

20.5.2022

Valtiovarainministeriö  
kirjaamo.vm@gov.fi  
(Sähköpostin otsikko: "Hankkeen VM115:00/2018 lausunto")

Viite VN/1531/202, VM115:00/2018

## **SATO OYJ:N LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI**

### **Yleistä**

Sato Oyj (SATO) omistaa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa n. 25 000 asuntoa ja on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Kiinteistöliiketoiminnan pitkäjänteinen ja liiketaloudellisesti kannattava harjoittaminen edellyttää mahdollisimman vakaata toimintaympäristöä, jossa kustannuskehitys on mahdollista arvioida.

Toimiala on covid-19-pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman inflaation, rahoituksen epävarmuuden, hintatason yleisen nousun, kiinteistönpidon hyödykkeiden kustannustason nousun johdosta tilanteessa, jossa ennakoimattomat muutokset kiinteistöveroon voivat yhteisvaikutuksellisesti edellä lueteltujen seikkojen kanssa aiheuttaa merkittäviä negatiivisia vaikutuksia kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen.

Asuntovuokramarkkinat ovat covid-19-pandemian johdosta asetettujen rajoitustoimenpiteiden vuoksi muuttuneet, ja etenkin pienikokoisia suurten kaupunkien keskustoissa sijaitsevia vuokra-asuntoja on vapautunut markkinoille poikkeuksellisen paljon. Toimialan kyky ottaa vastaan merkittäviä muutoksia kiinteistönpidon kustannuksiin viranomaisten toimesta on huonompi kuin ennen pandemiaa, koska kiinteistönpidon kustannusten nousua ei ole tähän mennessä voitu viedä vuokriin täysimääräisesti. SATOn käsityksenä on, että edellä kuvattujen seikkojen yhteisvaikutus esitetyn kiinteistöverouudistuksen kanssa voivat johtaa rakennushankkeiden merkittäviin lykkäyksiin, joiden vaikutus Suomen rakennusteollisuuteen on negatiivinen ja siten epätoivottava. Rakennusteollisuuden ollessa vahvasti jälkisyklinen toimiala, tulevat vaikutukset näkymään viiveellä.

### **Näkemyksiä hallituksen esityksestä**

Hallituksen esityksen tavoite kiinteistöveron muuttumisesta läpinäkyvämpään ja kiinteistönomistajia tasapuolisemmin kohtelevaan suuntaan on SATOn näkemyksen mukaan positiivinen asia. SATOn näkemyksenä kuitenkin on, että hallituksen esityksessä ehdotettu 30 %:n leikkuri on asetettu tasolle, joka tosiasiallisesti johtaa kuitenkin kohtuuttomiin kustannusnousuihin, etenkin ammattimaisille toimijoille. Esitetty leikkuri on SATOn näkemyksen mukaan räikeässä ristiriidassa hallituksen esityksessä esitetyn tavoitteen kanssa, jonka mukaisesti *"Kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa."* SATOn näkemyksenä leikkuri tulisi asettaa huomattavasti kohtuullisemmalle tasolle, esimerkiksi 10 %:n nousuun.

Hallituksen esityksessä on kirjattu, että kiinteistöverouudistuksella ei tavoitella verokertymän kasvua kuntatasolla. Tästä huolimatta kuntien harkintavaltaan jätetään veroprosentin asettaminen tiettyjen rajojen puitteissa, jolloin kuntien on kuitenkin tosiasiallisesti mahdollista tavoitella kiinteistöverouudistuksella kiinteistöveron kasvua. SATOn näkemyksen mukaan ko. mahdollisuus tulisi poistaa esimerkiksi asettamalla kuntien kiinteistöveroprosentit verokertymän suhteen neutraalille tasolle.

20.5.2022

Maapohjan arvostusta koskevien hintakarttojen puuttuessa on mahdotonta luotettavasti arvioida uudistuksen kokonaisvaikutusta. Hintakarttoja koskevan alueellisen määrittelyn osalta SATO toteaa, että hyvinkin pienet mikrosijainnin muutokset saman kaupunginosan sisällä voivat vaikuttaa merkittävästi maapohjan arvoon. SATO toivoo, että hintakarttojen valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkien sisäisiin aluemäärittäyksiin.

SATOn mielestä ehdotettuun verotusarvon määritykseen liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä, vaikka tavoite verotusarvon määrittämisestä käypään arvoon on hyvä. Maapohjan verotusarvon perustuesssa toteutuneisiin kauppahintoihin, edellyttää luotettavan arvion laatiminen riittävän edustavaa kauppojen määrää. Tämä korostuu sekä harvaan asutuilla alueilla, joissa kauppojen absoluuttinen lukumäärä on vähäinen, että tiiviin kaupunkirakentamisen alueilla, joissa riittävän edustava otos vertailukauppoja kiinteistön mikrosijainnin takia saattaa jäädä puuttuman.

SATOn näkemyksenä on, että rakennuksen käyvän arvon määrittäminen yksinomaan Tilastokeskuksen rakennuskustannusten pohjalta ei huomioi riittävällä tarkkuudella rakennuksen ominaisuuksia, eikä myöskään kohteen käypää arvoa vapailla markkinoilla. Ottaen huomioon sen, että rakennuksen verotusarvo ehdotetaan määräytyväksi edellä kuvatulla tavalla rakennuskustannusten perusteella, pitää SATO ongelmallisena ja epä johdonmukaisena sitä, että rakennusten ikäalennus kuitenkin porrastetaan alueellisten erojen mukaisesti. Mikäli rakennuksen verotusarvo halutaan määrittää esityksessä kuvatulla tavalla keskimääräisten rakennuskustannusten kautta, ottamatta huomioon rakennuksen yksilöllisiä ominaisuuksia ja todellista käypää arvoa vapailla markkinoilla, tulisi myös ikäalennukset kohdentaa vastaavin perustein, huomioimatta rakennuksen yksilöllisiä ominaisuuksia, kuten sijaintia.

SATO lisäksi huomauttaa, että ikäalennusten alueellisen eriytymisen perusteena ollut selvitysaineisto on ollut massa-aineistoa, jossa ei ole kyetty ottamaan huomioon rakennuskannan yksilöllisiä ominaisuuksia, ja siten aineistosta tehdyt päätelmät eivät perustu kattavaan ja luotettavaan otantaan. Asuinkerrostalojen käypään arvoon vaikuttaa mm. toteutettujen kunnossapitotöiden, peruskorjausten ja perusparannusten oikea-aikaisuus ja laatu, eikä selvityksen perusteella ole voitu osoittaa, että aineistossa olisi vertailu keskenään tasalaatuista rakennuskantaa. SATO ehdottaa, että ikäalennukset tulisi kohdistaa rakennustyypeittäin saman määräisinä riippumatta rakennuksen sijaintipaikkakunnasta, sillä rakennuksen elinkaari samoilla rakennustuotteilla ja rakennuskustannuksilla on lähtökohtaisesti vastaava.

SATO toteaa, että hallituksen esityksessä esitetty näkemys siitä, että ARA-kohteiden maapohja sekä rakennukset tulisi arvostaa vastaavin perustein kuin muiden asuinrakennusten, on oikea. ARA-toimijoiden sekä kohteissa asuvien vuokralaisten tukeminen on tarkoituksenmukaista tehdä muunlaisin instrumentein. Asuntotuotantotukijärjestelmän tulee olla läpinäkyvä ja tuki kanavoitava tukijärjestelmän kautta.

## Lopuksi

SATOn näkemys on, että uudistus tulisi palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnolle, kun hintakartat on julkaistu, jotta esityksen vaikutuksia olisi tosiasiallisesti mahdollista arvioida ja siten lausua esityksestä tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi SATO esittää vakavan huolen siitä, että kiinteistövero tulee tosiasiallisesti nousemaan, ja tällä tulee olemaan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia sekä kiinteistö- että rakentamisalaan ja siten kansantalouteen.

20.5.2022

20.5.2022

SATO Oyj  
Sini Kössi  
lakimies