

Lausunto valtionvarainministeriölle

Lausuntopyyntö hallituksen esityksestä laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Pellervon taloustutkimus PTT

Arvio lakimuutoksen vaikutuksista asumismenoihin ja asuntomarkkinoihin

Kiinteistöjen arvostamisperusteiden muuttaminen on perusteltu kattavasti esitysluonnoksessa. Kiinteistöjen arvostamisperusteiden jakaminen erikseen rakennusten ja rakennelmien sekä maapohjan välillä on perusteltua, koska erityisesti maapohjaan kohdistuvaa verotusta pidetään taloustieteellisesti usein muita veromuotoja vähemmän vääristävänä verona.

Pidemmän aikavälin tavoitteena on siirtää verorasitusta työverottamisesta enemmän kulutus- ja kiinteistöverotuksen suuntaan. Kiinteistöjen arvostamisperusteita uudistettaessa verorasituksen jakautumisen ei tulisi lyhyellä ajalla poiketa merkittävästi nykytilasta, jotta uudistus ei aiheuta häiriöitä asuntomarkkinoille. Kiinteistöverouudistukseen kiinteästi liittyvät kuntakohtaiset kiinteistöveron ala- ja ylärajat määritetään vasta seuraavan hallituksen toimesta syksyllä 2019. Vaihteluvälien määrittelyyn on jätettävä kunnille riittävästi liikkumavaraa, mutta toisaalta on myös voitava arvioida ennalta liikkumavaran valintojen vaikutuksia, jotta markkinahäiriöitä vältetään.

PTT:n tekemän Asumismenot 2018 -selvityksen¹ perusteella asumismenojen odotetaan kasvavan vuosina 2018–2020 vuosittain 2,1 %. Kiinteistöverotukseen liittyvien korotusten odotetaan olevan näinä vuosina kerrostaloasunnoissa sekä tontin että rakennuksen osalta hieman suuremmat kuin asumismenojen kasvu kokonaisuudessaan. Omakotitalojen osalta tonttien verotusarvon kasvu olisi lähellä asumismenojen kokonaiskasvua, mutta rakennusten verotusarvon osalta huomattavasti yli kokonaiskeskiarvon. Esitysluonnoksessa rakennustyyppien mukaisessa ryhmittelyssä kiinteistöverorasitusta

¹ Vuori, L. & Holappa, V. (2018). Asumismenot 2018 -selvitys. Verkkojulkaisu: <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/tiedote-asumismenot-kasvat-yha-tulojen-kasvu-parantaa-kotitalouksien-asemaa.html> (viitattu 25.9.2018). Pellervon taloustutkimus PTT, Helsinki.

siirtyisi esitysluonnoksen arvion mukaan entistä enemmän kerrostaloasunnoilta omakotitaloihin. Verotus kiristyisi entistä enemmän pientaloissa.

Maapohjan arvostamisperusteiden muuttaminen entistä paremmin markkinahintoja seuraavaksi nostaa verotusarvoa erityisesti kasvavissa kaupungeissa, joissa asumismenot ovat jo selvästi erkaantuneet muusta Suomesta. Esitysluonnoksen arvioiden perusteella ei voida vielä kuitenkaan tarkasti arvioida, miten maapohjan ja rakennuksen kiinteistöverotuksen muutokset vaikuttavat tapauskohtaisesti yhdessä. Jos kiinteistöverotus kasvaa myös rakennustyyppi huomioiden, tulee uudistus hillitsemään näiden kasvavien alueiden asuntojen nimellishintojen kasvua.

Asumismenojen kasvu suhteessa muihin alueisiin voi vähentää näiden asuntojen kysyntään. Varsinkin vanhojen kerrostaloasuntojen osalta nimellishintojen kehitys on ollut kasvukeskuksissa selvästi muuta Suomea voimakkaampaa tällä vuosikymmenellä ja erkaantumisen ennustetaan jatkuvat myös vuonna 2019 PTT:n alueellisen asuntomarkkinaennusteen mukaan.²

Kiinteistöveron nousun rajoittamiseen siirtymävaiheessa on syytä kiinnittää huomiota. Esitysluonnoksessa on nostettu esiin erilaisia tapoja rajoittaa yksittäistapauksissa vähäistä merkittävämpiä kiinteistöveron kertanousuja. Jos arvostamisperusteiden muutokset kohdistavat huomattavia kertanousuja tietyn tyyppiisiin kiinteistöihin ja rakennustyyppisiin, voi näillä olla vaikutuksia myös näiden tyyppisten kiinteistöjen markkinoihin. Uudistuksen arvostusperusteista vaikutusta yksittäisen kiinteistön verotukseen on voitava arvioida. Rajoitussäännöksen on oltava uudistuksen mukaisesti läpinäkyvä sekä hallinnollisesti kevyt.

Asuntomarkkioiden toimintaan vaikuttavat häiriöt voivat syntyä kiinteistöverotuksen siirtyessä tiettyihin rakennustyyppisiin ja yhdessä maapohjan alueellisten vaikutusten kanssa, jolloin kiinteistöjen nettovarallisuusarvoissa voi syntyä heilahduksia. Rakennusten osalta alueelliset erot korostuvat myös otettaessa huomioon rakennuskustannusten alueelliset erot. Rakennuskustannusten alueellisten erojen vaikutus on esitysluonnoksessa perusteltu ja vaikutusarvioiden perusteella helposti ennakoitavissa oleva.

Nettovarallisuusarvojen muutokset voivat voimistua, jos näiden edellä mainittujen kiinteistöjen tarjonta tai kysyntä markkinoilla muuttuvat uudistuksen myötä. Vaikutusarvioiden käyttäminen on tärkeää viimeistään kuntakohtaisia kiinteistöverotuksen

² Vuori, L. & Karikallio, H. (2018). PTT-ennuste: Asuntomarkkinat 2018. Verkkajulkaisu: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html> (viitattu 25.9.2018). Pellervon taloustutkimus, Helsinki.



vaihteluvälejä säädettäessä uudistuksen toisessa vaiheessa. Yleispiirteinen vaikutusarviointi voi jättää huomioimatta nämä tapaukset, kun uudistus tehdään vaiheittain.

Kokonaisuudessaan kiinteistöverotuksen arvottamismenetelmien uudistaminen tulee esitysluonnoksen mukaisesti kehittämään kiinteistöverotusta hallinnollisesti kevyempään, veronmaksajalle läpinäkyvämpään sekä alueelliset erot paremmin huomioon otamaan suuntaan.

Lisätietoja:

Lauri Vuori
040 164 8182
lauri.vuori@ptt.fi
@LauriVuori