

Asia: VN/23773/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta VN/23773/2023

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida otsikkoasiassa. Rakli ry katsoo, että verojärjestelmän oikeudenmukaisuuden näkökulmasta sekä asuntorakentamisen ja kiinteistöliiketoiminnan haastavan suhdannetilanteen huomioiden maapohjan kiinteistöveron alarajan mahdollinen korottaminen tulisi jättää hallitusohjelmaan kirjatun kiinteistöveron arvostamisuudistuksen toteuttamisen jälkeiseen aikaan.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry 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. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 miljardia euroa. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 miljoonaa neliometriä.

Kiinteistöveroa on korotettu eri toimenpitein useita kertoja 2000-luvulla. Veroasteiden vaihteluväleihin on koskettu viimeksi 2019. Lähihistorian merkittävimmät muutokset toteutettiin vuonna 2014, jolloin muun muassa tontin tavoitearvoa korotettiin 73,5 prosentista 75,0 prosenttiin, sekä nostettiin rakennuksen jälleenhankinta-arvon suhdetta rakennuskustannuksiin 70 prosentista 75 prosenttiin. Jälleenhankinta-arvon laskennassa käytettyjä perusarvoja on nostettu asetuksella vuosittain. Viimeisin, joulukuussa 2022 toteutettu korotus, oli historiallisen korkea eli 9,3 prosenttiyksikköä.

Korotuksen seurauksena kiinteistöverokertymä on kasvanut merkittävästi esimerkiksi rakennuskustannuksia nopeammin. Vuoden 2015 tasoon suhteutettuna kiinteistöveron kokonaiskertymä on kasvanut vuoden 2022 loppuun mennessä noin 30 prosenttia, kun taas rakennuskustannukset ovat kasvaneet vastaavassa ajassa vain noin 9 prosenttia. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat nousseet samassa ajassa pääkaupunkiseudulla noin 24 prosenttia ja laskeneet pääkaupunkiseudun ulkopuolella noin prosentin. OECD:n viimeisimmässä kansainvälisessä vertailussa kiinteistöveron kokonaiskertymän suhde bruttokansantuotteeseen on noin 1,5 prosenttia, mikä edustaa pohjoismaista keskitasoa.

Maapohjan verotusarvot ovat jääneet jälkeen markkinakehityksestä, sillä maapohjan hintakarttoja on tarkistettu viimeksi yli viisitoista vuotta sitten. Veron korotuksen kohdentumisen oikeudenmukaisuus on kyseenalaistettavissa, sillä 2008 finanssikriisin jälkeen kiinteistömarkkinoiden hintakehitystä on kuvannut vahva polarisoituminen: Kasvukeskuksissa markkina-arvot ovat nousseet ja väestönkehityksen suhteen taantuneilla alueilla laskeneet. Toimitila- ja liikekiinteistöjen arvot ovat laskeneet suhteessa asuntojen hintakehitykseen. Näin ollen hintakehityksen heikommassa asemassa olevien kiinteistöjen omistajat maksavat suhteessa isomman osan veron korotuksesta.

Kiinteistöala on lyhyellä aikavälillä kohdannut useita merkittäviä muutoksia muun muassa koronakriisin seurauksena. Korkean inflaation ja ennen näkemättömän jyrkän korkotason nousun myötä kiinteistöliiketoiminnan kannattavuus on heikentynyt merkittävästi. Kiinteistöveron korotukset heikentävät kannattavuutta entisestään ja alentavat siten myös kiinteistösijoittajien investointikykyä.

Toistuvat kiinteistöveron korotukset ja muut kiinteistösijoittajiin kohdistuvat verotuksen rakenteen muutokset, kuten korkojen verovähennysoikeuden rajoitukset, heikentävät myös Suomen houkuttelevuutta ulkomaisten kiinteistösijoittajien silmissä. Suomen kiinteistösijoitusmarkkina on riippuvainen kansainvälisestä pääomasta: Ulkomaisten omistajien osuus ammattimaisilla kiinteistömarkkinoilla on noussut 33 prosenttiin.

Aktiivinen kiinteistösijoitusmarkkina hyödyttää yhteiskuntaa monin tavoin. Kiinteistötransaktioon liittyy yleensä merkittävä rakennus- tai peruskorjausinvestointi, jolla täytetään käyttäjän tilantarpeet ja vähennetään tyhjen tilojen aiheuttamaa hukkaa. Vihreä siirtymän toteuttaminen kiinteistöalalla vaatii niin ikään merkittäviä investointeja. Kiinteistösijoitukset ja kiinteistöliiketoiminta tuottavat yhteiskunnalle myös runsaasti välillisiä ja välittömiä verotuloja, ja alalla on merkittävä vaikutus työllisyyteen.

Yleinen rakentamisen kustannustason kohoaminen ja äkisti noussut korkotaso on pysäyttänyt Suomessa niin sijoittaja- kuin perustajaurakointivetoisen asuntorakentamisen. Rakentamisalalla pelätään syvää suhdannekuoppaa, mistä seuraa runsaasti konkursseja ja korkea työttömyysaste. Rakli ry:n huolena on, että alalta poistuu pysyvästi toimijoita ja työntekijöitä, minkä seurauksena

seuraavan investointisyklin käynnistyessä rakennuttajien investointikykyä haittaavat kapasiteettipula ja korkea kustannusinflaatio.

Maapohjan kiinteistöveron korotus pahentaa asuntorakentamisen suhdannetilannetta. Kiinteistöveron nosto laskee rakennusliikkeiden taseissa olevien myymättömien asuntojen hintoja 1-2 prosenttia, mikä heikentää näiden yhtiöiden taseita velkavipu huomioiden 3-5 prosenttia samalla vaikeuttaen yhtiöiden rahoitusasemaa ja investointikykyä entisestään. Asuntojen hintojen lasku myös vähentää asuntojen myynnistä saatavia kassavirtoja. Näiden yhteisvaikutuksena rakennusalan yritysten konkurssiriski kasvaa merkittävästi.

Petteri Orpon hallitus on hallitusohjelmassaan ”Vahva ja välittävä Suomi” sitoutunut toteuttamaan kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen, jonka arvioitu esittelyviikko eduskunnalle on 20/2024. Uudistuksen keskeinen tavoite on korjata kiinteistöjen verotusarvojen käypien arvojen eriytyminen.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n vahva näkemys on, että asuntorakentamisen ja kiinteistöliiketoiminnan vaikea suhdannetilanne on painava peruste olla toteuttamatta ehdotettua maapohjan kiinteistöveron korotusta vuonna 2023. Verojärjestelmän oikeudenmukaisuus huomioiden Rakli ry suosittelee, että mahdolliset kiinteistöveron korotukset tai kiinteistöveron kokonaisuudistuksen tarkastelu jätettäisiin kiinteistöveron arvostamisuudistuksen toteuttamisen jälkeiseen aikaan.

Helsingissä 17.9.2023

Miika Kotaniemi

Johtaja

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kotaniemi Miika
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry