

19.5.2022

Salomaa, Ruutu, Malin, Hinkkanen

Valtiovarainministeriö
VN/1531/2020
VM 115:00/2018

Helen oy:n ja Helen Sähköverkko oy:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Helen kiittää valtiovarainministeriötä perusteellisesta työstä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen osalta. Kiinteistöverotuksen perusteiden selkiyttäminen on tarpeellinen ja tervetullut uudistus.

Helen kiittää myös uudistuksen tavoitetilaa, jonka mukaan energia-alaan liittyvien kiinteistöjen verotuksen tasoa ei ole tarkoitus korottaa, vaikka verotuksen perusteisiin tehdään muutoksia. Energia-ala tekee nopeaa siirtymää vähäpäästöiseen energiatuotantoon samalla kun Venäjän hyökkäyssodan aiheuttama globaali rakentamisen kustannusten nousu vaikuttaa alan investointiedellytyksiin. Siksi maltillinen ja vihreään siirtymään kannustava kiinteistöverotus parantaa alan investointiympäristöä. Näistä lähtökohdista Helen nostaa lausunnossaan muutaman yksityiskohdan, johon yhtiö toivoo kiinnitettävän huomiota lainsäädännön viimeistelyssä.

Helen kannattaa kiinteistöveroluonnoksen linjausta siitä, että jatkossakin vähäpäästöisen energiantuotannon kiinteistöverot ja taloudellinen hyöty ohjautuu täysimääräisesti kuntaan, joka on valmis käyttämään maaomaisuuttaan Suomen energiaturvallisuuden ja päästövähennysten edistämiseksi.

Rakennusten arvostaminen

Helenin kiinteistökannasta suurin osa luokitellaan nykylainsäädännössä teollisuus- ja varastorakennuksiin. Rakennusten tosiasiallisesta käyttötarkoituksesta riippuen Helen maksaa nykytilanteessa kiinteistöveroä rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin tai voimalaitoksia koskevan veroprosentin mukaisesti. Lausunnoilla olevan lakiluonnoksen perusteella tulevaisuudessa rakennuksiin sovellettaisiin laajempaa rakennustyyppiluetteloa, jonka myötä suurin osa Helenin kiinteistökannasta sijoittuisi luokkaan *Energiahuoltorakennukset* tai *Varastorakennukset*.

Rakennusten arvostamiseen liittyen lakiluonnoksessa esitetään, että rakennusten verotusarvon laskentaan hyödynnettäisiin aluekohtaisia, Tilastokeskuksen hinnoittelun mukaisiin uudisrakennusten yksikköarvoihin perustuvia arvoja. Aluejaossa pääkaupunkiseutu erottuu kalleimpana luokkana yksikköarvojen osalta. Verrattuna nykyisiin rakennusten määritettyihin jälleenhankinta-arvoihin korotus on jossain kohdin merkittävä. Erityisesti korotus vaikuttaa kohdistuvan rakennustyyppiluokkiin *Sähköenergian tuotantolaitokset* sekä *Sähkönsiirtorakennukset*, joiden verotusarvo ikävähennys huomioiden moninkertaistuu. Aiemmin vastaavat rakennukset on tyyppillisesti luokiteltu luokkaan "teollisuus- ja varastorakennukset". Luokan siirto ja todellisten rakentamisen kustannusten huomioiminen aiheuttaa merkittävän

19.5.2022

Salomaa, Ruutu, Malin, Hinkkanen

kuutiohinnan korotuksen. Jotta sähköistyvässä Suomessa huolto- ja toimitusvarmuuden varmistaville sähkön tuotantolaitoksille ja sähkönsiirtorakennuksille ei tule kohtuuttomia veronkorotuksia, lainsäädännön määrittelemä maksimiveroprosentti tulisi asettaa luonnosta alemmas tähän luokkaan. Energia-alan yrityksen näkökulmasta toiminta on monilta osin vahvasti paikkaan sidottua, ja näin ollen sijainti pääkaupunkiseudulla nostaa väistämättä olemassa olevan kiinteistökannan verotusarvoa.

Lakiluonnoksen vaikutustenarvioinnissa on todettu, että uusien rakennuskustannusperusteisten yksikköarvojen käyttöönoton vaikutukset eri rakennusluokkiin kuuluvien rakennusten verotusarvoihin vaihtelee suuresti. Yhteenlaskettuna valtakunnallisella tasolla yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousevat lakiluonnoksen vaikutustenarvioinnin mukaan keskimäärin 9 prosenttia. Vaikutustenarvioinnissa arvioitu verorasituksen muutos ja osuus veropohjasta on edellä mainittujen *Varastorakennusten* ja *Energiahuoltorakennusten* rakennusluokkien osalta valtakunnallisella tasolla alla olevan taulukon mukaiset. Varastorakennuksiin kuuluvat kylmät ja lämpimät varastorakennukset. Vaikutustenarvioinnissa on erikseen nostettu esille mm. lämpimiin varastoihin kohdistuvat korotukset olisivat verotusarvojen osalta keskimäärin + 60 % ja veron määrässä + 30 %. Energiahuoltorakennusten osalta veromuutos on yksi eniten nousevista ja erittäin huomattava, joten Helen näkee, että niitä olisi kohtuullistettava samaan linjaan muiden luokkien veronkorotusten kanssa.

Taulukko: Verorasituksen muutos uudistuksessa ja nykyinen veropohjaisuus rakennusryhmittäin

Koodi	Rakennusluokka	Osuus veropohjasta 2020	Veromuutos %	Veromuutos milj. euroa
12	Varastorakennukset	16 %	14 %	13,3
10	Energiahuoltorakennukset	0,1 %	123 %	0,9

Lakiluonnoksen vaikutusarvioinnin perusteella nähdään, että keskimääräisten verotusarvojen ja näin ollen myös veron määrän nousun jäädessä suhteellisen maltilliselle tasolle kokonaisuutena, kohtelee lakimuutos kuitenkin erilaisia toimijoita hyvin eri tavalla muodostaen merkittäviäkin eroja erilaisten rakennustyyppien välille. Lakiluonnos aiheuttaa nykyisessä muodossaan huomattavia verotaakan siirtymiä. Energiahuoltorakennukset ovat merkittävässä roolissa yhdyskunnan huoltovarmuuden takaamisessa sekä hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa. Helenin näkökulmasta lakiluonnoksen muutokset aiheuttavat suoraan kaksi muutosta verotaakassa; sijainti pääkaupunkiseudulla nostaa Helenin kiinteistökannan verotusarvoa samalla kun rakennustyyppiluokitusten yksikköarvot nostavat rakennusten verotusarvon muodostavia yksikköhintoja.

Tuulivoima

Helen on viimevuosina investoinut merkittävästi tuulivoimaan, ja näkee tuulivoiman yhtenä merkittävimmistä sähköntuotantomuodoista hiilineutraaliksi muuttuvassa Suomessa. Helen kannattaa Suomen hallituksen tahtotilaa siitä, että merituulivoiman kiinteistöverotuksen taso korjataan vastaamaan maatuulivoiman tasoa. Tällä hetkellä taso on vielä moninkertainen. Helenin näkemyksen mukaan Porin Tahkoluotoon jo rakennetun Suomen ainoan olemassa olevan merituulipuiston kiinteistöverotuksen tulisi olla samalla tasolla uusien rakennettavien merituulipuistojen kanssa. Tällöin kyseinen alaa merkittävästi Suomessa kehittänyt ja

19.5.2022

Salomaa, Ruutu, Malin, Hinkkanen

edelläkävijänä toiminut merituulipuisto olisi tasa-arvoisessa asemassa, eikä edelläkävijyydestä rankaistaisi kiinteistöverotuksessa.

Kiinteistöveroprosentin määräytyminen

Kiinteistöverouudistuksen tavoitteena on mahdollistaa kunnille nykyistä vastaavan kiinteistöverokertymän. Tämän johdosta valtion määrittämät vaihteluvälit veroprosentin määräytymisessä mahdollistaa niin kiinteistöveroprosentin laskemisen kuin nostamisen. Kiinteistöverolain uudistamisen tavoitteet siitä, että verotaakka ei nouse kohtuuttomasti ei kuitenkaan välity lausunnoilla olevasta luonnoksesta. Ehdotetut muutokset aiheuttavat merkittävän korotuksen tiettyjen toimintojen kiinteistökannan verotusarvoon. Verouudistuksen tavoite siitä, että kerätty kiinteistöveron määrä vastaisi nykytilannetta tarkoittaa kuitenkin käytännössä kuntatasolla, että verotaakan siirtymät voivat olla huomattavia. Helenin näkökulmasta kiinteistöveron määrän säilyminen nykyistä vastaavalla tasolla edellyttäisi verotusarvojen muuttuessa huomattavaa veroprosenttien laskemista. Nykyisiä kiinteistöveroprosentteja mukailleen on todennäköistä, että Helenin näkökulmasta kiinteistöveron määrä voisi lähes kolminkertaistua johtuen energiahuoltorakennusten huomattavasta verotusarvon noususta.

Lopuksi

Energianhuolto, sisältäen niin sähkön- kuin lämmöntuotannon sekä sähkönsiirron, on yhteiskunnan huoltovarmuuden näkökulmasta erittäin merkittävää toimintaa. Niin eurooppalaisella kuin kansallisella tasolla panostetaan tällä hetkellä ja tulevina vuosina merkittävästi sähkön ja lämmön omavaraisuuteen sekä tuotannon hiilineutraalisuuteen ja vihreään siirtymään. Kiinteistöverolain uudistamisen tosiasialliset veronkorotukset juuri tälle alalle voivat kuitenkin olla merkittävät lausunrossamme esiin nostamistamme syistä. Lakiuudistuksen tavoitteena on, että verokertymä myös uudistuksen jälkeen vastaisi nykytilannetta. Lakiuudistuksessa ei kuitenkaan olla kiinnitetty Helenin näkökulmasta riittävästi huomiota siihen, että tämä todellakin toteutuisi myös kaikkien kuntien osalta. Näin ollen Helen katsoo, että kansallisen tason huomattavat taloudelliset panostukset vihreään siirtymän tavoitteiden saavuttamiseksi menisivät osin hukkaan energia-alaan kohdistuvan kiinteistöveron nousun vuoksi. Helen kantaa myös huolta kansalaisten energiamaksuista, jotka ovat maailmanpoliittisen tilanteen vuoksi kallistuneet: energia-alalle kohdistuva kiinteistöveron merkittävä nostaminen siirtyisi asiakashintoihin ja heikentäisi kansalaisten tilannetta yhä edelleen. Näistä syistä Helen toivoo, että kiinteistöverouudistuksessa tunnistetaan energia-alan haasteellinen tilanne sekä verotuksen vaikutus kansalaisten energiamaksuihin ja varmistetaan verojen pysyminen kohtuullisena myös kansalaisten näkökulmasta.

Helen Oy

Ilkka Ruutu, kiinteistöjohtaja, Helen