

Asia: VN/23773/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Esityksessä maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja maapohjan kiinteistöveron vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa.

Esitystä voidaan pitää perusteltuna hyvän verojärjestelmän periaatteiden näkökulmasta (Kari ym., 2013). Maapohjan kiinteistöveron eriyttäminen ja sen veroprosentin vaihteluvälin korottaminen siirtää verotuksen painopistettä maapohjaan. Maan arvoon kohdistuva kiinteistövero ei aiheuta haitallisia kannustinvaikutuksia rakennusinvestointeihin (ks. Lyttikäinen, 2009) tai työn tarjontaan, kuten rakennusten arvoon kohdistuvat kiinteistöverot tai kuntien tulovero.

Erottamalla maapohjan vero rakennusten kiinteistöveroista kunnille luodaan mahdollisuus kiristää maahan kohdistuvaa verotusta ilman, että samanaikaisesti liikerakennusten verotus muuttuu. Jatkossa kunnilla olisi myös mahdollisuus ansiotuloverotuksen keventämiseen ja kiinteistöverotuksen kiristämisen maapohjaan painottuen, jolloin työnteon kannusteet vahvistuisivat ilman että rakennusinvestointein kannusteet heikkenevät.

Huomioita vaikutusarvioista

Esityksen tavoitteena on osana hallituksen julkisen talouden tasapainottamistavoitteita kasvattaa kiinteistöverokertymää. Toimenpiteen arvioidaan kasvattavan kuntien kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla. Uudistus ei kuitenkaan todennäköisesti vahvista julkista taloutta staattisen arvion mukaisesti. Kunnat voivat käyttää kasvaneet maapohjan kiinteistöverotulot parempiin julkisiin palveluihin, muiden verojen keventämiseen tai kunnan rahoitusaseman parantamiseen.

Mikäli kasvanut verotulo käytetään kunnissa julkisiin palveluihin tai muiden verojen keventämiseen, ei julkisen talouden tasapaino muutu uudistuksen seurauksena. Uudistus on silti perusteltu, sillä se vähentää verojärjestelmän aiheuttamia haitallisten kannusteita.

Luvussa 4.2.1.2 esitetty kuvaus uudistuksen vaikutuksista hintoihin ja vuokriin vastaa taloustieteen valtavirtanäkemyksiä. Suomea koskevaa tutkimusta näistä teemoista ei ole ja ulkomaista luotettavaa tutkimustakin on vähän (Gallagher et al. 2013 ja Palmon & Smith, 1998). Sen perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että kiinteistöveron muutokset heijastuvat todennäköisesti likimain täysimääräisesti kiinteistöjen hintoihin, mutta eivät vaikuta vuokriin vapailla markkinoilla. Julkisesti tuetussa vuokra-asuntokannassa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin kiinteistöveron muutokset voivat johtaa vuokrien muutoksiin. Arvioitaessa esityksen vaikutuksia kiinteistöhintoihin tulee kuitenkin huomioida, että uudistuksesta aiheutuvien lisäverotulojen käyttö parempiin julkisiin palveluihin tai muiden verojen keventämiseen lisää kunnan houkuttelevuutta ja kysyntää kiinteistömarkkinoilla, jolloin uudistuksen yhteisvaikutus kunnan kiinteistöhintoihin jää veron korotuksen nykyarvoa pienemmäksi tai jopa olemattomaksi.

Esityksen luvussa 4.2.1.3 todetaan kiinteistöveron kiristymisen tasaavan omistusasumisen ja vuokra-asumisen erilaista verokohtelua. Kiinteistöveron suuruus ei kuitenkaan riipu asunnon hallintamuodosta, joten kiinteistöverojen muutokset eivät vaikuta eri hallintamuotojen verokohtelun eroihin. Omistusasunto on vastaavaa vuokra-asuntoa kevyemmin verotettu, sillä omistusasunnosta ei makseta vuokratulon veroa ja luovutusvoitot ovat verovapaita kahden vuoden asumisen jälkeen.

Lähteet:

Gallagher, R. M., Kurban, H., & Persky, J. J. (2013). Small homes, public schools, and property tax capitalization. *Regional Science and Urban Economics*, 43(2), 422-428.

Kari, S., Eerola, E., Kosonen, T., Lyytikäinen, T., Rauhanen, T. ja Saarimaa, T. (2013): Hyvän veropolitiikan periaatteet, VATT Analyysi, VATT julkaisuja 63.

Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 305-313.

Palmon, O., & Smith, B. A. (1998). New evidence on property tax capitalization. *Journal of Political Economy*, 106(5), 1099-1111.

Collan Mikael  
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

Lyytikäinen Teemu  
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus