



Lausunto

18.09.2023

HEL 2023-011575

Asia: VN/23773/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Pormestari

Pormestari antoi valtiovarainministeriölle seuraavan lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta:

Helsingin kaupunki näkee sekä myönteisiä että kielteisiä piirteitä hallituksen esityksessä ehdotetussa maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisessa 0,93 prosentista 1,30 prosentin tasoon.

Kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisella kavennetaan kunnallista itsehallintoa. Kunnat voivat määrittää kunnan alueella sovellettavia kiinteistöveroprosentteja lainsäädännössä määritellyn vaihteluvälin puitteissa. Valtiovallan asettama alaraja on kuitenkin perusteltavissa yleisellä edulla, koska kuntien välillä vallitseva kilpailuasetelma voi johtaa veronkannon ja kuntien palvelujen rahoituksen kannalta epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen, ja koska maapohjan kiinteistövero on kaikista kunnan verotulolähteistä todennäköisesti ainoa, jolla ei ole hyvinvoinnin kannalta kielteisiä kannustin- ja syrjäytysvaikutuksia.

Alarajan muutos kiristäisi helsinkiläisten kiinteistöverotusta noin 51,7 miljoonalla eurolla vuodesta 2024 lukien.

Kiinteistöliiton vakiomuotoisen ns. indeksitalotarkastelun perusteella helsinkiläisessä asunto-osakeyhtiössä keskimääräinen vastikenousu olisi esitetyn kiinteistöveron korotuksen myötä 0,23 €/m<sup>2</sup>/kk. Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannusperiaatteen mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Helsingissä ARA vuokra-asunnoista yli 90 prosenttia sijaitsee vuokratontilla, joten muutos ei koskisi Helsingin kaupungin osalta niitä.

Maapohjan kiinteistöveron alarajan nosto liittyy välillisesti kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvään verotuloihin perustuvaan valtionosuuden tasausjärjestelmään, johon on vuodesta 2023 eteenpäin sisältynyt puolet kiinteistöveron veropohjasta. Helsingin kaupungin näkökulmasta kiinteistöverotuksen kiristämisen vaikutus tasauksiin ei ole tarkoituksenmukainen, koska osa helsinkiläisten kotitalouksien maksamista kiinteistöveroista siirretään tasausjärjestelmän kautta muualle valtakuntaan.

Käytännössä ehdotettu muutos pienentää Helsingin saamaa peruspalvelujen valtionosuutta valtionosuuden tasausjärjestelmän kautta arviolta noin 3–4 miljoonan euron edestä ja lisää vastaavasti valtionosuutta veropohjan tasausjärjestelmässä tasauksen saajapuolella oleville kunnille.

Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta asumisen hintaan

Noin 70 % Helsingissä sijaitsevista vapaarahoitteisista vuokra- ja omistusasunnoista sijaitsee omistustontilla. Esitetty kiinteistöveroprosentin muutos nostaa välittömiä asumiskustannuksia näissä asunnoissa asuvilla omistajilla.

Verotus kiristyisi euromääräisesti eniten Helsingissä, missä maapohja on arvokasta ja yleinen kiinteistöveroprosentti on aiemmin pidetty matalimmalla lain mahdollistamalla tasolla. Pidemmällä aikavälillä voidaan olettaa, että kiinteistöveron korotus kapitalisoituu kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen, jolloin sen vaikutukset markkinaehtoiisiin vuokriin tai asunnon omistamisen kokonaiskustannuksiin jäisivät pitkällä aikavälillä neutraaleiksi.

Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaikuttaa kiinteistöverotukseen muiden rakennusten kuin asuinrakennusten kohdalla

Esityksessä kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Uudeksi muita rakennuksia kuin asuinrakennuksia koskevaksi yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrättäisiin vähintään 0,93 ja enintään 2,00. Tältä osin veroprosentin alaraja ei siis tässä lainsäädäntömuutoksessa nousisi.

Yleisellä kiinteistöveroprosentilla verotettavien rakennusten verotusarvot jakaantuvat siten, että noin 50 prosenttia kertyy toimistorakennuksista (muut kuin Helsingin kaupungin omistamat toimistorakennukset). Noin 5 prosenttia kertyy kauppakesuksista sekä liike- ja tavarataloista, ja edelleen noin 5 prosenttia hotellirakennuksista.

Uusi muiden rakennusten kuin asuinrakennusten oma kiinteistöveroprosentti antaisi siten kunnille mahdollisuuden kerätä nykytasoa enemmän kiinteistöverotuloja liikekiinteistöistä vaikuttamatta samaan aikaan asuinkiinteistöjen kiinteistöverotuksen tasoon ja sitä kautta myös asumiskustannusten nousuun.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti työnteon ja

taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät ja maapohjan verotuksen tapauksessa lähes nolla.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki kuitenkin painottaa, että kiinteistöverotuksen kiristäminen esitetyllä tavalla vuoden 2024 alusta nostaa jossain määrin välittömiä asumisen kustannuksia.

Helsingin kaupunki esittää, että hallitus edistäisi myös jo pitkällä valmistelussa olevaa ja hallitusohjelmaan kirjattua kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta, joka korjaisi vanhentuneen voimassa olevan kiinteistöverolainsäädännön puutteita.

Nykyisin kiinteistöverolainsäädännön tilanteessa verorasitus jakautuu vääristyneellä ja epäoikeudenmukaisella tavalla kunnan sisällä. Kiinteistövero on suhteellisesti markkinatilannetta kireämpää kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot ovat liian korkeat suhteessa markkinahintoihin. Toisaalta kiinteistövero on suhteellisesti markkinatilannetta keveämpää niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot liian matalat suhteessa markkinahintoihin. Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen toteuttaminen viipymättä korjaisi tätä verovelvollisten näkökulmasta epäoikeudenmukaista tilannetta merkittävästi.

Lisäksi Helsingin kaupunki esittää, että hallitus selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Lisäksi Helsingin kaupunki korostaa, että kyseisestä hallituksen esityksestä annettu noin 2,5 viikon mittainen lausuntoaika on liian lyhyt. Se ei mahdollista sekä huolellista lausunnon sisältövalmistelua, mahdollisia toimialalautakuntien tai muiden toimielimien lausuntoja, että lopuksi kaupungin antaman lausunnon käsittelyä kaupunginhallituksessa. Koska kiinteistöveron alarajan korottaminen on kuvattu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa ja sisältyy valtiovarainministeriön budjettiesitykseen, on lausuntokierrosta pidettävä lähinnä näennäisenä. Tämä ei kuitenkaan ole perustelu ääritiukalle aikataululle. Jos kuntien kantoja aidosti halutaan kuulla, kunnille pitää jättää asianmukainen aika kannan muodostukseen.

Eid Terttu  
Helsingin kaupunki