

Asumisen verotuksesta

Niku Määttänen

1 Johdanto

Omistusasunto on useimpien kotitalouksien ylivoimaisesti tärkein yksittäinen varallisuuserä: Noin 60 prosentilla suomalaisista kotitalouksista on vähintään puolet yksityisestä nettovarallisuudesta kiinni omassa asunnossa.¹ Samalla asuminen on myös tärkeä osa kotitalouksien kulutusta: Asumismenot ovat keskimäärin noin neljäsosa kotitalouksien kulutusmenoista. Asumisen verotus on siten tärkeä kysymys sekä kotitalouksien että koko julkisen talouden kannalta.

Seuraavassa vertaan ensin omistusasumisen verotusta vuokra-asumisen verotukseen. Osoitan, että verotus suosii voimakkaasti omistusasumista yksityiseen vuokra-asumiseen nähden. Sen jälkeen tarkastelen omistusasumisen verotusta suhteessa muun kulutuksen verotukseen ja asuntosäästämisen verotusta suhteessa muun säästämisen verotukseen.

Tämän jälkeen tarkastelen omistusasumisen suosimiseen liittyviä ongelmia. Lopuksi teen ehdotuksen siitä, miten verojärjestelmää voisi tässä suhteessa muuttaa. Tavoitteeni on löytää poliittisesti hyväksyttävissä olevia ratkaisuja, joilla omistusasuminen ja vuokra-asuminen saatettaisiin verotuksellisesti tasa-arvoisiksi asumismuodoiksi. Jotta verouudistus olisi realistinen, se ei saa aiheuta suuria menetyksiä kotitalouksille, jotka ovat nykyisen verojärjestelmän voimassa ollessa sitoneet suuren osan varallisuudestaan omistusasuntoonsa.

¹ Lähde: Tilastokeskuksen vuoden 2004 varallisuusaineisto.

2 Vuokra- ja omistusasumisen verokohtelu

Mietittäessä omistus- ja vuokra-asumisen verorasitusta on ensin laskeettava vertailukelpoisella tavalla, mitä omistus- ja vuokra-asuminen maksaa kotitaloudelle. Vuokra-asumisen osalta tähän kysymykseen on helppo vastata: kotitalouden asumisestaan maksama hinta on sama kuin asunnon vuokra.

Omistusasumisen hinta on hieman hankalampi laskea. Vertailukelpoinen määritelmä omistusasumisen hinnalle on se määrä muuta kulutusta, josta kotitalous joutuu omistusasumisen vuoksi luopumaan. Asumisen hinta muodostuu välittömien asumiskulujen (joihin voi asunto-osakeyhtiössä laskea ainakin hoitovastikkeen) lisäksi asunnon kulumisesta aiheutuvista korjauskuluista sekä pääomakustannuksista. Pääomakustannukset koostuvat asuntolainan korosta ja tuotosta, jonka asuntoon sijoitettu oma pääoma tuottaisi vaihtoehtoiseen sijoituskohteeseen sijoitettuna. Oman pääoman määrä saadaan, kun asunnon arvosta vähennetään sen rahoittamiseksi otetun lainan määrä. Pääomakustannuksiin voidaan laskea mukaan myös asunnon arvon muuttuminen. Asunnon arvon nousu pienentää pääomakustannusta ja arvon lasku kasvattaa sitä.

Verotuksen vaikutusta omistusasumisen hintaan on helpoin tarkastella yksinkertaisen esimerkin avulla. Liitteessä tarkastelen asumisen verokohtelua hieman yleisemmän mallin avulla.

Esimerkkimme kotitalouden oman asunnon markkina-arvo on 100 000 euroa. Oletetaan, että kotitalous saa rahoitusmarkkinoilta 5 prosentin vuotuisen tuoton, esimerkiksi laittamalla rahat pankin määräaikaistalletukseen.² Oletetaan myös, yksinkertaisuuden vuoksi, että asuntolainakorko on sama 5 prosenttia. Oletetaan lisäksi, että asunnon omistaja joutuu maksamaan hoitovastiketta ja asunnon kuntoa ylläpitäviä korjauskuluja yhteensä 1 000 eurolla vuodessa.

Tarkastellaan ensin tilannetta, jossa kotitaloudella ei ole lainkaan asuntolainaa. Pääomatulovero (28 %) huomioon ottaen asuminen 100 000 euron velattomassa asunnossa maksaa pääomakuluna $(1-0.28) \cdot 0.05 \cdot 100\,000$ euroa = 3 600 euroa vuodessa. Tämän verran kotitalous saisi vuodessa verojen jälkeen pääomatuloa, jos se myisi asuntonsa ja sijoittaisi rahat vaihtoehtoiseen kohteeseen rahoitusmarkkinoille. Hoitovastike mukaan laskien omistusasumisen hinta on

Omistusasumisen hinta on se määrä muuta kulutusta, josta kotitalous joutuu omistusasumisen vuoksi luopumaan

² Sivuutan tässä esimerkissä kaikki sijoitusriskiin liittyvät kysymykset. Pääomakustannukseen vaikuttaa asunnon odotettu arvonnousu ja siihen liittyvä epävarmuus. Todellista pääomakustannusta arvioitaessa olisi haettava vaihtoehtoinen sijoituskohde, johon liittyvä riski on yhtä suuri kuin asuntovarallisuuteen liittyvä riski. Sijoitusriskin huomiointi ei vaikuttaisi oleellisesti verotusta koskeviin johtopäätöksiini. Vuokra-asuntosijoittamiseen liittyy vuokranantajan kannalta samanlainen riski, mikä puolestaan heijastuu yleiseen vuokratasoon.

siis 4 600 euroa vuodessa. Tämän verran enemmän kotitalous pystyisi vuodessa kuluttamaan, jos se ei tarvitsisi asuntoaan.

Oletetaan nyt, että kotitaloudella on asuntovelkaa vaikkapa 60 000 euroa. Kotitalous saa vähentää verotuksessa lainakoroista 28 prosenttia, joten asuntolainan koroista jää maksettavaksi 2 160 euroa vuodessa.³ Kotitalous on sijoittanut asuntoonsa omaa pääomaa 40 000 euroa, jolle se saisi verojen jälkeen 1 440 euron vuotuisen tuoton rahamarkkinoilta. Yhteensä pääomakustannus on siis sama 3 600 euroa vuodessa kuin ilman asuntolainaa. Siten myös omistusasumisen hinta, 4 600 euroa vuodessa, on sama riippumatta siitä, onko kotitaloudella asuntolainaa vai ei. Lainanhoitomenot ovat tietysti yleensä suuremmat kuin pelkät korkomenot, koska asuntolainaa pitää lyhentää. Asuntolainan lyhentäminen on kuitenkin säästämistä eikä osa asumisen kustannuksia.

Todellisuudessa kotitalous joutuu yleensä maksamaan pankille korkeampaa korkoa kuin mitä se saa vastaavalle talletukselle. Sitä kautta lainarahoitus nostaa asumisen hintaa. Esimerkki osoittaa kuitenkin, että ero lainarahalla ja omalla rahalla hankitun omistus-asunnon kustannuksissa ei johdu verotuksesta.

Mietitään vielä, miten tilanne muuttuisi, jos asuntolainakorkoja ei saisi vähentää. Korkomenot 60 000 euron lainalle olisivat silloin 3 000 euroa, joten samassa 100 000 euron arvoisessa asunnossa asumiseen liittyvä pääomakustannus nousisi edellä mainitusta 3 600 eurosta 4 440 euroon. Ilman korkovähennystä asuminen olisi siis kalliimpaa sellaiselle kotitaloudelle, joka joutuu rahoittamaan asuntonsa ainakin osittain asuntolainalla, kuin kotitaloudelle, joka ei lainaa tarvitse. Korkovähennysoikeus siis johtaa siihen, että asumisen kustannus ei (juurikaan) riipu rahoitusmuodosta. Tämän vuoksi asuntolainojen korkovähennystä ei taloustieteellisessä kirjallisuudessa yleensä pidetä varsinaisena verotukena.⁴

Miten verotus sitten vaikuttaa omistusasumisen ja vuokra-asumisen hintaan? Tähän kysymykseen vastaamiseksi on vielä arvioitava, kuinka paljon kotitalous joutuisi maksamaan vuokraa samasta asunnosta. On syytä olettaa, että ainakin pitkällä aikavälillä vuokranantajat saavat yksityisillä vuokramarkkinoilla asunnoilleen suurin piirtein saman tuoton kuin rahoitusmarkkinoilta. Jos vuokratuotto

Asuntolainan lyhentäminen on säästämistä eikä osa asumisen kustannuksia

Asuntolainojen korkovähennys ei ole varsinainen verotuki

³ Suomessa asuntolainakorot saa vähentää kokonaisuudessaan pääomatuloista ja pääomatulo-
loveroprosentti on 28. Jos pääomatuloja ei ole tai niiden määrä ei riitä vähennyksen tekemiseen,
korot saa vähentää ansiotulojen veroista ns. alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitykselle on asetettu
enimmäismäärä, joka riippuu kotitalouden koosta. Esimerkiksi nelihenkinen perhe voi vähentää
veroistaan alijäämähyvityksenä enintään 3 600 euroa vuodessa. Ensiasunnon ostajat saavat 30
prosenttia alijäämähyvityksenä maksamistaan lainakoroista.

⁴ Katso esimerkiksi Henderson ja White (2000).

Vuokra-asumista verotetaan enemmän kuin omistusasumista, koska vuokranantaja maksaa vuokrasta pääomatuloveroa

Laskennallinen asuntotulo on arvio omistusasunnon käyvästä vuokrasta, välittömällä asumiskuluilla vähennettynä

Vuokra- ja omistusasumisen välinen hintaero ei johdu asuntolainojen korkovähennysoikeudesta vaan laskennallisen asuntotulon verottomuudesta

jäisi matalammaksi, vuokra-asuntoja myytäisiin omistusasunnoksi. Jos vuokratuotto olisi korkeampi, sijoittajat hankkisivat enemmän vuokra-asuntoja.

Vuokranantaja vähentää vuokratulostaan ensin hoitovastikkeen ja muut välittömät kulut ja maksaa jäljelle jäävästä summasta saman 28 prosentin pääomatuloveron kuin vaihtoehtoisen korkosijoituksen tuotostakin. Viiden prosentin tuottovaatimuksella ja 1 000 euron vuotuisella hoitovastikkeella 100 000 euron arvoisen asunnon vuotuinen vuokra on siis 6 000 euroa.

Esimerkkimme oletuksilla vuokra-asuminen on siis 1 400 euroa vuodessa kalliimpaa kuin omistusasuminen. Ero johtuu siitä, että vuokranantaja maksaa sijoittamansa pääoman tuotosta pääomatuloveroa, jota omistusasunnossa asuva ei maksa. Valtio kerää samasta asunnosta enemmän veroja, jos se on vuokralla kuin jos sen omistaja asuu siinä itse.

Asumisen verotuksen yhteydessä puhutaan usein omistusasumisen laskennallisesta tuotosta tai laskennallisesta vuokrasta. Sillä tarkoitetaan sitä vuokraa, jonka omistusasuja joutuisi asunnostaan maksamaan, jos hän vuokraisi sen, välittömällä asumiskuluilla, kuten hoitovastikkeella, vähennettynä. Laskennallinen tuotto kuvaa siten sitä tuottoa, jonka omistusasuja asunnostaan saa. Omistusasumisen edullisuus suhteessa vuokra-asumiseen selittyy esimerkissämme sillä, että omistusasumisen laskennallista tuottoa ei Suomessa veroteta. Joissakin maissa, esimerkiksi Tanskassa, laskennallista tuottoa verotetaan. Suomessakin laskennallista tuottoa verotettiin, tosin hyvin rajoitetusti, ennen vuoden 1992 verouudistusta. Tässä yhteydessä on syytä huomata, että kiinteistövero (jota käsittelen tarkemmin myöhemmin) kohdistuu samalla tavalla sekä vuokra- että omistusasumiseen eikä siten vaikuta vuokra-asumisen verotukseen suhteessa omistusasumisen verotukseen.

Vuokra- ja omistusasumisen välinen kustannusero ei johdu asuntolainojen korkovähennysoikeudesta, sillä myös vuokranantaja saa vähentää sijoitusasunnon rahoittamiseksi otetun lainan korot vuokrasta ennen pääomatuloveron maksamista. Toisaalta on todettava, että lainakorkojen vähennysoikeus on paljon luontevampi silloin, kun kyseessä on vuokra-asunnon rahoittaminen kuin silloin, kun kyseessä on omistusasunnon rahoittaminen. Vuokra-asunto-sijoittaja maksaa sijoituksensa tuotosta veroa, omistusasuja ei. Lainakorkojen vähennysoikeuden poistaminen vain omistusasuntojen rahoittamiseksi otettujen lainojen osalta myös tasoittaisi omistus- ja vuokra-asumisen verokohtelua, koska se kiristäisi omistusasumisen keskimääräistä verotusta. Verotus kiristyisi kuitenkin vain niiden omistusasujien osalta, jotka tarvitsevat asuntolainaa asuntonsa rahoittamiseksi.

Esimerkkimme ehkä ongelmallisin oletus liittyy vuokran määräytymiseen. Oletin, että vuokra vastaa täsmälleen vaihtoeh-

toisen rahamarkkinasijoituksen tuottoa. Vuokra-asuntojen kysyntä kuitenkin vaihtelee suhdanteiden mukaan, eikä vuokra-asuntojen tarjonta muutu lyhyellä aikavälillä kovin nopeasti. Siksi vuokratuoton suhde rahamarkkinatuottoihin voi lyhyellä aikavälillä vaihdella huomattavastikin. Vuokra-asuntoon sijoittamiseen voi liittyä myös vuokranantajan kannalta riskejä ja kuluja, jotka voivat nostaa vuokratasoa edelleen. Esimerkkimme riittää kuitenkin osoittamaan, miten verotus suosii omistusasumista vuokra-asumiseen nähden.

Kuinka suuresta summasta on kyse? Karkean arvion voi tehdä seuraavasti. Tilastokeskuksen varallisuusaineiston mukaan koko omistusasuntokannan markkina-arvo Suomessa oli vuonna 2004 noin 200 miljardia euroa. Asuntolainakannan arvo oli Rahoitustarkastuksen tilastojen mukaan samaan aikaan noin 40 miljardia euroa. Jos omistusasuntojen tuotto prosentiksi oletetaan 5 prosenttia, ja sitä verotettaisiin nykyisen pääomatuloveroprosentin mukaan (eli yhtä paljon kuin vuokra-asuntoja), vuotuinen verokertymä olisi noin 2.2 miljardia euroa ($=0.28 \cdot 0.05 \cdot (200 \text{ miljardia} - 40 \text{ miljardia})$).

Saarimaa (2008) on tehnyt paljon huolellisemman laskelman vuoden 2004 Varallisuusaineiston avulla. Hänen arvionsa laskennallisen asuntotulon verottomuudesta aiheutuvaksi veromenetykseksi on hieman pienempi eli 1.9 miljardia euroa. Joka tapauksessa summa on selvästi suurempi kuin verovähennysoikeudesta seuraava veromenetyks, joka oli vuonna 2004 noin 370 miljoonaa euroa (VATT 2008).

Esimerkkimme ei huomioi varainsiirtoveroa. Vuokra-asuminen voi tulla kotitaloudelle selvästi edullisemmaksi kuin omistusasuminen, jos kotitalous muuttaa usein. Sitä kautta varainsiirtovero tasoittaa omistus- ja vuokra-asujien verotusta, vaikka varainsiirtovero kohdistuukin muuttamiseen eikä asumiseen. Toisaalta omistusasunnon myyjä ei joudu maksamaan myyntivoittoveroa myynnin yhteydessä realisoituvasta mahdollisesta myyntivoitosta. Vuokra-asuntoon liittyvästä myyntivoitosta vero peritään.

Siva ja asumisen verotus

Edellä oletin, että rahamarkkinasijoituksen tuotosta maksetaan pääomatuloveroa. Juuri sen vuoksi asuntolainakorkojen verovähennysoikeutta voidaan pitää verotuksen neutraalisuuden kannalta perusteltuna (verotus ei vaikuta siihen, kannattaako asunto rahoittaa omilla säästöillä vai lainarahalla). Toisaalta kotitaloudet voivat jo nyt säästää verottomasti eläkevakuutuksen kautta. Jos ns. Siva-työryhmän esitys toteutuu, verovapaisten sijoituskohteiden joukko tulee laajenemaan merkittävästi.

Verovapaat sijoitusmuodot sopivat huonosti yhteen asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden kanssa. Verovapaa sijoitusmuoto ja lainakorkojen vähennysoikeus kannustavat järjestelyyn, jossa kotitalous lainaa rahaa asuntoaan vastaan ja sijoittaa sen edelleen verovapaaseen kohteeseen. Kotitalous saattaa verottajan kustannuksella päästä tilanteeseen, jossa se maksaa lainarahasta verojen jälkeen pienempää korkoa kuin mitä se saa riskittömälle sijoitukselleen.

Laskennallisen asuntotulon verottomuudesta syntyvä veromenetyks on noin 2 miljardia euroa vuodessa

Varainsiirtoverosta on todettava, että se on erittäin huono tapa verottaa omistusasujia. Se nostaa asunnon vaihtamisen hintaa huomattavasti ja vähentää sen vuoksi muuttamista esimerkiksi työn perässä. Se myös kannustaa nuoria lapsiperheitä velkaantumaan, koska heidän kannattaa ostaa heti asunto, joka on riittävän suuri myös lasten kasvaessa isommiksi.

3 Omistusasumisen suosimiseen liittyvät ongelmat

Vaikka yksittäisen kotitalouden kannalta omistus- ja vuokra-asumisessa on omat hyvät puolensa, koko yhteiskunnan kannalta omistusasumisen verotuksellisella suosimisella vuokra-asumiseen nähden on monia haitallisia vaikutuksia.

Omistusasumisen suosiminen on tulonsiirto suhteellisen hyvätuloisille kotitalouksille jo sen vuoksi, että vuokra-asujat ovat keskimääräistä pienituloisempia ja heillä on keskimääräistä vähemmän varallisuutta. Lisäksi hyvätuloisilla kotitalouksilla on yleensä keskimääräistä arvokkaampi asunto. Saarimaa (2008) on arvioinut myös asuntoperätyksen tulonjakovaikutuksia Suomessa. Hänen tuloksensa osoittavat, että noin 70 prosenttia laskennallisen asuntotulon verottomuudesta syntyvästä tuesta menee suurituloisemmalle puoliskolle kotitalouksista.

Tulonjakonäkökuulmasta omistusasumisen suosiminen vuokra-asumisen kustannuksella on siten ristiriidassa sen kanssa, että yhteiskuntamme monilla muilla tavoilla pyrkii tasaamaan tulonjakoa. Pääsisimme suurin piirtein samaan tulonjakoon mutta pienemmillä kustannuksilla lopettamalla omistusasumisen suosimisen ja keventämällä esimerkiksi ansiotuloverotuksen progressiota tai pääomatuloverotusta.

Omistusasumisen suosiminen vuokra-asumiseen nähden kannustaa kotitalouksia sitomaan suuren osan varallisuudestaan asuntoon. Velkaantuneilla kotitalouksilla asuntovarallisuuden arvo voi olla moninkertainen nettovarallisuuteen nähden. Tämä tarkoittaa, että monen kotitalouden nettovarallisuus riippuu oleellisesti asuntojen hintakehityksestä. Jos asuntovarallisuus on esimerkiksi kaksinkertainen nettovarallisuuteen nähden (eli kotitaloudella on esimerkiksi 100 000 euron asunto, 50 000 euron asuntolaina eikä muuta varallisuutta tai velkoja), 10 prosentin asuntojen hintojen lasku merkitsee 20 prosentin nettovarallisuuden laskua. Tämä on kotitalouksien taloudellisten riskien hallinnan kannalta hyvin ongelmallista. Omistusasuntoon liittyvä taloudellinen riski realisoituu erityisesti tilanteessa, jossa sekä kotitalouden omat tulot (esimerkiksi työttömyyden seurauksena) että asuntojen hinnat laskevat. Tätä

Omistusasumisen suosiminen on tulonsiirto suhteellisen hyvätuloisille kotitalouksille

Omistusasumisen suosiminen vaikeuttaa kotitalouksien kohtaamien taloudellisten riskien hallintaa

riskiä pahentaa se, että kotitalouden riski joutua työttömäksi usein kasvaa samaan aikaan kun asuntojen hinnat yleisen talouskehityksen heikentyessä laskevat.

Omistusasuminen vähentää myös liikkuvuutta työpaikkojen perässä. Vuokra-asumisen kalleuden ja vuokra-asuntomarkkinoiden pienuuden vuoksi moni kotitalous joutuu muuttamispäätöstä tehdessään pohtimaan asuntokauppaan liittyviä riskejä. Asuntokauppojen varainsiirtovero vielä entisestään vähentää omistusasumisen asumismuodokseen valinneen kotitalouden halukkuutta muuttaa työn perässä.

Omistusasumisen suosimiselle vuokra-asumiseen nähden on esitetty ainakin kaksi perustelua. Ensimmäinen liittyy säästämiseen: Omistusasumisen suosiminen lisää kotitalouksien säästämistä, koska päästäkseen omistusasuntoon kiinni kotitaloudet joutuvat ensin säästämään omarahoitusosuuden ja sen jälkeen lyhentämään asuntolainaa. Kotitalouksien säästämisen lisääntyminen puolestaan on hyvä asia, koska kotitaloudet eivät lyhytnäköisyydessään säästä riittävästi esimerkiksi eläkepäiviensä turvaksi. Kotitalouksien säästämistä pidetään joskus tavoiteltavana asiana myös sillä perusteella, että osa siitä kanavoituu kotimaisten yritysten investointien rahoitukseen.

Toinen perustelu voitaneen tiivistää väitteeseen, jonka mukaan ”omistusasujat ovat parempia kansalaisia”. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että omistusasujat osallistuvat muita aktiivisemmin yhteiseen päätöksentekoon. Yksi perustelu tälle on se, että heillä on vuokra-asujia suurempi taloudellinen kannuste pitää huolta lähiympäristöstään, koska heidän asuntonsa arvo riippuu lähiympäristön houkuttelevuudesta muiden ihmisten silmissä.

Ensimmäinen perustelu on suurelta osin vanhentunut. Rahoitusmarkkinoiden kehittymisen myötä omistusasuminen ei enää edellytä huomattavasti enempää säästämistä kuin vuokra-asuminen. Alhaiset omarahoitusosuudet ja vuosikymmenien mittaiset asuntolainan takaisinmaksuajat mahdollistavat sen, että omistusasunnossa voi asua ilman, että on sijoittanut siihen paljon omia säästöjä. Omistusasumisen suosiminen ei siis enää merkittävästi lisää kotitalouksien säästämistä. Kotitalouksien säästämällä ei toisaalta ole enää selvää yhteyttä kotimaisten yritysten investointien rahoitukseen, koska yritysten rahoituksen saatavuus ja hinta määräytyy pääosin kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla.

Toinen perustelu on siinä määrin epämääräinen, että sitä on vaikeampi arvioida. On todellakin olemassa näyttöä esimerkiksi siitä, että omistusasujat ovat yhteiskunnallisesti aktiivisempia kuin vuokra-asujat.⁵ On kuitenkin epäselvää, missä määrin juuri omistus-

Omistusasuminen vähentää liikkuvuutta työn perässä

Tekeekö omistusasunto ihmisestä paremman kansalaisen?

⁵ Katso esimerkiksi DiPasquale ja Glaeser (1998).

asuminen saa ihmiset osallistumaan yhteiskunnalliseen toimintaan. Omistusasujiksi valikoituu keskimääräistä paremmin koulutettuja ja hyvätuloisia ihmisiä, jotka joka tapauksessa ovat yhteiskunnallisesti muita aktiivisempia.

Vuokra-asumisen tuet

Edellä kuvattiin, miten julkinen valta tukee verotuksen kautta omistusasumista suhteessa vuokra-asumiseen. Toisaalta myös vuokra-asumista tuetaan erilaisten tukijärjestelmien kautta. Esimerkiksi kuntien vuokra-asunnot vuokrataan usein erilaisin sosiaalisiin perusteisiin markkinavuokraa alhaisemmalla hinnalla. Tällainen toiminta on tulonsiirto kaikilta kunnan veronmaksajilta kunnan asunnoissa asuville vuokralaisille. Valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämien korkotukilainojen kautta. Myös ARA:n rahoittamiin vuokra-asuntoihin liittyy vuokrasäännöstelyä. Lisäksi pienituloisten asumista, niin vuokra- kuin omistusasumistakin, tuetaan esimerkiksi Kelan maksaman yleisen asumistuen kautta.

Julkinen valta siis toisella kädellä tukee pienituloisten vuokra-asumista sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon ja suorien tukijärjestelmien kautta ja toisella kädellä suosii verotuksen kautta omistusasumista vuokra-asumisen kustannuksella. Lopputuloksena on ensinnäkin se, että yksityiset vuokra-asuntomarkkinat ovat hyvin pienet ja että valtaosa muista kuin pienituloisista valitsee omistusasumisen.

Lisäksi asumisen erilaiset tukijärjestelmät aiheuttavat kannustinongelmia. Kotitalouden ei esimerkiksi välttämättä kannata muuttaa työn perässä, jos se edellyttää luopumista kunnan edullisesta vuokra-asunnosta. Tuet eivät myöskään kohdistu vain pienituloisimmille kotitalouksille, vaan osa tuista menee suhteellisen hyvätuloisille kotitalouksille. Kunnat soveltavat tarveharkintaa edullisia vuokra-asuntoja jakaessaan ja usein edullisen vuokra-asunnon voi saada vain kotitalous, jonka tulot jäävät alle tietyn tuloajan. Kunnat eivät kuitenkaan hädä kotitaloutta vuokra-asunnosta, vaikka sen tulot myöhemmin nousisivat paljon keskimääräistä korkeammiksi.

Yhteiskunnan varoista tuettu vuokra-asuntojen rakentaminen helpottaa vain niiden kotitalouksien tilannetta, jotka onnistuvat sellaisen saamaan. Julkisen vallan tarjoamat edulliset vuokra-asunnot eivät pidemmällä aikavälillä laske vuokratasoa vapailla markkinoilla, koska yksityinen vuokranantaja vertaa vuokra-asuntoensa tuottoa vaihtoehtoiseen sijoituskohteeseen.

Julkinen vuokra-asuntotuotanto ei välttämättä edes kasvata vuokra-asuntojen määrää. Subventoitujen vuokra-asuntojen lisääminen saattaa vain tarkoittaa, että yhä useampi vuokra-asuntoa etsivä kotitalous pääsee tuettuun vuokra-asuntoon. Tällöin yksityinen vuokra-asuntomarkkina pienenee. Samalla erilaisiin tuki- ja vuokrasäännöstelyjärjestelmiin liittyvät kustannukset kasvavat.

Julkinen valta voi yrittää laskea yleistä vuokratasoa yksityisillä vuokramarkkinoilla edesauttamalla asuntorakentamista. Ilmeisimmät asiat, joihin julkisen vallan tulee kiinnittää huomiota liittyvät kaavoituskysymyksiin. Jos yksityiseen asuntotuotantoon katsotaan liittyvän muitakin ongelmia, julkinen valta voi itse toimia myös rakennuttajana. Asuntojen hinnat, ja samalla myös vuokrat laskevat, jos asuntoja rakennetaan enemmän. Hintasäännöstelyä ei tarvita.

On todennäköistä, että julkisia ja reilusti subventoituja vuokra-asuntoja tarvitaan aina joidenkin erityisryhmien asumisen turvaamiseksi. Yleisemminkin köyhimpien kotitalouksien asumista pitää luultavasti aina tukea, koska asunto on välttämättömyyshyödyke. Pääsääntöisesti se on kuitenkin tehokkainta tehdä suorilla rahallisilla tulonsiirroilla niille kotitalouksille, joita halutaan tukea. Tekemällä yksityisestä vuokra-asumisesta verotuksellisesti tasa-arvoisempaa omistusasumisen kanssa, saataisiin lisää resursseja huono-osaisimpien asumisen tukemiseen.

4 Verotetaanko omistusasumista liian vähän?

Edellä kuvattiin, millä tavalla verotus suosii omistusasumista vuokra-asumisen kustannuksella. Tarkastelu ei kuitenkaan vastaa kysymykseen, verotetaanko omistusasumista liian vähän. Omistus- ja vuokra-asumisen verokohtelu voitaisiin tasapainottaa sekä kiristämällä omistusasumisen verotusta että keventämällä vuokra-asumisen verotusta.

Omistusasunto tuottaa omistajalleen hyötyä pitkän ajan kuluessa, samaan tapaan kuin esimerkiksi jääkaappi ja televisio. Lisäksi asuntolainan lyhentäminen on yksi säästämisen muoto. Omistusasunto on siis luonteeltaan yhtä aikaa sekä kestokulutushyödyke että sijoituskohteiden. Siksi omistusasumisen verokohtelua on syytä verrata paitsi muiden sijoituskohteiden, myös muiden kulutushyödykkeiden verotukseen.

Eerola ja Määttä (2008) osoittavat dynaamiseen optimiveroteoriaan perustuen, että asuntovarallisuutta tulisi verottaa sitä enemmän, mitä enemmän verotetaan muuta pääomaa ja muuta kulutusta. Hyvä lopputulos voidaan saavuttaa verottamalla asuntoinvestointeja yleisellä arvonlisäverolla ja omistusasumisen laskennallista tuottoa samalla veroasteella kuin vaihtoehtoista sijoitusta rahoitusmarkkinoille.⁶

Suomessa uusien asuntojen myyntiä verotetaan yleisellä arvonlisäveroprosentilla. Uusien asuntojen ostajat maksavat siis asunnon hinnassa arvonlisäveroa saman verran kuin useimmista muistakin ostoksistaan. Uusista asunnoista maksettava arvonlisävero nostaa myös vanhojen asuntojen hintaa ja sitä kautta pidemmän päälle myös omistusasumisen pääomakustannusta ja vuokratasoa kaikkien osalta. Tältä osin asumisen verotus on linjassa muun kulutuksen verotuksen kanssa. Joissakin EU-maissa asuntoinvestointeja verotetaan tavallista matalammalla arvonlisäverolla. Englannissa uusien asuntojen rakentamista ei veroteta arvonlisäverotuksen kautta lainkaan. (Institute for Fiscal Studies, 2005.)

Omistusasunnon laskennallista tuottoa ei Suomessa veroteta lainkaan. Sen sijaan asunnonomistaja maksaa, suoraan tai hoitovastikkeen kautta, kiinteistövero. Kiinteistövero vaihtelee Suomessa kunnittain. Se on valtion toimesta rajoitettu 0.22–0.5 prosenttiin asuinrakennuksen verotusarvosta ja 0.5–1.0 prosenttiin tontin ve-

Omistusasumisen verotusta voi verrata sekä muiden sijoituskohteiden että muun kulutuksen verotukseen

Arvonlisäverotus kohdistuu myös omistusasumiseen

⁶ Asuntoverotusta käsittelevässä taloustieteellisistä kirjallisuudessa on yleensä tarkasteltu Yhdysvaltojen verojärjestelmää. Koska Yhdysvalloissa kulutusverot ovat hyvin matalia, kirjallisuudessa on yleensä tarkasteltu vain asumisen verotuksen suhdetta yleiseen pääomatuloverotukseen. Keskeinen tulos on, että omistusasumisen laskennallisen tuoton verottamatta jättäminen aiheuttaa merkittävän tehokkuustappion (Gahvari 1984, 1985; Skinner, 1996; Gervais, 2002). Institute for Fiscal Studies (2005, luku 5) käsittelee asumisen verotusta suhteessa sekä kulutusta pääomatuloverotukseen Englannissa ja eräissä muissa EU-maissa.

rotusarvosta (vuodessa). Vain harvat kunnat käyttävät korkeimpia mahdollisia veroasteita. Lisäksi on huomioitava, että verotusarvot ovat markkina-arvoja matalammat.

Yhdistämällä Tilastokeskuksen varallisuusaineistoon kiinteistökohtaiset tiedot maksetusta kiinteistöverosta, saadaan arvio keskimääräisestä kiinteistöverosta omakotitaloille. Tuloksesi tulee 0.13 prosenttia.⁷ Esimerkiksi viiden prosentin tuotto-oletuksella tämän suuruinen kiinteistövero vastaa vain 2.6 prosenttia veroa omistusasumisen laskennalliselle tuotolle.

Lisäksi asunnon arvon noususta myymisen yhteydessä realisoituva pääomavoitto on verovapaa, jos omistaja on asunut asunnossaan vähintään kaksi vuotta. Esimerkiksi osakesijoittaja maksaa veroa osakkeen myynnin yhteydessä realisoituvasta pääomavoitosta.

Toisaalta on todettava, että kotitalous ei maksa veroa myöskään vapaaehtoisten eläkevakuutusten tuotosta. Jos SIVA-esitys toteutuu (ks. laatikkoteksti sivulla 85), verottomien sijoituskohteiden joukko kasvaa tulevaisuudessa. Nämä seikat pienentävät omistusasumiseen liittyvää veroetua suhteessa muuhun säästämiseen. Lisäksi, kuten jo edellä todettiin, omistusasumisen kokonaisverotusta nostaa vielä varainsiirtovero.

Kasvukeskuksissa asunnon hinta määräytyy suurelta osin tontin arvon perusteella. Asumisen verottaminen on siis myös maan verottamista ja asumisen verokohtelu heijastuu tonttimaan hintaan. Jos esimerkiksi omistusasumisen laskennallinen tuotto päätettäisiin laittaa verolle, tonttimaan markkinahinta kasvukeskuksissa ja sitä kautta myös asuntojen hinta laskisi välittömästi. Asuntojen alentunut hintataso laskisi myös vuokratasoa. Niissä osissa maata, joissa maan tarjonta ei rajoita asuntorakentamista, asuntoverotus ei heijastu maan hintaan, vaan maan hinta määräytyy sen mukaan, minkälainen tuotto sille saadaan muussa käytössä.

Maata kannattaa verottaa raskaasti, koska se on kiinteä tuotantontekijä – verotus ei vähennä maan määrää. Julkisen vallan tulee pyrkiä ottamaan itselleen mahdollisimman suuri osa sellaisesta maan arvonnoususta, joka ei ole seurausta maanomistajien toiminnasta. Ilmeisin esimerkki tällaisesta ”ansiottomasta” arvonnoususta on kaupunkien kasvusta seuraava maan hinnan nousu.

Se, että asunnon arvo määräytyy osin maan arvon mukaan, puoltaa asuntojen verottamista monia muita sijoituskohteita ankaremmin. Maan arvonnousua voidaan kuitenkin verottaa myös suoraan. Hyvä käytäntö siihen on julkisen vallan kaavoitusmonopoli. Sen turvin julkinen valta voi ostaa kasvukeskuksien läheltä halpaa kaavoittamatonta maata ja myydä sen edelleen kalliina kaavoitettuna maana. Suomessa kaavoitusmonopoli on kunnilla. Valitettavasti ne

Kasvukeskuksissa asunnon arvo määräytyy pitkälti maan arvon perusteella ja asumisen verotus heijastuu asuntojen hintoihin

Maan arvonnousua kannattaisi verottaa raskaasti

⁷ Kiitän Tuukka Saarimaata Joensuun yliopistosta tämän laskelman tekemisestä.

eivät ilmeisesti edelleenkään käytä sitä niin tehokkaasti kuin olisi mahdollista, vaan jättävät suuren osan maan arvonnoususta maanomistajille.

Varovaisena johtopäätöksenä voidaan sanoa, että omistusasumisen verotuksen kiristämiseksi suhteessa muuhun verotukseen on olemassa hyvät perusteet. Omistusasumisen verotus verrattuna muun säästämisen verotukseen ei kuitenkaan ole samalla tavalla selkeästi vääristävää kuin omistusasumisen verotus suhteessa vuokra-asumisen verotukseen.

5 Miten asumisen verotusta tulisi muuttaa?

Kuten edellä on todettu, ilmeisin ongelma asumisen nykyisessä verokohtelussa on se, että omistusasumista tuetaan verotuksen kautta voimakkaasti vuokra-asumiseen nähden. Miten tilanne voitaisiin korjata?

Yksinkertaisin, ja usein esillä ollut, tapa kirittää omistusasumisen verotusta olisi poistaa asuntolainakorkojen verovähennysoikeus. Uudistus voitaisiin saattaa voimaan siten, että se koskisi vain uusia asuntolainoja.

Asuntolainakorkojen vähennysoikeuden poistaminen olisi parannus nykyjärjestelmään verrattuna, koska se pienentäisi omistusasumisen veroetua suhteessa vuokra-asumiseen. Tarve korkovähennyksen poistamiseksi myös kasvaa, jos pitkäaikaissäästämiseksi kaavailut verohelpotukset toteutuvat.

Yksi tällaisen uudistuksen ongelma on se, että se kiristäisi asumisen verotusta eniten niiden kotitalouksien osalta, jotka joutuvat rahoittamaan omistusasuntonsa suurelta osin asuntolainan avulla. Nämä kotitaloudet ovat nettovarallisuuden suhteen keskimääräistä köyhempiä ainakin omistusasujien joukossa. Toisaalta uudistus ei kiristäisi lainkaan niiden kotitalouksien verotusta, jotka rahoittavat omistusasuntonsa kokonaan itse. Korkovähennyksen poistamisen tulonjakovaikutukset voisivat sen vuoksi olla kielteisiä. Lisäksi on huomattava, että tällainen uudistus ei poistaisi vuokra- ja omistusasumisen verotuksen välistä epäsuhtaa vain ainoastaan pienentäisi sitä jonkin verran.

Nykyisen kokonaisverojärjestelmämme puitteissa kaikkein tyylipuhtain ratkaisu olisi verottaa omistusasumisen laskennallista vuokraa (kulujen jälkeen) pääomatuloveroprosentilla. Luvun 2 esimerkissämme vero olisi siis $0.28 \cdot 5\,000$ euroa = 1 400 euroa.⁸ Tämä

⁸ Käytännössä on tietysti mahdotonta tarkalleen määritellä jokaisen asunnon käypää markkinavuokraa. Laskennallinen tuotto voitaisiin arvioida kaavamaisesti tietyinä prosenttiosuutena esimerkiksi asunnon verotusarvosta.

Asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden poistaminen pienentäisi omistusasumisen veroetua suhteessa vuokra-asumiseen, mutta ei poistaisi sitä kokonaan

Asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden poistaminen kiristäisi eniten köyhimpien omistusasujien verotusta

Tyylipuhtain ratkaisu olisi verottaa omistus- ja asumisen laskennallista tuottoa. Laskennallisen tuoton täysimääräisellä verottamisella olisi kuitenkin suuria tulojako-vaikutuksia

Omistus- ja vuokra-asumisen verotuksellista epäsuhtaa voidaan korjata molemmista päistä: keventämällä vuokra-asumisen verotusta ja kiristämällä omistus- ja asumisen verotusta

kiristäisi asumisen verotusta paljon enemmän kuin korkovähennyksen poistaminen. Se tuottaisi suuret verotulot, joilla voitaisiin rahoittaa esimerkiksi työn verotuksen merkittävä keventäminen. Toisaalta sen seurauksena asuntohinnat laskisivat nopeasti ja selvästi. Asuntohintojen lasku pienentäisi erityisesti sellaisten kotitalouksien nettovarallisuutta, joilla on paljon asuntolainaa. Osalla hyvin velkaantuneista kotitalouksista asunnon arvo saattaisi alentua siihen liittyvää lainaa pienemmäksi. Jos kotitalouden oma tulotaso vielä laskee samaan aikaan, sen taloudellinen tilanne voi heikentyä huomattavasti, koska asunnon myyminen ei riitä velanmaksuun. Tällaiset asuntojen hintamuutosten kautta tulevat vaikutukset selittänevät ainakin osittain, miksi omistus- ja asumisen verokohtelu on poliittisesti hyvin herkkä asia.⁹

Suurten tulojako-vaikutusten välttämiseksi omistus- ja vuokra-asumisen verotuksellista epäsuhtaa kannattaisi lähteä korjaamaan molemmista päistä: keventämällä vuokra-asumisen verotusta ja kiristämällä omistus- ja asumisen verotusta. Tällä tavoin on mahdollista pitää asumisen keskimääräinen verorasitus lähellä nykyistä tasoaan, mikä estää äkillisten hintavaikutusten syntyminen. Lisääntynyt kiinnostus vuokra-asuntosijoittamista kohtaan kompensoisi omistus- ja asumisen verotuksen kiristymisestä aiheutuvan asuntojen kysynnän pienene-
misen.

Yksinkertaisin tapa keventää vuokra-asumisen verotusta olisi vapauttaa vuokratulot pääomatuloverosta. Tämän jälkeen vuokra- ja omistus- ja asumisen olisivat verotuksellisesti samalla viivalla. Menetettyjä verotuloja voitaisiin korvata kiristämällä kiinteistöverotusta, joka on nyt erittäin kevyttä. Kiinteistöveron keräävät kunnat, mutta valtio voi nostaa kiinteistöveron alarajaa. Kiinteistöveroprosentin nosto parantaisi kuntien taloutta, mikä puolestaan mahdollistaisi valtiolta kunnille menevien tulonsiirtojen leikkaamisen. Kiinteistöverojen korottaminen nostaisi samalla tavalla sekä omistus- ja asumisen että vuokra-asumisen verotusta.

Uudistus voitaisiin suunnitella siten, että verokertymä ei oleellisesti muuttuisi. Lopputuloksena omistus- ja asumisen verotus kiristyisi jonkin verran ja yksityisen vuokra-asumisen verotus keventyisi merkittävästi.

Tällainen uudistus olisi suhteellisen yksinkertainen toteuttaa. Se ei lisäisi verotukseen liittyviä hallintokustannuksia vaan pikemminkin vähentäisi niitä, koska vuokranantajien ei enää tarvitsisi selvittää sijoitusasuntoon liittyviä vähennyksiä verotuksessaan. Uudistus myös vähentäisi veronkierrosta aiheutuvia ongelmia, koska

⁹ Eerola ja Määttänen (2006) tarkastelevat asuntoverouudistusten tulojako-vaikutuksia huomioiden asuntohintavaikutukset.

kiinteistöveron välttäminen on vaikeampaa kuin vuokratulosta maksettavan pääomatuloveron välttäminen. Vuokrasta maksettavaa veroa voi kiertää siten, että vuokranantaja ja vuokralainen sopivat, että osa vuokrasta maksetaan pimeästi. Tällaista veronkiertoa on vaikea valvoa.

Vasta-argumenttina voidaan esittää, että vuokratulojen vapauttaminen pääomatuloveroista aiheuttaisi uuden vääristymän tekemällä vuokra-asunnon hankkimisesta kevyemmin verotetun sijoitusmuodon kuin useimmista vaihtoehtoisista sijoitusmuodoista. Pitkällä aikavälillä vuokrataso yksityisillä markkinoilla määräytyy kuitenkin verotuksen ja rahoitusmarkkinoilta saatavan tuoton perusteella. Jos vuokra-asuntoon sijoittamisesta saatavan tuoton verotus kevenee, vuokrataso alenee. Pitkällä aikavälillä uudistuksesta hyötyisivät siis vuokra-asuntoa tarvitsevat kotitaloudet, eivät vuokranantajat.

Lyhyellä aikavälillä vuokra-asuntojen tarjonta ei kuitenkaan voi lisääntyä nopeasti, joten vuokrat eivät laskisi välittömästi. Vaarana siis todellakin on, että vuokra-asumisen veronalennus menisi alkuvaiheessa osin nykyisten vuokra-asuntosijoittajien taskuun. Tätä voitaisiin ehkäistä ilmoittamalla verouudistuksesta muutamaa vuotta ennen sen voimaan asettamista. Tällöin vuokra-asuntojen tarjonta ehtisi osittain sopeutua jo ennen vuokra-asumisen verotuksen keventymistä.

Vuokra-asumisen veronkevennys voitaisiin antaa myös suoraan vuokralaisille esimerkiksi erityisen verovähennyksen tai kaikille vuokralaisille annettavan vuokratuen kautta. Tällaisen järjestelyn varjopuoli olisi byrokratian lisääntyminen: väärinkäytösten estämiseksi olisi tarkistettava, kuinka suuren vuokratulon kunkin tukea saavan vuokralaisen vuokraisäntä ilmoittaa verottajalle. Toisaalta moniin asumistukijärjestelmiin liittyy jo nyt vastaavanlaisia ongelmia.

Vuokra-asumisen verotusta voidaan keventää joko keventämällä vuokranantajan tai vuokralaisen verotusta

6 Johtopäätökset

Valtio kerää samasta asunnosta enemmän veroa, jos se on vuokrattuna kuin jos se on omistusasuntona. Verotus heijastuu omistus- ja vuokra-asumiseen hintaan. Verotuksen takia yksityinen vuokra-asuminen on yleensä kalliimpaa kuin omistusasuminen.

Verotus vaikuttaa ihmisten valintoihin asumisenkin suhteen. Omistusasuminen koetaan houkuttelevaksi, vaikka se edellyttäisi suurenkin asuntolainan ottamista. Sitä kautta verotus myös lisää kotitalouksien taloudellisia riskejä. Omistusasumiseen liittyvä riski realisoituu erityisesti tilanteessa, jossa kotitalouden tulot romahtavat yhtä aikaa asuntohintojen kanssa.

Omistusasumisen suosimisesta seuraa, että yksityiset vuokra-asuntomarkkinat ovat hyvin ohuet. Kysymys ei ole pelkästään

Yksityinen vuokra-asuminen ja omistusasuminen on mahdollista saattaa verotuksellisesti tasa-arvoiseksi asumismuodoiksi ilman, että kukaan joutuu kärsimään suuria taloudellisia menetyksiä

vuokra-asumisen hinnasta, vaan myös siitä, että sopivaa vuokra-asuntoa voi usein olla vaikea löytää. Yksi seuraus tästä on se, että kotitalouksien on hankalaa muuttaa työn perässä.

Suurten tulonjakovaikutusten välttämiseksi omistus- ja vuokra-asumisen verotuksellista epäsuhtaa kannattaisi lähteä korjaamaan molemmista päistä: keventämällä vuokra-asumisen verotusta ja kiristämällä omistusasumisen verotusta. Vuokra-asumisen verotusta voidaan keventää joko keventämällä vuokranantajan tai vuokralaisen verotusta. Menetetyt verotulot voitaisiin korvata korottamalla kiinteistöveroja, jotka ovat Suomessa erittäin matalia. Yksityinen vuokra-asuminen ja omistusasuminen on mahdollista saattaa verotuksellisesti tasa-arvoiseksi asumismuodoiksi ilman, että kukaan joutuu kärsimään suuria taloudellisia menetyksiä.

Liite: Kotitalouden budjetti ja asumisen verotus

Luvussa 2 kuvattu esimerkki voidaan yleistää tarkastelemalla kotitalouden budjettirajoitetta kahden periodin suhteen. Merkitään kotitalouden nettovarallisuutta ensimmäisen periodin alussa termillä NV . Kotitalous voi vuokrata tai ostaa asunnon. Lisäksi kotitalous voi ottaa asuntolainan ja säästää rahoitusmarkkinoiden kautta. Merkitään omistusasunnon arvoa, vuokra-asunnon arvoa, rahoitussäästöjen määrää ja asuntolainan määrää muuttujilla $o \geq 0$, $v \geq 0$, $s \geq 0$ ja $l \geq 0$. Oletetaan, että rahoitussäästöille saatava tuotto on sama kuin asuntolainan korko ja merkitään korkotasoa muuttujalla $r \geq 0$. Rahoitussäästöjen tuotosta maksetaan pääomaveroa $t^p \geq 0$. Omistusasumisen laskennallisen tuoton vero on $t^o \geq 0$. Sivuuutamme ansiotulot. Niiden huomioiminen ei muuttaisi asumisen verotusta koskevia johtopäätöksiämme millään tavalla.

Kotitalous voi vähentää osuuden $t^l \geq 0$ asuntolainojen koroista maksamistaan veroista pääomatuloveroprosentin mukaan. Yhden euron korkomeno vähentää siis kotitalouden maksamia veroja $t^l t^p$ euroa. Oletamme, että kotitalous maksaa vuokra-asunnon vuokran seuraavan periodin alussa. Olettaen, että vuokra määräytyy rahoitusmarkkinoiden tuoton mukaan ja vuokratulosta maksetaan yhä paljon veroa kuin rahoitusmarkkinatuotosta, vuokra on rv .

Kotitalouden kulutus ensimmäisellä periodilla on $k \geq 0$ ja kotitalouden budjettirajoite on:

$$k + t^o s - t^p NV \quad (2)$$

Yhtälön vasemmalla puolella on siis kulutuksen, omistusasunnon ja uuden rahoitussäästämisen arvo vähennettynä asuntolainan arvolla. Oikealla puolella on kuluttajan nettovarallisuus.

Merkitään kotitalouden nettovarallisuutta seuraavalla periodilla termillä NV' . Se määräytyy seuraavasti:

$$NV' = t^o ro + [1 - (1 - t^p)r]s - [1 + (1 - t^l)r]l - rv \quad (3)$$

Kotitalouden seuraavan periodin nettovarallisuus muodostuu sen edellisellä periodilla hankkiman omistusasunnon arvosta, sen tuotosta maksettavasta verosta, edellisen periodin rahoitussijoituksesta ja sen verojen jälkeisestä tuotosta, lainasta korkokuluineen ja vuokra-asunnon vuokrasta. Ratkaisemalla s yhtälöstä (3) ja sijoittamalla se kotitalouden budjettirajoitteeseen (2) voidaan budjettirajoite kirjoittaa muotoon

$$k = NV \frac{1}{1 + (1 - t^p)r} [NV' + r(o - v) + (t^o - t^p)ro + (1 - t^l)t^p rl] \quad (4)$$

Tämä yhtälö kertoo suoraan, miten kulutus riippuu asumismuodosta ja asuntolainan määrästä, annettuna seuraavan periodin nettovarallisuus (eli säästäminen).

Kolmas termi yhtälön (4) oikealla puolella olevien hakasulkeiden sisällä kertoo suoraan, että jos $t^o < t^p$ (laskennallisen tuoton vero on pienempi kuin pääomavero), omistusasuminen on halvempaa kuin vuokra-asuminen (sillä tämän termin kautta omistusasuminen lisää kulutusmahdollisuuksia). Viimeinen termi puolestaan osoittaa, että jos taas $t^l < 1$ (kaikkia asuntolainan korkoja ei saa vähentää), asuminen on sitä kalliimpaa, mitä suurempi on asuntolaina. Jos taas $t^l = 1$, niin asuntolainan määrä ei vaikuta kulutusmahdollisuuksiin (annettuna nettovarallisuus).

Kirjallisuusluettelo

- DiPasquale, D. ja Glaeser, E.L. (1998): Incentives and social capital: are homeowners better citizens? NBER Working paper 6363.
- Eerola, E. ja Määttänen, N. (2006): On the Political Economy of Housing's Tax Status, *The B.E. Journal in Macroeconomics (Topics)* 6(2).
- Eerola, E. ja Määttänen, N. (2008): The optimal tax treatment of housing capital in the neoclassical growth model, ladattavissa osoitteessa <http://staff.etla.fi/maattanen/research.html>.
- Gahvari, F. (1984): Incidence and efficiency aspects of differential taxation of residential and industrial capital in a growing economy, *Journal of Public Economics* 25, 211–233.
- Gahvari, F. (1985): Taxation of housing, capital accumulation, and welfare: a study in dynamic tax reform, *Public Finance Quarterly* 13(2), 132–160.
- Gervais, M. (2002): Housing Taxation and Capital Accumulation, *Journal of Monetary Economics* 49(7), 1461–1489.
- Hendershott, P.H. ja White, M. (2000): Taxing and Subsidizing Housing Investment: The Rise and Fall of Housing's Favored Status, *Journal of Housing Research* 11(2), 257–275.
- Institute for Fiscal Studies (2004): Green Budget 2004.
- Poterba, J. (1992): Taxation and Housing: Old Questions, New Answers, *American Economic Review* 82(2), 237–42.
- Saarimaa, T. (2008): Imputed rental income, taxation and income distribution in Finland, VATT-keskustelualoitteita No. 446.
- Skinner, J. (1996): The Dynamic Efficiency Cost of Not Taxing Housing, *Journal of Public Economics* 59(3), 397–417.
- VATT (2008): Vuoden 2006 verotukiselvitys. Päivitetty 17.3.2008.