

Valtiovarainministeriö
Snellmaninkatu 1 A
00023 Valtioneuvosto
Helsinki

19.5.2022

Toimitetaan sähköpostitse
kirjaamo.vm@gov.fi

Viite: VN/1531/2020, VM115:00/2018

Citycon Oyj:n lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

LAUSUNNONANTAJA

Citycon Oyj (**Citycon**) on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevissa keskuksissamme yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Citycon omistaa yhteensä 35 keskusta, joista 8 sijaitsee Suomessa.

Citycon on tutustunut kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaan esitykseen ja tukee RAKLI ry:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen asiassa antamia lausuntoja.

YLEISTÄ ESITYKSESTÄ

Kauppakeskusliiketoiminta on pääomavaltaista toimintaa, jonka tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Tällä hetkellä inflaatio nostaa kiinteistönpidon kustannustasoa rajusti, joten uhkana on, että lakimuutoksella saataisiin aikaan ylimääräinen kustannusshokki.

Kiinteistötoimiala on kärsinyt kaksi vuotta koronapandemiasta ja siihen liittyvistä rajoitustoimista. Vuokralaisten liiketoiminnan kannattavuutta rasittaa jo voimakas kustannustason nousu sekä kuluttajien ostovoiman heikentyminen. Kiinteistöverouudistuksen kautta lankeava lisäkustannus olisi raskas isku varsinkin monelle yrittäjäpohjaiselle toimijalle.

Kiinteistövero on merkittävä yksittäinen kuluerä kauppakeskuksissa. Liikekiinteistöjen kohdalla markkinakäytäntö on, että kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan vuokralaiselta. Näin ollen kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja vasta viiveellä vuokranantajaan.

Hallituksen esityksen mukaan kauppakeskusten sekä liike- ja tavaratalorakennusten verotusarvot nousisivat noin 66 prosentilla ja veron määrä nousisi keskimäärin noin 50 prosentilla.¹

Hallitusohjelmassa on suoraan todettu, että ”kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa”.

Kuvattu noin 50 prosentin kasvu kiinteistöveron määrässä olisi kohtuuton muutos. Vaikka kohtuullisuutta on tavoiteltu erillislailla, on myös 30 prosentin nousu maksettavassa kiinteistöverossa kauppakeskusten ja kauppakeskuksissa toimivien yksityisyrittäjien näkökulmasta kohtuuton. Kohtuullinen korotus tulisi olla enintään 15 prosenttia. Leikkurin ajalliselle rajaamiselle ei ole perusteita.

Maapohjan verotusarvon määrittelyssä tarvittavat hintakartat on tarkoitus julkaista vasta vuoden 2023 aikana. Kiinteistövero on yleensä kiinteistön merkittävin yksittäinen kuluerä, ja on kohtuutonta, että lainsäädännöllä luodaan alalle merkittävää epävarmuutta yli vuoden ajaksi. Tuleviin kiinteistöverokustannuksiin liittyvistä epävarmuuksista johtuen kiinteistöverouudistus tulee palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnonle, kun yksityiskohtaiset maapohjan hintakartat voidaan julkistaa muun materiaalin yhteydessä.

Citycon tukee RAKLI Ry:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen antamia lausuntoja

Uudistus tulisi palauttaa valmisteluun, ja tuoda uudelleen käsiteltäväksi seuraavin muutoksin:

1. Verotusarvot voivat nousta kohtuuttomasti yksittäisen kiinteistönomistajan kohdalla. Varovaisuusperiaatetta tulisi korostaa verotusarvoja määritettäessä, jotta verotusarvojen muutokset ja hajonta jäisivät nyt esitettyä maltillisemmiksi. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Lakiin tulee kirjata, että kiinteistön verotusarvo ei saa ylittää kiinteistön markkina-arvoa.
2. Lakiin tulee myös sisällyttää muutoksenhakumenettely, mikäli on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon.

¹ Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskeväksi lainsäädännöksi 25.3.2022, s. 66.

3. Sovellettavat maapohjan hintakartat tulisi julkaista samaan aikaan hallituksen esitysluonnoksen tekemisen yhteydessä. Verotuksen ennakoimattomuutta maapohjan verotuksen osalta lisää myös se, että kaikilla alueilla ei ole tehty juurikaan maakauppoja.
4. Kohtuullinen korotus tulisi olla enintään 15 prosenttia. Leikkurin ajalliselle rajaamiselle ei nähdä perusteita.
5. Kuntien veroasteiden neutraali taso tulisi säätää lailla ja lukita viiden vuoden siirtymäajaksi.