

VARAINSIIRTOVERON HYVINVOINTIVAIKUTUKSET
(työotsikko)

Kandidaatin tutkielma
Sampo Ala-Viikari
Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu
Taloustiede
Kesä 2019

Kandidaatintutkinnon tutkielman tiivistelmä

Tekijä Sampo Ala-Viikari

Työn nimi

Tutkinto Kauppatieteiden kandidaattiohjelma

Koulutusohjelma Taloustiede

Työn ohjaaja(t) Pauli Murto ja Mikko Mustonen

Hyväksymisvuosi 2019

Sivumäärä

Kieli suomi

Tiivistelmä

Avainsanat

Sisällysluettelo

| | |
|--|---|
| 1 Johdanto..... | 2 |
| 2 Varainsiirtovero..... | |
| 3 Hyvinvointimalli (Määttänen & Terviö, 2018)..... | |
| 3.1 Mallin oletukset..... | |
| 3.2 Malliin sisältyvät rajoitteet..... | |
| 3.3 Malli..... | |
| 3.4 Kvantitatiivinen analyysi..... | |
| 3.5 Agregaattivaikutukset..... | |
| 4 Mallin käytettävyys eri markkinoilla..... | |
| 5 Työ- ja vuokramarkkinoiden huomioiminen..... | |
| 5.1 Työmarkkinat..... | |
| 5.2 Vuokramarkkinat..... | |
| 6 (Veron vaikutukset markkinahintaan & mahdolliset kerrannaisvaikutukset)..... | |

1. Johdanto

Asunnot muodostavat merkittävän osuuden kotitalouksien varallisuudesta. Vuonna 2016 oman asunnon osuus kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta Suomessa oli 50,3%. Samalla seuraavaksi suurimman varallisuuserän eli velkojen osuus tästä oli hieman alle 18% (Tilastokeskus, 2019). Näin ollen muutoksilla asuntojen hinnoissa ja kotitalouksien mahdollisuuksissa hankkia asunto, joka parhaiten vastaa heidän preferenssejään, on merkittävä vaikutus kokonaishyvinvoinnin kannalta.

Useat taloustieteilijät ovat tutkineet ja esittäneet viitteitä varainsiirtoveron negatiivisista hyvinvointivaikutuksista. Hilber ja Lyytikäinen (2017) esittävät kiinteistöille asetetun varainsiirtoveron johtavan kasvaneisiin transaktiokustannuksiin kiinteistön myyntitapahtumaan liittyen. Tämä puolestaan nostaa muuttamisen kustannuksia, jolloin asunnon vaihtamisesta saattaa tulla kannattamatonta, vaikka kotitalouden preferenssit muuttuisivatkin. Näin ollen kotitaloudet saattavat jäädä asuntoihin, jotka ovat heille väärän kokoisia, eivät muuten vastaa heidän mieltymyksiään tai sijaitsevat liian kaukana heidän työpaikoistaan (Dachis et al., 2011).

Vaikuttaisi siltä, että varainsiirtoveron vaikutusten tutkiminen on lisääntynyt 2000-luvulla. Myös veron hyvinvointivaikutukset ovat saaneet huomiota osakseen kiinteistöjen transaktiovolyymi- ja hintatarkastelujen ohella. Osaksi tämän on mahdollistanut ajalliset muutokset varainsiirtoverossa. Esimerkiksi Suomessa varainsiirtovero muuttui tiettyjen omaisuuserien osalta vuonna 2013 (Verohallinto, 2019). Britanniassa puolestaan suoritettiin 16 kuukauden mittainen ”stamp duty holiday” vuoden 2008 lopulta alkaen, jolloin varainsiirtovero poistettiin tietyn arvoisilta kiinteistöiltä pyrkimyksenä kasvattaa asuntojen kysyntää taantuman aikana (Best & Kleven, 2018). Nämä muutokset ovat mahdollistaneet muun muassa difference-in-difference -mallien käytön veron vaikutusten tarkastelussa.

**Tärkeimmät aiheesta tehdyt tutkimukset
-tuloksia (etenkin hyvinvointi)**

Oman tutkimuksen liittyminen aikaisempaan

Tutkimuksen tulokset

Sisällön kuvaus

2. Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolla tarkoitetaan kiinteistön tai arvopaperin luovuttamisesta maksettavaa veroa. Suomessa vero koituu luovutuksen saajan eli asunnon ostajan maksettavaksi ja veropohjana käytetään kauppahintaa tai muuta vastaavaa arvoa (Valtiovarainministeriö, 2019). Veron suuruus kiinteistön luovutuksesta on 4 prosenttia kauppahinnasta ja asunto-

osakeyhtiön sekä muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa 2 prosenttia vastikkeen arvosta (Varainsiirtoverolaki 1996/931).

Suomessa viimeisin muutos varainsiirtoveroon tapahtui vuonna 2013, jolloin 1.3. jälkeen tapahtuneiden kauppojen veroa korotettiin asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovuttamisen osalta. Ennen muutosta veron suuruus oli 1,6% ja muutoksen jälkeen 2,0% (Verohallinto, 2019). Kyseistä muutosta hyödynnetään muun muassa Eerolan ym. vuonna 2018 tekemässä tutkimuksessa, *Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment*.

Varainsiirtovero on maailmalla yleisesti käytetty kiinteistöverotuksen muoto. Tutkituista 33 OECD maasta yhteensä 27 maata sovelsi varainsiirtoveroa kiinteistökaupassa vuonna 2010 (Andrews et al. 2011). Suomessa veroprosentin suuruus on riippumaton kiinteistön arvosta mutta monissa maissa vero sisältää epäjatkuvuuskohtia. Esimerkiksi Britanniassa veron suuruus kasvaa kahdesta prosentista viiteen prosenttiin kiinteistön arvon ylittäessä 250 000 puntaa ja korkeampi vero maksetaan vain rajan ylittävästä arvosta (UK Government, 2019).

Varainsiirtoveron lisäksi muita vaihtoehtoja kiinteistöille asetettavista veroista ovat muun muassa kiinteistövero, pääomatulovero, arvonlisävero sekä perintövero (Bird & Slack, 2002). Näistä kiinteistövero ja pääomatulovero esiintyvät usein keskustelussa, kun pohditaan vaihtoehtoja varainsiirtoverolle. Toisin kuin varainsiirtoveroa, kiinteistöveroa maksavat kaikki kiinteistön omistajat riippumatta siitä, vaihtavatko he asuntoa tarkastelujakson aikana. Pääomatuloveron verokantana toimii kiinteistön kerryttämä tulo, eikä koko kiinteistön arvo.

3. Määttäsen & Terviön malli

Tässä osiossa esittelen Niku Määttäsen ja Marko Terviön luoman taloustieteellisen mallin, jonka avulla kartoitetaan varainsiirtoveron hyvinvointivaikutuksia omistusasuntomarkkinoilla. Lisäksi käsitelen heidän tekemäänsä kvantitatiivista analyysiä. Määttäsen ja Terviön tutkimus aiheesta julkaistiin vuonna 2018 nimellä *Welfare Effects of Housing Transaction Taxes*. Motivaationa mallin takana on luoda uusi näkökulma varainsiirtoveron hyvinvointitarkasteluun, jossa veron aiheuttamia hyvinvointivaikutuksia voidaan mallintaa järjestelmällisesti (Määttäsen & Terviö, 2017). Mallin tarkoituksena on tarkastella muutosta kotitalouksien hyvinvoinnissa, kun varainsiirtovero muutetaan samansuuruiset verotulot tuottavaksi kiinteistöveroksi.

3.1 Mallin oletukset

Mallissa on yksi periodi ja siinä heterogeeniset kotitaloudet kuluttavat kahta hyödykettä: heterogeenisiä asuntoja sekä muuta kulutusta, jota voidaan havainnollistaa myös kotitalouden tuloina. Hyötyfunktio on konkaavi näiden suhteen. Asuntoa kuvataan mallissa kirjaimella x ja tuloja puolestaan kirjaimella y . Käytän tutkielmassani jatkossa samaa

notaatiota. Mallissa samat kotitaloudet toimivat asuntomarkkinoilla sekä ostajina että myyjinä. Jokaisella kotitaloudella on mallin alussa tietyn suuruiset tulot ja tiettyä laatua edustava asunto. Asunnon laatu on normaalihyödyke ja se muodostuu asunnon sijainnista ja koosta. Koska mallissa tarkastellaan kaupunkialuetta, alimman laatuluokan asunnon hinta voidaan tulkita kaupunkialueella asumisen vaihtoehtoiskustannukseksi. Se saadaan datasta ja on siten mallissa eksogeeninen.

Mallin keskeinen oletus on, että kotitaloudet ovat yksimielisiä asuntojen laatueroista mutta preferenssit kulutuksessa asuntojen ja muun kulutuksen välillä ovat yksilöllisiä. Ennen mahdollisuutta kaupankäyntiin nämä preferenssierot tai kotitalouden tulot voivat muuttua. Mallissa tapahtuvat shokit, joita nimitetään ”tuloshokeiksi”, sisältävät nämä molemmat muutokset. Näin ollen kotitalouden kysyntä korkeamman laadun asumiselle voi johtua sekä positiivisesta preferenssishokista että positiivisesta shokista kotitalouden tuloissa.

Mallia käytettäessä kvantitatiivisessa analyysissä, oletetaan vakioisen substituutiojouston hyötyfunktio eli CES-hyötyfunktio. Tämä tarkoittaa lyhyesti, että substituutiojousto asumisen ja muun kulutuksen välillä ei muutu hyötyfunktion eri kohdissa

$$u(x, y) = \left(\alpha x^{\frac{\varepsilon-1}{\varepsilon}} + (1 - \alpha) y^{\frac{\varepsilon-1}{\varepsilon}} \right)^{\frac{\varepsilon}{\varepsilon-1}}, \text{ missä } \alpha \in (0, 1). \quad (1)$$

Mallin kalibroimiseksi Helsingistä saatavalla datalla, on kaupankäynnin volyyymi eli asuntoaan vaihtavien kotitalouksien osuus lukittava tiettyyn arvoon. Helsingin datasta selviää, että keskimääräinen aika, jonka kotitalous viettää asunnossaan on kymmenen vuotta. Tätä tietoa ja Poisson-prosessia käyttäen Määttänen ja Terviö arvioivat kaupankäyntiin mallin aikana osallistuvien osuudeksi 63%. Tästä vähennetään Helsingin ulkopuolelta tapahtuvat muutot ja lopulliseksi volyymiksi jää 33%.

3.2 Malliin sisältyvät rajoitteet

Eräs mallin kannalta olennainen rajoite liittyy asuntojen laadun mittaamiseen. Asuntojen laatueroista pystytään nimittäin arvioimaan mutta asuntojen laatuun absoluuttista tasoa ei voida esittää. Tämä johtaa toiseen rajoitteeseen koskien ajankohtaa, jolloin mallin kotitalouksien hyvinvointia tarkastellaan. Veromuutoksen aiheuttamaa muutosta kotitalouden hyvinvoinnissa voidaan käytännössä tarkastella vain ”ex-post” -tilanteessa, jossa kukin kotitalous on tietoinen tuloistaan ja hyödyistä, jotka kaupankäynnillä voi saavuttaa. Ex-ante -tarkastelu tilanteessa, jossa kotitalous ei tiedä kannattaako sen osallistua markkinoille, on mahdollista vain substituutiojouston ollessa yksi, $\varepsilon = 1$. Tässä tilanteessa tulokset eivät ole riippuvaisia talojen laadulle annetusta kuvitteellisesta lähtöarvosta kuten Määttänen ja Terviö osoittavat tutkimuksessaan.

Mallissa estetään myös asuntojen jaettavuus. Tällä tarkoitetaan, sitä että jakaumaa, joka määrittelee eri asuntotyyppit, ei voida muuttaa kaupankäynnillä. Koska mallissa tarkastellaan

omistusasuntomarkkinoita, kotitalouksilla ei myöskään ole mahdollisuutta osallistua vuokramarkkinoille. Tutkimuksessa rajoitetaan lisäksi kaupunkialueelle ja kvantitatiivisen analyysin osalta tarkemmin Helsingin metropolialueelle, josta tarvittava data kerätään. Käsittelen vuokramarkkinoiden puuttumista ja mallin toimivuutta eri alueilla tarkemmin osioissa 4 ja 5.

3.3 Malli

Mallissa kotitalous h maksimoi hyötyään u valiten asuntotyyppin j . Varainsiirto- ja kiinteistövero kuvataan merkeillä τ_v ja τ_k , joiden alaindeksi ilmoittaa veron tyyppin. Analyysissä toinen veroista pidetään aina nollana. Asunnon ostamiseen liittyy muitakin transaktiokustannuksia kuin varainsiirtoveron aiheuttamat kustannukset ja näitä kuvataan mallissa merkillä ξ . Nämä pidetään koko ajan vakiona. Asunnon hintaa kuvaa p ja se otetaan mallin ulkopuolelta annettuna.

$$u(x_j, y + p_h - (1 + \tau_k)p_j - (\xi_k + \tau_v p_j)1_{\{k \neq h\}}) \quad (2)$$

Mikäli kotitalous päättää olla vaihtamatta asuntoaan, $1_{\{k \neq h\}}$ saa arvon nolla, eikä transaktiokustannuksia näin synny.

Mallin tasapainossa kotitaloudet valitsevat asunnon, joka maksimoi heidän hyvinvointiaan asuntojen jakauman pysyessä muuttumattomana. Ilman transaktiokustannuksia jokainen kotitalous, joka on välittömästi shokin jälkeen asunnossa, joka ei vastaa heidän preferenssejään, vaihtaisi asuntoaan. Varainsiirtoveron ja muiden transaktiokustannusten olemassaolo kuitenkin aiheuttaa mallin tasapainoon niin kutsutun ”no-trade -alueen”, jolla sijaitsevat kotitaloudet eivät käy kauppaa, koska transaktiokustannukset poistaisivat asunnon vaihtamisesta koituvan hyödyn.

Veromuutoksen aiheuttamaa muutosta kotitalouksien hyvinvoinnissa mitataan käyttäen kompensoivaa variaatiota. Tämä ilmoittaa kuinka paljon kotitalous tarvitsee lisää rahaa alkutilanteessa, ennen veromuutosta ja alkuperäisellä hintatasolla, jotta se saavuttaa saman hyvinvoinnin tason kuin vertailutilanteessa, jossa veromuutos on tapahtunut ja sen seurauksena asuntojen hinnat ovat muuttuneet. Kokonaishyvinvoinnin muutos saadaan laskemalla keskiarvo kaikkien kotitalouksien kompensoivasta variaatiosta. Tämä voidaan esittää yhtälöllä,

$$W = \frac{1}{n} \sum_{h=1}^n \int_y M(y|h) f_h(y) dy, \quad (3)$$

jossa n on kotitalouksien lukumäärä, M on talotyyppiä h edustavien kotitalouksien hyvinvoinnin lisäys veromuutoksesta ja f_h on kyseisten kotitalouksien tulojakauman tiheysfunktio.

3.4 Kvantitatiivinen analyysi

Analyysin alussa malli kalibroidaan Helsingin metropolialueelta saatavalla datalla. Tämä data on kerätty tilastokeskuksen vuoden 2004 varallisuusluvuista. Käytetty data sisältää asuntojen hintoja ja kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja Helsingin metropolialueelta. Havaitut luvut edustavat mallin tasapainoa. Asuntojen hintojen ja tulojen välisestä suhteesta saadaan estimoitua käyrä, joka kuvaa niitä kombinaatioita, joihin kauppaa käyvät kotitaloudet pyrkivät.

Kaupankäyntiä mallinnetaan kolmella eri vaiheella. Ensimmäisessä vaiheessa kaikki kotitaloudet ovat asettuneet edellä kuvatulle käyrälle. Seuraavassa vaiheessa kotitalouksiin, jotka omistavat talotyyppin x_h , kohdistuu jakauman F_h mukainen shokki ja saamme uuden jakauman, jossa kotitalouksien tulot ovat muuttuneet. Viimeisessä vaiheessa alkaa kaupankäynti ja kauppaa käyvät kotitaloudet asettuvat uudelle käyrälle. Tapahtuva shokki määritetään siten, että käyrät vaiheissa 1 ja 3 vastaavat lähes toisiaan ja kaupankäynnin volyyymi vastaa datassa havaittua volyyymiä.

Verorakennetta muutettaessa, tasapainoalokaatio on ratkaistava joka kerta uudelleen. Tarkastelu aloitetaan 2% suuruisella varainsiirtoverolla, joka vastaa todellista voimassa olevaa veroa. Shokkien määräävän jakauman parametreille annetaan arvot seuraavin perustein:

- 1) Mallin antamat tasapainohinnat ovat lähellä todellista, empiiristä jakaumaa
- 2) keskimääräinen muu kulutus vastaa empiiristä jakaumaa
- 3) osuus kotitalouksista, joka osallistuu kaupankäyntiin, on 33%
- 4) keskimääräiset tulot vastaavat keskimääräisiä tuloja datassa.

3.5 Agregaattivaikutukset

MCPF/muut mittarit

4. Mallin käytettävyys eri markkinoilla

Edellä esitelty hyvinvointimalli ja analyysi pohjautuu dataan, joka on poimittu Helsingin omistusasuntomarkkinoilta. Tässä osiossa pyrin hahmottamaan eri alueilla ja asuntomarkkinoilla vallitsevia eroja, jotka saattavat vaikuttaa mallin käyttöön. Nämä erot voivat liittyä esimerkiksi lainsäädäntöön, kysynnän rakenteisiin tai maantieteellisiin eroihin.

Eri maiden verorakenteet saattavat erota huomattavasti toisistaan varainsiirtoveron osalta. Veron suuruus vaihtelee alueittain ja tietyillä markkinoilla vero saattaa vaihdella myös asunnon hinnan mukana. Esimerkiksi Saksassa varainsiirtoveron suuruus vaihtelee osavaltioittain 3,5%:n ja 6,5%:n välillä (Petkova & Weichenrieder, 2017). Britanniassa sen sijaan veroon ei kohdistu alueellisia eroja mutta sen suuruus vaihtelee asuntojen hintojen

mukaan nollan ja kahdentoista prosentin välillä (UK Government, 2019). Kanadassa ja Yhdysvalloissa havaitaan sekä alueellista että alueen sisäistä, hinnoista riippuvaa vaihtelua (Dachis et al., 2011).

Määttäsen ja Terviön mallin käyttö edellyttää, että vero pysyy muuttumattomana asuntojen hintojen vaihdellessa. Näin ollen mallin käyttäminen esimerkiksi Britannian asuntomarkkinoilla vaatisi rajoittumista vain tietyn hintavälin asuntojen tutkimiseen. Tämä taas heikentäisi mallin kykyä vastata koko taloutta koskeviin hyvinvointikysymyksiin. Usein varainsiirtoveron vaikutuksia tutkittaessa markkinoilla, joissa vero sisältää epäjatkuvuuskohtia, onkin päädytty difference-in-difference -analyysin käyttöön (ks. esim. Slemrod et al., 2017).

Kuten aiemmin ilmeni, mallissa joudumme rajoittamaan hyvinvointitarkastelun pääasiassa ex-post -tarkasteluun lukuun ottamatta tilannetta, jossa ε saa arvon yksi. Sekä ex-ante että ex-post ovat ääripäitä eivätkä siten kuvaa täydellisesti veromuutoksen vaikutuksia kotitalouksiin. Pienillä, noin prosentin suuruisilla varainsiirtoveron arvoilla nämä molemmat tarkastelupisteet tarjosivat samaa suuruusluokkaa olevat arvot veromuutoksesta hyötyvien kotitalouksien osuuksille, jotka olivat noin 30% ja 40%. Kuitenkin veron kasvaessa yli seitsemän prosentin, hyötyjien määrä ex-ante -tarkastelussa nousee sataan prosenttiin, kun taas ex-post näkökulmasta hyötyjien määrä lähestyy 35%:a. Tämä rajoittuneisuus ja lopputulemien eroavuus saattaa siis vaikeuttaa mallin tulosten arvioimista ja luotettavuutta, mikäli varainsiirtovero on lähtökohtaisesti korkea.

Valmiiksi korkea varainsiirtoveron taso heikentää myös mahdollisesti mallin kalibroinnin onnistumista. Kalibroinnissa oletetaan, että asuntojen hintojen ja kotitalouksien tulojen muodostama, ensimmäisen vaiheen käyrä vastaa läheisesti vaiheen kolme käyrää, joka muodostuu shokkien ja kaupankäyntikierroksen tuloksena. Määttänen ja Terviö ilmoittavat tutkimuksessaan tämän olevan järkevä oletus huomioiden Suomen alhaisen varainsiirtoveron.

Korkean varainsiirtoveron ja mahdollisesti korkeiden muiden transaktiokustannusten oloissa kalibrointi kuitenkin kärsii, koska yhä suurempi osuus kotitalouksista päättää jäädä nykyiseen asuntoonsa. Näin ollen kalibroinnissa määrätyn shokin jälkeinen käyrä eroaa datan avulla muodostetusta käyrästä. Edellä mainittu kalibrointiongelma on oletettavasti sitä suurempi, mitä pienempi datassa havaittu transaktioiden määrä on, koska tällöin myös shokin jälkeisten transaktioiden määrä jää pienemmäksi.

Mallin käytössä on hyvä huomioida myös muiden transaktiokustannusten merkitys. Näihin saattaa kuulua esimerkiksi välityspalkkioita, asuntolainaan liittyvät ennakkomaksuja ja kaupanvahvistajan kuluja ja niiden määrät saattavat vaihdella alueittain. Näiden osuus esimerkiksi Hollannissa on tyypillisesti 4-6 prosenttia asunnon hinnasta (Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2005). Määttänen ja Terviö esittävät, että korkeat muiden transaktiokustannusten arvot vähentävät varainsiirtoveron itsessään aiheuttamia

negatiivisia hyvinvointivaikutuksia. Tällöin mallin antamat arvot hyvinvoinnin keskimääräiselle muutokselle jäävät pieniksi.

Mallin asuntojen jakamattomuusoletuksesta ja staattisuudesta johtuen sen käyttö erikoistilanteissa, joissa alueen väestön ikärakenne edustaa valtaosin samaa ikäryhmää (nuori/vanha) tai ripeästi kehittyvillä alueilla, voi johtaa harhaanjohtaviin tuloksiin. Alueilla, joilla väestö on pääasiassa vanhaa, kotitalouksien intresseissä saattaa olla vaihtaa asuntojaan pienempiin. Sen sijaan nopeasti kehittyvillä markkinoilla, joilla kotitaloudet ovat suurimmaksi osaksi nuoria, kysyntä suuremmille asunnoille saattaa olla hyvinkin vahvaa. Mallin periodin aikana asuntotyyppien jakauma ei sen sijaan muutu eikä se siten sovellu nopeasti muuttuvan kysynnän oloihin.

5. Työ- ja vuokramarkkinoiden huomioiminen

On helppo kuvitella varainsiirtoverolla olevan vaikutuksia myös laajemmin kuin vain omistusasuntomarkkinoilla. Määttänen ja Terviö keskittyvät mallissaan tutkimaan hyvinvointivaikutuksia, jotka syntyvät, kun kotitaloudet muuttavat asuntoihin, joiden ominaisuudet vastaavat paremmin heidän preferenssejään. Malli ei kuitenkaan ota kantaa varainsiirtoveron mahdollista vaikutusta työmarkkinoille ja työperäisiin muuttoihin. Lisäksi kotitaloudet voivat todellisuudessa tehdä päätöksiä siirtymisestä omistusasunto- ja vuokramarkkinoiden välillä.

5.1 Työmarkkinat

Varainsiirtoveron vaikutuksista työmarkkinoille on saatu vaihtelevia tuloksia eri tutkimuksissa. Luonnollisesti vaikutusten suuruuteen vaikuttaa eri tekijät kuten veroasteen suuruus, tutkittu alue sekä tutkimuksissa tehdyt valinnat työperäisten muuttojen havaitsemiseksi. Usein tutkimuksissa pyritään erottelemaan työperäiset muutot asunnon laadun parantamiseen perustuvista muutoista perustuen asuntojen väliseen etäisyyteen.

Hilber ja Lyytikäinen (2017) tutkivat varainsiirtoveron vaikutuksia sekä asunto- että työmarkkinoille Britanniassa eivätkä löytäneet merkittävää vaikutusta pitkän matkan muuttoihin. Heidän mukaansa eräs syy tähän saattaa olla työperäisten muuttojen korkeat hyödyt. Tällöin hyödyt ylittävät transaktiokustannuksista aiheutuvat haitat ja muuttaminen kannattaa. Eerola et al. (2018) puolestaan löysivät viitteitä siitä, että varainsiirtovero todellakin vähentää työperäisiä muuttoja. He tutkivat ilmiötä hyödyntäen dataa kuntien ja maakuntien välisistä muutoista Suomessa.

Samalla tavalla kuin asumisen liian pienessä, suuressa tai muuten sopimattomassa asunnossa, työskentelyn paikassa, joka ei vastaa yksilön preferenssejä voidaan ajatella vaikuttavan negatiivisesti hänen hyvinvointiinsa. Eerola et al. (2018) esittävät tutkimuksessaan, että varainsiirtovero synnyttää työpaikkojen ja työntekijöiden kohtaamisongelmista johtuvia hyvinvointitappioita. Varainsiirtoveron vähentäessä

transaktioiden määrää asuntomarkkinoilla, kotitaloudet siis tyytyvät pienempipalkkaisiin tai muuten sopimattomiin työpaikkoihin.

Pienipalkkaiseen työhön jäämisellä on vaikutus kotitalouksien käytössä oleviin tuloihin mutta muuten hyvinvointitappion mittaaminen Määttäsen ja Terviön mallin puitteissa on mahdotonta. Mallissa tarkastelu on haluttu rajata vain kaupunkialueelle, eikä näin ollen muutot kaupungin ulkopuolelle tai ulkopuolelta näy korjatussa datassa. Niiden osuus on kuitenkin suuri: Helsinkiin kaupungin ulkopuolelta muuttavien osuus datassa oli 30% eli lähes tutkittujen, sisäisten muuttojen suuruinen. Näin myös mallissa suoritetun veromuutoksen vaikutus kokonaishyvinvointiin voi olla Helsingin alueella paljon löydettyä suurempi, mikäli se synnyttää paljon työperäisiä muuttoja kaupunkiin.

5.2 Vuokramarkkinat

Kuten työmarkkinoiden tapauksessa edellä, myös vuokramarkkinoiden ja varainsiirtoveron vuorovaikutuksesta on esitetty vaihtelevia tuloksia. Helposti voisi ajatella varainsiirtoveron ja muiden transaktiokustannusten kasvattavan vuokra-asuntojen kysyntää, koska asunnon vuokraamisesta ei näitä transaktiokustannuksia synny. Hilber ja Lyytikäinen (2017) esittävätkin, että etenkin kotitaloudet, joiden odotettu keskimääräinen oleskeluaika tietyssä asunnossa on lyhyt, siirtyvät vuokramarkkinoille johtuen muuttamisen korkeista kustannuksista.

On myös mahdollista, että korkeat varainsiirtoverot ajavat kotitalouksia vain väliaikaisesti vuokramarkkinoille. Mikäli verotaakka kohdistuu asunnon myyjille, he saattavat jättäytyä syrjään tai siirtyä vuokramarkkinoille odottamaan (Kopczuk & Munroe, 2013). Petkova ja Weichenrieder (2017) kääntävät tarkastelua ja toteavat varainsiirtoverolla olevan vaikutuksia omistusasuntomarkkinoiden lisäksi vuokra-asuntojen omistajiin ja sijoittajiin, joiden asunnon pitoaika on keskimäärin lyhyempi kuin omistusasujilla. Tutkijat esittävät, että vero vähentää näin omaisuuden vaihdettavuutta.

Van Ommeren ja Van Leuvensteijn (2005) tutkivat erityisesti varainsiirtoveron vaikutusta omistusasujien liikkuvuuteen joko uuteen omistusasuntoon tai vuokramarkkinoille Hollannissa. He havaitsivat, että kotitalouksien tuloilla on vahva positiivinen vaikutus näiden muuttamiseen uuteen omistusasuntoon, mutta vastaavaa yhteyttä vuokramarkkinoille siirtymisessä ei ollut. Kiinnostavana havaintona he huomasivat, että pitkällä aikavälillä varainsiirtovero vähentää omistusasujien siirtymistä myös vuokramarkkinoille ja tämä vaikutus on jopa suurempi vuokramarkkinoilla kuin omistusasuntomarkkinoilla. Mahdollinen selitys tälle voisi olla varainsiirtoveron kustannusten heijastuminen asuntojen vuokriin. Lisäksi varainsiirtovero oletettavasti vaikuttaa eniten kotitalouksiin, joiden mahdollisuudet ovat rajallisimmat. Tulosten valossa nämä kotitaloudet ovat myös niitä, joiden todennäköisyys vuokramarkkinoille siirtymiseen on suurin.

Määttäsen ja Terviö jättävät vuokramarkkinat tietoisesti mallin ulkopuolelle. Jos varainsiirtoverolla on vahva positiivinen vaikutus kotitalouksien siirtymiseen

omistusasumisesta vuokra-asumiseen, mallin antamat hyvinvointitulokset eivät kerro koko totuutta. Tällöin shokin vaikutuksesta vuokralle siirtyvien kotitalouksien hyvinvointi mahdollisesti kasvaa verrattuna tilanteeseen, jossa he jäävät vanhaan asuntoonsa välttääkseen transaktiokustannukset. Toisaalta mikäli Van Ommeren ja Van Leuvensteijnin löytämät tulokset pitävät paikkaansa yleisemminkin, vuokramarkkinoiden puuttuminen mallista ei vähennä sen tulosten luotettavuutta.

6. (Veron vaikutukset markkinahintaan & mahdolliset kerrannaisvaikutukset)

.....

Lähdeluettelo

Best, M. & Kleven, H. (2018). Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK. *The Review of Economic Studies* 85 (1), 157–193.

Bird, R. M. & Slack, E. (2002). *Land and Property Taxation: A Review*. World Bank.

Dachis, B., Durantou, G. & Turner, M. A. (2011). The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto. *Journal of Economic Geography* 12 (2), 327–354.

Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2018). Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment. Publications of the Government's analysis, assessment and research activities 17.

Hilber, C. A. & Lyytikäinen, T. (2017). Transfer taxes and household mobility: distortion on the housing or labor market? *Journal of Urban Economics* 101, 57–73.

Kopczuk, W. & Munroe D. J. (2014). *Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market*. National Bureau of Economic Research. Working Paper 20084.

Määttänen, N. & Terviö, M. (2017). Welfare Effects of Housing Transaction Taxes. CEPR Discussion Papers 12551.

Petkova, K. & Weichenrieder, A. J. (2017). Price and Quantity Effects of the German Real Estate Transfer Tax. WU International Taxation Research Paper Series. No. 2017 – 07.

Slemrod, J., Weber, C. & Shan, H. (2017). The Behavioral Response to Housing Transfer Taxes: Evidence from a Notched Change in D.C. Policy. *Journal of Urban Economics* 100, 137–153.

Van Ommeren, J. & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of Regional Science* 45 (4), 681–702.

UK Government. (17.8.2019). Stamp Duty Land Tax. Haettu osoitteesta <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates>

Tilastokeskus. (12.8.2019). Kotitalouksien varallisuus 2016. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk_2016_2018-06-05_fi.pdf

Valtiovarainministeriö. (11.8.2019). Varainsiirtoverotus. Haettu osoitteesta <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/varainsiirtoverotus>

Varainsiirtoverolaki 1996/931. Annettu Helsingissä 29.11.1996. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931#L2P6>

Verohallinto. (11.8.2019) Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. Haettu osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohje2/>