarainvaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 64/2023 vp sisältyvän lakiehdotuksen.*

*Eduskunta hylkää lakialoitteeseen LA 10/2023 vp sisältyvän lakiehdotuksen.*

## Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp

Helsingissä 24.11.2023

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Markus Lohi kesk  
varapuheenjohtaja Saara Hyrkkö vihr  
jäsen Otto Andersson r  
jäsen Markku Eestilä kok  
jäsen Seppo Eskelinen sd  
jäsen Janne Heikkinen kok  
jäsen Timo Heinonen kok  
jäsen Jari Koskela ps  
jäsen Aki Lindén sd  
jäsen Joonas Räsänen sd  
jäsen Hanna Sarkkinen vas  
jäsen Sami Savio ps  
jäsen Ville Valkonen kok  
jäsen Pia Viitanen sd  
jäsen Timo Vornanen ps  
jäsen Ville Vähämäki ps  
varajäsen Hannu Hoskonen kesk  
varajäsen Janne Jukkola kok  
varajäsen Lauri Lyly sd (osittain)  
varajäsen Krista Mikkonen vihr (osittain)  
varajäsen Jari Ronkainen ps  
varajäsen Jaana Strandman ps

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Tarja Järvinen

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 1**

**Vastalause 1 /sd**

**Perustelut**

Suomen verojärjestelmän pääperiaate on verotuksen fiskaalisuus: veroja kerätään julkisen vallan toimien rahoittamiseen. Verot tulee kerätä mahdollisimman hyvin yleisesti hyväksytyjen hyvän verojärjestelmän ominaisuuksien mukaisesti, joista keskeisimmät ovat neutraliteetti, oikeudenmukaisuus, ennakoitavuus sekä taloudellinen tehokkuus. Pääomiin kohdistuvissa verotuksessa voidaan käyttää kolmea eri järjestelmää: pääoman tuottoon perustuvaa pääomatuloveroa, varallisuuden laskennalliseen arvoon perustuvaa varallisuusveroa tai omaisuuden luovutuksiin kohdistuvaa varainsiirtoveroa. Suomessa omassa käytössä oleva asuntovarallisuus on laajalti vapautettu pääomatuloverosta myyntitilanteessa, jolloin varainsiirto- ja kiinteistöverot muodostavat merkittävimmät verot asuntokauppaan. Verojärjestelmien tarkastelu vain yksittäisten verojen kautta jättää vajaan kuvan kokonaisjärjestelmästä. Suomen laajan veropohjan tarkastelu vaatii kokonaiskuvan ja -tilanteen arviointia, ja vain yksittäisten verojärjestelmän osien säätäminen voi aiheuttaa järjestelmälle suurempia muutoksia kuin on tarkoituksellista.

Sosialidemokraattinen puolue vastustaa ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistamista. Suomen asuntovarallisuus keskittyy vahvasti yli 40-vuotiaalle väestölle. Asunnon hankinnassa varallisuus lisää kulutusmahdollisuuksia ja siten asettaa vanhemman ja varakkaamman väestön parempaan asemaan. Varainsiirtoverovapaus tasaa hieman tätä asetelmaa ensiasunnon ostajan hyväksi. Tämän lisäksi ensiasunnon hankinnalle keskeinen tekijä on riittävän alkupääoman hankinta, johon kuuluu asuntolainan käsiraha, varainsiirtovero ja muuttokustannukset. Varainsiirtoveronvapautuksen poistaminen ensiasunnosta nostaa kerralla ensiasunnon hankintaan vaadittavaa säästettyä alkupääomaa tuhansilla euroilla, mikä voi hidastaa ensiasunnon hankintaa vuosilla ja siten siirtää omistusasujaksi siirtymistä myöhemmäksi. Nuorten omistusasumisen yleisyys on paikoin Suomea pudonnut puoleen 2010-luvun aikana ja esitetty verovapauden poisto heikentää tätä kehitystä. Omistusasuminen kerryttää tyypillisesti työikäiselle asukkaalle varallisuutta, ja omistusasumiseen siirtymän myöhentäminen hidastaa tämän varallisuuskertymän alkamista nuorilla. Esitetyt muutokset kokonaisuutena kasaavat varallisuutta jo ennestään sitä eniten omaaville ikäluokille.

Asumisvarallisuuteen kohdistuvalla varainsiirtoverolla on negatiivisia vaikutuksia väestön liikkuvuuteen ja maan sisäiseen työperäiseen muuttamiseen. Varainsiirtovero nostaa omistusasujan muuttamisen kitkakuluja ja siten laskee taloudellisia kannusteita työn vastaanottamiselle jos se vaatii omistusasujalta muuttoa. Omistusasumisen ollessa yleisintä vanhemman maaseutuväestön keskuudessa asumisvarallisuuden varainsiirtoveron alentamisella voi odottaa olevan työllisyysvaikutuksia jotka osin kompensoivat alentuneista kannoista seuraavaa veronmenetystä. Sen sijaan muuhun kuin vakituiseen omaan käyttöön tulevan asuntovarallisuuden hankinnalla ei vastaavanlaista työllisyysvaikutusta ole, koska kyse on sijoitus-, toissijaisista- tai vapaa-ajan asunnoista joiden hankinta ei edistä työvoiman liikkuvuutta. Veroalennuksen talousvaikutus on kokonaisuudessaan negatiivinen julkiselle taloudelle, mikä on Suomen talouden sopeutustavoitetta heikentävä. Sosialidemokraatit esittävät veroalennuksen rajaamista koskemaan vain omaan vakituiseen asumiseen tulevia asuntoja sen sijaan että se ulotettaisiin koskemaan kaikkea asumisvarallisuutta.

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp  
Vastalause 1**

Hallituksen esityksen mukaisesti varainsiirtoveron alennus astuu voimaan retroaktiivisesti sen tiedottamisesta seuraavana päivänä. Julkisuudessa esiintyneen keskustelun perusteella on mahdollista että uudistuksista sovittiin jo alkukesästä 2023, mutta niistä tiedotettiin vasta lokakuussa 2023. Tämä ei edusta ennustettavaa veropolitiikkaa, eikä ole kohtuullista, että hallitus on jättänyt tiedottamatta tekemästään veromuutoksesta, jossa hallitusneuvotteluiden ja lokakuun välillä varainsiirtoveroa maksaneet joutuvat käyttämään aiempia korkeita kantoja. Lisäksi alle kolmen kuukauden aika ensiasunnon ostajille reagoida verovapauden poistamiseen vaatii kohtuuttoman nopeaa reagointia asuntokaupassa jossa on luontaisesti pitkät hankintaprosessit. Sosialidemokraatit katsovat että verolakien valmistelun pitäisi olla läpinäkyvää ja ennakoitavaa.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hyväksytään muutettuna seuraavasti: (Vastalauseen muutosehdotukset)*

***Vastalauseen muutosehdotukset***

**Laki**

**varainsiirtoverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
~~kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 ja 25 §, sellaisina kuin ne ovat 11 § osaksi laissa 1343/2018 ja 25 § osaksi laissa 526/2010, ja~~  
muutetaan 6 §:n 1 momentti ja 20 §:n 1 ja 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 20 §:n 1 ja 3 momentti laissa 991/2012,  
lisätään uusi 6 a § ja uusi 20 a § seuraavasti:

6 §

*Verokanta ja veron laskentaperuste*

Kiinteistön luovutuksessa vero on 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, ellei tässä laissa toisin säädetä.

6 a §

Kiinteistön luovutuksessa vero on 3 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, jos luovutuksensaaja:

- 1) on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;
- 2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan;

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 1**

Luovutuksen vero on 3 prosenttia kauppahinnasta vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituksena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennustilat. Rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruisen.

Jos luovutuksensaajia on useita, vero on 3 prosenttia kauppahinnasta vain 1 momentissa mainitut edellytykset täyttävien luovutuksensaajien omistusoikeutta vastaavista osuuksista luovutushintaa.

20 §

*Verokanta ja veron peruste*

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

---

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, ellei tässä laissa toisin säädetä, jos luovutuksen kohteena on:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;
  - 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;
  - 3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai
  - 4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.
- 

20 a §

*Verokanta ja veron peruste*

20 § 3 momentin mukaisen luovutuksen kohteen vero on 1,5 prosenttia, jos luovutuksensaaja käyttää tai ryhtyy käyttämään vakituksena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet;

Jos luovutuksensaajia on useita, vero on 1,5 prosenttia vain 1 momentissa mainitut edellytykset täyttävien luovutuksensaajien omistusoikeutta vastaavasta osuudesta luovutushintaa.

---

Voimaantulosäännös  
(Kuten VaVM)

---



**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp  
Vastalause 2**

Helsingissä 24.11.2023

Joona Räsänen sd  
Seppo Eskelinen sd  
Pia Viitanen sd  
Aki Lindén sd  
Lauri Lyly sd

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 2**

**Vastalause 2 /kesk**

**Perustelut**

Keskusta ei hyväksy pääministeri Orpon hallituksen esitystä ensiasunnonostajien varainsiirtoveron poistamiseksi. Nuorilla on jatkossakin oltava oikeus haaveilla ja tavoitella omistusasunnon ostamista. Tällä tavoin edistetään myös kotitalouksien pitkäjänteistä vaurastumista.

Hallituksen esittämä varainsiirtoveron veroprosenttien keventäminen on hallitukselta yritys elvyttää asuntomarkkinoita, mutta kokonaisuutta ei nyt ole mietitty ollenkaan loppuun saakka. Uudistus hyödyttää eniten runsaasti asuntokauppaa käyviä asuntosijoittajia. Samanaikaisesti puolet varainsiirtoveron noin 140 milj. euron kevennyksestä aiotaan rahoittaa keräämällä veroja tuntuvasti lisää ensiasuntoaan ostavilta nuorilta. Loppuosa pysyvästä veronalennuksesta kuitataan hallituksen esityksessä lisävelalla.

On syytä huomata, että hallitus on muutoinkin painottanut säästötoimissaan keinoja, jotka kohdistuvat rajuina nuorimpiin ikäluokkiin. Tähän päälle ensiasunnonostajien verotus on kiristymässä yli 70 milj. eurolla. Ensiasunnon ostajien verovapaus koski esimerkiksi viime vuonna 36 000 asuntokauppaa.

Esimerkiksi nuori pariskunta joutuisi jatkossa maksamaan 200 000 euron hintaisesta ensiasuntona ostettavasta omakotitalosta 6 000 euroa valtiolle varainsiirtoveroa. Korkotason nousu ja epävarmuus työmarkkinoilla ovat jo valmiiksi heikentäneet mahdollisuuksia lainanottoon. Tähän päälle tuleva varainsiirtovero vie asuntohaaveen entistä kauemmas.

Ensiasunnon verovapaus on ollut käytössä vuosikymmenten ajan. Hallituksen esityksessä kuvattut perusteet ovat edelleen pätevät:

"Leimaverovapautta koskevat säännökset tulivat voimaan vuoden 1991 alusta. Verovapautta perusteltiin sillä, että asuntojen hintojen nousun johdosta leimaverosta oli tullut merkittävä menoerä, joka yhdessä lainakorkojen nousun kanssa oli saattanut erityisesti nuoret ensimmäisen oman asunnon hankkijat vaikeaan taloudelliseen tilanteeseen."

---"Ikärajan perusteena on aikanaan sovelletun asuntovähennyksen vastaavan ikärajan taapaa nähtävä olevan tavoite suunnata verovapaudesta muodostuva verotuki eniten sen tarpeessa oleville. Koska tuen tarpeen arvioidaan olevan suurimmillaan nuoruusiässä ja perheenperustamisvaiheessa, ja jolloin myös tulotaso on työuran rajoitetun keston vuoksi tyypillisesti myöhempien työvuosien tulotaso matalampi, verotuki kytkettiin määräikänsä."

Keskusta muistuttaa, että valtiontalouden alijäämä on ensi vuonna 11,5 mrd. euroa ja Suomi on rikkomassa jopa julkisten talouden kolmen prosentin alijäämäsääntöä lähivuodet.

Hallitusohjelmassa piti selvittää mahdollisuutta asuntokaupan varainsiirtoveron poistamiseen tai laskemiseen julkisen talouden kannalta neutraalilla tavalla, mutta nyt veroja alennetaan velaksi.

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 2**

On syytä kysyä, miten hallituksella on tällaisessa tilanteessa varaa taas uuteen pysyvään 70 miljonaan euron veronalennukseen.

Valtiovarainministeriö on asettanut julkista taloutta vahvistavia lisätoimia selvittävän työryhmän. Hallitus voi päättää uusista toimista tarvittaessa jo kevään 2024 kehysriihessä sekä puoliväliriihessä keväällä 2025. Valtiovarainministeri Riikka Purran VM:n tiedotteessa 21.11.2024 toteaman mukaan mitkään verotukselliset ratkaisut eivät voi myöskään olla poissuljettuja. Tämä asettaa entistä kummallisempaan valoon hallitusohjelman ulkopuolelta tehtävän uuden veronalennuksen. Kukapa verojen maksamisesta erityisesti tykkäisi, mutta eikö jo ole oikea aika lopettaa veronalennusten velaksi jakaminen.

Keskustan mielestä varainsiirtoveroa tulee uudistaa siten, että asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden sekä kiinteistöjen varainsiirtoveroprosentit yhdistettäisiin kustannusneutraalilla tavalla, jolloin asuntokauppoja verotettaisiin jatkossa ostettavasta asunnosta riippumatta samalla veroprosentilla. Ensiasunnon verovapauden keskusta haluaa säilyttää. Tuottoneutraali verokanta varainsiirtoveron yhtenäistämiseksi asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöjen osalta olisi 2,74 prosenttia.

Keskustan esittämällä tuottoneutraalilla uudistuksella valtion talous vahvistuisi 70 milj. eurolla hallituksen esittämään varainsiirtoveronalennukseen verrattuna. Lisäksi ensiasunnonostajien verovapaus voitaisiin säilyttää.

Keskusta muistuttaa, että hallituksen esittämä pysyvä veronalennus on varsin kallis tapa elvyttää. Rakennusalan suhdannetilanteeseen vastaamiseksi Keskusta on esittänyt kannattamattoman Turun tunnin junan toteuttamisen sijaan muun muassa nopeavaikutteisina toimina homekoulujen korjaamista, teiden korjausvelan purkamista sekä taloyhtiöille avustuksia remonttien toteuttamiseen.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hyväksytään muutettuna seuraavasti: (Vastalauseen muutosehdotukset)*

***Vastalauseen muutosehdotukset***

**Laki**

**varainsiirtoverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
~~kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 ja 25 §, sellaisina kuin ne ovat 11 § osaksi laissa 1343/2018 ja 25 § osaksi laissa 526/2010, ja~~

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 2**

*muutetaan* 6 §:n 1 momentti ja 20 §:n 1 ja 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 20 §:n 1 ja 3 momentti laissa 991/2012, seuraavasti:

6 §

*Verokanta ja veron laskentaperuste*

Kiinteistön luovutuksessa vero on 2,74 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

---

11 §

*Ensiasunnon verovapaus*

Kuten varainsiirtoverolaissa (931/1996), sellaisena kuin se on osaksi laissa 1343/2018

20 §

*Verokanta ja veron peruste*

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

---

**Vero on kuitenkin 2,74 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on:**

- 1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;
  - 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;
  - 3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai
  - 4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.
- 

25 §

*Ensiasunnon verovapaus*

Kuten varainsiirtoverolaissa (931/1996), sellaisena kuin se on osaksi laissa 526/2010

Voimaantulosäännös  
(Kuten VaVM)

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 2**

---

Helsingissä 24.11.2023

Markus Lohi kesk  
Hannu Hoskonen kesk

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 3**

**Vastalause 3 /vihr**

**Perustelut**

Varainsiirtoveroprosentin alentaminen kiinteistöjen luovutusten yhteydessä on sekä vallitsevan taloustilanteen että toimivan verojärjestelmän kannalta perusteltua. Toimivan verojärjestelmän ominaisuuksiin kuuluu, että se kerää julkisiin palveluihin ja tulonsiirtoihin tarvittavan rahoituksen aiheuttamalla mahdollisimman vähän haittaa talouden toiminnalle. Varainsiirtovero ei täytä tätä vaatimusta.

Varainsiirtovero hidastaa ihmisten muuttamista työn perässä paikkakunnalta toiselle paikkakunnalle. Varainsiirtovero siis edistää kohtaanto-ongelmaa, eli tilannetta, jossa avoimet työpaikat ja työvoima eivät kohtaavat. Kun varainsiirtovero on korkea, suurten muuttokustannusten takia muuttaminen uuden työpaikan perässä ei välttämättä ole taloudellisesti järkevää.

Varainsiirtoveron alentaminen on myös hyvä täsmätoimi rakennusalan heikkoon suhdannetilanteeseen, sillä sen alentaminen piristää asunto- ja kiinteistökauppaa. Varainsiirtoveron verokertymä olisikin mahdollista korvata veroilla, jotka aiheuttavat vähemmän haittaa.

Sen sijaan varainsiirtoverovapauden poistaminen ensiasunnon ostajilta ei ole perusteltua. Tutkimusten mukaan nuoret haluaisivat asua omistusasunnoissa vuokra-asumisen sijaan. Ensiasunnon ostaminen on kuitenkin nuorille yhä vaikeampaa. Kun nuorilla ei ole mahdollisuutta ostaa asuntoa, varallisuus kertyy vanhemmille sukupolville.

Varainsiirtoverovapauden poistaminen ensiasunnon ostajilta ei myöskään edistä hallituksen tavoitetta edistää omistamisen kulttuuria Suomessa.

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden poistaminen on osa hallituksen linjaa ja yleistä kehitystä, jossa nuorten tulevaisuus näyttää jatkuvasti epävarmemmalta ja vaikeammalta. Ensiasunnon ostaminen on tärkeä alku henkilökohtaisen varallisuuden kartuttamisessa, sillä vuokra-asuminen ei kerrytä omaisuutta omistusasumisen tavoin.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hyväksytään muutettuna seuraavasti: (Vastalauseen muutosehdotus)*

Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp  
Vastalause 3

*Vastalauseen muutosehdotus*

**Laki**

**varainsiirtoverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
~~kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 ja 25 §, sellaisina kuin ne ovat 11 § osaksi laissa 1343/2018 ja 25 § osaksi laissa 526/2010, ja~~  
muutetaan 6 §:n 1 momentti ja 20 §:n 1 ja 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 20 §:n 1 ja 3 momentti laissa 991/2012, seuraavasti:

6 §

*(Kuten VaVM)*

---

11 §

*Ensiasunnon verovapaus*

*Kuten varainsiirtoverolaissa (931/1996), sellaisena kuin se on osaksi laissa 1343/2018*

20 §

*(Kuten VaVM)*

---

25 §

*Ensiasunnon verovapaus*

*Kuten varainsiirtoverolaissa (931/1996), sellaisena kuin se on osaksi laissa 526/2010*

Voimaantulosäännös  
(Kuten VaVM)

---

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp  
Vastalause 3**

Helsingissä 24.11.2023

Saara Hyrkkö vihr  
Krista Mikkonen vihr



**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 4**

**Vastalause 4 /vas**

**Perustelut**

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. Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus poistettaisiin.

Verokantojen alentamisen arvioidaan pienentävän veron tuottoa vuositasolla staattisesti tarkastellen noin 144 milj. eurolla, jos tuotoksi ilman muutoksia oletetaan vuoden 2023 arvioitu kokonaiskertymä 646 milj. euroa. Ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistaminen puolestaan kasvattaisi vastaavasti veron tuottoa vuositasolla 74 milj. eurolla. Verokertymä alenisi siten vuositasolla noin 70 milj. eurolla, mikä on noin 10 prosenttia varainsiirtoveron ensi vuodelle arvioidusta tuotosta. Ikäryhmittäin tarkasteltuna muutosten verotusta kiristävä vaikutus kohdistuu 18—40 vuotiaisiin ensiasunnon ostajiin. Noin 62 prosenttia muutoksen verotusta keventävästä vaikutuksesta kohdistuu 40 vuotta täyttäneisiin.

Uudistus vaikeuttaa ensiasunnon ostamista. Tämä koskee vaikutusarvion mukaan 28 000 ensiasunnon ostajaa (ikäluokat 18—40). Hallitus vaikeuttaa muillakin toimillaan nuorten tilannetta. Esimerkiksi kohtuuhintaisen asuntotuotannon alasajo, asumistuen leikkaukset ja opintorahan leikkaus iskevät myös heihin. Nuorten edellytykset ostaa asuntoja ovat vanhempia ikäluokkia heikommat muun muassa työelämän epävarmuuksien ja paisuneiden opintolainataakkojen vuoksi. Emme näe perusteltuna, että nuorten mahdollisuutta ensiasunnon ostoon heikennetään nykyisestä.

Uudistuksen taloudelliset hyödyt ovat sitä suurempia, mitä kalliimpia asuntoja omistaa ja mitä enemmän niillä käy kauppaa. Kuten hallituksen esitykseen sisältyvästä vaikutusarviosta käy ilmi, hyödyt kasautuvat suomalaisten suurituloisimpaan kymmenykseen. Muita arvopapereita koskeva muutos ei ole fiskaalisessa mielessä merkittävä, mutta se on askel samaan, varakkaita hyödyttävään suuntaan.

Kaikilla veroilla on haittansa. Kuitenkin veroja on kerättävä, jotta yhteiskunnan tärkeät palvelut voidaan järjestää ikääntyvässä maassa. Myös varainsiirtoverolla on ongelmansa, jotka liittyvät erityisesti asuntokaupan dynamiikkaan.

Varainsiirtovero on omaisuusvero. Suomessa omaisuuksia verotetaan yleisesti ottaen varsin kevyesti suhteessa moniin verrokkimaihimmimme, ja tällä uudistuksella omaisuusverotus jälleen kevenee tilanteessa, jossa varallisuuserot ovat muutenkin kasvaneet Suomessa, julkistalous on selvästi alijäämäinen ja julkiset menopaineet lisääntyvät. Vaikka kyse ei ole fiskaalisesti kovin suuresta muutoksesta, on suunta väärä. Varallisuuksia verottamalla voidaan myös estää verorasitteen kohdentuminen liikaa tuloverotukseen.

Hallitus perustelee veromuutoksia rakennusalan tukemisella. On totta, että rakentaminen ja asuntokauppa ovat hyytyneet pitkälti nousseiden korkojen ja muiden talouden epävarmuuksien takia.

**Valiokunnan mietintö VaVM 10/2023 vp**  
**Vastalause 4**

Rakennusala on tarpeen tukea vaikeassa tilanteessa, mutta esitetty varainsiirtoveron muutos on siihen tehoton tapa. Valtion veromenetykset ovat varainsiirtoveromuutoksissa pysyviä, vaikka kyse on suhdanneluonteisesta ongelmasta. Vasemmistoliitto näkee, että rakennusala tukisi pikemminkin tukea ARA-tuotantoa kasvattamalla ja määräaikaisilla rakennusalan suhdannetuilla.

Esitämme lakiesityksen hylkäämistä, sillä emme näe perusteltuna vähentää valtion verotuloja, keventää Suomen jo ennestään kevyttä varallisuusverotusta varakkaita suosivalla tavalla ja heikentää nuorten mahdollisuuksia ensiasunnon ostoon.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotan,

*että lakiehdotus hylätään.*

Helsingissä 24.11.2023

Hanna Sarkkinen vas