

Valtiovarainministeriö

18.5.2022

kirjaamo.vm@gov.fi

(Sähköpostin otsikko: "Hankkeen VM115:00/2018 lausunto")

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

KIINTEISTÖNOMISTAJAT JA RAKENNUTTAJAT RAKLI RY:N LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

YLEISTÄ ESITYKSESTÄ

Kiinteistöveron määrittelyn muuttuminen markkinaehtoisempaan ja läpinäkyvään suuntaan on Raklin näkökulmasta positiivinen asia. Kiinteistöliiketoiminnan tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Tällä hetkellä inflaatio nostaa kiinteistönpidon kustannustasoa rajusti ja kiinteistörahoituksen korkotaso on nousussa, joten pelkona on, että lakimuutoksella saataisiin aikaan ylimääräinen kustannusshokki.

Kiinteistöjen kustannukset ja tuotot eivät ole yhteiskunnalle yhdentekeviä: Elinkeinotoiminnalle ja vähittäiskaupalle toimitilat ovat merkittävä kuluerä, ja tuotoilla on oma roolinsa niin eläkemenojen rahoituksessa kuin yksityishenkilöiden säästöissäkin.

Maksettavan kiinteistöveron määrä on kasvanut rajusti 2000-luvulla. Kiinteistövero on kiinteistönomistamisen kustannusten suurin yksittäinen kuluerä. Asuinkiinteistöissä vuokranantaja vastaa kiinteistönpidon kustannuksista kiinteistövero mukaan luettuna, mutta toimisto- ja liikekiinteistöjen kohdalla on yleistä, että kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan vuokralaiselta osana hoitovuokraa. Maksettavan veron määrän kasvaessa kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja viiveellä vuokranantajaan.

Kiinteistöverouudistusta käsittelevä hallitusohjelmakirjaus toteaa seuraavasti: "Kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa." Kohtuullisuutta on ensisijaisesti tavoiteltu säädöksellä, joka määrää vuosina 2024–2026 kiinteistöveron nousulle 30 % vuosittaisen leikkurin, jonka ylittävä osa siirtyy seuraavalle vuodelle. Kuitenkin 30 % vuosittainen nousu maksettavassa kiinteistöverossa on kiinteistönomistajan näkökulmasta täysin kohtuuton.

Rakli on teettänyt konsulttityönä oman vaikutusarvion, joka on linjassa valtiovarainministeriön tekemän vaikutustenarvioinnin kanssa. Alustavien tulosten perusteella verouudistus voi johtaa huomattavaan maksettavan kiinteistöveron kasvuun yksittäisen kiinteistön kohdalla. Ikäalennusten poistumisen seurauksena veropaine kohdistuu uusiin tai uudehkoihin rakennuksiin.

Eriyisen pahalta uudistus näyttää kauppakeskustoimialan kannalta, jossa VM:n näkemyksen mukaan rakennuksesta maksettavan kiinteistöveron määrä kasvaisi keskimäärin 56 %.

Kauppakeskustoimiala on kohdannut viime vuosien aikana voimakkaan rakennemuutoksen verkkokaupan myötä, sekä kärsinyt kaksi vuotta pandemiasta ja siihen liittyvistä rajoitustoimista. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla kriisistä kärsivän toimialan taloudellisia puitteita. Vuokralaisten liiketoiminnan kannattavuutta rasittaa jo voimakas kustannustason nousu, ja kiinteistöverouudistuksen kautta lankeava lisäkustannus olisi kuolinisku varsinkin monelle yrittäjöpohjaiselle toimijalle.

Raklin vaikutusarviossa keskityttiin rakennusten verotusarvon määrittelyyn, sillä maapohjan verotusarvon määrittelyssä tarvittavat hintakartat on tarkoitus julkaista vasta vuoden 2023 aikana. Näin ollen uudistuksen todellista vaikutusta kiinteistöverokustannukseen ja edellä mainitun hallitusohjelmakirjauksen toteutumista on ammattimaisen kiinteistönomistajan kohdalla mahdotonta luotettavasti arvioida.

Kiinteistöverouudistuksella ei tavoitella verokertymän kasvua kuntatasolla, joten uudistuksen osana säädetään kunnille uudet veroprosenttien vaihteluvälit. Jää kuitenkin kunnan omaan harkintaan, valitseeko se vaihteluvälin puitteissa neutraalin vaihtoehdon. Tämä harkintavalta tulisi kunnilta poistaa määräajaksi, ja säätää kuntien kiinteistöveroprosenteista, kuten kunnallisverosta säädettiin soteuudistuksen yhteydessä.

ESITYKSEN KESKEISET EHDOTUKSET

Maapohjan hintakarttojen puuttuminen tekee vaikutusarvioinnista mahdotonta ja haittaa kaupankäyntiä ja vuokraustoimintaa

Kiinteistöverouudistusta koskeva hallitusohjelmakirjaus toteaa, että uudistus ”ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa”. Uudistuksen kokonaisvaikutusta muutokseen kiinteistön verokuormassa on kuitenkin mahdotonta arvioida, koska maapohjien yksityiskohtaisia hintakarttoja ei ole julkistettu. Verotuksen ennakoimattomuutta maapohjan verotuksen osalta lisää myös se, että kaikilla alueilla ei ole tehty juurikaan maakauppoja.

Raklin konsulttityönä teettämä vaikutusarvio antaa viitteitä siitä, että yksittäisten kiinteistöjen kohdalla uudistus voi johtaa huomattavaan nousuun maksettavan veron määrässä. Tämä voi johtaa kiinteistön arvon laskuun, sekä lisätä elinkeinoelämän kustannuksia, sillä osassa kiinteistöjä vuokralainen maksaa kiinteistöveron osana hoitovuokraa.

Hintakarttojen puuttuminen myös vaikeuttaa kiinteistön kauppaa ja vuokrausta. Tuleviin kiinteistöverokustannuksiin liittyvä epävarmuus joudutaan jatkossa huomioimaan sopimuksissa mahdollisesti alhaisempina kauppahintana tai vuokratasona.

Rakli esittää, että edellä mainituista syistä kiinteistöverouudistus tulee palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnolle, kun yksityiskohtaiset maapohjan hintakartat voidaan julkistaa muun materiaalin yhteydessä.

Uudistus ei saa johtaa kiinteistöveron merkittävään nousuun

Kiinteistöverouudistuksen lähtökohtana on ollut tuottoneutraalisuus, jonka toteuttamiseksi kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä on pääsääntöisesti alennettu ja kunnille on laskettu uudet, tuottoneutraalit veroprosentit, jotta verotusarvojen kasvaessa verokertymä pysyisi nykyisellään. Kunnille on kuitenkin jätetty täysi harkintavalta veroprosenttien suhteen, ja nämä voivat halutessaan päättää olla kunnioittamatta tuottoneutraalisuuslähtökohtaa ja korottaa kiinteistöverokertymänsä huomattavasti jo lakiuudistuksen yhteydessä, uusista kiinteistöveroprosenteista päätettäessä.

Uusien veroprosenttien vaihteluvälien alarajoja on laskettu, mutta ylärajat jäävät suhteellisesti huomattavasti nykyistä vaihteluvälin ylärajaa korkeammalle tasolle. Annetut kiinteistöveron vaihteluvälit mahdollistavat useimmille kunnille huomattavasti nykyistä suuremman kiinteistöveron tason.

Ehdotus: Kuntien kiinteistöveroprosentit tulee asettaa verokertymän suhteen neutraalille tasolle 5 vuoden määräajaksi lailla. Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälin yläraja pitää asettaa tasolle, joka heijastelee keskimääräisen kunnan verokertymää nykyisen vaihteluvälin ylälaidassa. Ne kunnat, joiden verokertymän suhteen neutraali veroprosentti ylittää tämän tason, tulee käsitellä poikkeustapauksina.

30 % vuosittainen nousu kiinteistöverossa vuosi ylittää kohtuuden rajat

Hallitusohjelmakirjauksessa mainittua kohtuuttomien korotusten välttämistä on uudistuksessa tavoiteltu säännöllä, joka määrää 2024–2026 kiinteistöveron nousulle 30 prosentin (minimissään 200 euron) vuosittaisen katon, jonka ylittävä osa siirtyy seuraavalle vuodelle. Jo 30 prosentin nousu maksettavassa kiinteistöverossa on kiinteistönomistajan näkökulmasta täysin kohtuuton. Siedettävämpi vaihtoehto olisi sallia enintään 15 prosentin nousu, jonka ylittävä osa siirtyy seuraavalle vuodelle. Rakli ei näe perustetta sille, että tämän kaltaisen kohtuuttoman korotuksen leikkurin soveltamista olisi ajallisesti rajoitettu. Korotusleikkurin tulee koskea myös kiinteistöjä, joiden omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.

Ehdotus: Kiinteistövero saisi tilanteesta riippumatta nousta enintään 15 prosenttia vuodessa.

Verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa

Verotusarvojen määrittämiseen liittyy huomattavia epävarmuustekijöitä: Maapohjan verotusarvojen perustuessa toteutuneisiin kauppahintoihin arvojen luotettavuuden edellytyksenä on riittävä edustavien kauppojen määrä. Näin ei kuitenkaan useinkaan ole erityisesti kaupallisten kiinteistöjen, kuten liike- ja toimistokiinteistöjen kohdalla. Vertailukauppoja saattaa olla puutteellisesti tarjolla, jos kunnan kiinteistömarkkinassa tapahtuu heikosti vaihdantaa tai niiden todellinen markkinaehtoisuus voi olla kyseenalaista kunnan harjoittaman maapolitiikan seurauksena. Rakennusten verotusarvon määrittäminen rakennuskustannusten pohjalta on ongelmallista, sillä rakennuskustannukset eivät välttämättä kohtaa rakennuksen taloudellisia realiteetteja.

Arvostusmenetelmien ongelmat voivat johtaa tilanteeseen, jossa verotusarvot ovat kiinteistön markkina-arvoa korkeammat. Ongelmat koskevat erityisesti liikekiinteistöjä, sekä alueita, joilla kiinteistöjen arvokehitys on laskusuuntaista.

Ehdotus: Lakiin tulee kirjata, että verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa. Lakiin tulee myös sisällyttää muutoksenhakumenettely, mikäli on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon. Muutoksenhaun käsittelyajan tulee olla kohtuullinen.

Asumisen tukeminen tulee tapahtua kysyntä- ja tarjontatukien kautta, ei tekemällä poikkeuksia arvostusjärjestelmään, kuten ARA-asuntojen verotusarvojen määrittelyyn

Valtion tuella rakennettujen kiinteistöjen verotusarvon määrittelyä ei ole eriytetty muusta arvostusjärjestelmästä. Asuntojen tuotannon tukijärjestelmän on oltava läpinäkyvä ja tuki tuleekin kanavoida tukijärjestelmän kautta, ei tekemällä poikkeuksia kiinteistöjen verotusarvojen määrittämiseen.

Muita kiinteistöverouudistuksen myöhemmässä valmistelussa tarkasteltavia kysymyksiä

- Rakennuksen pääkäyttötarkoitus määrää, minkä rakennusluokan perusteella verotusarvo määräytyy. Rakennusluokkien yksikköarvoissa on huomioitu rakennustyyppien keskimääräisten aputilojen määrä. Rakenteellinen pysäköinti tulisi kuitenkin aina katsoa erilliseksi rakennusosaksi, jolle määritetään oma verotusarvo, sillä tämän huomioimatta jättäminen nostaisi kohtuuttomasti rakennusten verotusarvoja erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla. On myös tavallista, että rakennuksessa on useita, toisistaan täysin poikkeavia käyttötarkoituksia, ja näille rakennusosille tulisi niin ikään olla mahdollista määrittää erilliset verotusarvot. Lakitekstin tulisi olla tältä osin yksiselitteinen.
- Lakitekstin tulisi olla yksiselitteinen sen suhteen, milloin rakennuksen verotusarvo voidaan laskea nolnaan, jos rakennus on käyttökelvoton eikä ole käytössä.
- Rakli kannattaa esitysluonnoksen muutosehdotusta, jonka mukaan rakennuksiin, joissa tarjotaan asukkaille sosiaalihuollon asumispalvelujen ohessa muita palveluja, sovellettaisiin jatkossa vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia.

Miika Kotaniemi
Johtaja
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry