

28.9.2016

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverolain muuttamisesta
VM/1612/03.01.00/2016 (HE laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta
VM092:00/2016)**

Lausunnonantajasta

RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan vaikkuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Aiemmat kiinteistöveron muutokset

Vuoden 2016 alusta tulivat voimaan muutokset kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoihin. Yleinen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousi 0,80–1,55 prosentista 0,84–1,70 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,37–0,80 prosentista 0,38–0,85 prosenttiin. Lisäksi muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärää korotettiin. Voimalaitosrakennuksen ja –rakennelman kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettiin 2,85 prosentista 3,35 prosenttiin. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärää korotettiin 3,0 prosentista 4,0 prosenttiin. Muutoksia tehtiin myös rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annettuun valtioneuvoston asetukseen siten, että rakennusten jälleenhankinta-arvoja korotettiin 7,14 prosentilla normaalin, vuosittain Tilastokeskuksen tuottaman

28.9.2016

rakennuskustannusindeksin kehitykseen perustuvan tarkistuksen lisäksi. Rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annettua verohallinnon päätöstä muutettiin siten, että yleisenä korotuksena korotettiin tonttikarttojen osoittamia aluehintoja kymmenellä prosentilla. Sen lisäksi sääntöä, jonka mukaan verotusarvo on 73,5 prosenttia tavoitearvosta, muutettiin nostamalla suhdeluku 75 prosenttiin. Lisäksi määrättiin, että rakennusmaan verotusarvo neliömetriltä on koko maassa vähintään 1 euroa neliömetriltä. Viimeksi mainituilla muutoksilla oli vaikutusta myös muihin kuin pelkkiin asuinrakennuksiin. Tavoitteena oli noin 100 miljoonan euron verotulojen lisäys vuodesta 2014 lukien.

Lausunto

Viimeisimmät muutokset kiinteistöverolakiin on tehty vuosina 2014 ja 2015 korottamalla kiinteistöveroprosentteja. Samassa yhteydessä hyväksyttiin muutos, joka käsitti vuodelle 2017 toteutettavat korotukset, mutta joita vielä ei ole sovellettu. Tämän lisäksi hallitus on päättänyt esittää vielä 50 miljoonan euron lisäkorotusta sovellettavaksi jo vuonna 2017. Aiemmin hyväksytyt lain muutokset vuodelle 2017 kasvattavat veron tuottoa esityksen mukaan noin 24 miljoonalla eurolla. Jos tähän summaan lisätään edellä mainittu 50 miljoonaa, kasvaisi kiinteistöveron tuotto vuonna 2017 noin 75 miljoonalla eurolla. Hallitusohjelman mukaan 100 miljoonan kiinteistöveron korotus on aikomus toteuttaa portaittain hallituskauden aikana, siten, että verotulot kasvaisivat vuodesta 2016 vuoteen 2019 kunakin vuonna noin 25 miljoonalla eurolla. Nyt lausunnolla oleva korotus on suhteeton ja myös hallitusohjelmassa oleva 100 miljoonan kiinteistöveron korotus on liiallinen. Joka tapauksessa esitys johtaa niin rajuun korotukseen, että hallitusohjelman kirjattu 100 miljoonan veronkorotus täyttynee täysin jo vuonna 2017. RAKLI katsoo, että sen jälkeen vuosina 2018 ja 2019 ei korotuksia enää saa tulla.

RAKLI vastustaa korotusta jyrkästi. Saman suuntainen muutos toteutettiin jo vuoden 2015 alusta voimaan tulleella kiinteistöverolain muutoksella, jolla pyrittiin lisäämään kiinteistöverotuloja yli 50 miljoonalla eurolla. Veron alarajojen korotuksen vaikutukset painottuivat silloinkin pieneen joukkoon kuntia; verotulojen lisäyksestä Espoon osuus oli laskelmien mukaan noin 54 prosenttia. Kiinteistöverotuksen viime vuosien muutokset ovat johtaneet kiinteistöverotulojen

28.9.2016

alueellisesti epätasapainoiseen kehitykseen, joka on erityisesti kurittanut pääkaupunkiseutua.

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille, niin että nyt lausunnolla olevan ehdotuksen mukaan euromääräisesti suurin osa kiristyksistä kohdistuu kahteen kuntaan eli Helsinkiin ja Espooseen. Ehdotettu tapa sotii verotuksen yhdenvertaisuuden vaatimuksen kanssa ja on täysin kestämätön.

Kiinteistönomistajia edustava RAKLI on huolestunut esityksen vaikutuksista ja pyrkimyksestä paikata julkista taloutta kiinteistöverolla. KTI Kiinteistötiedon tietokannoista käy ilmi, että vuodesta 2000 kiinteistövero ja kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat lähes kaksinkertaistuneet. Vuodesta 2009 alkaen kunnat ovat paikanneen talouttaan kiinteistöveroa nostamalla. Lisäksi kiinteistöihin kohdistuu muita veroja. Kiinteistö-, jäte- ja energiaveroja sekä kiinteistöjen ylläpitokustannuksissa sisällä olevia palkkakustannuksia tulee arvioida kokonaisuutena, kun keinoja veropohjan laajentamiseen haasteellisessa taloustilanteessa etsitään. Kiinteistövero tulee kaikkien suomalaisten maksettavaksi, joko kiinteistönomistajan tai vuokralaisen roolissa, mikä vaikuttaa suoraan asuminen kohoaviin kustannuksiin ja yritysten kilpailukykyyn.

Esityksen mukaan vakinaisen asunnon kiinteistöveron alarajan korottaminen 0,37 prosentista 0,41 prosenttiin pakottaa 53 kuntaa korottamaan veroprosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotus 0,80 prosentista 0,93 prosenttiin pakottaa puolestaan korotukseen 90 kunnassa. Lisäksi korotetaan muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin sekä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin alarajoja. Euromääräisesti yli 60 prosenttia kiristyksistä kohdistuu kahteen kuntaan eli Helsinkiin ja Espooseen. RAKLI katsoo, että kuntien tulisi voida päättää mahdollisimman itsenäisesti kiinteistöveron tasosta. Alarajojen nosto pakottaa kiinteistöveron korotukseen myös sellaiset kunnat, joilla ei ole siihen tarvetta tai halua.

28.9.2016

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin vaihteluväli nousisi 1,00 – 4,00 prosentista 2,00 – 6,00 prosenttiin ja eräiden pääkaupunkiseudun kuntien rakentamattomalle rakennuspaikalle määräämän veroprosentin olisi oltava vähintään 3,00 prosenttiyksikköä soveltamaansa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Esityksen mukaan veron korotuksella halutaan vauhdittaa asuntorakentamista erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa vallitsee asuntopula. Esityksessä todetaan, että veron nosto korottaisi maanomistajan kiinteistöveroa enimmillään noin 70 prosenttia niissä pääkaupunkiseudun kunnissa, joissa on sovellettu alinta mahdollista veroprosenttia. RAKLI katsoo, että esitys on täysin kestämaton. Yksityinen maanomistaja on useimmiten omakotitalon omistaja eikä grynderi, joten vaikutukset asuntotuotantoon jäänevät vähäisiksi.

RAKLI katsoo, että vuosittain tapahtuvat kiinteistöveroprosenttien nostot yhdessä muiden muutosten kanssa vievät pohjan pois pitkäjänteiseltä, ennustetavalta ja oikeudenmukaiselta veropolitiikalta. Kiinteistöveroon on jo lähtökohdaisesti ilman korotusta leivottu sisään vuosittainen kasvu, joka johtuu kiinteistöveropohjan laajenemisesta uudisrakentamisen myötä.

Julkisen talouden paikkaaminen kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien verojen nostolla on lyhytnäköistä, koska lisääntyvät kustannukset tulevat kaikkien kiinteistöjen käyttäjien maksettavaksi. Julkinen valta kiristää taloutta toimillaan ja imee sieltä verotuksen kiristämisen ja kulutuksen vähentämisen kautta ostovoimaa, mikä johtaa siihen, että yritykset eivät investoi eivätkä kuluttajat osta. RAKLI painottaa, että jatkuva kiinteistöveroprosenttien korottaminen pitää lopettaa.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja



Johanna Aho
lakimies