

Asia: VN/23773/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry lausuu otsikkoaiheeseen liittyen seuraavaa:

LAUSUNNONANTAJASTA

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry on johtava asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnan ja hallitustyöskentelyn osaamisverkosto. AKHAN tavoitteena on lisätä hallitustyön arvostusta ja parantaa sen tuloksia kehittämällä osaamista sekä yhdistämällä ja jakamalla alaa koskevaa tietoa.

AKHA edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä sekä kehittää jäsentensä ammattitaitoa hallitustyöskentelyssä. Se myös lähentää asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten ja yhteiskunnan muiden vaikuttajien toimia toisiinsa, lisää ymmärrystä ja yhtenäistää eri osapuolien välisiä tavoitteita. Yhdistys järjestää tiedotus- ja koulutustilaisuuksia sekä pitää yhteyttä alan viranomaisiin ja järjestöihin.

LAUSUNTO

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutoksia kiinteistöverolakiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen alaraja asetettaisiin nykyisen 0,93:n sijasta 1,30:een. Esitetty korotus on näin ollen 0,37 prosenttiyksikköä. AKHA kiinnittää huomiota siihen, että kyseessä on merkittävä kertakorotus. Muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan myös nopealla aikataululla 1.1.2024 eikä siihen ole ehdotettu siirtymäaikoja.

Korotus tuntuu erityisesti niissä kunnissa, joissa maapohjan kiinteistöveroprosentti on nykyisen alarajan kohdalla 0,93 prosentissa. Näitä ovat mm. Helsinki ja sen kehyskunnat. Helsingillä, sen kehyskunnilla ja muilla kunnilla, joilla alaraja on nykyisin alle 1,30 prosentissa, olisi jo ilman esitysluonnoksen mukaista korotusta mahdollisuus itsenäisesti nostaa vero 1,30 prosenttiin.

Maassamme on noin 91 000 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöt perivät osakkeenomistajiltaan kuukausittain hoitovastiketta, jolla katetaan kiinteistön kunnossapito-, korjaus- ja lämmityskulut, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut, puhtaanapito- ja jätahuoltokulut sekä isännöintipalkkiot. Hoitovastikkeen taso on yksinomaan kevään 2023 aikana noussut 10–20 prosenttia.

Hoitovastikkeen lisäksi merkittävässä osassa asunto-osakeyhtiöitä peritään kuukausittaista pääomavastiketta, jolla katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Pääomavastikkeen taso on noussut kymmenillä, joissakin tapauksissa jopa yli 100:lla prosentilla.

Hoitovastikkeen nousuun on vaikuttanut yleinen hintojen nousu ja pääomavastikkeen nousuun korkotason nousu.

Kolmantena asumisen kustannuksia lisäävänä tekijänä ovat korkotason noususta aiheutuneet kasvaneet lainanhoitokustannukset.

Vaihtaminen edullisempaan asuntoon ei myöskään ole tällä hetkellä käytettävissä oleva vaihtoehto, koska asuntomarkkinat eivät toimi tehokkaasti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei asunto-omistus ole tällä hetkellä likvidiä omaisuutta.

Asuminen on Suomen perustuslain turvaama perusoikeus: julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Lisäksi asunto ja asumisen taso on turvattu ihmisoikeutena muun muassa YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallisessa julistuksessa sekä taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevassa kansainvälisessä yleissopimuksessa (TSS-sopimus).

Perustuslain mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen.

Maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korottaminen merkitsisi lisäkustannuksia ennestään jo erittäin vaikeassa tilanteessa oleville omistusasujille. Monien kohdalla se voisi hyvinkin olla viimeinen korsi. Tästä taas seuraisi se, että kyseisen henkilön perus- ja ihmisoikeudet jäisivät toteutumatta.

Edellä mainitun perusteella AKHA pidä mahdollisena esitysluonnoksen mukaista kiinteistöverolain kiristämistä ja esittää siitä luopumista.

Kunnioittavasti

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry

Atik Ali

puheenjohtaja

varatuomari

Keijo Kaivanto

asiamies

asianajaja, varatuomari

Kaivanto Keijo

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry