

20.5.2022

Hankkeen VM115:00/2018 lausunto

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Kirjoita tähän

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausuntoa otsikkoasiassa. EK kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu kunnioittavasti seuraavan.

- **Uudistus tulee palauttaa välittömästi takaisin valmisteluun.**
 - **Uudistusta ei tule edistää ennen kuin nykyisellään täysin puuttuva vaikutusarviointi yksittäisten kiinteistöjen verorasituksen muutoksista on tehty ja vaikutukset ovat luettavissa esityksestä yksiselitteisesti.**
 - **Tämän vaikutusarvioinnin osoittamat muutostarpeet tulee arvioida ja toteuttaa huolellisesti.**
 - **Esitystä ei voida antaa ennen arvioinnin tekemistä, koska se johtaa täysin ennakoimattomiin lopputuloksiin.**
 - **Riittävänä arviointina ei voida missään tapauksessa pitää esityksen sivulla 55 viitattua, 500 kiinteistöä koskevaa otosta, joka ei ole millään lailla edustava tai läpinäkyvä.**
 - **Tällainen arviointi tulisi tehdä vähintäänkin kymmeniä tuhansia kiinteistöjä kattavalla aineistolla oletettuja tuottoneutraaleja prosentteja käyttäen.**
 - **Ennakoimattomuuden ongelma pahenee edelleen tilanteessa, jossa samanaikaisesti merkittävää osaa kuntien tehtävistä siirretään hyvinvointialueille.**
- **Uudistusta ei tule edistää ennen kuin on varmistettu, että esitys vastaa sille hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita ja reunaehtoja.**
 - **On selvää, että uudistus tulee johtamaan hallitusohjelman nimenomaisen edellytyksen vastaisesti kohtuuttomiin tilanteisiin.**
 - **Uudistuksen vaikutusta eli verovelvollisen kiinteistöveron nousua tai laskua ei ole arvioitu yksittäisten**

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

kiinteistöjen ja veronmaksajan näkökulmasta, vaan kunnan keskimääräisten lukujen perusteella. Tällaisen arvioinnin puuttuminen johtaa väistämättä kohtuuttomien tilanteiden syntymiseen.

Tulevan vaikutusarvioinnin yhteydessä tulee ottaa kantaa siihen, mikä on katsottava kohtuuttomaksi lopputulokseksi. Esitysluonnoksen toteutuessa *vero nousisi yli kaksinkertaiseksi 81 postinumeroalueella esitetyillä tuottoneutraaleilla prosenteilla*. On selvää, että vero tulee käytännössä nousemaan vielä tätä enemmän, kun kunnat korottavat veroprosenttejaan.

Jotta esitystä ja sen vaikutuksia voitaisiin ylipäättään arvioida, tulee *veron määrän arvioidut muutokset laskea uudestaan läpi laajalla kiinteistöaineistolla ja erityisesti suurimpien vero-/verotusarvomutosten tilanteisiin keskittyen*. Ennen tätä arviointia ja sen perusteella tehtyjä muutoksia esitystä ei voida antaa, koska se johtaa täysin ennakoimattomiin ja kohtuuttomiin lopputuloksiin. *Esityksen antaminen ilman tällaista arviointia ei anna kuvaa huolellisesta ja asianmukaisesta lainvalmistelusta, vaikka esityksen valmisteluun käytetty aika onkin ollut pitkä*.

Jäljempänä kuvatulla tavoin esitykseen sisältyy kuitenkin joitakin *uudistuskokonaisuuden etenemisestä riippumattomia*, yksittäisiä ehdotuksia, joita tulisi edistää *kokonaisuudistuksen jatkovalmistelun tuloksesta riippumatta*.

Uudistuksella ei saavuteta sille asetettuja tavoitteita

Uudistuksen tavoitteena on esitysluonnoksen mukaan uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esityksen päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Arvojen jälkeen jääminen on monissa tapauksissa harhaa. Kuten jäljempänä todetaan, esimerkiksi matkailu- ja ravintola-alan kiinteistöjen arvostus kiinteistöverotuksessa ylittää monilla alueilla kiinteistöjen käyvän arvon hyvinkin merkittävästi. Näihin kohtuuttomiin tilanteisiin kiinteistönomistajat hakevat oikaisua ja usein verotuksen oikaisulautakunta myös on korjannut kohtuuttomuutta yksittäistapauksissa.

Tavoitetta ei esitysluonnoksella saavuteta. Esitetyt rakennusten perusarvot perustuvat ajanmukaisiin keskimääräisiin alueellisiin rakentamiskustannuksiin. Tällaiset kustannukset eivät heijasta rakennusten käypiä arvoja nykyistä järjestelmää paremmalla tavalla, koska niissä ei oteta riittäväällä tavalla huomioon kiinteistön sijaintia. Vaikka esimerkiksi jonkin rakennuksen rakentamiskustannukset olisivat jonkin verran korkeampia

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

pääkaupunkiseudulla, ei tämä ero ole suhteessa valmiin rakennuksen arvoon, jossa sijainti on täysin ratkaisevassa asiassa.

Esityksen ilmiselvä tarkoitus on veron tuoton raju nostaminen - ja siten kiinteistöverotuksen nopea ja huomattava kiristäminen.

Esitöihin on kirjattu täysin perusteeton ajatus siitä, että kunnat kompensoisivat maapohjan arvostuksen nousua veroprosentteja alentamalla. Tähän on kuntien nykyisessä taloudellisessa tilanteessa äärimmäisen vaikea uskoa. Taustalla olevana julkilausumattomana tavoitteena onkin verotasojen nostaminen.

Yleisesti maapohjan verotusarvot nousisivat 2–4-kertaisiksi ja muutamassa postinumeroalueella enemmänkin, jopa 23-kertaisiksi. Muuttamalla alueella arvostus myös hiukan laskee. Esimerkiksi matkailualueiden verotasot nousevat hyvän sijainnin vuoksi selvästi, mikä vähentää puolestaan majoitusrakennusten arvostuksen alentamisen merkitystä. Kokonaisuus on aiemmin kuvatulla tavalla täysin ennakoimaton.

Kuntien rahoituksen kokonaisuus on suurten muutosten kohteena jo ilman kiinteistöverouudistustakin. Mikäli kiinteistöverouudistusta toteutetaan samanaikaisesti ennen kuin tiedetään, kuinka jo päätetyt muutokset vaikuttavat kuntien toimintaan, on vaarana tehtävien veromuutosten kannalta kokonaisuuden hämärtyminen, jolloin nyt tehtävä kiinteistöveromuutos voi vaikuttaa yllättävästikin.

Kuntien rahoituksen näkökulmasta kiinteistöveroprosenteissa on jo nykyisellään kiristysvaraa, mikäli kuntien talous tätä jatkossa edellyttäisi. Kiinteistöverouudistus tulisikin nyt laittaa jäihin ja odottaa kunnes kunnallisveroon tehtävien muutosten vaikutukset (kuten lisärahoitustarve) ovat täsmällisesti selvillä. Näin menetellen myös vaikutukset verovelvollisille voitaisiin ennakoida paremmin.

Esitysluonnos on ristiriidassa hallitusohjelman ehdottomasti muotoiltujen reunaehtojen kanssa muutoksen kohtuullisuudesta.

Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa on edellytetty sananmukaisesti, että "kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan."

Tällaista arviointia ei ole luonnoksen valmistelussa tehty. On selvää, että esitys tulee johtamaan kohtuuttomiin, ennakoimattomiin ja sattumanvaraisiin muutoksiin verovelvollisten verotuksessa. Näitä tilanteita käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Lain valmisteluaineistossa on mukana postinumerokohtainen luettelo maapohjan verotusarvon muutoksista. Aineistosta ilmenee, että *suurimmillaan verotusarvo n. 22-kertaistuu yhdellä Seinäjoen*

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

postinumeroalueella, pienimillään putoaa yhteen kolmasosaan mm. yhdellä Kurikan postinumeroalueella. Arvostusta ei kuitenkaan tehdä postinumeroalueittain, vaan vielä tarkemmalla aluejaolla. Tarkemman aluejaon mukaisia muutosarvioita ei kuitenkaan ole julkistettu tai ei ehkä edes laadittu.

Verotusarvot keskimääräisestikin nousevat kaksinkertaisiksi. Esitysluonnoksessa oletetaan, että kunnat laskevat veroprosenttejaan vastaavasti. Valmisteluaineistossa on taulukko kuntakohtaisista verotuottoneutraaleista prosenteista. Vaikka kunnat laskisivat veroprosenttinsa tuottoneutraalille tasolle - mistä ei tietenkään ole mitään takeita - kuntien sisäiset erot arvostuksen muutoksessa ovat suuria. Joillakin postinumeroalueilla maapohjan vero voi veroprosentin alennuksesta huolimatta siis nousta merkittävästi.

Ääritapauksena maapohjan vero näyttää 8½-kertaistuvan alueella 60280 Seinäjoki, vaikka Seinäjoki alentaisi veroprosenttinsa verotuottoneutraalille tasolle. Kaiken kaikkiaan heilahtelut ovat hämmästyttävän suuria, ja perusteita on hyvin vaikeaa löytää. Esityksestä ei esimerkiksi selviä, miten on mahdollista, että suurimmat verotusarvon korotukset osuvat yksittäisille alueille mm. Seinäjoella, Sastamalassa, Raaseporissa ja Kontiolahdella.

Uudistuksen vaikutusta eli verovelvollisen kiinteistöveron nousua tai laskua ei ole arvioitu yksittäisten kiinteistöjen ja yksittäisen veronmaksajan näkökulmasta, vaan kunnan keskimääräisten lukujen perusteella.

Tällaisen arvioinnin puuttuminen johtaa väistämättä kohtuuttomien tilanteiden syntymiseen. Vaikka verotuksen taso pysyisi kunnan tasolla keskimäärin neutraalina, sillä oletuksella, että kunnat käyttäisivät oletettuja tuottoneutraaleja veroprosentteja, yksittäisen verovelvollisen kannalta kiinteistöveron nousu voi olla täysin kohtuuton. Lisäksi on selvää, että kunnalla on täysi mahdollisuus käyttää korkeampaa veroprosenttia, ja tätä mahdollisuutta tullaan erittäin todennäköisesti myös käyttämään.

Riittävänä arviointina ei voida missään tapauksessa pitää esityksen sivulla 55 viitattua, 500 kiinteistöä koskevaa otosta, joka ei ole millään lailla edustava tai läpinäkyvä. Tällainen arviointi tulisi tehdä vähintäänkin kymmeniä tuhansia kiinteistöjä kattavalla aineistolla oletettuja tuottoneutraaleja prosenteja käyttäen.

Lisäksi on huomattava, että kiinteistöverotus tulee säilymään myös jatkossa massa-arviointina, minkä johtaa väistämättä virheisiin, kohtuuttomuuksiin ja markkina-arvoja korkeampiin arvioihin useissa tapauksissa. Kohtuuttomuudet ovat järjestelmään sisäänrakennettu ominaisuus, jota massa-arvioinnissa lieventää se, jos veron taso on matala. On selvää, että kiinteistöveroä koskeva muutoksenhaku tulee kasvamaan räjähdysmäisesti, jos uudistus toteutetaan tässä muodossa. **Kohtuuttomuutta**

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

osoittaa selkeästi myös ministeriön arvio asuinkiinteistöjen, joilla asuntokohtainen kiinteistöveron muutos on yli 1000 euroa, lukumäärästä, joka on arviolta noin 1200 kpl.

Esitystä valmisteltaessa olisi myös otettava huomioon kiinteän omaisuuden luonne. Omaisuus ei ole luonteeltaan likvidiä eikä sen omistuskäytännössä synny vuokraustoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä lukuun ottamatta muuta kuin kustannuksia. Kiinteästä omaisuudesta saatava tulo realisoituu tyypillisesti vasta kiinteistöä luovuttaessa. Veronmaksajan maksukyky ei välttämättä ole hyvä, vaikka tämä omistaisi kiinteistöverotuksen näkökulmasta arvokkaan kiinteistön.

Muutosten suuruus pahentaa sen ennakoimattomuutta.

Sekä yksittäisen verovelvollisen, lainsäätäjän että veroasiantuntijan on esitysluonnoksen perusteella täysin mahdotonta arvioida ja ennakoita kiinteistöverorasituksen nousua esityksen perusteella. Tämä ennakoitavuuden ongelma syntyy erityisesti kahdesta seikasta: 1) maapohjan arvostuksen vaikutukset vaihtelevat vaikeasti ennakoitavalla tavalla, ja 2) verotasojen nousu riippuu ratkaisevasti siitä, mitä kunnat päättävät tehdä veroprosentilleen.

Esitykseen sisältyvä ns. leikkurisäännös ei myöskään rajoita kohtuuttomuutta kuin leikkurin voimassaolon ajalta. Jotta kohtuuttomuudet vältettäisiin, tulisi leikkurista tehdä pysyvä osa uudistusta ja se pitäisi sitoa nykyisiin verotusarvoihin.

Luonnoksen liitteenä olevien tietojen perusteella aluehinnat näyttävät vaihtelevan erittäin rajusti saman kunnan sisälläkin, mikä viittaa arvostusperusteiden sattuman- ja tulkinnanvaraisuuteen. Esityksen liitteenä olevasta taulukosta selviää, että esimerkiksi postinumeroalueella 60280 Eskoon keskuslaitosalue (Seinäjoki) verotusarvo tulisi 23-kertaistumaan, alueella 86100 Parhalahti 14,6 kertaistumaan, alueella 38130 Eilivuori 11,8 kertaistumaan, kun taas esimerkiksi muutaman kymmenen kilometrin päässä korkeimmalta nousualueelta, postinumeroalueella 61380 Polvenkylä verotusarvo alenisi 0,3 kertaiseksi. Vierekkäisillä, Seinäjoen kunnan sisällä tai sen lähellä esimerkiksi postinumeroalueella 60280 Eskoon keskuslaitosalue maapohjan verotusarvo olisi jatkossa 23-kertainen, postinumeroalueella 60420 Impivaara 6,6 kertainen, ja postinumeroalueella 60200 Törnävä 2,5 kertainen.

On selvää, että tilannetta ei ole mahdollista saada yhdenvertaiseksi tai kohtuulliseksi edes kunnan keskimääräistä veroprosenttia säätämällä. Vaikka kunnan alueella tilanne olisi keskimäärin neutraali, on vaikea löytää perusteluja suurelle vaihtelulle yksittäisten kiinteistöjen välillä. Vielä vaikeampaa tämä on perustella kunnan asukkaille verotuksen lopputulosta.

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

Ehdotetun ArvostusL 29 § 1 momentin mukaan *maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu hintataso sekä muut maapohjan arvoon vaikuttavat seikat, kuten kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet ja sopivuus rakennustarkoituksiin*. Toisaalta 29 § 4 momentissa säädettäisiin maapohjan verotusarvoksi suoraan 70 prosenttia Maanmittauslaitoksen määrittämästä ja Verohallinnon vahvistamasta aluehinnasta. Lisäksi on mahdollista, että aluehintojen määrittämisessä voi tapahtua myös inhimillisiä tai teknisiä virheitä. Siten arvostusta ei tulisi *kategorisesti* kytkeä Maanmittauslaitoksen määrittämään aluehintaan. Aluekohtaiseen arvostamiseen tulisi jättää mahdollisuus verotuksen toimittamisen yhteydessä vaatia mahdollisten virheiden oikaisemista ja säätää, että aluehintaa käytetään oletusarvoisesti, ellei muuta ole näytetty. Tällöin voitaisiin 4 momentissa säätää esimerkiksi: *Maapohjan verotusarvoksi katsotaan 70 prosenttia 29 §:n 1-3 momenttien mukaisin perustein arvioidusta arvosta. Ellei asiassa ole näytetty muuta, 29 §:n 1-3 momenttien mukaisin perustein arvioiduksi arvoksi katsotaan Maanmittauslaitoksen määrittämä ja Verohallinnon vahvistama aluehintaa*.

Vaikka kunnan alueella tilanne olisi keskimäärin neutraali, on vaikea löytää perusteluja suurelle vaihtelulle yksittäisten kiinteistöjen välillä. Vielä vaikeampaa tällaista lopputulosta on perustella kunnan asukkaille.

Uudistus luo kiinteistöverotukseen uusia ongelmia suurin hallinnollisin kustannuksin. Tällaisen, valmistelun ajallisesta kestosta huolimatta heikosti valmistellun ja arvioidun kokonaisuudistuksen sijaan voitaisiin säilyttää maltillinen kiinteistöverotus, joka jo nyt tuottaa jo nykyisin lähes kaksi miljardia euroa sekä tehdä täsmäpaikkauksia esim. sellaisten kiinteistöjen osalta, joilla ei ole "arvoa kuin kunnallisverotuksessa".

VM:n kiinteistöverouudistusta koskevassa infotilaisuudessa todettiin, että tilanne, jossa kiinteistöverotusarvo yksittäisen kiinteistön osalta muodostuu kiinteistön käypää arvoa korkeammaksi, ei olisi virhe vaan mallin ominaisuus. Ehdotuksen muut puutteellisuudet huomioiden näyttää kuitenkin siltä, että tällaiset tilanteet eivät jäisi yksittäisiksi tapauksiksi.

Uudistuksessa tavoiteltava käyvän arvon periaate ei toimi teoriassa eikä käytännössä, vaan johtaa kestävämpiin ja sattumanvaraisiin lopputuloksiin. Tämä selviää Tanskan vastaavan uudistuksen perusteella.

Tanskassa kokemukset kiinteistöjen kiinteistöveroarvojen vuosittaisesta automaattisesta tarkistamisesta toteutuneiden markkinahintojen perusteella ovat olleet hyvin ongelmallisia. Järjestelmän tuottamat arvostukset ovat olleet erittäin epätarkkoja – esimerkiksi kun vuonna 2013 verrattiin myytyjen kiinteistöjen automaattisesti laskettuja kiinteistöverotuksen

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

pohjana olleita arvoja tosiasiaassa toteutuneisiin kauppahintoihin, vain 64 % osalta automaattisesti laskettu arvostus osui +/- 20 %:n tarkkuudella oikein. Tätä pidettiin niin huonona osumatarkkuutena, että kiinteistöveroarvojen päivittäminen tällä järjestelmällä keskeytettiin. Arvostusjärjestelmää uudistettiin tämän jälkeen merkittävästi, mutta 2020 testatun uudenkin järjestelmän osumatarkkuus jäi vain 71 %:iin – eli 71 %:ssa kiinteistöistä automaattisesti laskettu arvo osui +/- 20 %:n tarkkuudella oikein, kun sitä verrattiin toteutuneeseen kauppahintaan.

Siirtymäsäännös on keskeisen tärkeä osa jatkovalmistelua

Hallituksen esitysluonnokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan vuosilta 2024–2026 toimitettavissa kiinteistöverotuksissa kiinteistöistä ei määrättäisi veroa siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Säännöksen sanamuoto ei ole yksiselitteinen.

Edellä esitetysti näyttää ilmeiseltä, että uudistusesitys toteutuessaan johtaisi hyvin suuriin veron määrän muutoksiin ja jopa moninkertaistumiseen suurehkon kiinteistöjoukon osalta. Mikäli uudistusta vastoin edellä esittämäämme edistettäisiin ilman jatkovalmistelua, on tärkeää kiinnittää huomiota siirtymäsäännökseen, joka tehokkaasti loiventaa muutosesityksestä johtuvia äkkinäisiä verorasituksen kiristymisiä.

EK katsoo, että jatkovalmistelussa lähtökohtana tulisi olla se, että siirtymäsäännöksessä ei olisi aikarajaa lainkaan tai sen tulisi olla pitkä, vähintään noin 10 vuoden suuruusluokkaa.

Kiinteistösijoitukset ovat pitkäaikaisia ja niiden verotuksen tulee olla ennakoitavaa. Lisäksi ennakoitavuutta heikentää se, että hintakartat eivät ole vielä olleet edes saatavissa.

Vertailun vuoksi esimerkiksi asuntolainan korkovähennyistä alettiin leikata vuoden 2012 alusta ja se on poistumassa kokonaan kuluvan vuoden lopussa. Siten siirtymäajaksi korkovähennyksen osalta muodostuu 11 vuotta. Pitkä siirtymäaika olisi tarpeen myös ottaen huomioon uuden arvostusjärjestelmän nykyisellään joidenkin kiinteistöjen osalta tuottamat yllättävät, erittäin suuret ja mahdollisesti virheellisetkin arvostusmuutokset. Siirtymäaika antaisi mahdollisuuden yrittää korjata muutettavan esitysluonnoksen mukaista arvostusjärjestelmää ja seurata sen tuottamien arvojen johdonmukaisuutta ja esimerkiksi vuosittaisen vaihtelun suuruutta.

Suurin sallittu verorasituksen vuotuinen prosentuaalinen muutos tulisi jatkovalmistelun lähtökohtana rajata nyt esitettyä selvästi pienemmäksi, noin 10–15 %:n tasolle. Samalla voitaisiin harkita, pitäisikö siirtymäajan

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

soveltua yhtäläisesti sekä kiinteistöverorasituksen kiristymiseen että kevenemiseen.

Vaihtoehtoisesti jatkovalmistelussa säännökseen voitaisiin harkita lisättävän pysyvä säännös, joka leikkaa sekä kiinteistön maapohjan että rakennuksen verotusarvon nousun enintään 20 %:iin edellisen vuoden verotusarvoon nähden.

Säännös olisi samankaltainen kuin nyt voimassa olevan rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annetun Verohallinnon päätöksen 4 §:ään sisältyvä rajoitus, sillä erotuksella, että leikkurista säädettäisiin laissa, sitä sovellettaisiin kaikkiin kiinteistöverotuksen verotusarvoihin ja että vuosimuutos olisi kaikilta osin rajattu 20 %:iin. Leikkurisäännöstä on sovellettava myös ja nimenomaan säännöksen voimaantulon yhteydessä, jolloin uuden järjestelmän mukaiset jyrkästi aiemmasta poikkeavat verotusarvot eivät tule sovellettavaksi yhtäkkisesti vaan vähitellen. Vastaavasti kuntien oletettu kiinteistöverokannan muutos olisi vaiheittainen eikä äkillinen. Tällöin arvostusjärjestelmää on myös mahdollista tarpeen mukaan korjata ennen kuin kaikkein suurimmat verovaikutukset verovelvollisille toteutuvat.

Pysyvä arvonmuutoksen leikkuri on tärkeä myös sikäli, että ehdotettu uusi kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmä saattaa tuottaa yllättäviä muutoksia käyttöönottoaiheessa, myös suuria ja ennakoimattomia vuosittaisia verotusarvon heilahduksia, joiden tasaaminen ja kohdentaminen on tärkeää.

