

20.5.2022

Valtiovarainministeriölle

Viite: Lausuntopyyntö 25.3.2022 VN/1531/2020 VM115:00/2018

Asia: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle
kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Lausuntonaan Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
esittää seuraavaa:

1. Esitysluonnos kiristäisi merkittävästi mm. asumisen kiinteistöverotusta koko maassa

Esitysluonnoksen mukaan rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisella perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia näistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon perusarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Perusarvoa määrättäessä otettaisiin huomioon rakennuksen väestötietojärjestelmään rekisteröity kansallisen rakennusluokituksen mukainen käyttötarkoitus. Vastaavaa esitetään rakennusmaan osalta. Rakennusten keskimääräisten rakentamiskustannusten käyttäminen perusarvon pohjana merkitsee kiinteistöverotusarvojen selvää nousua nykyiseen verrattuna. Esim. asuinrakennusten kiinteistöverotusarvot voivat nousta kaksinkertaisiksi. Rakennusmaan osalta toteutuisi sama kehitys. Esitys kiristäisi merkittävästi asumisen kiinteistöverotusta.

Nykyllänsäädännön mukainen kaavamainen ja tekninen kiinteistöjen arvostaminen on oikeudenmukaisempi ja selkeämpi kuin esim. hyvin epäluotettava joihinkin keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuva arvo, joka on todellisuudessa täysin satunnainen yksittäisen kiinteistön osalta.

Esitysluonnoksen mukainen kiinteistöjen ja rakennusten arvostamisesitys on hyvin monisäikeistä ja verovelvolliselle täysin läpinäkymätöntä, eikä se ole hyväksyttävää lainsäädäntöä. Kiinteistöverotus on lisäksi massamenettelyä, jossa vielä korostuu veron perusteiden ymmärrettävyys.

Vain riittävän matala arvostus ja hyvin mekaaninen tapa arvostaa kiinteistöt, on tae siitä, ettei kiinteistöverotuksessa päädytä täysin kohtuuttomiin verotusratkaisuihin yksittäisen kiinteistön osalta.

MTK katsoo, ettei kiinteistöverotuksen perusteita tule nykyisestä muuttaa. Esitetyistä kiinteistöverotuksen kiristyksistä ei ole myöskään sovittu hallitusohjelmassa.

2. Kokonaistasolla kiinteistöveron korotusmahdollisuus kiristyy yli miljardilla

Kiinteistöveron peritty määrä v. 2021 oli 1875 milj. euroa. Kiinteistöveron potentiaalinen enimmäismäärä nykylainsäädännöllä 3459 milj. euroa. Kiinteistöveron potentiaalinen enimmäismäärä suunnitellun uudistuksen jälkeen on 4545 milj. euroa.

Tämä mahdollistaisi ja käytännössä merkitsisi suoraan veronkiristystä kiinteistöjen omistajille lähes kaikkialla maassa, ei ainoastaan kasvukeskuksissa. ***Käytännössä esitys tulee kiristämään sekä asumisen että yrittämisen kiinteistöverotusta koko maassa.***

MTK vaatii, että kiinteistöveron korotusmahdollisuus kokonaistasolla ei kasva nykyisestä. Tämän takia tulee luonnoksen mukaisia kiinteistöveroprosenttien ylärajoja laskea siten, että kiinteistöjen arvojen kaksinkertaistuessa on kiinteistöveroprosentin ylärajan puolituttava.

3. Maatalouden talousrakennukset vapautettava kiinteistöverosta

MTK kiirehtii myös vuodelle 2022 luvattua maa- ja metsätalouden talousrakennusten vapauttamista kiinteistöverosta. Tämä vero kohdistuu investoineille tiloille, jotka ovat monesti suurimmissa vaikeuksissa. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksista kertyvä verotulojen määrä on vuositasolla noin 14 miljoonaa euroa.

Ruotsissa maatalouden talousrakennukset ovat kokonaan kiinteistöverovapaita. Tämä aiheuttaa kilpailuhaittaa ja epäreilun aseman suomalaiselle maataloudelle, mikä pitää korjata.

MTK vaatii, että maatalouden talousrakennukset on vapautettava kiinteistöverosta kuten Ruotsissa on tehty.

4. Esitysluonnos pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi

Esitysluonnoksen perusteella on lainsäädäntöön perehtyneen henkilön saatikka tavallisen kiinteistönomistajan täysin mahdotonta saada selville, mikä tulisi kiinteistövero olemaan jatkossa yksittäisen kiinteistön osalta. Myös esitysluonnoksen vaikutusarviot ovat olemattomat.

Esitysluonnos johtaisi verovelvollisen kannalta siten täysin ennakoimattomiin lopputuloksiin. Tähän syynä on muun muassa se, että maapohjan arvostaminen vaihtelee vaikeasti ennakoitavalla tavalla ja verotasojen nousu riippuu ratkaisevasti siitä, mitä kunnat päättävät veroprosentista. Tällaista täysin läpinäkymätöntä ja epätasapuolista lainsäädäntöä ei voida pitää hyväksyttävänä.

Esitysluonnos johtaa ennustamattomiin ja kohtuuttomiin lopputuloksiin. MTK vaatii, että esitysluonnos on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Maa- ja Metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry

MAA- JA METSÄTALOUSTUOTTAJAIN KESKUSLIITTO MTK RY

Jyrki Wallin
Toiminnanjohtaja

Timo Sipilä
Johtaja