

28.9.2018

Valtiovarainministeriö

Viite: VM115:00/2018

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAEIKSI VAROJEN ARVOSTAMISESTA VEROTUKSESSA ANNETUN LAIN, KIINTEISTÖVEROLAIN SEKÄ VEROTUSTIETOJEN JULKISUUDESTA JA SALASSAPIDOSTA ANNETUN LAIN 6 §:N MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta asiasta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä runsaat 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä luonnoksesta

Kiinteistöveroa ollaan uudistamassa viranomaistyöryhmien valmisteluin. Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi maapohjan ja rakennusten verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Esitysluonnoksen mukaan rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisella perusarvolla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvoa määrittäessä otettaisiin huomioon rakennuksen väestötietojärjestelmään rekisteröity kansallisen rakennusluokituksen mukainen käyttötarkoitus. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.





28.9.2018

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Luonnoksen mukaan ehdotetuilla muutoksilla on tarkoitus mahdollistaa vain arvostamisperusteiden uudistaminen, ei vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon. Veroprosenttien vaihteluvälien muuttamisesta on tarkoitus antaa oma esitys syksyllä 2019. Lait tulisivat voimaan vuoden 2019 alusta. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2020 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleisiä huomioita ja näkemyksiä

Kiinteistöliitto esittää, että lain säätäminen lykätään siihen ajankohtaan, jolloin uudet maapohjan ja rakennusten arvostusjärjestelmät ovat käytettävissä ja muutosten vaikutukset voidaan riittävän tarkasti arvioida. Lain voimaantuloa tulisi lykätä ainakin vuoteen 2021. Perusteena on se, ettei näin merkittävän uudistuksen päätöksiä ole syytä tehdä nyt käytettävissä olevien epävarmojen tietojen varassa. Epätietoisuus vallitsee niin asiantuntijoiden, kuntien edustajien, mutta myös kiinteistövero maksavilla osapuolilla. Alla tarkempia huomioita kiinteistöveron kehityksestä sekä esitetyistä uudistuksista ja niiden tarpeista.

Kiinteistöliitto on havainnut selvityksissään, että keskimääräisen kaupungin keskustassa sijaitsevan taloyhtiön kiinteistövero on noussut vuodesta 2009 runsaat 60 prosenttia, ja monessa kaupungissa pitkälti yli 100 prosenttia. Tämän päälle Korkeimman Hallinto-oikeuden tuoreen vuosikirjapäätöksen (KHO:2018:45) johdosta vanhan arvion mukaan noin 3000 kaupunkien keskustoissa tyypillisesti sijaitsevan taloyhtiön maapohjan kiinteistövero tulee nousemaan radikaalisti jo vuonna 2019. Pahimmillaan tämä nousu voi olla jopa nelinkertaistava maapohjasta maksettavaan kiinteistöveroon. Kyse on sellaisista yhtiöistä, joiden rakennuslupaa on leikattu 1960-1980 -luvuilla rakennusten purkuinto hillitsemään. Näitä kaksitasokaavoja on myös kohdistettu jonkin verran omakotikiinteistöihin. Kukaan ei kuitenkaan tunnu tarkasti tietävän, kuinka isoa määrää kiinteistöjä tämä muutos koskee, saati sitten kuinka suuria muutoksia on tulossa kokonaisuutena.

Edellä mainituista syistä kaikki kiinteistövero koskevat isot muutokset on tehtävä huolellisen valmistelun ja harkinnan kautta. Kiinteistövero on





28.9.2018

energiaverojen nousun, sähkön hinnan nousun sekä hallintokulujen nousun ohella eniten taloyhtiöiden hoitokuluja nostaneita tekijöitä. Hoitokulujen nousu on 2010-luvulla ollut huomattavasti nopeampaa kuin käytettävissä olevien tulojen kasvu. Kiinteistöverouudistuksen kohtuullisuutta ja oikeudenmukaisuutta tulkitaan tätä taustaa vasten. Syksyllä 2018 on nähtävissä erittäin voimakkaita kaukolämmön ja sähkön hintojen korotuksia. Helsingissä Helen Oy ilmoitti nostavansa lokakuusta alkaen kaukolämmön energiahintaa miltei 20 %, jonka lisäksi nousua tulee kiinteään maksuun. Myös sähkön hintaan on tulossa samaan aikaan kaksinumeroinen korotus.

Esitysluonnosta vaivaa viime vuosien kiinteistöverokeskustelun yleinen tendenssi: kiinteistöveron voimakasta nousua pidetään ikään kuin luonnonlakina. Totuus on kuitenkin se, että päätökset kiinteistöveron uudistamisesta sekä kiinteistöveron tasosta tehdään eduskunnassa. Sinne ehdotuksia vie kulloinkin vallassa oleva hallitus. Koska tulevan hallituksen ohjelmaakaan ei ole vielä olemassa, ei tämän hallituksen käsiä tule mielestämme sitoa päättämällä ennen vaaleja nyt käsillä olevasta esityksestä.

Kiinteistöliitto korostaa, ettei verotusarvojen määritysten uudistamisen tule merkitä kiinteistöveron yleisen tason nousua, eikä kohtuutonta veron korottamista kiinteistötasolla. Myöskään kuntatasolla muutosten ei pidä merkitä isoa siirtymää kuntien kesken. Tämä riski ei valitettavasti käy ilmi esitysluonnoksen aineistoista. Kun mukaan ollaan tuomassa uudelleen myös osittainen kiinteistöveron tasausjärjestelmä, vaikutusarviot ovat entistä epäselvempiä. Kiinteistöverosta ei pidä luoda piilotettua aluetukijärjestelmää.

Kiinteistöliiton mielestä kiinteistöveroprosenttien alarajat pitää poistaa. Kuntien on annettava itse päättää verorakenteensa.

Rakennusten arvostaminen

Rakennusten uusi luonnosteltu arvostamisjärjestelmä esiteltiin käytännössä ensimmäisen kerran nyt käsillä olevassa aineistossa. Tämä on Kiinteistöliiton mielestä päätöksenteon ja vaikutusten arvioinnin kannalta erittäin ongelmallista, sillä uudistus tulee luonnoksen mukaan muuttamaan suuresti erilaisten rakennusten subteellisiä verotusarvoja.

Lähtökohtaisesti rakennusten arvostamiskäytäntöjen yhdenmukaistaminen ja yksinkertaistaminen on kohtuullista, mutta se on vain yksi pieni osa koko uudistuksessa.

Uudessa järjestelmässä arvostamisperusteet yhdenmukaistetaan. Valtiovarainministeriö olettaa, että asuinpienalojen suhteelliset verotusarvot





28.9.2018

nousevat ja asuinkerrostalojen laskevat. Tämä on kuitenkin vain osatotuus kiinteistöveron uudistuksessa. Maksajan kannalta enemmän on merkitystä kiinteistöveron loppusummalla kuin sillä, mistä osatekijöistä loppusummaan lopulta on päädytty. Valtaosaltaan kyse on kuitenkin olemassa olevista rakenteista, jolloin kiinteistöveron arvostuskehikot eivät isossa massassa käyttäytymiseenkään vaikuta.

Arvostusmenettelyn muutoksen tuloksena varustelun ja ominaisuuksien merkitys poistuu. Tällä saattaa olla isoja muutosvaikutuksia verovelvollisten keskuudessa. Päätöksenteon tueksi on ehdottomasti syytä tuoda konkreettisia vaikutusarvioita tästä. Tämä senkin takia, että on mahdollista, että käypien arvojen ja verotusarvojen kehitys erkaantuu muutoksen seurauksena isolla osalla verovelvollisia.

Esitysluonnoksen perusteella jää epäselväksi, miten vapaa-ajan asuntojen osalta verotusarvot tulevat uudistuksen yhteydessä kehittymään.

Maapohjan arvostaminen

Maapohjan arvostusperusteiden uudistuksia on sen sijaan esitelty alustavasti jo useamman kerran vuoden 2015 jälkeisenä aikana. Näin ollen maapohjan arvostuksen tulevista suuntaviivoista on yleisölläkin jonkinlainen käsitys. Kuten kiinteistöverohankkeen asiantuntijat ovat kertoneet, aluehintavyöhykkeet ja siellä olevat yksittäiset kiinteistöt tullaan isolta osaltaan arvostamaan massamenettelyllä. Esitysluonnoksessa esitellyt muutamat kunnat on analysoitu erittäin tarkasti, mutta näin tarkkaa arviointilaskentaa ei pystytä toteuttamaan kovinkaan monessa kunnassa. Esitysluonnoksesta ei käy ilmi, kuinka paljon ja mihin suuntaan tarkemmin analysoiduissa kunnissa verotusarvot muuttuivat lähtökohtaan verrattuna.

Kiinteistöliitto näkee, että tässä on kohtalainen riski sille, että verotusarvojen määrityksessä muutokset tuovat tullessaan todella isoja kiinteistöveron loppusumman muutoksia. On selvää, ettei kaikkia vyöhykkeitä voida käytännössä toteuttaa automatisoinnilla, vaan joudutaan myös vetämään rajoja ”käsivaraisesti” auttamalla. Koska massaa/maapohjaa on paljon, kovin yksityiskohtaiseen menettelyyn on hankala päästä. Ja jos päästään, miten nämä vähemmän automaattiset käsitellyt raportoidaan myös esille otetussa kansalaisten käytössä olevassa nettipalvelussa? Miten ylipäättään laskentamenetelmä määritellään, ja miten se ja sen käyttö dokumentoidaan? Monien kiinteistötyyppien kannalta tilanne on se, ettei niiden hinnanmuodostuksesta ole käytännössä markkinatietoja saatavilla.





28.9.2018

Maapohjan verotusarvon määrittelyn menetelmästä tulee Kiinteistöliiton mielestä säätää lailla tai ainakin laskentamenetelmästä säädettäessä tulisi olla käytettävissä valmis laskentamenetelmä, jolla vaikutuksia voidaan arvioida. On selvitettävä se, miten Maanmittauslaitoksen maapohjan verotusarvon laskennassa tapahtuva laskenta, arviointi ja jopa harkinta ovat sopusoinnussa muiden säädösten kanssa. Jos ristiriitoja on, laskennasta on säädettävä laissa.

Kiinteistöliiton mielestä vakituisen asunnon rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti tulee eriyttää (tai kunnilla olla mahdollisuus eriyttää) yleisestä kiinteistöveroprosentista.

Vaikutusarvioista

Esitysluonnoksen vaikutusarvioita on varsin paljon. Niiden haaste on suurelta osaltaan se, että niiden tulkinta on vaikeaa päätöksentekijöiden ja kohdeyleisön kannalta. Eikä välttämättä suurin syy ole esitysluonnoksen aineiston taiton teknisessä toteutuksessa.

Kiinteistöliitto pitää erinomaisen epäonnistuneena perusteluna kiinteistöverouudistuksen toteuttamiselle sivulla 49 aluvussa ”Muut vaikutukset” olevaa kohtaa, jossa sanotaan näin: ”Rakennuksiin kohdistuvan verotuksen painopisteen siirtyminen edellä kuvattujen alustavien arvioiden mukaisesti osin kerrostaloasukkailta pientaloasukkaille on osaltaan omiaan vähentämään myös vuokralla asuvien vuokrankorotuspaineita, joskin taloustieteen piirissä kiinteistöveron ja vuokrien tason välinen yhteys on kiistanalainen eikä sellaista ole havaittu empiirisessä tutkimuksessa.”

Kiinteistöliitto esittää, että kiinteistöverolakiin otetaan pysyvä säännös siitä, että maapohjan verotusarvo ei saa nousta enempää kuin 20 prosenttia edellisestä vuodesta. Siirtymäsäännöksenä tulee säätää, että kiinteistöveron määrä ei saa lain jälkeisinä vuosina ylittää edellisenä vuonna maksuunpannun kiinteistöveron määrää enempää kuin 20 prosenttia.

Muita kommentteja

Uudistushankkeen yksi keskeinen perustelu on ollut se, että vuoden 2014 julkaistun selvityksen mukaan ”yhdenmukaisuus ei läheskään aina toteudu kiinteistöverotuksessa”. Tämän ilmiön laajuudesta ja suuruudesta ei kuitenkaan tämän tarkempaa käsitystä ole tuotu esille esitysluonnoksen perusteluissa. Se olisi kuitenkin vähintään kohtuullista, varsinkin kun hanke koko ajan korostaa läpinäkyvyyden periaatetta.





28.9.2018

Kun kiinteistöveron kokonaistaso on jatkuvasti noussut, ja esitysluonnoksen perusteella voi edelleenkin odottaa nousevan, epäsuhta kiinteistöveron ulkopuolella olevien kiinteistöomaisuuseriin kasvaa kasvamistaan. *Tämän takia Kiinteistöliitto ehdottaa, että kiinteistöveropohjaa on laajennettava nykyisestä. Tämä edesauttaisi osaltaan sitä, että veropohja on mahdollisimman laaja ja verotuksen taso kohtuullinen maksajien kannalta.*

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija

