

Kiinteistöverouudistus – nostaa As Oy:n verot monikertaseksi

- 1) Uudistus on kohtuuton ja epätasa-arvoinen sekä nostaa monikertaiseksi pääkaupunkiseudun As Oy:iden kiinteistöverot sekä vaikuttaa suoraan asuntojen hintoihin..
- 2) Ehdotus on, että uudistus perutaan ja jatketaan nykyisien lain käyttämistä.
- 3) Uudistuksen pitäisi olla yksinkertainen ja ymmärrettävä. Pitäisi lähteä siitä, että vero % kiinnitetään ja markkinahinnat päättää kunta alueellaan (voi kysyä apuakin), jolloin lainsäätäjä ilmoittaa vain maksimiarvon Suomessa. Sen tulisi olla kerrosalaperusteinen niin tontin kuin rakennuksen osalta, koska nämä on tarkistettu viranomaisen toimesta, se on läpinäkyvä ja MRL:n mukainen. Näin kunta tietäisi verotulojen suuruuden välittömästi eikä veronkeräyksestä tulisi kohtuuttomia kustannuksia sekä veroilmoitus olisi helpompi ja säästyisi myös ICT-kustannuksia. Olisi myös niin että verotus ei ohjaisi rakennusten ja maapohjan hintaa. Miksi laaditaan lakia, jos ei voida valmistelun yhteydessä jakaa hintatietoa kuluttajille, jotta he voisivat arvioida sen vaikutusta? Miksi ei voida tehdä yksinkertaisempaa ja tehokkaampaan veronkeräystä?
- 4) Veronkorotusta tulisi rajoittaa 10 vuoden ajan tai maksiminousu tulisi rajata 3-kertaiseksi, nyt alueittain lähennellään jo 10x-veroja.
- 5) Kiinteistöveron alarajan pitäisi olla alempi eli 0,1 % ja yläraja alempi 1 % esim. pääkaupungissa mikä rajoittaisi veromaksimin kohtuulliseksi. Mikä estää tämän?
- 6) Kiinteistövero ei kohtele tasa-arvoisesti, sillä nousu vara on joissain kunnissa vain 30 %, mikä ei varmasti kata edes katumaksuja. Miten lain hengen mukaiset maksut on ajateltu kattaa näissä kunnissa (tukee valtio)?
- 7) Jos nousuvara on joissain kunnissa yli 5-kertainen ja toisissa 0,3 kertainen. Miten yhdenvertaisuus toteutuu?
- 8) Miksi lainsäätäjä käyttää määritelmiä, jotka eivät ole voimassa olevan MRL:n mukaisia, mikä vaikeuttaa lain tulkintaa sekä yksikäsitteisyyttä, vaikka laissa olisi selkeämmin tulkittavia asioita, esimerkkinä kerrosala?
- 9) Esityksessä ullakon pinta-ala sisältää ullakon, jonka verotusarvo on rakentamiskustannusta korkeampi, koska tila on vähäarvoinen ja matala. Miten tämä on mahdollista?
- 10) Miksi rakennuksissa kerrosala, joka läpinäkyvästi on tiedossa ja lupaviranomaisen hyväksymä käytetty?
- 11) Esityksen mukaan laskutetaan myös energia tehokkuuden lisäämisestä eli ulkoseinien lisäeristämisestä?
- 12) Uudet keskeiset sosiaalialan lakien (EV 111/2021) mukaisesti on tulkittu, että Sote alueella hoitajien palkat muutetaan yhtä suuriksi, mikä on Yhdenvertaisuuslain mukainen. Miksi esitetään kuitenkin Kiinteistöverolain puitteissa, että kiinteistöveropohja maksimit olisivat merkittävästi suuremmat Alueen I kunnissa suuremmat, mikä on aiemmin säädetyn ja yhdenvertaisuuslain vastainen?
- 13) Kiinteistöverolaki uudistus perustuu oletukseen, että alueet voidaan jakaa yritysten tarjoushintojen mukaisesti alueisiin, kysyntä/tarjonta, mikä tarkoittaa sitä, että muiden alueiden kuin Uudenmaan alueiden hinnat eivät voi nousta koskaan yhtä korkeiksi, mikä on lähtökohta Haahtelan laskennassa. Tässä alueiden ja niillä asuvien välinen yhdenvertaisuus ei toteudu. Perustelkaa käyttäen Yhdenvertaisuuslaki sekä laskennan perusteet huomioon ottaen, että eri alueet ovat keskenään yhdenvertaisia?
- 14) Kiinteistöverouudistuksella tulisi kattaa myös katumaksut, nykyisen uudistuksen arvostus ja verotus eivät kaikissa kunnissa kata näitä kuluja, mistä seuraa, että katumaksu maksetaan muista veroista, eikä todelliset asumiskulut ole vertailukelpoiset kunnittain. Miten lainsäätäjä varmistaa, että vero kattaa kaikissa kunnissa katumaksut sekä muut kustannukset?

- 15) Verottaja hinta perustuu markkinahintaan, on kuntia, joissa vesihuollon tuet ovat yli 10 000 €/tontti, mutta tontin hinta 0 €. Kaupunkialueilla tällaisia tukia ei ole, miten markkinahinnoittelussa Yhdenvertaisuus lain mukainen tavoite toteutuu? Millä perusteella osassa kunnissa voidaan käyttää markkinahintaa, joka markkina häiriön (valtion, kunnan tai muun tuki tai muu) vuoksi on liian alhainen?
- 16) Maapohja jaetaan verotuksessa alueisiin, miksi että ota huomioon ulkoisvaikutuksia, kuten melu ja saastehaittoja, joilla on yli 50 % vaikutus hintaa, tämä johtaa siihen että isojen teiden varsilla verotus on korkeampi. Miksi näitä ei ole otettu huomioon?
- 17) Romahdus 1994 pudotti hintoja 50 %, uudistu ei pysty reagoimaan näin nopeisiin muutoksiin, joten arvostus tulisi olla alle 50 %. Vai pystyykö?
- 18) Haahtelan laskentapohja on vaikuttanut tuotteiden hinnoitteluun pääkaupunkiseudulla, tätä vaikutusta tulee korostamaan se ,että lainsäätävä katsoo myös, että koska pääkaupunkiseudun asukkailta voidaan laskuttaa enemmän voidaan heiltä laskuttaa myös veroja enemmän. Millä perusteella lainsäätävä ja hallitus katsovat, että samasta tuotteesta voidaan verottaa enemmän vaikka kuluttaja ei voi vaikuttaa hintaan?
- 19) Laki vaikuttaisi asuntojen hintoihin, myytävien talopakettien hintoihin, laki kannustaa maksamaan tietyllä alueella tietyn, mistä seuraa että sillä on vaikutus alueen hintakehitykseen, markkinoiden mukaisesti, koska veroperusteet on siitä johdettu.
- 20) Lain nojalla voidaan laskuttaa vero ylisuurista jätemaksuista, uudisrakentamisessa jätemaksu oli 8000 €, mikä näkyy hinnassa, koska Espoossa maksu on suuri, mutta muualla Suomessa se olisi ollut alle 1000 €. Ylikorkeat hinnat näkyvät Haahtelan laskuissa, ja nyt verottaja haluaa kantaa lisäksi veroa myös niistä, ei tunnu kohtuulliselta. Miksi?

Uudistus on kohtuutonta, koska kunta päättää maksuista, tiet (kuljetusmaksut) ja kaavoituksesta, millä on vaikutusta rakennuskustannuksiin ja tässä tarkoitettuun veroon.

Ystävällisin terveisin,

Isännöitsijä, As Oy Sotatuomarintie Espoo