

Valtiovarainministeriö
PL 28
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia: Hallituksen esitys laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta, hallituksen esityksen valmistelu VM115:00/2018

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. **Omakotiliittoon kuuluu 250 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on 74.000 jäsentä.** Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme lähes 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

ESITYKSEN SISÄLTÖ

Valtiovarainministeriössä on ollut vuoden 2011 lopusta alkaen käynnissä hanke kiinteistöverotuksen kehittämiseksi. Nyt lausunnolle lähetetyssä luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että maapohjan ja rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin. Esitys ei kuitenkaan sisällä mm. kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälien muuttamista, vaan ne on tarkoitus käsitellä vasta vuoden 2019 syksyllä. Lakimuutosten on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2019 ja lakeja sovellettaisiin vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

Luonnoksessa esitetään, että rakennuksen verotusarvojen osalta luovuttaisiin jälleenhankinta-arvoista ja tilalle tulisi **rakennustyyppikohtainen perusarvo** (rakennustyyppin keskimääräinen uudisrakentamiskustannus), joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannusten alueelliset erot huomioitaisiin kuntakohtaisilla sijaintikertoimilla (vaihteluväli 1-0,79) ja kunnat jaettaisiin 6 luokkaan. Rakennukset jaettaisiin 100 rakennustyyppiin. Verotusarvon määrittelyssä huomioitaisiin edelleen rakennuksen koko ja ikä (kaikilla asuinrakennuksilla 1,25%), eikä peruskorjaus enää vaikuttaisi ikälennukseen. Rakennusten yksittäisiä ominaisuuksia ei enää huomioitaisi verotusarvoa määriteltäessä.

Maapohjan arvostamisessa luovuttaisiin tonttihintakartoista ja arviointiohjeesta. **Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan** (toteutuneet kiinteistökauppahinnat ja osin asuntojen kauppahintatiedot) ja maapohjan käyttötarkoitukseen. Verotusarvo perustuisi tilastomatemaattiseen paikkatietoanalyysiin, jonka pohjalta maapohja pystytään jakamaan homogeenisiin **hintavyöhykkeisiin** (maan kattava hinta-aluekartta). Käyttötarkoituseroja tulisi 6 kappaletta. Verotusarvo olisi 70 prosenttia maapohjan arvosta.

YHTEENVETO

Esitys kiinteistöverotuksen uudistamiseksi on hyvin keskeneräinen ja puutteellinen eikä vaikutustenarvioiteja ole tehty riittävällä tavalla.

Omakotiliitto edellyttää, että:

- **esitys kiinteistöverouudistukseksi palautetaan välittömästi uudelleenvalmisteluun,**
- **uudistuksen valmisteluun ja vaikutusten arviointiin varataan lisää aikaa ja**
- **kiinteistöverotus tulee päättää yhtenä kokonaisuutena yhden vaalikauden aikana.**

Lisäksi lain voimaantulo tulee siirtää ainakin vuoteen 2021.

ESITYKSEN VAIKUTUKSET KOTITALOUKSILLE JA OMAKOTILIITON ESITYKSET

Omakotiliitto pitää kiinteistöverouudistusta lähtökohtaisesti perusteltuna. Tavoitteet verotuksen selkeydestä, ymmärrettävyydestä, yksinkertaisuudesta, läpinäkyvyydestä ja oikeudenmukaisuudesta ovat erittäin kannattavia. Verotusuudistusta on valmisteltu liki 7 vuotta ja hanke jatkuu vielä vuoden verran. On hyvä, että Valtiovarainministeriö on järjestänyt uudistuksen etenemisestä sidosryhmätilaisuuksia ja tiedottanut asiasta.

Omakotiliitto pitää lakimuutoksen päättämisen jakamista kahdelle vaalikaudelle vastuuttomana. Kuten todettua, tänä syksynä päätettäisiin puutteellisin tiedoin rakennuksen ja maapohjan arvostamisperusteista. Ja vasta ensi syksynä, 2019, uusi eduskunta päättäisi kiinteistöveroprosenttien vaihteluväleistä. Lisäksi kuntien tulisi päättää samana syksynä vuonna 2020 kunnissa sovellettavat kiinteistöveroprosentit. Aikataulu on kaiken kaikkiaan liian kireä. Valmistelun yhteydessä kuntien itsemääräämisoikeutta tulee la-ventaa. **Kaikkia Suomen kuntia ja kansalaisia tulee kohdella yhdenvertaisesti.** Ei ole hyväksyttävää, että vain Ahvenmaalla kiinteistöveroprosentit voivat olla matalimmillaan 0,00 prosenttia. **Omakotiliitto edellyttää, että tässä laajassa kiinteistöverouudistuksessa sama käytäntö (kiinteistöveroprosenteilla ei tule ole olla alarajaa) tulee mahdollistaa kaikkiin Suomen kuntiin.**

Lausunnolla oleva luonnos hallituksen esitykseksi sisältää vain joitain vaikutusten arviointeja. Esitysluonnos sisältää muun muassa asuinpientalojen (1400 €/m²) ja kerrostalojen (1060 €/m²) osalta arviot rakennusten arvostamisen yksikköarvoista. Nykyinen arvo molemmilla kiinteistötyypeillä on sama, 638,28 €/m². **Maapohjan osalta** aluehinta- ja tonttikarttoja ei ole julkisesti saatavilla, jolloin vaikutusten arviointeja on mahdoton tehdä. **Tonttikarttojen osalta herää huoli segregatiosta.**

Vapaa-ajanasuntojen, joita Suomessa on yli 500.000, verotusarvoja ei ole lainkaan saatavilla. Kun rakennusten yksittäisiä ominaisuuksia ei enää huomioitaisi verotusarvoa määriteltäessä, kasvattaisi esitys erityisesti pienten, vähänvarusteltujen ja kevyesti rakennettujen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen kesämökkien kiinteistöverotusta. Huolestuttavaa on se, että mökinomistajien keski-ikä on 62 vuotta, jolloin verorasitus tulisi kohdistumaan eläkeläisiin. **Keskeistä on, että jatkovalmistelussa selvitetään vaikutuksia mökinomistajille.**

Valmistelun ollessa monelta osin keskeneräistä ja puutteellista, ei ole mitään edellytyksiä tehdä mikrotason, kotitalouskohtaisia, vaikutusten arviointeja. On kuitenkin huomioitava, että asuminen on perustarve ja jo perustuslain (19 §) mukaan jokaisella on oikeus asuntoon ja julkisen vallan tulee tukea asumisen omatoimista järjestämistä. **Pelkäämään rakennuksen osalta verotusarvo pientaloissa kasvaisi liki 120 prosenttia.** Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälin oletetaan laskevan, mutta niistä päätettäisiin vasta vuonna 2019. Kunnat saisivat edelleenkin päättää itsenäisesti soveltamistaan veroprosenteista, mutta ei ole mitään takeita, ettei kiinteistövero kasvaisi vaikkei se suoranaisesti olekaan uudistuksen tavoitteena.

Esityksessä todetaan lisäksi, että kiinteistöverotuksen painopiste siirtyy asuinkerrostaloilta pientaloille: Kiinteistövero alenisi 95 prosentilla asuinkerrostaloissa. Asuinpientalojen (omakotitalot, paritalot ja rivitalot) neliömetrikohtainen yksikköhinta asettuisi 30 prosenttia asuinkerrostalojen hintaa korkeammalle. Nyt verotusarvo on molemmille rakennustyypeille sama. **Omakotiliiton mielestä esitetty muutos on perustavanlaatuisen ja epäoikeudenmukainen, asettaen asumismuodot turhaan vastakkain.** Kansalaiset ja perheet tarvitsevat erilaisia asumismuotoja elämänsä eri vaiheissa, eikä valtiovallalla tule asettaa asumismuotoja millään tavalla paremmuusjärjestykseen. Myös esityksen sivulla 49 kuvattu vaikutus on hyvin kyseenalainen, eriarvoistava ja virheellinen:

”rakennuksiin kohdistuvan verotuksen painopisteen siirtyminen edellä kuvattujen alustavien arvioiden mukaisesti osin kerrostaloasukkailta pientaloasukkaille on osaltaan omiaan vähentämään myös vuokrala asuvien vuokrankorotuspaineita, joskin taloustieteen piirissä kiinteistöveron ja vuokrien tason välinen yhteys on kiistanalainen eikä sellaista ole havaittu empiirisessä tutkimuksessa.”

On kuitenkin huomioitava, että myös kerrostaloissa on omistusasumista ja pientaloissa vuokralaisia. **Omakotiliitto edellyttää, että kyseinen kappale poistetaan ja ylipäätään eri kiinteistöjä tulee verotuksessa kohdella tasa-arvoisesti.**

Lisäksi esityksessä todetaan, että tavoitteena on **eriyttää yleisen kiinteistöveroprosentin osalta maapohjan ja rakennuksen veroprosentit toisistaan**. Tarkoituksena on välttää yritysten kiinteistöverorasituksen liiallinen nousu. Tämäkin tarkoittaa, että **verotuksen painopiste siirtyy edelleen asumiseen**. On kuitenkin muistettava, että kotitaloudet eivät voi vähentää kiinteistöverotustaan verotuksessa, kuten yritykset pystyvät tekemään. Lisäksi näyttää siltä, että kaiken kaikkiaan verorasitus jakautuisi uudella tavalla eri kiinteistötyyppien kesken kohdistuen erityisesti pientaloihin.

Ei ole missään nimessä hyväksyttävää, että verotuksen painopiste siirtyy asumiseen ja erityisesti pientaloasumiseen. Eikä ole mitään perusteita sille, että eri rakennustyyppit (omakotitalot, paritalot, rivitalot ja kerrostalot) asetetaan keskenään epätasa-arvoiseen asemaan. Näin ollen **Omakotiliitto vaatii, että kiinteistövero tulee olla eri rakennustyypeille tasa-arvoinen**. Ylipäätäänkin **Omakotiliitto peräänkuuluttaa laajaa verokeskustelua ja verotuksen kokonaisuudistusta**. Esityksessä vedotaan mm. kansainvälisten talousjärjestöjen suositukseen kasvattaa kiinteistöveron painoarvoa ja verotuksen painopisteen siirtämistä työn verotuksesta enemmän kulutus- ja kiinteistöverotuksen suuntaan. Huomioitta kuitenkin jää, että **Suomen kokonaisveroaste suhteessa bruttokansantuotteeseen on Euroopan korkeimpia**. Kautta aikojen Suomessa on kannustettu säästämiseen. **Viimeaikaisten verotuspäätösten perusteella oman kodin omistaminen ei näytä olevan enää hyväksyttävää, toisin kuten perustuslain 19 §:ssä todetaan**. Suomessa ei kuitenkaan ole käyty laaja-alaista keskustelua siitä, mikä on hyväksyttävää säästämistä tai omistamista ja millä perusteella verotusta kokonaisuutena toteutetaan. Tuleva monivaalivuosi antaa hyvän mahdollisuuden tähän keskusteluun.

Ei riitä, että kotitaloudet pystyvät tekemään vaikutusten arviointeja vaan heidän tulee pystyä tosiasiallisesti vaikuttamaan kiinteistöverotuksensa määrään. Uudisrakentamisessa ja muuttaessa perheet pystyvät jossain määrin ottamaan huomioon verotuksen ohjausvaikutuksen. Pääsääntöisesti väestömme kuitenkin asuu jo rakennetuissa kodeissa. Vuosittain rakennetaan noin 40.000 - 45.000 asuntoa (pientalot/kerrostalot) ja kunnan sisäisiä ja kuntien välisiä muuttoja tapahtuu reilu 870.000 vuodessa (Rakennustollisuus ja Tilastokeskus). Näin ollen vain osa kotitalouksista pystyy vaikuttamaan kiinteistöveronsa määrään. Esityksen perusteella kiinteistövero tulee merkittävästi kasvamaan monessa kotitaloudessa. Samaan aikaan kotitalouksien muut asumismenot nousevat (mm. sähkön siirtomaksut, energiaverotus, jätevesi-investoinnit ja energiatehokkuusvaatimukset). Keskimäärin kotitalous käyttää asumismenoihin noin 20-25 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Kaikkein heikoimmassa asemassa on öljylämmitteisessä omakotitalossa yksin asuva eläkeläinen, jonka **asumismenot ovat jo yli 47 prosenttia käytettävissä olevista tuloista!** Asumismenojen jatkuvan kasvun, erityisesti kiinteistöverotuksen moninkertaistumisen seurauksena monella kotitaloudella ei ole mahdollisuutta ylläpitää, huoltaa saatikka korjata kiinteistöjä. Ja pahimmillaan, ilman mitään korjaus- tai huojennustoimenpiteitä **kiinteistöverouudistus tulee pakotetusti johtamaan kiinteistönomistamisen uudisjakoon, mikä ei ole missään nimessä hyväksyttävää**.

Ennestäänkin omakotiasukkaat maksavat enemmän kiinteistöveroä kuin kerrostaloasukkaat ja kiinteistövero on suhteellisesti ankarampi pientuloisille kuin suurituloisille (Pellervon Taloustutkimus). Nyt laajan kiinteistöverouudistuksen yhteydessä kiinteistöverotus tulee suhteuttaa kotitalouden käytettävissä oleviin tuloihin. **Omakotiliiton mielestä kiinteistöveron osuus ansioista saa olla enintään 2 prosenttia, ja kiinteistöverotuksen periaatteiden tulee kuitenkin määrätä rakennuksen ja tontin verolle enimmäismäärä**. Keskeistä on kehittää pienituloisten ikääntyvien **kohtuuttomille kiinteistöveroille leikkausmekanismi** ja mahdollistaa heidän kotona asuminen.

Esityksessä ehdotetaan **tontin ja rakennuksen arvostamiseen, molempiin, 70 %:n varovaisuusperiaatetta ja sen nostamista lain sisältöön**. Varovaisuusperiaate on **Omakotiliiton mielestä kannatettava**. Prosenttiluvun määrittäminen edellyttää kuitenkin laajempaa vaikutustenarviointia. Oikeudenmukainen ja kohtuullinen hintataso voi kuitenkin muodostua huomattavasti matalammaksi.

Lausunnolla olevassa esitysluonnoksessa on pohdittu kiinteistöveron nousun rajoittamista siirtymävaiheessa. **Omakotiliitto pitää välttämättömänä laatia siirtymäsäännös ja estää veron kohtuuton nousu**. Kohtuuttomuus voi liittyä kertanousuun tai edellä kuvattuun kiinteistöveron kokonaismäärään. On perusteltua, että **kiinteistöverouudistuksen mahdollisille korotuksille asetetaan riittävän pitkä siirtymäaika (vähintään viisi vuotta) ja vuosittainen nousu rajoitetaan (enimmillään 2 prosenttiin)**. Sähkön siirtomak-

sun korotuksille on asetettu 15 prosentin vuotuinen korotuskatto. On kuitenkin ilmennyt, että 15 prosentin katto johtaa kohtuuttomiin kertakorotuksiin erityisesti pienituloisilla, siksi yleinen kertakorotuskatto tulee asettaa kiinteistöverotuksessa kuten muissakin maksuissa huomattavasti matalammalle. Esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokrankorotukset on sidottu elinkustannusindeksiin, jolloin korotus on vain muutaman prosentin luokkaa.

Omakotiliitto vaatii, että kiinteistöverouudistus palautetaan välittömästi uudelleenvalmisteluun, että uudistuksen valmisteluun ja vaikutusten arviointiin varataan lisää aikaa ja että kiinteistöverotus tulee päättää yhtenä kokonaisuutena yhdellä vaalikaudella.

Lisäksi lain voimaantulo tulee siirtää aikaisintaan vuoteen 2021.

Omakotiliitto jättää varauman lausua yksityiskohdista vielä tarkemmin, kun vaikutusten arvioinnit tulevat mahdollisiksi.

kunnioitavasti
Suomen Omakotiliitto ry



Ari Rehnfors
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja