

Valtiovarainministeriö

19.5.2022

kirjaamo.vm@gov.fi

(Sähköpostin otsikko: "Hankkeen VM115:00/2018 lausunto")

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

## SUOMEN KAUPPAKESKUSYHDISTYKSEN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

### LAUSUNNONANTAJA

Suomen Kauppakeskusyhdistys kokoaa yhteen maan merkittävimmät kauppakeskukset, kauppakeskusomistajat ja kauppakeskusasiantuntijat. Kauppakeskusyhdistyksen jäsenmäärä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 116, joista kauppakeskusjäseniä oli 79, ostoskeskusjäseniä 21, kauppakeskuskonsultti- ja managerijäseniä 13 sekä kauppakeskusomistajajäseniä kolme. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen tarkoituksena on tukea kauppakeskustoimialan menestymistä ja edistää korkeatasoisen kauppakeskusosaamisen kehittymistä Suomessa.

### YLEISTÄ ESITYKSESTÄ

Kauppakeskusliiketoiminta on pääomavaltaista toimintaa, jonka tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Tällä hetkellä yleinen inflaatio 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 kaksi vuotta pandemiasta ja siihen liittyvistä rajoitustoimista. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Vuokralaisten liiketoiminnan kannattavuutta rasittaa jo voimakas kustannustason nousu, ja kiinteistöverouudistuksen kautta lankeava lisäkustannus olisi kuolinisku varsinkin monelle yrittäjöpohjaiselle toimijalle.

Maksettavan kiinteistöveron määrä on myös kasvanut merkittävästi 2000-luvulla. Kiinteistövero on merkittävä yksittäinen kuluerä kauppakeskuksissa. Asuinkiinteistöissä vuokranantaja vastaa kiinteistönpidon kustannuksista kiinteistövero mukaan luettuna, mutta toimisto- ja liikekiinteistöjen kohdalla on yleistä, että kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan vuokralaiselta hoitovuokran 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.

Näin suuret korotukset eivät ole hallitusohjelmakirjauksen "kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa" mukaisia.

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. Siedettävämpi vaihtoehto olisi sallia enintään 15 % nousu, jonka ylittävä osa siirtyy seuraavalle vuodelle. Leikkurin ajalliselle rajaamiselle ei nähdä perusteita.

Maapohjan verotusarvon määrittelyssä tarvittavat hintakartat on tarkoitus julkaista vasta vuoden 2023 aikana. Kiinteistövero on yleensä kiinteistön merkittävin yksittäinen kuluerä, ja on kohtuutonta, että lainsäädännöllä luodaan alalle merkittävää epävarmuutta yli vuoden ajaksi. Epätietoisuus maapohjan verotusarvosta tulee haittaamaan ja hidastamaan kaikkea kiinteistökauppaa ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, kunnes hintakartat on julkaistu. Uudistuksen kokonaisvaikutuksia on mahdoton arvioida, koska maapohjien yksityiskohtaisia hintakarttoja ei olla julkistettu.

Kiinteistöverouudistuksella ei tavoitella verokertymän kasvua kuntatasolla, joten uudistuksen osana säädetään kunnille uudet veroprosenttien vaihteluvälit. Jää kuitenkin kunnan omaan harkintaan, valitseeko se vaihteluvälin puitteissa neutraalin vaihtoehdon. Tämä harkintavalta tulisi kunnilta poistaa määräajaksi, ja säätää kuntien kiinteistöveroprosenteista kuten kunnallisverosta säädettiin soteuudistuksen yhteydessä. Esitetty kiinteistöverouudistus on nykyisellään kohtuuton niin kauppakeskusten kuin muun elinkeinoelämänkin kannalta.

## Kauppakeskusyhdistyksen esittämät muutokset

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 määrittelyssä 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 määrittelyä on käytetty aiemminkin liikerakennusten osalta, perusteita kuutioperusteiselle verotusarvon määrittelylle 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.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry

Terhi Sell  
hallituksen puheenjohtaja

Olli-Pekka Pajala  
projekti-insinööri