



Valtiovarainministeriö / Vero-osasto

valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: Hankkeen VM115:00/2018 lausunto

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Keskuskauppakamarilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi. Ehdotetut muutokset perustuvat hallitusohjelmaan, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa kiinteistöverotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Hallitusohjelman mukaan kiinteistöverouudistuksen valmistelussa on otettava nykyistä paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo, eikä kiinteistöverouudistus saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa.

Keskuskauppakamari kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta antaa erillisen lausunnon eräiden arvonmäärittämiseen liittyvien näkökohtien osalta. Muilta osin Keskuskauppakamari esittää kunnioittavasti lausuntonaan seuraavaa.

- **Esitysluonnoksessa vaikutusten arviointi perustuu sille oletukselle, että kiinteistöveropohjan kasvaessa kunnat laskisivat veroprosenttejaan tuottoneutraalille tasolle. Keskuskauppakamari pitää oletuksen toteutumista epävarmana ja katsoo, että käytännössä vaikutusten toteutuminen jätetään esitysluonnoksessa paikallisten kuntapäätäjien käsiin. Jatkovalmistelussa tulisi arvioida uudistuksen vaikutuksia eri veroprosenttiskenaarioissa ja sen lisäksi huomioida kattavammin uudistuksesta elinkeinoelämälle aiheutuvia vaikutuksia.**
- **Hallitus on linjannut, että kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Reunaehdon toteutuminen jää hallituksen esitysluonnoksesta epäselväksi, ja siihen tulisi kiinnittää jatkovalmistelussa erityistä huomiota.**
- **Keskuskauppakamari kannattaa merituulivoimaloiden kiinteistöverotuksen alentamista ja katsoo, että sitä tulisi edistää tarvittaessa erillisenä hankkeena mahdollisimman pikaisella aikataululla.**

*Vaikutusten arviointi*

Keskuskauppakamari kannattaa esityksen tavoitteita ja pitää tärkeänä reunaehtona, ettei uudistus johda kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Näiden tavoitteiden ja rajuusten toteutuminen esitysluonnoksen mukaisessa uudistuksessa ei kuitenkaan käy esityksestä riittävällä tasolla ilmi. Myös Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta on lausunnossaan pitänyt uudistuksen tavoitteita kunnianhimoisina esitykseen nähden ja korostanut asianmukaisen jälkiarvioinnin tärkeyttä. Keskuskauppakamari katsoo, että jos uudistus päädytään toteuttamaan, sen vaikutusten jälkiarvioinnin toteuttamiseen tulisi kiinnittää huomiota jo lainvalmisteluvaiheessa.

Esitysluonnoksen mukaan muutosten tavoitteena ei ole kiristää kiinteistöverotuksen tasoa. Silti esitysluonnoksen sivulla 22 esitetyn mukaisesti muutokset tarjoaisivat edellytyksiä kiinteistöverotuksen tason yleiselle nostamiselle. Koska muutos nostaisi verotusarvoja, kuntien tulisi käytännössä laskea veroprosenttejaan nykyisestä, jotta kiinteistöverotuksen taso ei kokonaisuutena kiristyisi. Tämä käy ilmi erityisesti sivuilla 42-43 esitetyistä tuottoneutraaleista veroprosenteista vuoden 2021 toteutuneisiin kiinteistöveroprosentteihin verrattuna. Keskuskauppakamari pitää veroprosenttien laskemisen toteutumista erittäin epävarmana ottaen huomioon, että kuntien rahoitus on tällä hetkellä epävarmalla pohjalla sote-uudistuksen vuoksi. Keskuskauppakamari pitääkin todennäköisenä, että kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus johtaisi kiinteistöverotuksen tason yleiseen kiristymiseen. Veronkiristys nostaisi kiinteistöihin liittyviä kustannuksia entisestään muiden kiinteistöjen käyttämiseen, kuten lämmitykseen ja sähkөөn, liittyvien kustannusten nousun lisäksi.

Hallituksen esitysluonnoksessa vaikutukset on arvioitu olettaen, että kunnat laskisivat kiinteistöveroprosenttinsa sille tasolle, jolla verokertymä säilyisi ennallaan. Tällä oletuksella osakeyhtiöiden kiinteistöverotus kiristyisi keskimäärin kahdeksan prosenttia. Nousu johtuisi rakennusten verotuksen kiristymisestä (keskimäärin 11 %), kun taas maapohjien verotus kevenisi (keskimäärin 6 %) huolimatta maapohjien verotusarvojen merkittävästä noususta. Keskuskauppakamari katsoo, ettei hallituksen esitysluonnoksen mukainen vaikutusarviointi todennäköisesti vastaisi tosiasiallista tilannetta verovuonna 2024, vaan osakeyhtiöiden kiinteistöverotus kiristyisi merkittävästi enemmän veroprosenttien jäädessä oletettua korkeammiksi. Keskuskauppakamari katsoo, että vaikutusarvioinnissa tulisi laskea uudistuksen vaikutukset verovelvollisille myös siinä skenaariossa, että kunnat pitäisivät kiinteistöveroprosenttinsa nykyisellä tasolla tai jopa nostaisivat niitä.

Keskuskauppakamari toteaa, että hallituksen esitysluonnoksessa vaikutuksia yrityksille ja elinkeinoelämälle on huomioitu vain rajallisesti. Esimerkiksi varastorakennuksien arvioidusta verotusarvon noususta (lämmittämättömillä varastorakennuksilla 20 % ja lämmitetyillä 60 %) johtuva kiinteistöveron nousu voisi tosiasiallisista kiinteistöveroprosenteista riippuen vaikuttaa merkittävästi muun muassa kaupan ja logistiikka-alan kustannuksiin ja aiheuttaa painetta hinnankorotuksiin. Myymälärakennuksiin kohdistuva kiinteistöverokustannus heikentäisi myymälöiden kannattavuutta ja voisi osaltaan johtaa myymäläverkoston supistumiseen.

Muutoksesta aiheutuisi yrityksille lisäksi hallinnollista taakkaa johtuen muun muassa rakennusluokitusten oikeellisuuden tarkistamisesta ja mahdollisten oikaisujen hakemisesta virheellisiin luokitteluihin. Varsinkin suurten, iäkkäiden tai jatkuvasti muutosten alla olevien tehdasalueiden



osalta tietojen tarkistaminen on työlästä. Lisäksi hallinnollista työtä aiheutuu massamenetelyssä toimitetun kiinteistöverotuksen oikeellisuuden tarkistamisesta ja etenkin suurissa yrityksissä sisäisestä koulutus- ja ohjeistustarpeesta.

Esitysluonnoksen sivulla 65 on viitattu taloustieteen näkemyksiin siitä, ettei kiinteistöverolla ole vaikutusta vuokriin. Sinänsä pitää paikkansa, että kiinteistövero on omistamiseen kohdistuva varallisuusvero, ja vuokranantaja pyytää joka tapauksessa suurinta mahdollista vuokraa, jonka tason määrittää kysyntä, eikä kiinteistöveron määrä. Esimerkiksi yrityskiinteistöjen vuokrasopimuksissa kiinteistövero voidaan kuitenkin kohdistaa vuokralaisen maksettavaksi, jolloin myös kiinteistöveron muutos kohdistuisi välittömästi vuokralaiseen.

Kohtuuttomat muutokset kiinteistöveron määrässä

Hallitusohjelmassa todetaan, ettei kiinteistöverouudistus saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Keskuskauppakamari toteaa, että hallituksen esitysluonnoksen vaikutusarvioinnin perusteella kohtuuttomia muutoksia ei voida sulkea pois. On selvää, että jos esimerkiksi teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusten veromuutos olisi tuottoneutraalilla veroprosentilla laskettuna keskimäärin 44 % ja myymälärakennusten keskimäärin 57 %, yksittäistapauksissa vero voisi nousta vähintäänkin satoja prosenteja. Lisäksi maapohjien verotusarvot muuttuisivat yksittäisten kuntien sisällä aluekohtaisesti merkittävästi eri suuntiin, joten maapohjan kiinteistövero voisi moninkertaistua joillakin kunnan alueilla, vaikka kyseinen kunta laskisi kiinteistöveroprosenttinsa tuottoneutraalille tasolle. Esitysluonnoksen mukainen arvostamisperusteiden muutos, kuten kuutioperusteinen hinnoittelu, voisi johtaa ylihinnotteluun ja kohtuuttomaan lopputulokseen esimerkiksi hallimaisen myymälätilan osalta. Keskuskauppakamari katsoo, että uudistus olisi palautettava valmisteluun sen varmistamiseksi, että hallitusohjelman kirjaus kohtuuttomien muutosten estämisestä tosiasiaa toteutuu. Lisäksi jatkovalmistelussa olisi varmistettava, ettei verotusarvo voi missään tilanteessa ylittää rakennuksen tai maapohjan markkina-arvoa. Uudistuksen ei tulisi myöskään johtaa kohtuuttomiin veronkiristyksiin sukupolvenvaihdoistilanteissa.

Ottaen huomioon, että kiinteistövero tulisi useissa tapauksissa nousemaan merkittävästi, Keskuskauppakamari kannattaa kiinteistöveron nousun rajoittamista siirtymävaiheessa. Kiinteistöinvestointien pitkäaikaisuuden vuoksi siirtymävaiheen rajoituksen voimassaolon tulisi olla huomattavasti esitettyä kolmea vuotta pidempi, esimerkiksi kymmenen vuotta.

Keskuskauppakamari pitää erikoisena, että hallituksen esitysluonnoksen sivun 46 mukaan kiinteistöveron nousua siirtymävaiheessa rajoittava sääntö tulisi kohdistumaan joihinkin kiinteistöihin aiheettomasti, kun taas joidenkin kiinteistöjen kohdalla se jäisi aiheettomasti soveltamatta. Tämä johtuisi esitysluonnoksen mukaan rajallisesta mahdollisuudesta rajata pois normaaleista kiinteistötietojen muutoksista johtuvia vaikutuksia automaatioissa sekä siitä, ettei kiinteistötietojen muutosten tapauskohtainen käsittely Verohallinnossa ole mahdollista. Keskuskauppakamari katsoo, että Verohallinnon resurssipuutteiden tai automaation rajoitteiden ei pidä johtaa verotuksen epäyhdenmukaisuuteen. Jos näin laajamittainen ja vaikutuksiltaan ennakoimaton muutos päätettäisiin toteuttaa, olisi myös Verohallinnolle taattava riittävät resurssit verotuksen toimittamiseksi yhdenvertaisella tavalla.



Merituulivoimaloiden kiinteistöverotuksen keventäminen

Esitysluonnoksen mukaan merituulivoimaloiden kiinteistöverotusta kevennettäisiin jo verovuodelle 2023. Keskuskauppakamari kannattaa ehdotusta tältä osin ja katsoo, että merituulivoimaloiden kiinteistöverotuksen keventämistä tulisi tarvittaessa edistää laajemmasta kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta erillisenä hankkeena mahdollisimman nopealla aikataululla.

Lopuksi

Keskuskauppakamari katsoo, että jos kiinteistöverouudistus toteutetaan ja kiinteistöverotusta kiristetään, tulisi työn verotusta vastaavasti alentaa.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Anne Horttanainen
Varatoimitusjohtaja

Emmiina Kujanpää
Johtava veroasiantuntija