Kiinteistöveron vaikutus vuokratasoihin

Tausta-aineiston laatijalla on lisäksi täysin väärä kuva kiinteistöveron vaikutuksesta vuokratasoihin. Yleisesti liikekiinteistöjen vuokrasopimuksissa on eritelty pääoma- ja hoitokuluvuokrat. Hoitokulut veloitetaan toteutuneiden kulujen mukaisesti. Kiinteistövero kuuluu hoitokuluihin ja nostaa siis suoraan vuokrien määrää veronkorotusten verran. Myös esimerkiksi kaupan alalla vuokrasopimukset rakentuvat tyypillisesti siten, että kiinteistövero kohdistuu vuokralaisen maksettavaksi joko suoraan tai osana ylläpitovuokraa, hoitovuokraa tai hoitovastiketta. On selvää, että kiristys tulisi myymäläkiinteistöjen vuokralaisten maksettavaksi. Eriytyisesti kasvukeskusten ulkopuolella, jossa korotukset olisivat suurimpia ja kannattavuus heikointa, kiinteistöveron nousu voisi todennäköisesti heikentää palveluiden saatavuutta erityisesti haja-asutusalueilla.

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, jossa kuluttajahintoihin on jo nyt merkittäviä korotuspaineita, ei tällaisen lisäpaineen luominen energian ja ruuan hinnan nousun lisäksi ole missään tapauksessa perusteltua.

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

Elinkeinoelämän rakennusten verotusarvojen korotukset ovat kohtuuttomia ja heikosti perusteltuja

Esitys johtaisi merkittäviin muutoksiin paitsi maapohjan, myös elinkeinoelämän rakennusten kiinteistöveroarvoissa.

Muutokset ovat keskiarvotasollakin hyvin merkittäviä: esimerkiksi teollisuuden rakennusten verotusarvot nousisivat 44 % ja kaupan alan kiinteistöjen verotusarvot peräti 57 %.

Muutoksia perustellaan niiden merkittävyyteen nähden erittäin ylimalkaisesti ja yleisellä tasolla. Vaikuttaa siltä, ettei uudistuksen vaikutuksiin ole kovinkaan tarkoin perehdytty muiden kuin asuinrakennusten osalta. Ikäalennusten osalta esitetään jopa, että teollisuuden ja muun elinkeinoelämän kiinteistöihin sovellettaisiin samoja ikäalennusperiaatteita kuin asuinrakennuksiin, vaikka on selvää, että esimerkiksi teollisuuskäytössä olevan peltihallin kuluminen ja arvonalenema on merkittävästi tyypillistä asuinrakennusta korkeammalla tasolla.

Rakennusten ehdotetut uusia arvostusperiaatteita on elinkeinoelämän rakennusten osalta yksinkertaistettu liiallisestikin. Ne johtavat eräiden rakennusten osalta systemaattisesti käypää arvoa korkeampiin arvoihin, mitä ei ole mahdollista hyväksyä. Tällaisia tilanteita näyttäisi muodostuvan esimerkiksi kaupan alan korkeiden myymälätilojen osalta, joiden osalta kaavamainen kuutiometrikohtainen arvostaminen johtaa selkeästi virheelliseen lopputulokseen.

Tasapuolisuuden ja neutraalisuuden turvaamiseksi on tärkeää, että rakennuksien käyttötarkoitus ei saa vaikuttaa kiinteistöverotuksen määräytymiseen, vaan tarvittaessa tilastokeskuksen alkuperäisestä luokitusolettamasta voidaan poiketa ja verottaa samankaltaiset rakennukset samojen yksikköarvojen perusteella käyttötarkoituksesta riippumatta.

EK katsoo, että uudistus on palautettava uudelleen valmisteluun myös elinkeinoelämän rakennusten arvostusperiaatteiden osalta. Muutetut arvostussäännöt eivät saa johtaa käypiin arvoihin nähden kohtuuttomiin verotusarvoihin, ja ehdotetut hyvin suuret muutokset on perusteltava yksityiskohtaisesti ja asianmukaisesti. Elinkeinoelämän rakennusten ikäalennuksissa on otettava huomioon rakennusten erilaiset käyttötarkoitukset.

Kokonaisuudistuksesta irrotettavissa olevat, edistettävät muutokset

Nykyisen, mataliin arvoihin perustuvan kiinteistöverotusjärjestelmän ongelma, jonka korjaamiseen tässä uudistuksessa olisi tullut keskittyä tarpeettoman monimutkaisen muutoksen sijaan on se, että rakennusten arvostaminen ei ota nykyisellään huomioon alueiden erilaisuutta nykyisessä järjestelmässä, toisin kuin maapohjan osalta kiinteistön sijainti huomioidaan. Näin ollen järjestelmä johtaa tilanteeseen, jossa sijaintinsa

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

vuoksi arvottomalle kiinteistölle muodostuu kiinteistöverotuksessa arvoa, vaikka sen käypä arvo olisi tosiasiallisesti nolla tai korkeintaan murtoosa kaavamaisesti verotuksessa sille määritellystä arvosta.

Arvojen jälkeen jääminen on kuitenkin monissa tapauksissa harhaa.

Esimerkiksi hotellirakennusten ja eräiden muiden rakennustyyppien osalta on nykyisellään ollut havaittavissa säännönmukaista yliarvostusta kiinteistöverotuksessa. Esitys näyttäisi osin oikaisevan näitä yliarvostustilanteita, mutta toisaalta taas aiheuttavan uusia yliarvostukseen johtavia tilanteita. EK katsoo, että vastaavat oikaisut olisivat kuitenkin mahdollisia myös nykyjärjestelmän puitteissa. Toisaalta esimerkiksi teollisuus- ja myymälärakennusten osalta ehdotetut arvostusperiaatteet näyttävät johtavan erittäin suuriin verotusarvojen korotuksiin, joiden perusteita on hallituksen esitysluonnoksessa selitetty vain hyvin suppeasti. Asialla on suurta taloudellista merkitystä valtaosalle teollisuuden ja kaupan alan yrityksistä, joten ehdotettujen arvonkorotusten perusteet on esityksessä avattava läpinäkyvästi ja siten, että korotusesitysten oikeellisuutta on mahdollista arvioida.

Esitys sisältää lisäksi kannatettavan ajatuksen vakinaiseen asumiseen käytettävien hoivakiinteistöjen osalta. Tämä muutos on perusteltu ja johdonmukainen - jos kiinteistöä tosiasiallisesti käytetään hoivan tarpeessa olevien ihmisten vakinaiseen asumiseen, tulisi myös sovellettavan verokannan määräytyä tämän mukaisesti.

Hallituksen esitysluonnokseen on myös yhdistetty kannatettava ja perusteltu esitys merituulivoimaloiden verotusarvon kohtuullistamisesta. Samoin majoitusrakennusten osalta niiden verotusarvon kohtuullistaminen on kannatettavaa, mutta voitaisiin toteuttaa myös nykyjärjestelmän puitteissa esimerkiksi luokitusta muuttamalla.

Energiasektorilla on meneillään ja edessään mittavat investoinnit sähköistymisen ja vähähiilisuuden edistämiseksi. Energia-alan yhtiöiden kustannusten korottamista ei voida nähdä tulevaisuudessakaan miltään osin perusteltuna. Uudistuksen tavoitteiden näkökulmasta on pääosin hyväksyttävää, että vesi- ja ydinvoimalarakennuksien arvostamisperusteisiin ei suurelta osin kohdistu muutoksia. Uusia energiahuoltorakennusten tai teollisuuden rakennusten yksikköarvoja olisi kuitenkin perusteltua soveltaa myös joihinkin ydinvoimaloihin liittyviin rakennuksiin rakennuskustannusten sijaan.

EK huomauttaa myös, että uudistus johtaisi myös kohtuuttomaan verorasituksen kasvuun kaupan alalla. Tätä osoittaa mm. 57 prosentin keskimääräinen korotus myymälärakennusten verorasituksessa sekä alan arvoketjun kannalta relevantti 14 prosentin keskimääräinen korotus varistorakennusten verotusarvoon. Esitysluonnos ei kuitenkaan anna näiden muutosten perusteluille läheskään riittävää painoarvoa.

Talous ja verotus
Anita Isomaa

20.5.2022

EK katsookin, että näitä muutoksia tulee edistää irrallaan nyt esitetystä kokonaisuudistuksesta.

Kunnioittavasti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Penna Urrila
Johtaja