

Timo Viherkenttä

Lausunto

14.09.2023

Asia: VN/23773/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

OTT Timo Viherkenttä

Senior Fellow, Aalto-yliopisto

Vero-oikeuden dosentti, Helsingin yliopisto

Asia: VN/23773/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Lausuntonani esitän seuraavaa:

Esityksen merkittävin asia koskee maapohjan yleisen veroprosentin eriyttämistä yleisestä veroprosentista ja maapohjan prosentin alarajan nostamista yleisen veroprosentin alarajaa korkeammaksi. Tätä voidaan pitää rakenteellisesti huomattavana muutoksessa, koska kunnat voivat vastaisuudessa määrätä näille kahdelle kokonaisuudelle eri prosentit. Eri prosenttien määrittäminen olisi luonnollisesti välttämätöntä, jos yleiseksi prosentiksi halutaan määrätä maapohjan korkeampaa alarajaa alempi prosentti.

Tätä eriyttämismahdollisuutta vielä suurempi käytännön merkitys on ainakin lyhyellä tähtäyksellä sillä, että maapohjan veroprosentin alarajaa nostettaisiin suhteellisen tuntuvasti. Uusi alaraja edellyttäisi sitä, että maapohjan prosenttia olisi korotettava selvässä enemmistössä kuntia. Osassa kuntia välttämätön korotus olisi myös varsin huomattava. Minimiprosenttia nykyisin soveltavissa kunnissa veroprosentti nousisi vähintään 40 prosentilla. Kunnissa, joissa maapohjan verotusarvot ovat korkeahkoja ja joiden nykyiset maapohjan prosentit ovat matalia, korotus voi olla myös euromääräisesti suhteellisen tuntuva. Tällaisia kuntia ovat muun muassa Helsinki ja Espoo. Asuntojen kiinteistöverokustannukset voivat näissä kaupungeissa helposti nousta sadoilla euroilla vuodessa. Kiinteistöverolle tunnusomaiseen tapaan suuri osa asunto-osakeyhtiöasujista ei tätä kuitenkaan luultavasti havaitsisi yhtä kirkkaasti kuin omakotiasujat.

Verojärjestelmän kokonaisuuden ja verorakenteen kannalta uudistus on erinomaisen perusteltu. Maapohjan kiinteistövero on tutkimuskirjallisuuden perusteella taloudelliselta kannalta parhaita veroja, jollei suorastaan paras. Tätä on onnistuneesti selostettu esitysluonnoksessa enkä tässä toista samoja näkökohtia. Olen itse ehdottanut nyt esitettävää muutosta rakenteellisesti vastaavaa uudistusta selvityksessäni Kuntien verotulorahoituksen näkymät ja kehittämistarpeet vuonna 2021 (Kuntien verotulorahoituksen näkymät ja kehittämistarpeet - Valto (valtioneuvosto.fi)). On tarpeen keventää ansiotuloverotukseen kokonaisuutena kohdistuvaa painetta ja maapohjan kiinteistövero on veropoliittisten toimenpiteiden joukossa tähän erityisen suositeltava keino.

Oma kysymyksensä koskee veroprosentin korotuksen suhdetta mahdolliseen ja hyvin tärkeään maapohjan (ja myös rakennusten) arvostamisperiaatteiden ja -sääntöjen uudistamiseen, johon viitataan myös hallitusohjelmassa. Aiemmin on arvioitu, että uudistuksen yhteydessä verotusarvot nousisivat, mitä voitaisiin kompensoida alentamalla veroprosentteja. Jos arvostamisuudistus toteutetaan – mikä olisi erittäin toivottavaa ja entistäkin tarpeellisempaa – voi syntyä poukkoilevan näköistä politiikkaa, mikäli nyt korotettavia veroprosentteja uudelleen laskettaisiin arvojen noustessa. Mielestäni tämä ei ole kuitenkaan este toteuttaa nyt tekeillä olevaa muutosta.

Arvioidulla noin 100 miljoonan euron verotuottovaikutuksella ei ole suurta vaikutusta verotuksen kokonaisuuteen, mutta summa ei ole myöskään aivan vähäinen. Ylivoimainen valtaosa verotuoton kasvusta kohdistuu pienehköön joukkoon kuntia. Kyseiset kunnat eivät juuri lukeudu pahimmissa taloudellisissa vaikeuksissa oleviin kuntiin, mutta toisaalta useissa niistä on tuntuvia investointitarpeita. Monissa kiinteistönomistajia hyödyttänyt kiinteistöjen arvonnousu kuluneina vuosina on myös johtunut suurelta osin kaupunkien toimenpiteistä. En näekään virheellisenä kuntataloutta vahvistavaa ratkaisua, joka kohdistuu tällä tavoin. Kiinteistöveron tultua osin mukaan verotuloihin perustuvaan valtionosuuksien tasaukseen myös köyhimmät kunnat hyötyvät jonkin verran muutoksesta laskennallisten verojen noustessa.

Suomen verojärjestelmän kokonaisuudessa omistusasuminen on vuokra-asumista suositummin kohdeltua tilanteissa, joissa vuokratulo on myös tosiasiallisesti verotuksen kohteena. Luonnoksen perusteluissa viitataan tässä yhteydessä vain luovutusvoittojen erilaiseen käsittelyyn, mutta sama

koskee myös asunnosta saatavaa jatkuvaa tuottoa, joka jää omistusasuntojen tapauksissa tuloverotuksen ulkopuolelle. Muutos pienentäisi hieman tätä eroa, koska kiinteistövero on vähennyskelpoinen vuokratulosta. Eron kaventuminen on perusteltua. Toki merkittävä osa vuokra-asunnoista on omistajilla, joiden vuokratuotto ei eri syistä ole täysimääräisesti – usein lainkaan – tuloverotuksen piirissä.

Pienehkönä elementtinä kokonaisuudessa on eräisiin kuntiin kohdistuvan rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetun veroprocentin alarajan nouseminen 4,30 prosenttiin. Luonnoksesta ei selviä, onko asianomaisen säännöksen (12 b §) vanhaa kuntaluetteloa arvioitu nyt tai viime vuosina. Lista saattaa olla yhä kurantti, mutta ei ole yllättävää, jos maapoliittiset tarpeet eri kunnissa kehittyvät vuosien mittaan eri tahdissa.

Teknisesti luonnos on nähdäkseni asianmukainen. Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva pieni tarkistus (2.1 §) on paikallaan. Täysin selvää ei ole, voiko sillä olla jossain tilanteessa substanssimerkitystä nykytilaan nähden, vai onko kyse puhtaasti lainsäädäntöteknisestä selvennyksestä.

Eesityksen vaikutusarviot ovat huolelliset ja perusteelliset. Sama koski myös viime vaalikaudelle laadittua luonnosta arvostamisuudistukseksi. Tuolloin oli hyvin ikävää lukea kritiikkiä puutteellisista vaikutusarvioista, kun arviot olivat epätavallisen laajat ja laadukkaat. On syytä toivoa, ettei sama toistuisi tällä kertaa.

18.9.2023

Timo Viherkenttä

Timo Viherkenttä
Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu