

6.9.2019

VALTIOVARAINMINISTERIÖvaltiovarainministerio@vm.fi

Viite: VM091:00/2019

LAUSUNTO MUUTOSEHDOTUKSISTA TULOVEROLAKIIN SEKÄ ULKOMAILTA TULEVAN PALKANSAAJAN LÄHDEVEROSTA ANNETTUUN LAKIIN

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta otsikon mukaisesta asiasta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä lähes 28 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä miltei 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoja, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Suomen Kiinteistöliitto pitäytyy lausunnossaan kotitalousvähennykseen ja asuntovelkojen korkovähennysoikeuteen.

Muutosesitys sisältää ehdotuksen tuloverolain sekä ulkomailta tulevan palkansaajan lähdeverosta annetun lain 3 ja 12 §:n muuttamisesta. Esitys sisältää ehdotukset kotitalousvähennyksen supistamiseksi. Asuntovelan koron vähennysoikeudesta luovuttaisiin asteittain siten, että vähennys poistuisi kokonaan vuonna 2023. Työnantajan maksamien muuttokustannusten veronalaista osuutta huojennettaisiin siten, että veronalaista ansiotuloa olisi 50 prosenttia työnantajan maksamista muuttokustannuksista. Ulkomailta tulevan palkansaajan lähdeverosta annettu laki säädettäisiin pysyväksi ja laissa säädettyä lähdeveroprosenttia alennettaisiin 35 prosentista 32 prosenttiin. Lisäksi tuloverolain yhtymäkäsitetä supistettaisiin.

6.9.2019

Kotitalousvähennys

Kiinteistöliiton arvion mukaan kotitalousvähennys on toiminut viime vuosina tarkoituksensa mukaisesti, ja vähennysjärjestelmää on laajasti hyödynnetty sekä palkansaajien että eläkeläisten parissa.

Kiinteistöliiton mielestä kotitalousvähennyksen keskeinen muutostarve on ulottaa kotitalousvähennys koskemaan myös taloyhtiöiden tilaamia korjauksia. Tämä tukisi hyvän kiinteistönpidon toteutumista ja sillä olisi positiivinen merkitys myös energia- ja ilmastopoliittisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kevään 2019 eduskuntavaalien yhteydessä käydyssä keskustelussa tämä näkemys tunnustettiin laajasti poliittisella kentällä. Yksi lisäperuste ulottamiseen taloyhtiökorjauksiin on tasapuolisuus, sillä omakotikiinteistöissä kotitalousvähennystä voi nykyisellään saada laajempienkin peruskorjausten tapauksessa.

Hallitusohjelman mukaan selvitetään energiaremonttien suunnittelukustannusten ottaminen kotitalousvähennyksen piiriin, vähennyksen mahdollistaminen taloyhtiöiden osakkaille sekä korkeamman vähennysprosentin soveltaminen energiatehokkuuden parantamiseen tai fossiilisesta lämmitysjärjestelmästä luopumiseen tehtävien korjaustöiden osalta.

Nämä toimet kotitalousvähennysjärjestelmän kehittämiseksi tulisi toteuttaa jo vuoden 2020 verotuksessa.

Asuntovelkojen korkovähennysoikeus

Suomen perustuslain mukaisesti kansalaisia kannustetaan asumisen omatoimiseen järjestämiseen. Tässä yksi työkalu on ollut asuntolainojen korkovähennysjärjestelmä, jonka vähennysoikeutta on radiaalisti leikattu 2010-luvulla.

Kiinteistöliitto katsoo, että korkovähennysosuus on syytä säilyttää tulevaisuudessakin, vaikkakin se olisi takavuosia vaatimattomampi vähennysosuuden kohdalta.

Vähennyksen leikkaaminen ja kotitalouksien velkaantumisen kasvu ovat johtaneet siihen, että korkojen nousu vaikuttaa kotitalouksiin aiempaa enemmän. Suomessa haavoittuvuutta korkotason muutoksille nostaa myös poikkeuksellisen suuri vaihtuvakorkoisten asuntolainojen osuus (yli 97 % asuntolainakannasta on sidottu vaihtuvaan korkoon).

6.9.2019

Kotitalouksien asunlainakanta on noin 99 miljardia euroa (heinäkuu 2019), joten korkotason pienilläkin muutoksilla on entistä suurempi vaikutus kotitalouksien kulutukseen. Korkotason määrää pitkälti Euroopan Keskuspankin harjoittama rahapolitiikka. Suomen päätöksillä voidaan vaikuttaa kotitalouksien korkokustannuksiin ja lainamarkkinoiden vakauteen mm. korkovähennyksen avulla.

Tätä instrumenttia ei tule poistaa keinovalikoimasta. Sille on käyttöä euroalueen epäsymmetrioiden mahdollisesti kärjistyessä: esimerkiksi jos euroalueella rahapolitiikkaa kiristetään Suomen kannalta ongelmallisessa tilanteessa, korkovähennystä säätämällä voidaan tukea asuntovelkaisia kotitalouksia. Korkovähennyksellä on paikkansa sekä velanhoitomenoihin vaikuttavana instrumenttina että omistusasumisen edistäjänä. Viime vuosien poliittiset päätökset ja viranomaisten säännökset ovat heikentäneet mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan, mikä on lisännyt erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien. Vuokra-asuminen on yleistynyt pieni- ja keskituloisten joukossa. Sen sijaan yhä harvempi suurituloisen asuu vuokralla.

Korkovähennyksellä voidaan vähentää asuntomarkkinoiden eriarvoistumista helpottamalla asuntolainaa tarvitsevien kotitalouksien asemaa asuntomarkkinoilla. Omistusasuminen suojaa kotitaloutta vuokrien nousulta ja julkista sektoria asumistukimenojen kasvulta.

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti