

Asia: VN/23773/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Keskeiset muutokset ja niiden seuraukset

Valtiovarainministeriön luonnoksessa kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa. Esitys liittyy valtion vuoden 2024 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä (tosin luonnoksessa viitattiin vuoden 2023 talousarvioesitykseen). Rakentamattoman maan korotettujen prosenttien alarajat pääkaupunkiseudun kunnissa nousevat korotuksen mukaisella tavalla, jolloin kyseinen veroprosentti olisi muutoksen jälkeen vähintään 4,30 prosenttia. Muutosten seurauksena odotetaan kertyvän 108 miljoonaa euroa lisää kiinteistövero kunnille, kun tuotto vuonna 2023 on arvioitu olevan runsaat 2,2 miljardia euroa.

Ehdotettu alarajan korotus koskee suurta valtaosaa Suomen mantereiden kunnista, sillä peräti 245 kuntaa joutuisi korottamaan maapohjan kiinteistöveroprosenttia vuonna 2024. Väestöllä mitattuna tämä koskee hieman runsasta 4,1 miljoonaa suomalaista. Kaikki nämä kunnat eivät kuitenkaan ole nykyisen alarajan kohdalla, joten maapohjan kiinteistöveron korotus vaihtelee kunnasta toiseen. Verorasituksen suhteellisella muutoksella mitattuna suurimmat korotukset kiinteistöveroon tulevat Kauniaisiin, Helsinkiin, Kirkkonummelle, Espooseen ja Vih-tiin. Euromääräisesti selvästi suurin korotus tulisi Helsinkiin (51,7 miljoonaa euroa) ja toiseksi suurin Espooseen (17,9). Viidentoista suurimman tuottoa kasvattavan kunnan kuntajoukossa seitsemällä kunnalla korotus maapohjassa tulisi olemaan koko 40 prosenttia ja Vihdissäkin 37 prosenttia.

Kiinteistöveron kokonaisuutoksessa suurin kuntakohtainen muutos tulisi esitysluonnoksen perusteella Kauniaisiin, +26 prosenttia. Helsingissä kokonais-muutos olisi 16 prosenttia. Kiinteistötasolla suhteellinen kiinteistöveron koko-naiskorotus tulee olemaan suurinta siellä, missä tontin verotusarvo on suuri, veroprosentti on tällä hetkellä alarajalla 0,93 % ja rakennuksen kiinteistövero-prosentti on suhteellisen matala.

#### Kiinteistöliiton kannat

Kiinteistöliiton 59 kaupungin Indeksitalo-mallilla laskettuna toiseksi kalleimmalla tonttien verotusarvon alueella koko kiinteistöveron korotus vuodelle 2024 olisi suurimmillaan Helsingissä hieman alle 30 prosenttia, jossa huomioituna on myös arviolta kahden prosentin korotus rakennuksen kiinteistöveron arvostuksiin ensi vuodelle. Helsingin laitakaupunkialueilla kasvu ei ole ihan tuota luokkaa, mutta kaikkein kalleimmilla alueilla vielä tätäkin enemmän, yli 30 prosenttia. Indeksitalo-mallilla laskien Helsingissä korotus olisi noin 24 snt/m<sup>2</sup>/kk, joka tekee 90-neliöisessä perheasunnossa runsaat 21 euroa kuukaudessa, ja 255 euroa vuodessa. Tämä muutos tarkoittaa helsinkiläiselle, kakkosvyöhykkeellä sijaitsevalle, vanhalle kerrostaloyhtiölle keskimäärin noin kolme prosenttia lisää hoitokuluja liisää. Muutosvaikutusta voidaan arvioida myös vuokrankorotustarpeen kannalta.

Arvioituna PTT:n, Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton Asumismenot 2023 -aineiston perusteella, helsinkiläisen vapaarahoitteen kerrostaloyhtiön yhteydessä toimivan vuokra-asunnon kannalta, vuokran nostopaine on noin prosentin verran. Vaikka tämä vaikuttaa pieneltä nostopaineelta, tilanne erityisesti Helsingin vuokramarkkinalla on tällä hetkellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ylitarjontatilanne, johon yhdistyy erittäin suuri ylläpitokustannusten nousu vuosina 2020–2023. Helsingissä kaukolämmittisen kerrostalon hoitokustannukset ovat nousseet kolmessa vuodessa (2020–2023) arviolta 25 prosenttia. Käytettävissä olevat tulot ovat nousseet tuskin puolta tästä.

Kiinteistöliitto ei kannata maapohjan veroprosentin alarajan korotusta. Kiinteistöveron luonnosteltu korottaminen nostaisi entisestään asumiskustannuksia yllä olevalla tavalla lähivuosina. Esitysluonnoksessa mainittu peruste, että korotettu vero kapitalisoituisi kiinteistöomaisuuden arvon laskemiseksi, on pitkän aikavälin vaikutuskanava, mikä huomioisi kiinteistöveron omistajille koituvat kasvavat kassavirtavaikutukset negatiiviseksi kiinteistöjen kysyntävaikutukseksi. Lyhyellä aikavälillä kiinteistöveron korotus menee kuitenkin suoraan hoitovastikkeeseen, ja sitä kautta kaikille osakkaille, myös vuokranantajien kautta paineeksi korottaa vuokratasoa.

Kiinteistöliitto pitää maapohjan veroprosentin eriyttämistä rakennusten yleises-tä veroprosentista kannatettavana.

Kiinteistöliitto on pitkään esittänyt, että kuntien kiinteistöveroprosenttien alarajoista tulee luopua kokonaan. Kunnilla pitää olla mahdollisuus päättää itse verorakenteestaan.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero

Juho Järvinen

pääekonomisti

talous- ja veroasiantuntija

Kero Jukka  
Suomen Kiinteistöliitto ry