

Viitteenne: VN/1531/2020, VM115:00/2018

VANTAAN VALON LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROTUKSEN  
ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

**LAUSUNNONANTAJA**

Vantaan Valo Ky:n kautta kotimaiset työeläkeyhtiöt Varma ja Elo omistavat viihdekauppakeskus Jumbo-Flamingoa. Jumbossa sijaitsevat hypermarket-tilat omistavat Kesko ja HOK-Elanto.

Vantaalla sijaitseva viihdekauppakeskus Jumbo-Flamingo on myynniltään Suomen suurin kauppakeskus. Viihdekauppakeskuksen yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on yli 140 000 neliometriä.

Kauppakeskuksessa on 170 liikettä, ravintoloita, kahviloita, viihdepalveluita, kaksi hypermarketia sekä 500 parkkipaikkaa. Lisäksi Jumbo-Flamingon osana toimii huonemäärältään Suomen suurin hotelli. Vuonna 2021 kauppakeskuksen myynti oli yli 410 miljoonaa euroa ja kävijämäärä noin 10 miljoonaa henkilöä.

Viihdekauppakeskus Jumbo- Flamingo on Suomen Kauppakeskusyhdistyksen jäsen.

**YLEISTÄ ESITYKSESTÄ**

Kauppakeskusliiketoiminta on pääomavaltaista toimintaa, jonka tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Tällä hetkellä yleinen kustannustason nousu nostaa kiinteistönpidon kustannustasoa rajusti ja kiinteistörahoituksen korkotaso on nousussa, joten pelkona on, että lakimuutoksella saataisiin aikaan ylimääräinen kustannusshokki.

Kauppakeskustoimiala on kohdannut viime vuosien aikana voimakkaan rakennemuutoksen verkkokaupan myötä sekä kärsinyt yli kaksi vuotta pandemiasta ja siihen liittyvistä rajoitustoimista. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Vuokralaisten liiketoiminnan kannattavuutta rasittaa jo nyt voimakas kustannustason nousu, ja kiinteistöverouudistuksen kautta lankeava lisäkustannus voisi olla kuolinisku varsinkin monelle yrittäjöpohjaiselle toimijalle.

Maksettavan kiinteistöveron määrä on myös kasvanut merkittävästi 2000-luvulla. Kiinteistövero on merkittävä yksittäinen kuluerä kauppakeskuksissa energiamaksujen lisäksi. Liikekiinteistöjen kohdalla on yleistä, että kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan vuokralaiselta hoitovuokran tai käyttökorvausten muodossa. Näin ollen kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja vasta viiveellä vuokranantajaan.

VM:n näkemyksen mukaan liikerakennusten rakennuksesta maksettavan kiinteistöveron määrä kasvaisi keskimäärin 56 %. Raklin teettämän vaikutusarvion tulokset ovat linjassa VM:n analyysin kanssa. Alustavien tulosten perusteella verouudistus voi johtaa huomattavaan maksettavan kiinteistöveron kasvuun yksittäisen kiinteistön kohdalla. Koska "kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa" ja "kiinteistöverouudistuksella ei tavoitella verokertymän kasvua kuntatasolla", niin nyt esitetty uudistus luo suuren epätietoisuuden alalle ja kauppakeskustoimijoille. Vaikka kohtuullisuutta on tavoiteltu erillislailla, joka määrää 2024–2026 kiinteistöveron nousulle 30 % vuosittaisen leikkurin, jonka ylittävä osa siirtyy seuraavalle vuodelle, on 30 % nousu maksettavassa kiinteistöverossa kauppakeskusten näkökulmasta täysin kohtuuton.

## **ESITETYT MUUTOKSET**

Jaamme näin Suomen Kauppakeskusyhdistyksen esittämän huolen ja tuemme Kauppakeskusyhdistyksen esittämiä muutoksia. Uudistus tulisi palauttaa valmisteluun, ja tuoda uudelleen käsiteltäväksi seuraavin muutoksin:

1. Verotusarvot voivat nousta kohtuuttomasti yksittäisen kiinteistönomistajan kohdalla. Varovaisuusperiaatetta tulisi korostaa verotusarvoja määritettäessä, jotta verotusarvojen muutokset ja hajonta jäisivät nyt esitettyä maltillisemmiksi. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Lakiin tulee kirjata, että kiinteistön verotusarvo ei saa ylittää kiinteistön markkina-arvoa.
2. Lakiin tulee myös sisällyttää muutoksenhakumenettely, mikäli on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon. Muutoksenhaun käsittelyajan tulee olla kohtuullinen.
3. Liikerakennusten kuutioperusteisuus verotusarvon määrittämisessä johtaa ongelmiin kauppakeskusten kohdalla. Kauppakeskuksissa tiloja vuokrataan ja käytetään neliöperusteisesti (samaa tapaan kuin toimistoissa), joten myös verotusarvojen laskemiseen pitäisi soveltaa neliöitä kuutioiden sijasta. Vaikka

kuutioperusteista verotusarvon määrittystä on käytetty aiemminkin liikerakennusten osalta, perusteita kuutioperusteiselle verotusarvon määrittelykselle ei hallituksen esitysluonnoksesta löydy.

4. Sovellettavat maapohjan hintakartat tulisi julkaista samaan aikaan hallituksen luonnosesityksen tekemisen yhteydessä. Verotuksen ennakoimattomuutta maapohjan verotuksen osalta lisää myös se, että kaikilla alueilla ei ole tehty juurikaan maakauppoja.
5. 30 % vuosittainen nousu kiinteistöverossa ylittää selvästi kohtuuden rajat. Siedettävämpi vaihtoehto olisi enintään 15 % nousu vuodessa tilanteesta riippumatta. Leikkurin ajalliselle rajaamiselle ei nähdä perusteita.
6. Kuntien veroasteiden neutraali taso tulee säätää lailla ja lukita viiden vuoden siirtymäajaksi. Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälin yläraja pitää asettaa tasolle, joka heijastelee keskimääräisen kunnan verokertymää nykyisen vaihteluvälin ylälaidassa. Ne kunnat, joiden verokertymän suhteen neutraali veroprosentti ylittää tämän tason, tulee käsitellä poikkeustapauksina.

Vantaan Valo Ky:n puolesta Vantaan Valo GP Oy



Jukka Vakula

toimitusjohtaja