

27.9.2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta VM115:00/2018**

#### **Lausunnon antajasta**

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

**Lausunto** RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa. Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi maapohjan ja rakennusten verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Esitysluonnoksen mukaan rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppiikohtaisella perusarvolla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvoa määrätessä otettaisiin huomioon rakennuksen väestötietojärjestelmään rekisteröity kansallisen

27.9.2018

rakennusluokituksen mukainen käyttötarkoitus. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aiheiston perusteella.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitetävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Kuten esityksen perusteluissa on todettu, kauppaa-arvomenetelmän sovellettavuutta rajoittaa liike- ja teollisuuskiinteistöjen osalta kauppojen vähäinen määrä. Sama koskee asuinkerrostaloja alueilla, jotka ovat jo tiiviisti rakennettuja. Näissä tapauksissa maapohjan arvo saatetaan joutua johtamaan tuottoarvomenetelmän pohjalta alueen vuokratasoista, ja varsinkin asuinkerrostalojen osalta toteutuneista asuinhuoneistokaupoista. Esityksen perusteluissa todetaan lisäksi, että vertailutietoa on lähes mahdoton löytää esimerkiksi hotelleille, uimahalleille, sairaaloille, kouluille, kylpylöille sekä kauppakeskuksille.

Edellä sanottu johtaa RAKLI:n mielestä siihen, että muutokset yksittäisten kiinteistöjen verotusarvoissa voivat olla suuria ja ennakoimattomia. RAKLI onkin huolissaan esityksen vaikutuksista kiinteistötoimialalle. Kiinteistönomistaja ei voi tällä hetkellä lainkaan arvioida kiinteistöveron tulevaa tasoa. RAKLI:n mielestä pahimmillaan kymmenillä prosentteilla kasvava kiinteistövero on kestävä yhä, jonka ankaruutta lisäävät energia- ja jäteverojen korotukset. Kiinteistöjen ylläpitokustannukset, joihin myös kiinteistövero sisältyy, ovat kohonneet kolme kertaa nopeammin kuin inflaatio. Vuodesta 2000 vuoteen 2017 verojen määrä nousi asuinkerrostaloissa keskimäärin 115 prosenttia, ja toimistorakennuksissa yli 120 prosenttia, kun samalla aikavälillä elinkustannusindeksin muutos jää 28 prosenttiin.

27.9.2018

Tällä hetkellä odotetaan muutoksia myös korkovähennyssäännöksiin ja kyseisen esityksen mukaan ”riski siitä, että korkorajoituksella olisi kielteisiä vaikutuksia investointien ja siten myös työllisyyden ja kasvun kannalta, kasvaisi nykyisestä”. Näiden molempien muutosten ennakoimattomuus huolettaa markkinatoimijoita.

Edellä mainituista syistä kiinteistöveroä koskevat muutokset on tehtävä huolellisen valmistelun ja harkinnan kautta. Kiinteistövero on energiaverojen nousun, sähkön hinnan sekä hallintokulujen nousun ohella eniten kiinteistöjen hoitokuluja nostaneita tekijöitä. Tässä vaiheessa maapohjan verotusarvoa koskeva ehdotettu laskentamenetelmä ei ole sillä tasolla, että vaikutuksia voidaan konkreettisesti arvioida. Joka tapauksessa karkeakin vaikutusarviointi sisältää lukuisia arvauksia, koska esimerkiksi veroprosenttien vaihteluvälien muuttamisesta on tarkoitus antaa oma esitys syksyllä 2019. RAKLI:n mielestä koko esitys tulisi käsitellä vasta, kun vaikutusarvioita voidaan kunnolla tehdä.

Mikäli lausunnolla oleva esitysluonnos viedään läpi ennen kuin kiinteistöveroprosenteista säädetään, tulee esitykseen lisätä varovaisuusperiaate estämään täysin ennakoimattomat ja kohtuuttomat verotuspäätökset. RAKLI:n mielestä verotusarvo ei saa missään tilanteessa ylittää kiinteistön käypää arvoa. Lisäksi tyhjät kiinteistöt tulee huomioida erikseen. Kiinteistöveron kertanousulle tulee määrittää kiinteistökohtainen lakisääteinen katto, ja kiinteistöveron kokonaistuoton kasvattaminen asumisen kustannuksia lisäävästi tulee lopettaa.

Kiinteistöveron kokonaistaso on jatkuvasti noussut. Esitysluonnoksessa lausuttujen perusteluiden mukaan sen voidaan olettaa yhä nousevan. Siksi on erittäin tärkeää, että kiinteistönomistajalla on aikaa valmistautua muutoksiin. Nouseviin kiinteistöveroihin viitataan esimerkiksi esityksen perusteluissa s. 21: ”selvitysten mukaan rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät on uudistettava, koska verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen

27.9.2018

kustannus- ja hintakehityksestä, ja s. 25: ”pidemmän aikavälin tavoitteena onkin pidettävä verotuksen painopisteen siirtämistä työn verotuksesta kulutus- ja kiinteistöverotuksen suuntaan.” Koska epäsuhta kiinteistöveron ulkopuolella oleviin kiinteistöomaisuuseriin kasvaa, olisi RAKLI:n mielestä tarkasteltava myös kiinteistöveropohjan laajentamista verotuksen tason pitämiseksi kohtuullisena.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen  
toimitusjohtaja



Johanna Aho  
lakimies