

Laskennallisen asuntulon verottomuus suosii omistusasumista vuokra-asumiseen verrattuna

Asuntosivuilla ollut juttu omistusasumisen verotuksesta (HS 3.6) on herättänyt mielenkiintoista keskustelua (HS 6.6 ja 10.6).

Jutussa tuotiin esiin joissakin maissa käytössä oleva, niin sanottuun laskennalliseen asuntotuloon perustuva vero. Laskennallisella asuntotulolla tarkoitetaan vuokraa, jonka omistusasunnossa asuva kotitalous joutuisi maksamaan vastaavasta vuokra-asunnosta. Laskennallinen asuntotulo on siis arvio omistusasuntoon sijoitetun pääoman tuotosta. Käytännössä laskennallinen asuntotulo määritetään yleensä tiettyinä prosenttina omistusasunnon verotusarvosta. Jos laskennallista asuntotuloa verotetaan, on luontevaa, että asuntolainakorot saa vähentää siitä täysimääräisesti.

Keskustelussa on esitetty, että Suomessa laskennallisen asuntotulon veroa ei tarvita, koska omistusasumista verotetaan jo kiinteistöveron kautta. On totta, että omistusasumisen verotuksen kannalta on yhden- tekevää, onko meillä käytössä asuntotulon vero, kiinteistövero vai molemmat. Kun tarkastellaan myös vuokra-asumista, asia ei kuitenkaan ole näin yksinkertainen. Kiinteistövero peritään riippumatta siitä, onko asunto vuokralla vai asuuko sen omistaja siinä itse. Jos asunto on vuokralla, julkinen valta saa kiinteis- töveron lisäksi asunnon vuokratulosta maksettavan pääomatuloveron. Julkinen valta saa siis samasta asunnosta enemmän veroja, jos se on vuokralla, kuin jos omistaja asuu siinä itse.

Tilannetta voidaan havainnollistaa seuraavalla esimerkillä. Tarkastellaan kahta henkilöä, jotka molemmat omistavat samanarvoisen asunnon. Toinen asuu itse omassa asunnossaan. Toinen taas asuu itse vuokralla ja vuokraa omaa asuntoaan kolmannelle henkilölle. Kummallakaan ei ole velkoja tai muita sijoituksia, joten molemmilla on yhtä paljon varallisuutta ja se koostuu vain asunnosta. Esimerkissämme kuitenkin vain vuokralla asuva vuokranantaja joutuu maksamaan pääomatuloveroa.

Se, että vuokratulosta maksetaan pääomatuloveroa, heijastuu vuokratasoon. Viime kädessä vuokratulosta maksettavan pääomatuloveron maksaa vuokralainen. Laskennallisen asuntotulon verottomuus yhdistetty- nä pääomatuloveroon suosii siis omistusasumista vuokra-asumiseen nähden.

Monet pitävät asuntolainakorkojen verovähennysoikeutta omistusasumisen tärkeimpänä verotukena. Se ei kuitenkaan samalla tavalla suosi omistusasumista vuokra-asumiseen nähden kuin laskennallisen asuntotu- lon verottomuus, sillä myös vuokraisäntä saa vähentää vuokra-asunnon hankintaa varten otetun lainan korot vuokrasta ennen pääomatuloveron maksamista.

Suomessakin perittiin asuntotuloveroa vuoteen 1993 saakka. Täysimääräinen asuntotulovero olisi kuiten- kin huomattavasti korkeampi kuin mikä tuolloin oli voimassa. Sen tuottamat verotulot mahdollistaisivat esimerkiksi työn verotuksen selvän laskemisen. Monet varallisuutensa ja tuloihinsa nähden arvokkaita asuntoja hankkineet kotitaloudet kuitenkin helposti häviäisivät tällaisessa uudistuksessa. Siksi omis- tusasumisen verottaminen yhtä paljon kuin mitä yksityistä vuokra-asumista nyt verotetaan, lienee poliitti- sesti mahdotonta.

Toinen tapa parantaa vuokra-asumisen verotuksellista asemaa suhteessa omistusasumiseen olisi tietysti keventää vuokra-asumisen verotusta. Ehkä yksinkertaisin keino olisi vapauttaa vuokra-asunnoista saata- vat vuokratulot pääomatuloverosta. Tällainen uudistus lisäisi vuokra-asuntojen tarjontaa ja laskisi vuokra- tasoa. Menetetty verotulot voitaisiin korvata asuinrakennusten kiinteistöveroja korottamalla.

Niku Määttänen, ETLA

Tuukka Saarimaa, Joensuun yliopisto

