

Valtiovarainministeriö

kirjaamo.vm@gov.fi

”Hankkeen VM115:00/2018 lausunto”

## **Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi**

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asiassa ja lausuu seuraavaa:

### **Esitys on palautettava valmisteluun – riittämätön vaikutusarviointi johtaa ennakoimattomiin lopputuloksiin**

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että uudistus tulee palauttaa takaisin valmisteluun, koska siitä puuttuu käytännössä vaikutusarviointi yksittäisten kiinteistöjen verorasituksen muutoksista. Esitystä ei tule edistää ennen kuin riittävä vaikutusarviointi on tehty ja vaikutukset ovat luettavissa esityksestä yksiselitteisesti. Esitystä ei voida antaa ennen arvioinnin tekemistä, koska se johtaa täysin ennakoimattomiin lopputuloksiin.

Riittävänä vaikutusarviointina ei voida pitää esityksen sivulla 55 viitattua, 500 kiinteistöä koskevaa otosta, joka ei ole edes millään lailla edustava tai läpinäkyvä. Asianmukainen arviointi tulisi tehdä vähintään kymmeniä tuhansia kiinteistöjä kattavalla aineistolla oletettuja tuottoneutraaleja prosentteja käyttäen.

Jotta esitystä ja sen vaikutuksia voitaisiin ylipäättään arvioida, tulee veron määrän arvioidut muutokset laskea uudestaan läpi laajalla kiinteistöaineistolla ja erityisesti suurimpien vero-/verotusarvo-muutosten tilanteisiin keskittyen.

### **Esitys ei täytä hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita ja reunaehtoja**

Esitys ei nyky muodossaan täytä pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa uudistukselle asetettuja tavoitteita ja reunaehtoja. Hallitusohjelman mukaan ”kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Kiinteistöverouudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon.”

Uudistuksen vaikutusta eli verovelvollisen kiinteistöveron nousua tai laskua ei ole arvioitu yksittäisten kiinteistöjen ja veronmaksajan näkökulmasta, vaan kunnan keskimääräisten lukujen perusteella. Näkemyksemme mukaan on selvää, että esitys nyky muodossaan tulisi johtamaan hallitusohjelman nimenomaisen edellytyksen vastaisesti kohtuuttomiin tilanteisiin.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan ”kiinteistöverouudistuksessa päämääränä on uudistus, jossa kiinteistöverotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Kiinteistöverouudistuksen valmistelussa on otettava nykyistä paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo.” Näkemyksemme mukaan esityksellä ei tätäkään tavoitetta saavuteta. Esityksen mukaan mm. rakennusten perusarvot perustuvat ajanmukaisiin keskimääräisiin alueellisiin rakentamiskustannuksiin, mutta tällaiset kustannukset eivät

heijasta rakennusten käypiä arvoja nykyistä järjestelmää paremmalla tavalla, koska niissä ei oteta riittäväällä tavalla huomioon kiinteistön alueellista sijaintia.

### **Ennakoitavuuden ongelma**

Yksittäisen verovelvollisen on esityksen perusteella mahdotonta arvioida ja ennakoida kiinteistöverorasituksen nousua esityksen perusteella. Tämä ennakoitavuuden ongelma johtuu kahdesta seikasta: 1) maapohjan arvostuksen vaikutukset vaihtelevat vaikeasti ennakoitavalla tavalla, ja 2) verotason nousu riippuu ratkaisevasti siitä, mitä kunnat päättävät tehdä veroprosentilleen.

Esitysluonnoksen liitteenä olevien tietojen perusteella aluehinnat näyttävät vaihtelevan erittäin rajusti saman kunnan sisälläkin, mikä voi viitata arvostusperusteiden tulkinnanvaraisuuteen.

### **Esitys johtaisi kiinteistöverotuksen nopeaan ja huomattavaan kiristymiseen**

Esityksen yhtenä julkilausumattomana tavoitteena vaikuttaisi olevan veron tuoton merkittävä nostaminen - ja siten kiinteistöverotuksen nopea ja huomattava kiristäminen. Yleisesti maapohjan verotusarvot nousisivat kunnissa 2–4-kertaisiksi ja muutamassa kunnassa enemmänkin, jopa 23-kertaisiksi. Verorasitukseen nousuun liittyen esityksen perusteluihin on kirjattu täysin hypoteettinen ajatus siitä, että kunnat kompensoisivat maapohjan arvostuksen nousua veroprosentteja alentamalla. Tähän on kuntien nykyisessä taloudellisessa tilanteessa äärimmäisen vaikea uskoa. Koska kunnilla on täysi mahdollisuus käyttää korkeampaa veroprosenttia, tätä mahdollisuutta tullaan erittäin todennäköisesti myös käyttämään.

Näyttää ilmeiseltä, että uudistusesitys toteutuessaan johtaisi hyvin suuriin veron määrän muutoksiin ja jopa moninkertaistumiseen suurehkon kiinteistöjoukon osalta.

### **Siirtymäjärjestelyt huomioitava jatkovalmistelussa paremmin**

Hallituksen esitysluonnokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan vuosilta 2024–2026 toimitettavissa kiinteistöverotuksissa kiinteistöstä ei määrättäisi veroa siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Tämä esitykseen sisältyväns. leikkurisäännös ei rajoita kohtuuttomuutta kuin leikkurin voimassaolon ajalta. Jotta kohtuuttomuudet vältettäisiin, tulisi leikkurista tehdä lähtökohtaisesti pysyvä osa uudistusta ja se pitäisi sitoa nykyisiin verotusarvioihin.

Lähtökohtana jatkovalmistelulle tulisikin olla, että siirtymäsäännöksessä ei olisi aikarajaa lainkaan tai sen tulisi joka tapauksessa olla vähintään noin 10 vuoden suuruusluokkaa. Kiinteistösijoitukset ovat pitkäaikaisia ja niiden verotuksen tulee olla ennakoitavaa. Ennakoitavuutta heikentää myös se, että hintakartat eivät ole vielä olleet edes saatavilla.

Suurin sallittu verorasituksen vuotuinen prosentuaalinen muutos tulisi rajata nyt esitettyä selvästi pienemmäksi, noin 10–15 %:n tasolle.

### **Kiinteistöveron muutoksilla on vaikutusta vuokratason**

Huomautamme lopuksi, että esityksen tausta-aineiston laatijalla on täysin väärä kuva kiinteistöveron vaikutuksesta vuokratason. Lähes kaikissa vuokrasopimuksissa on eritelty pääoma- ja hoitokuluvuokrat. Hoitokulut veloitetaan toteutuneiden kulujen mukaisesti. Kiinteistövero kuuluu hoitokuluihin ja nostaa siis suoraan vuokrien määrää veronkorotusten verran.

Helsingissä 20.5.2022

Juha Terho, asiamies, Talonrakennusteollisuus ry