



VM115:00/2018, VN/1531/2020

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

1. Yleistä

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen uudistuksesta. Teknologiateollisuus ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Yhdymme EK:n asiasta lausumaan. Haluamme kuitenkin EK:n kattavassa lausunnossaan mainitsemien seikkojen lisäksi korostaa esitykseen sisältyvää periaatteellista kohtuuttomuuden ongelmaa ja esittää lausuntonamme seuraavaa.

Uudistuksen tavoitteena on korjata verotusarvojen alueellisia eroja ja havaittuja epäoikeudenmukaisuuksia. Tavoite on ymmärrettävä ja kannatettava. Käytännössä kuitenkin muutos uhkaa johtaa kohtuuttomuuksiin. Uudistuksen valmistelussa ei ole kuunneltu, eikä huomioitu, yritysten näkökulmaa tai tehty vaikutusarviointia yritysten osalta. **Teknologiateollisuus ry esittää, että uudistus palautetaan välittömästi takaisin valmisteluun. Esitykseen tulee lisätä vaikutusarvio** siitä, miten kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus vaikuttaa yritysten kiinteistöverorasitukseen. Yrityskiinteistöjen, esimerkiksi suurten teollisuuskiinteistöjen osalta korotukset voivat olla epäsuhtaisia, kohtuuttomia ja ennakoimattomia.

Vaikutuksia ei voi arvioida ilman näkymää siihen, mitä kunnat tekevät kiinteistöveroprosenteilleen. Ehdotuksessa esitellyt kymmenien prosenttien korotukset verorasitukseen on tehty tuottoneutraalisuusolettamalla, eli olettaen, että kunnat laskevat veroprosenttejaan niin, että verotuottokertymä pysyy neutraalina. Kunnilla ei ole kuitenkaan velvollisuutta laskea kiinteistöveroprosenttiaan, mikäli se on lain määrittelemässä vaihteluvälissä. **Vaihteluväliä tulee siis laissa laskea.**

Mikäli uudistusta ei palauteta valmisteluun, hallitusohjelmaan kirjattua kiinteistöverotuksen korotusten kohtuullisuutta tulee yrittää tavoitella edes parantamalla siirtymäleikkurin ehtoja. **Siirtymäsäännön tulee olla 10 vuoden mittainen ja korotusten leikkurin rajaa tulee laskea 10 %:iin. Lisäksi ikäalennuksia tulee korottaa.**

2. Hallitusohjelman kohtuuttomuuden tavoite ei toteudu

Uudistamishanke lähti liikkeelle jo vuonna 2011. Valmistelun alusta asti on korostettu, ettei tavoitteena ole kiristää kiinteistöverotusta, vaan muutos tehdään veroneutraalisti. Veroneutraali ei toki tarkoita neutraalia kaikille: osalla vero nousee, toisilla laskee. Nyt yrityksille on kuitenkin luvassa jopa useiden kymmenien prosenttien korotuksia, vaikka nykyisen hallituksen ohjelmassa painotetaan kohtuullisuutta:

"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.”

Lupaus kohtuullisuuden arvioimisesta ei ole valitettavasti toteutunut: neljän viime vuoden aikana yrityksiä ei ole otettu mukaan valmisteluun. Uudistuksesta oli edellisen kerran lausuntokierros vuonna 2018, jolloin EK antoi lausunnon jäsenliittojensa puolesta. Tuolloin esityksessä ei ollut vielä mitään konkreettista yritysten kiinteistöverotuksen osalta, mistä lausua.

Kiinteistöveron arvostamisuudistus näyttää mahdollisesti aiheuttavan kohtuuttomia veronkorotuksia teollisuudelle (ja muille aloille), joka on jo valmiiksi vaikeassa tilanteessa pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttamien vaikutusten vuoksi. Toimistorakennusten ja maapohjan arvioitu kiinteistöveron kevennys ei riitä kompensoimaan teollisuusrakennusten ja varastorakennusten arvioituja veronkorotuksia. **Teknologiateollisuus ry edellyttää, että uudistuksen vaikutukset yrityksiin tulee arvioida tarkasti ennen uudistuksen voimaantuloa, jotta varmistutaan siitä, ettei yritysten toimintaedellytyksiä jo valmiiksi haastavassa toimintaympäristössä vaikeuteta.**

3. Teollisuusrakennusten verorasitukseen kohtuuttomia korotuksia

Valtiovarainministeriö ei esitä toimialakohtaisia laskelmia, mutta vaikutuksia teknologiateollisuudelle voi arvioida rakennustyyppien ja maapohjatyypin perusteella. Teknologiateollisuuden jäsenyrityksillä on paljon myös toimistorakennuksia, joiden verorasitus alenisi arvion mukaan keskimäärin 35 % eli 53 miljoonaa euroa. Myös liike- ja toimistorakennusten maapohjaan tulisi huomattava 44 % alennus. Tämä on toki myönteinen vaikutus, mutta myös nämä laskelmat alennuksista perustuvat tuottoneutraaliteettiolettamaan. Mikäli kunnat eivät laske verokantojaan, alennukset eivät tässä mittakaavassa toteudu. Toimistorakennukset ovatkin ainoita yritystoiminnan rakennuksia, jotka saisivat muutoksen myötä alennuksia. Etätyön yleistyttyä toimistorakennuksia tarvittaneen kuitenkin jatkossa vähemmän.

Muihin teollisuusrakennuksiin on sen sijaan luvassa roimia korotuksia. Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusten verorasitus kasvaisi esityksen laskelmien mukaan 44 %, mikä tarkoittaisi noin 24 miljoonan euron lisäveroja. Varastojen vero nousisi keskimäärin 14 %. Niiden verorasitus jakautuisi niin, että lämpimien varastojen vero nousisi noin 30 %. Varastojen veronkorotus olisi kaikkienensa yli 13 miljoonaa euroa. Teollisuus- ja varastorakennusten maapohjan verotus kevenisi 5 %, mikä tarkoittaisi kuitenkin vain 0,9 miljoonan euron kevennystä.

Energiahuoltorakennusten kiinteistöverorasitus nousisi esityksessä olevien laskelmien mukaan peräti 123 %. Tilastokeskuksen luokituksen mukaan nämä ovat rakennuksia, ”jotka on tarkoitettu energiantuotantoon, -siirtoon, -jakeluun tai varastointiin.” Esimerkiksi Teknologiateollisuuden vähähiilitiekartan¹ mukaan päästöttömän ja kilpailukykyisen hintaisen sähkön saatavuus on ehdottoman tärkeää vähähiilitavoitteisiin pääsemiseksi. Valtaosa päästövähennyksen keinoista perustuu prosessien ja koneiden sähköistämiseen, energia- ja materiaalitehokkuuden parantamiseen, kiertotalouteen ja digitaalisten ratkaisuiden käyttöönottoon. Tarvitaan älykäs energiajärjestelmä, jossa saatavilla vähäpäästöistä ja edullista sähköä. Tästä näkökulmasta

¹ <https://teknologiateollisuus.fi/fi/vaikutamme/kestava-kehitys/teknologiateollisuuden-vahahiilitiekartta-ratkaisuja-ilmastohaasteeseen>



energiahuoltorakennusten verorasituksen nostaminen yli sadalla prosentilla on täysin käsittämätöntä.

Hallituksen esitysluonnoksessa ei ole annettu riittäviä selityksiä tai perusteita näin suurille verorasituksen ja verotusarvojen korotuksille. **Teknologiateollisuus ry odottaa, että perustelut kymmenien prosenttien verorasitusten korotuksille kohtuullisuuden näkökulmasta annetaan ennen kuin lain valmistelu etenee. Lisäksi esitys tulee palauttaa valmisteluun ja kohtuuttomat verorasituksen kiristykset välttää.**

4. Kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajoja tulee alentaa

Valtiovarainministeriö olettaa edellä kuvattujen verorasituksen korotusten toteutuvan sillä edellytyksellä, että kunnat määrittäisivät omat veroprosenttinsa likimain verotuottoneutraalisti. Tämä tarkoittaa, että kunnat alentaisivat kiinteistöveroprosenttejaan uudistuksen yhteydessä niin, että kunnan kiinteistöverosta saama verosumma on sama, kuin se nykyisellään on. Tämä hallituksen esitykseen kirjattu ja laskelmien pohjana oleva oletama on perusteeton ja optimistinen. Kunnilla ei ole mitään velvollisuutta muuttaa omia kiinteistöveroprosenttejaan verotuottoneutraalisuutta noudattavaksi.

Kunnat päättävät itse kiinteistöveroprosenttinsa lain määrittämien vaihteluvälien sisällä. Jos yritysten rakennusten ja maapohjan verotusarvoa nostetaan, eikä samaan aikaan lasketa kunnan veroprosenttia, on odotettavissa huomattavia veronkorotuksia. Nyt lakiluonnoksessa ehdotetaan rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväliin alentamista 0,93 - 2,00:sta 0,53 - 1,70:aan. Maapohjan osalta vain alarajaa alennettaisiin 0,93 - 2,00:sta 0,13 - 2,00:aan.

VM:n tiedotustilaisuudessa Kuntaliitto kuvasi, että maakuntien/hyvinvointialueiden myötä kiinteistöverotuksen merkitys kuntien rahoituskeinona korostuu, koska moni nykyisin kuntien saama tuottoerä siirtyy jatkossa maakuntien/hyvinvointialueiden budjettiin. Kuntia ei voi velvoittaa laskemaan kiinteistöveroprosenttejaan, ilman muutosta lakiin. Koronan ja Ukrainan sodan myötä verotulojen tarve kasvaa kunnissakin, joten veroprosentteihin on tuskin odotettavissa radikaaleja alennuksia. Voikin kysyä, ovatko valtiovarainministeriön arviot veronkorotuksista nekään riittävän kohtuuttomia vai onko yrityksille odotettavissa vielä huomattavasti korkeampia korotuksia?

Toisaalta, vaikka kunta laskisikin verokantojaan tavoitelleen verotuottoneutraalia lopputulosta, tämä ei tarkoita, että kiinteistöveron lasku kohdistuisi samoin yksittäisten kiinteistöjen ja veronmaksajien osalta. Arviointia siitä, miten korotukset tai alennukset kohdistuisivat verovelvolliskohtaisesti, edes verovelvollisryhmäkohtaisesti, ei ole esityksessä kuvattu. **Teknologiateollisuus ry esittää, että ehdotus palautetaan valmisteluun vaikutusarvion laatimista varten.**

5. Ikäalennuksia tulee korottaa

Hallituksen esitysluonnoksessa on kuvattu, että ikäalennusprofiilit on johdettu kerros- ja omakotitalojen kauppahinnoista. Tämä koska muista kuin asuinrakennuksista (esim. teollisuus- ja laajemminkin yritysrakennuksista) ei ole riittävän kattavia kauppahinta-aineistoja. Muiden rakennusluokkien ikäalennusprosentit on johdettu asuinrakennusten ikärakennusprofiileista, rakennusten keskimääräistä taloudellista käyttöikää varioimalla. Näin asiaa kuvasi myös Tilastokeskus VM:n tiedotustilaisuudessa. Suuntaa on haettu esityksessä kuvatusti myös



kansainvälisistä käytänteistä, kirjallisuudesta ja asiantuntijoita kuulemalla. On silti kohtuutonta alentaa nykyisiä ikäalennusprosentteja aivan erilaisen käyttötarkoituksen asuinrakennusten kauppahintoihin perustaen perustelleen, että vertailuarvojen löytäminen on vaikeaa. Esim. 20 vuotta vanha asuinrakennus ei ole välttämättä menettänyt kovinkaan paljon arvoaan (arvo on voinut jopa nousta). Sen sijaan 20 vuotta vanha teollisuusrakennus, esim. tuotantolaitos, voi olla varsin vanhentunut.

Ehdotetut ikävähennykset uudessa laissa ovat:

- taloussrakennus, varastorakennelma, muu rakennelma 10 %
- muu rakennus on 3,8 %

Nykyiset ikäalennukset ovat rakennusten osalta korkeammat. Esim. Verohallinnon ohjeessa on esimerkkejä²:

- puinen myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema 5 % ja vastaava kivinen 4 %;
- varasto- ja muu rakennelma 10 %.

Teknologiateollisuus esittää, että teollisuudessa usein käytettävien rakennustyyppien ("muu rakennus") ikävähennyksiä korotetaan 5 %:iin. Lisäksi olisi arvioitava ja analysoitava minkälaiset rakennustyytit kuuluvat lain kategorian "muu rakennus" alle ja tulisiko lakiin lisää eri ikäalennusluokkia. Kun uusia rakennustyyppiejä on nyt 100, entisen 30 sijaan, vaikuttaisi siltä, että näiden niputtaminen saman ikäalennuksen alle taatusti aiheuttaa yllättäviä vaikutuksia ja kohtuuttomuutta.

Ikäalennusten pienentämisen vaikutus korostuu, koska rakennusten perusarvo olisi 50 % rakennustyyppien keskimääräisistä alueellisista uudisrakentamiskustannuksista. Uuden tehtaan tai muun teollisuusrakennuksen rakentamiskustannusten vs. olemassa olevan rakennuksen arvoissa on yleensä merkittävä ero.

6. Uuden rakennusluokituksen käyttöönotosta aiheutuu tulkintaongelmia

Rakennuksen perusarvon määrittelyssä käytettäisiin Tilastokeskuksen tuottamia uudishintoja. Aiemmin rakennusluokituksessa oli 31 hintaryhmää, nyt niitä on 100. Uudishintojen määrittelyssä on esityksen mukaan käytetty laskentatapaa, jossa määritellään rakennusluokalle ominainen mallirakennus. Mallirakennuksen määrittämisessä huomioidaan, että eri käyttötarkoitusta koskevat rakennukset sisältävät samankaltaisia tiloja (esim. märkätilat) joiden rakennuskustannukset ovat toisiaan vastaavia. Näistä luvuista johtamalla määritellään yksikkökohtaisia uudisrakennuskustannuksia sellaisillekin rakennuksille, joita Suomessa ei ole rakennettu vuosiin. Yksikköarvot muuttuisivat, jos rakennuskustannukset, kuten urakkahinnat, rakentamisen tuottavuus ja panoskustannukset tai rakentamismääräykset muuttuvat.

On periaatteessa hyvä, että rakennusluokkia päivitetään niin, että rakennustyyppi on paremmin eriteltävissä. Kun rakennusluokkien määrä yli kolminkertaistuu, on oletettavaa, että aiheutuu rajanveto- ja tulkintaongelmia. **Teknologiateollisuus toivoo, että esityksessä analysoitaisiin, tuleeko nyt kiinteistöverotuksen piiriin jatkossa rakennelmia, jotka eivät ennen ole olleet verotuksen piirissä.** Tämä lisää ennakoimatonta verokulua ja aiheuttaa riskin virheistä

² <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa5/#3.6-ik%C3%A4alennukset>



veroraportoinnissa. Vaikuttaa myös siltä, että rakennusluokkien uudishintojen määrittely on läpinäkymätöntä ja sattumanvaraista. Tulee kiinnittää huomiota, miten rakennusluokkiin voi hakea muutosta.

Myös toimialakohtaisia ennakoimattomia vaikutuksia saattaa aiheutua, esimerkiksi rantatonttien verotuksen kiristyessä keskimäärin noin 15 %, saattaa telakoille tulla kohtuuttomia veronkorotuksia. Telakka-ala on kansainvälisesti erittäin kilpailtu ala ja yllättävät uudet kulut voivat vaikuttaa negatiivisesti Suomeen toimintaympäristönä. **Teknologiateollisuus pyytää huomioimaan, ettei telakoiden maapohjan verotus kiristy rannalla sijaitsemisen vuoksi.**

7. Uudistus tulee palauttaa takaisin valmisteluun

Ehdotuksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteita vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Rakennusten perusarvo olisi 50 % rakennustyyppin keskimääräisistä alueellisista uudisrakentamiskustannuksista. Maapohjan verotusarvo perustuisi – kuten nykyisinkin – markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen, mutta hinnat ja hinta-alueet päivitetäisiin.

Yksinkertaisuuden ja läpinäkyvyyden tavoite jää toteutumatta. Yrityksen, yksityishenkilön tai veroviranomaisenkaan on mahdotonta esitysluonnoksen perusteella arvioida ja ennakoida kiinteistöverorasituksen nousua. Näin, vaikka uudistuksen tavoitteena nimenomaan on tehdä selkeämpi malli. Nyt näyttää siltä, että arvostusperusteiden läpinäkyvyys on olematonta ja mahdollisten arvostusvirheiden oikaisu siten hankalaa. Lisäksi on vaikea tietää ja ennakoida, miten kunnat toimivat omien verokantojensa suhteen.

8. Mikäli esitystä ei palauteta jatkovalmisteluun, siirtymäsäännöstä tulee parantaa

Hallituksen esitysluonnokseen sisältyy veron nousua rajoittava siirtymäsäännös. Sen perusteella vuosilta 2024–2026 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa kiinteistöstä ei määrättäisi veroa siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 %:lla ja samalla 200 eurolla. On epäselvää, onko kiinteistöverotuksen nousun maksimi aina korkeintaan 200 euroa. **Teknologiateollisuus ry pyytää, että siirtymäsäännöksen sanamuotoa selvennetään.**

Esityksenkin tuottoneutraalisuusolettamaan luottavien laskelmienkin perusteella on selvää, että uudistus johtaisi tietyillä aloilla ja yrityksillä kohtuuttomiin veronkorotuksiin. Siksi **Teknologiateollisuus ry esittää, että siirtymäsäännös on voimassa 10 vuotta eli 2024-2033. Lisäksi leikkuria alennetaan 10 %:iin.**

Helsingissä 20.5.2022

Teknologiateollisuus ry

Petteri Rautaporras
Johtaja, pääekonomisti

Lisätietoja:

Maria Volanen, johtava asiantuntija, veropolitiikka (maria.volanen@teknologiateollisuus.fi)