

Valtiovarainministeriölle

**ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAEIKSI VAROJEN ARVOSTAMISESTA VEROTUKSESSA ANNETUN LAIN, KIINTEISTÖVEROLAIN SEKÄ VEROTUSTIETOJEN JULKISUUDESTA JA SALASSAPIDOSTA ANNETUN LAIN 6 §:N MUUTTAMISESTA**

**VIITE: VALTIOVARAINMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 17.8.2018 Dnro VM115:00/2018**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry lausuu valtiovarainministeriölle hallituksen esityksestä laeiksi verojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

### Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenenä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOValla on nyt 36 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 182 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 henkilöä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa yli 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2018 yhteensä noin 4 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2018 aikana yli 3 400 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2018 ovat yli 1,04 miljardia euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAN jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

### Yleistä hallituksen esityksestä

Lakiesityksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöveron verotusarvojen määräytymisperusteita niin, että arvostusjärjestelmä on selkeä, ymmärrettävä, yksinkertainen ja läpinäkyvä. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry katsoo, että lakiuudistuksen nämä tavoitteet ovat kannatettavia.

KOVA kannattaa sitä, että kiinteistöverotuksessaakin huomioitaisiin asukkaiden maksukyky. Tämä on paitsi oikeudenmukaisuus-, mutta myös tarkoituksenmukaisuuskysymys,



27.9.2018

Lakiuudistuksen tavoitteena on myös uudistaa verotusarvojen määräytymisperusteita niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tähän uudistukseen KOVA suhtautuu kriittisesti. Vaikka hallituksen esityksessä todetaan, että uudistuksen tavoitteena ei olekaan muuttaa kiinteistöverosta vuosittain saatavaa verokertymää, KOVA pelkää, että kiinteistöverotuksen uudistus nostaa asumisen hintaa entisestään kasvukeskusalueilla, erityisesti pääkaupunkiseudulla. KOVA vastustaa ehdottomasti sitä, että kasvukeskusalueilla asuvilta ihmisiltä kerättäisiin kiinteistöverona entistäkin enemmän veroa. Yhteiskuntapoliittinen tarve on pikemminkin laskea asumiskustannuksia kasvukeskusalueilla kuin nostaa niitä.

KOVA pitää myös ongelmallisena, että ehdotettujen lainsäädäntömuutoksien vaikutuksia kiinteistöverotuksen kokonaisuuden arvioinnin osalta ei ole mahdollista tehdä kerralla, sillä valmistelussa on lähdetty siitä, että vasta syksyllä 2019 annettaisiin toinen hallituksen esitys, jolla määriteltäisiin kiinteistöveron ja maapohjan veroprosentit. KOVA pitää parempana, että koko kiinteistöverokokonaisuuden uudistamista koskeva lakipaketti annettaisiin yhdellä kertaa, jolloin muutosten vaikutusten todellinen arviointi olisi mahdollista tehdä kokonaisuuden osalta. Lisäksi keväällä 2019 pidettävien eduskuntavaalien tuloksen pohjalta nimitettävän hallituksen ohjelmaan saattaa tulla linjauksia, jotka vaikuttavat kiinteistöverotuksen kokonaisuuteen. Tämän pohjalta KOVA esittää, että koko kiinteistöverouudistuksen lainsäädäntökokonaisuutta koskeva hallituksen esitys annettaisiin eduskunnalle vasta syysistuntokaudella 2019.

## **Yksityiskohtaiset kannanotot hallituksen esityksestä**

### Hallituksen esityksen vaikutukset vuokratoyhteisöille

Hallituksen esityksessä ei ole arvioitu lakiesityksen vaikutuksia omakustannusperiaatteella toimivien vuokratoyhteisöjen näkökulmasta.

KOVA arvioi, että hallituksen esityksen vaikutukset ovat vuokratoyhteisöille kielteiset. Kielteiset vaikutukset johtuvat rakennusten ja maapohjan arvostamiseen liittyvistä omistajakohtaisten olosuhteiden huomioimatta jättämisestä kiinteistöverotuksessa.

### Rakennusten arvostaminen

KOVAn jäsenyhteisöt ovat joko kuntien omistamia tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) yleishyödyllisiksi nimeämiä yhteisöjä. Kuntien omistamat vuokratoyhteisöt katsotaan automaattisesti yleishyödyllisiksi toimijoiksi niiden omistajien aseman vuoksi. Yleishyödylliset yhteisöt toimivat voittoa tavoittelemattomasti ja rakennuttavat sekä hankkivat ja vuokraavat vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein. Toiminnan tavoitteena on oltava asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot sekä kohtuulliset kustannukset.

Yleishyödyllisen yhteisön on täytettävä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilaisissa (L 604/2001) ja aravalaisissa (L 1189/1993) yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset. Yleishyödyllisyyden edellytykset säätelevät lisäksi:

- yhteisön toimialaa,
- asuntojen hakumenettelyä ja asukasvalintaa,
- yhteisön tuoton tulouttamista,
- rajoituksista vapautuneiden asuntojen luovutusta,
- yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyjä,
- riskien ottamista sekä
- lainojen ja takausten antamista.

27.9.2018

KOVAn jäsenyhteisöjen asuntokannasta reilusti yli 90 prosenttia on arava- tai korkotukilakiin liittyvien rajoitusten piirissä. Tämä vajaan 10 prosentin kiinteistökanta, johon ei enää kohdistu arava- tai korkotukilakiin liittyviä rajoituksia, on kuitenkin vuokranmääritykseltään joko samanlaista tai lähellä samanlaista kuin rajoitustenalaisen asuntokannan vuokranmääritys. Käytännössä nämä kiinteistöt ovat siis poikkeuksetta samankaltaisessa käytössä kuin rajoitustenalainen kiinteistökanta.

Tällöin näillä rajoituksenalaisilla asuinrakennuksilla ei ole samanlaista vakuus- tai reaaliarvoa kuin sellaisilla kiinteistöillä, joihin ei liity esimerkiksi valtion tukijärjestelmästä johtuvia rajoituksia. Koska rajoitustenalaisten kiinteistöjen reaaliarvo on kaukana ilman rajoituksia olevista kiinteistöistä, tämän tulisi vaikuttaa myös kiinteistöveroon. Lisäksi kiinteistöjen luovutushinta ja luovutuksen kohde ovat myös arava- ja korkotukilainsäädännössä säädetyjä. Ei ole mitenkään perusteltua, että rajoituksenalaisilla rakennuksilla olisi sama arvostus kiinteistöveron määräytymisessä kuin rajoituksista vapautuneilla kiinteistöillä.

Rakennusten arvostamisessa tulisi huomioida rakennuksen käyttötarkoitus ja mahdolliset sen myötä kiinteistön reaaliarvoon vaikuttavat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Mitä tulee Korkeimman hallinto-oikeuden vuonna 2014 tekemään ratkaisuun KHO:2014:128 ja tämän perusteella Verohallinnon antamaan ohjeeseen kiinteistöjen arvostamisesta, tätä ratkaisua aiemmin oli voimassa Korkeimman hallinto-oikeuden 1990-luvulla tekemä ratkaisu KHO:1993-B-531, jonka mukaan aravalainoituksella lainoitettujen ja luovutusrajoitusten alaisten asuintalojen osalta kiinteistövero on ollut pienempi kuin vastaavien markkinahintaisten asuntojen. Tällöin omistajakohtaisilla olosuhteilla oli vaikutusta kiinteistöveron määrään. KOVAn mielestä omistajakohtaisilla olosuhteilla tulee jatkossa olla merkitystä kiinteistöveron määrään.

KOVAn jäsenyhteisöistään saamien tietojen mukaan KHO:n vuonna 2014 tekemän ratkaisun myötä seuranneet kiinteistöverojen korotuksien vaikutukset vuokratasoihin olivat jopa yli 20 prosenttia aiempaan käytäntöön nähden.

KOVA perustelee näkemystään alennetusta kiinteistöverosta sillä, että näin asukkaiden maksukyky huomioitaisiin nykyistä paremmin kiinteistöverotuksessa. ARA-vuokra-asuntoihin asukkaat valitaan ARA:n laatimien asukasvalintaperusteiden mukaisesti. Vuokratalon omistajan on valittava asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin aravarajoituslain (L 1190/1993) 4 a - 4 c §:ien, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (L 604/2001) 11 a - 11 c §:ien sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (VnA 166/2008) mukaisesti.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Hakijoita verrataan keskenään asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja asunnot vuokrataan asuntoa eniten tarvitseville. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Alennettu kiinteistövero rakennusten arvostamisen osalta hyödyttäisi omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen osalta suoraan asukkailta, sillä näiden yhteisöjen vuokrataso määritellään niin sanotun omakustannusperiaatteen nojalla. Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Arava- ja korkotukilaeissa säädetään tarkemmin siitä, mitä eriä omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää. Kun omakustannusvuokrassa määritettävät kustannukset alenevat, saattaa se tarkoittaa jopa asukkaiden vuokrien alenemista. Tällä olisi myös suoraan vaikutusta yhteiskunnan maksamiin asumistukimenoihin.



27.9.2018

Kiinteistöt, joissa on luovutusrajoituksia ja joihin alempi arvo perustuisi, löytyvät kirjattuina kiinteistörekisteristä. Rekisteriin perustuen olisi yksiselitteisesti määritettävissä julkisesta ja luotettavasta lähteestä ne kiinteistöt, jotka kuuluisivat huojennuksen piiriin.

Edellä olevaan perustuen KOVA esittää, että kiinteistöverolakiesitystä muutettaisiin niin, että arava- tai korkotukilain mukaisten rajoitusten piiriin kuuluvilla kiinteistöillä olisi rakennusten arvostamisen osalta automaattisesti kiinteistöverolain nojalla alennettu kiinteistövero suhteessa vapaarahoitteisiin kiinteistöihin. Tämä on ollut vakiintunut käytäntö ennen Korkeimman hallinto-oikeuden vuonna 2014 tekemää päätöstä KHO:2014:128.

#### Maapohjan arvostaminen

Edellisessä kohdassa olevien perusteluiden perusteella KOVA esittää, että kiinteistöverolakiesitystä muutettaisiin niin, että arava- tai korkotukilain mukaisten rajoitusten piiriin kuuluvilla kiinteistöillä olisi maapohjan arvostamisen osalta automaattisesti kiinteistöverolain nojalla alennettu kiinteistövero suhteessa vapaarahoitteisiin kiinteistöihin.

#### Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistaminen

Vaikka rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistaminen ei suoranaisesti liitykään tähän lainsäädäntöhankkeeseen, KOVA haluaa tuoda esiin muutamia seikkoja, jotka on otettava huomioon rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamistyössä.

KOVAn saamien tietojen mukaan nykyisiä ARA:n hyväksymiä erityisryhmäkohteita, kuten palveluasuntokiinteistöjä on tulkittu hoitolaitoksiksi, ei asuintaloiksi. Tällöin näiden kiinteistöjen kiinteistöveroprosentti on ollut kunnan yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen. KOVA ei voi hyväksyä tätä käytössä olevaa menettelyä. Erityisryhmäkohteet ovat usein todellisuudessa muita kuin hoitolaitoksia, sillä niissä asuvilla asukkailla on vakituinen osoite kiinteistössä.

KOVA esittää, että mikäli erityisryhmäkohteelle on myönnetty ARA:ssa korkotukilainaa ja kohde on saanut avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (L 1281/2004) mukaista investointiavustusta, ja sillä on luovutusrajoitukset rekisterissä, olisi tällainen kiinteistö aina tulkittava asuinrakennukseksi.

#### Voimaantulo

Edellä olevaan viitaten KOVA toivoo ja pitää perusteltuna, että koko kiinteistöverouudistuksen lainsäädäntökokonaisuutta koskeva hallituksen esitys annettaisiin eduskunnalle vasta syysistuntokaudella 2019. Tällöin kiinteistöverotuksen kokonaisuutta on mahdollista arvioida yhdellä kertaa.

Helsingissä 27.9.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen  
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, [jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)