

19.5.2022

Asia:

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskeva lainsäädäntö

VN/1531/2020

VM115:00/2018

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevasta lainsäädännöstä.

Omakotiliitto on Suomen pientaloasukkaiden ja vapaa-asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö, joka on perustettu vuonna 1947. Omakotiliittoon kuuluu 230 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joissa on yhteensä noin 70 000 jäsentä (kotitaloutta). Jäsenet ovat yksityishenkilöitä. Suomessa on yhteensä noin 1,2 miljoonaa pienkiinteistön omistajaa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-asunnon omistajaa, joiden asialla Omakotiliitto on.

Omakotiliitto esittää lausuntonaan seuraavaa:

1 YLEISTÄ

Valtionvarainministeriössä on ollut käynnissä vuoden 2011 lopusta lähtien hanke kiinteistöveron kehittämiseksi. Omakotiliitto kannattaa verotusuudistuksissa periaatteita, jotka lisäävät ymmärrettävyyttä, yksinkertaisuutta, läpinäkyvyyttä ja oikeudenmukaisuutta.

Lausuntopyynnössä ja laajassa liitemateriaalissa esitetään perusteellista muutosta rakennusten ja maapohjan arvostukseen, sekä uudistuksen vaikutusten arviointeja. Kuitenkaan esimerkiksi maapohjan osalta ei ole julkisesti saatavilla tarkempia aluehintoja kunnittain, joten tältä osin vaikutustenarviointia ei voida tähän lausuntoon tehdä. Tämän osalta Omakotiliitto esittää uudelleenvalmistelua ja lisääaikaa vaikutusten arviointiin. Mikäli tiedot tulevat käyttöön myöhemmin, Omakotiliitto varaa mahdollisuuden lausua tästä erikseen.

Asuminen on perustarve perustuslain §19 mukaan. Jokaisella on oikeus asuntoon ja julkisen vallan tulee tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Omakotiliitto toteaa, että Suomessa on jo nykyisin korkeat asumiskulut ja ihmisillä kuluu asumiseen jo viidennes, osalla jopa yli 40 prosenttia, esimerkiksi yksinelävät eläkelaisnaiset öljylämmitteisessä omakotitalossa. Omakotitalo on hankittu asumista eikä sijoittamista varten. Asumiseen kohdistuvaa veroa tulee tarkastella kokonaisuutena ja huomioida, että asumiseen liittyviä eroja maksetaan myös lämmitysenergian osalta, kuten sähkö, sekä arvonlisäveroja. Yksityishenkilön oikeusturva mahdollisten kohtuuttomien kiinteistöverokorotusten johdosta jää epäselväksi.

Omakotiliitto ei hyväksy missään nimessä asumisen kustannusten ja verotuksen painopisteen siirtämistä entisestään asumisen puolelle, kuten lakiesityksen pohjalta voidaan ymmärtää.

Valmistelusta näkyy verotuksen painopisteen siirtäminen asumiseen, toimenpiteinä esimerkiksi maapohjan verotuksen eriyttäminen yleisestä veroprocentista ja maapohjan arvostuksen noston kautta verotuspohjan jopa moninkertaistuminen. Omakotiliitto katsoo, että esitetystä kiinteistöverouudistuksesta on tulossa verotusautomaatti, johon kunta ei pysty vaikuttamaan. Jos

19.5.2022

kiinteistöverorasitus nousee, kunnissa tulee huolehtia asumiskustannusten kohtuullisuudesta niin, että asumiseen liittyviä kustannuksia on kompensoitava muiden asumiseen liittyvien maksujen alennuksella. Verouudistuksen yhteydessä tulisi vahvistaa kuntien itsehallintoa ja varmistaa, että kunnilla olisi mahdollisuus huolehtia siitä, että kunnan verokertymä ei kasva ja yksittäisten asukkaiden kokemaa kiinteistöveron mahdollinen kasvu on kohtuullinen.

Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa todetaan, **uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa**. Lakiesitystä on vielä arvioitava uudelleen tästä näkökulmasta ennen kuin esitys annetaan. **Omakotiliitto katsoo, että esityksessä on puutteelliset arviot ja tiedot siitä, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon.**

Pidämme hyvänä sitä, että asumistuen lainsäädäntöön on suunnitteilla uudistuksia, jotta omakotitaloissa asuvien henkilöidenkin asumiskuluihin jatkossa huomioitaisiin asumiskuluna kiinteistövero. Nykyisin tätä ei huomioida, joka epäkohta nyt tulee poistettavaksi.

Vaikutustenarviointia tulee siis jatkaa erityisesti eri kotitalouksiin kohdistuvien tulovaikutusten osalta. On muistettava, että Suomessa asuu omakotitaloissa ja pientaloissa myös pienituloisia henkilöitä, kuten yksinasuvat ikäihmiset. He haluaisivat asua mahdollisimman pitkään omassa kotitalossaan. Tämä on myös ollut pitkään Suomen asuntopoliittikan ja valtiovallan tavoite, että iäkkäät pystyisivät asumaan mahdollisimman pitkään kotona välttämällä kalliimmat asumispalvelut, asumisen verotuksen kiristykset voivat tehdä tämän mahdottomaksi. Yksinäiselle vanhukselle omakotitalosta voi tulla loukku, jossa ei ole enää varaa asua, eikä mahdollisuutta muuttaa pois johtuen esimerkiksi mahdollisesta asuntomarkkinoiden hidastumisesta.

Alla olevassa taulukossa näkyy oman asunnon omistajien määrä eri tulokymmenyksissä. Lähde: Tilastokeskus.

Tuloluokat		1.1 Oma pääasiallinen asunto	%
Yhteensä	2019	1818574	100
I (pienituloisin 10 %)	2019	108024	6
II	2019	105227	6
III	2019	135455	7
IV	2019	163609	9
V	2019	180214	10
VI	2019	200679	11
VII	2019	210739	12
VIII	2019	221270	12
IX	2019	238921	13
X (suurituloisin 10 %)	2019	254435	14

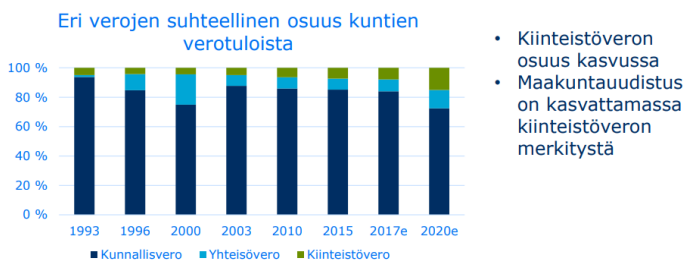
Vaikutusten arvioinnista puuttuu tulovaikutuksien osalta muut samaan aikaan vaikuttavat yhteiskunnalliset muutokset. Suomen kuntakenttä on muuttumassa merkittävästi vuodesta 2023

19.5.2022

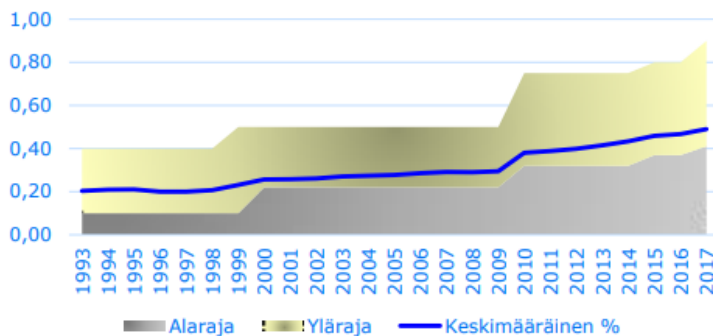
alkaen, jolloin uudet hyvinvointialueet aloittavat toimintansa ja kuntien verotusrakenne muuttuu merkittävästi.

Omakotiliitto esittää huolensa asumiskulujen nousupaineista myös tästä näkökulmasta, kun kiinteistöverosta tulee suhteellisesti suurempi osa kunnan verotuloista. On nähtävissä, että kiinteistöveron määrä on vuosi vuodelta noussut ja asumiseen kohdistuva kiinteistöveron osuus koko kiinteistöverokertymästä on jo 50 prosenttia, kun huomioidaan asuinrakennusten ja maapohjan vero-osuus.

Kiinteistövero kunnallisena rahoitusmuotona



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin kehitys



Yllä olevien kuvien lähde: <https://www.kuntaliitto.fi/haku?s=kiinteist%C3%B6vero>

2 VEROTUSARVON MÄÄRÄYTYMINEN

2.1 RAKENNUSTEN ARVOSTAMINEN

Rakennusluokkakohtainen uudisrakentamiskustannus

19.5.2022

Vakituinen asuminen

Esityksen mukaan rakennusten arvostaminen pohjautuisi automaattisesti vuosittain tarkistettaviin uudisrakentamisen keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakennuskustannuksiin.

Uutena asiana rakennusten osalta esitetään jatkossa huomioitavaksi rakentamisen alueelliset erot omakoti- ja paritalojen osalta. Perusteena ovat muun muassa alueet, joilla omakoti- ja paritaloja ei rakenneta markkinaehtoisesti myytäväksi tai vuokrattavaksi, vaan omaan käyttöön.

Epäkiinnostavilla sijainneilla rakentamiskustannukset voivat ylittää uutenakin asunnoista alueella saatavan myyntihinnan. Alueellisten erojen huomioiminen rakennuksen arvossa voi lisätä tässä tilanteessa oikeudenmukaisuutta arvonmääritykseen.

Esityksen mukaan omakoti- ja paritalojen verotusarvon määrittämisen osalta tullaan noudattamaan **varovaisuusperiaatteen mukaan 45 prosentin arviointitasoa** määritellystä rakennuskustannuksesta. **Omakotiliitto kannattaa tätä.** On hyvä, että tällä keinolla pyritään välttämään sitä, että vakituisten asuinrakennusten piirissä verorasitusta siirtyisin liiaksi pienasuintaloille.

Hallinnollisen taakan vähentäminen on kannatettavaa. Esityksessä mainitun 10 m² suuruisten talousrakennuksien vapauttaminen kiinteistöverosta sijaan esitämme kiinteistön koon neliömäärän alarajaksi, että kiinteistöverossa käytettäisiin samaa neliömäärää kuin valmisteilla olevassa hallituksen esityksessä uudeksi rakentamislainsiksi. Jatkossa rakentamislain mukaan alle 30 m² rakennuksiin ei tarvitsisi hakea rakennuslupaa. Tämä yhdenmukainen neliömäärän käyttäminen tekisi yksityistalouksille nämä lait selkeämmäksi kokonaisuudeksi. Tämä vähentäisi myös rekisterinpitäjän hallinnollista työtä, koska mahdollisesti ei tarvitsisi pitää yllä rinnakkaisia rekisteritietoja.

Ikäalennusjärjestelmän selkeyttäminen on kannatettavaa korottamalla sitä siten, että ne alentaisivat verotusarvon alimmillaan 25 prosenttiin entisen 30 prosentin sijaan. Esityksessä on todettu osin ristiriitaisesti, että muutos vaikuttaisi suureen osaan rakennuskannasta verotusarvoa alentavasti, kun samalla on esitetty, että täyden ikäalennuksen saavuttaneiden rakennusten verotuksen on todettu kiristyvän hieman. Tämän vaikutusta on vaikea arvioida.

Esityksessä ehdotetaan luovuttavan nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”. Toimenpide kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on kansantaloudenkin kannalta suotavaa, ja sitä on laajalti kannatettu. Uuden menettelyn voidaan arvioida osaltaan kannustavan energiatehokkuuden parantamiseen, kun korjausten kiinteistön arvoa mahdollisesti nostava remontti ei jatkossa enää vaikuta kiinteistöveron määrään. Kotitalouden hallinnollisen taakan voidaan arvioida vähentyvän, kun perusparannuksia ei enää tarvitse erikseen ilmoittaa verotukseen.

Esityksen mukaan vakituisten asuinrakennusten verotusarvot nousisivat koko maan tasolla noin yhdellä prosentilla, mutta useimmissa kunnissa verotusarvot alenisivat. Omakotiliitto toteaa, että tarvitaan tarkemmat hintatiedot, jotta kotitalous pystyisi arvioimaan ja laskemaan vaikutuksia omalta osaltaan. Nyt esityksessä annetuilla tiedoilla kotitalouskohtaisia vaikutuksia ei pystytä

19.5.2022

arvioimaan ja esityksessäkkin korostetaan sitä, että kaikki laskelmat ovat suuntaa antavia. Kotitalouksien kohtaamat voimakkaat eriarvoistumiset eivät käy riittävän hyvin käy ilmi.

Vapaa-ajan asuminen

Yksityisessä asuinkäytössä tai vuokrattavissa väliaikaiseen asuinkäyttöön olevien vapaa-ajan rakennuksien arvot määriteltäisiin jatkossa kuuteen aluevyöhykkeeseen ja sen mukaan, onko rakennus ympärivuotiseen, jolloin arvo määräytyisi omakotitalojen rakentamisen hinnan mukaan, vai osavuotiseen käyttöön soveltuva, jolloin käytettäisiin omia aluehintoja. Kirjauksesta jää epäselväksi, miten määrittely ympärivuotiseen ja osavuotiseen käyttöön tehdään. Esitämme oikeudenmukaisen kohtelun takaamiseksi, että perustelut tähän määrittelyyn kirjataan esitykseen.

Omakotiliitto huomauttaa, että on sauna- ja talousrakennusten arvot nousisivat merkittävästi. On kuitenkin huomioitava, että esimerkiksi saunarakennukset voivat poiketa erittäin paljon varustetasoltaan, joten yksi hinta ei mielestämme kuvaa asiaa oikein. Arvon muodostumiseen on eri asia, onko rakennus esimerkiksi lautarakenteinen 1960 rakennettu vaatimaton sauna, jossa on kantovesi, vai onko se 2020 rakennettu nykyaikaiset mukavuudet sisältävä sauna. Yhden hinnan pohjalta saattaa syntyä yliverotettavaa, jos rakennuksen arvo ei ole linjassa varustetason kanssa. Esityksestä jäi epäselväksi, koskeeko ikäalennus myös vapaa-ajan asuntoja. Tämä tulee tarkentaa.

Vapaa-ajan asuminen ja sen tuoma taloudellinen hyöty kunnille konkretisoituu myös muussa kuin korotetussa kiinteistöveroprosentissa, sillä vapaa-ajan asuminen lisää kunnan elinvoimaa ja palveluiden kehittymistä vapaa-ajan asukkaiden myötä.

Vapaa-ajan asuinrakennusten veroprosentiksi esitetään jatkossa 1,9 %. Omakotiliitto esittää, että vapaa-ajan rakennuksissa noudatettaisiin veroprosenttina samaa kuin muiden rakennusten yläraja on eli 1,7 %. Nykyisessä lainsäädännössä vapaa-ajan asunnot kuuluvat tähän luokkaan.

2.2 MAAPOHJAN ARVOSTAMINEN

Esityksen mukaan asuinpientalotonttien verotus kiristyisi noin 20 prosenttia, kun samalla esitetään muutoin asuntotonttien verotuksen kiristyvän koko maan tasolla keskimäärin noin 10 prosenttia. Perusteluina on esitetty, että asuinpientalotonttien verotusarvot ovat jääneet muita tonttityyppejä enemmän jälkeen markkina-arvoista. Erityisesti omakotitalot rakennetaan ja hankintaan pitkäaikaiseen omaan asumiskäyttöön eikä sijoitukseen tai myyntiin, joten vertailu muihin asuntotontteihin ei ole yhdenvertainen.

Esityksen mukaan jatkossa käyttöön otetaan automaattisesti vuosittain päivittyvä aluehintainen arvostamisjärjestelmä, josta saadaan tonttikauppahinnat, asunto- ja omakotikauppojen hintataso.

Maapohjan arvostusperiaatteeksi on esitetty 70 prosenttia tästä aluehinnasta, aiemman 75 prosentin sijaan. Tämä on hyvä suunta, mutta **Omakotiliiton mielestä arvostus on edelleen liian korkealla tasolla.** Tämä taso voi johtaa joidenkin kohdalla kohtuuttomiin kiinteistöveron korotuksiin, sillä kotitaloudet eivät pysty varautumaan nopealla tavalla asumisen kustannusten nousuun.

19.5.2022

Omakotiliitto esittää, että käyttötarkoituksen mukaisesti asumiskäyttöön tarkoitetun maapohjan arvostusprosentti pitää **laskea 45 prosenttiin omakotitalojen ja paritalojen osalta, jolloin varovaisuusperiaate olisi yhdenmukainen maapohjan ja rakennuksen osalta**. On huomattava, että tälläkin tasolla maksimiveron korotus voi olla moninkertainen, jolloin tilanne on kohtuuton kotitalouksille. Arvostuksen rajaaminen alemmalle tasolle voi paremmin edesauttaa sitä, että kunta voisi huolehtia, että kiinteistövero ei nousisi kenenkään osalta kohtuuttomaksi, ja että kunnat voivat päättää kunnassa kerättävän asumisen kohdistuvan kiinteistöveron määrän nykyistä pienemmälle tasolle.

Esityksen mukaan Maanmittauslaitoksen laskemat postinumeroaluekohtaiset tiedot verotusarvojen muutoksista ovat suuntaa antavia muun muassa siitä syystä, että verotuksessa käytettävät hinta-alueet eivät noudata postinumeroalueiden rajoja. Postinumeroaluekohtaista tarkastelua vinouttaa esimerkiksi se, että postinumeroalueelle voi, alueesta riippuen, sijoittua yhtäältä arvokasta runsaan rakennusoikeuden omaavaa maapohjaa keskusta-alueella ja samalla haja-asutusalueen halpaa maapohjaa. Esityksen mukaan kyseessä on arvio postinumeroalueen maapohjien yhteenlaskettujen verotusarvojen muutoksista, eikä sen perusteella voida tehdä riittävän tarkkoja johtopäätöksiä muutoksista tonttityypeittäin koko alueella.

Omakotiliitto toteaa, että lausuntomateriaalissa ei ole käytettävissä riittäviä kuntakohtaisia aluehintatietoja eikä näitä ole ministeriöltä pyydettyä saatua. **Omakotiliitto katsoo, että annetuilla tiedoilla ei voida tehdä kotitalouskohtaista arviointia lakiuudistuksen vaikutuksista**. Uudistuksen eteenpäinviennissä on huolehdittava hallitusohjelman tavoitteen mukaan, että **uudistus ei saa johtaa kenenkään osalta kohtuuttomuuksiin**. Omakotiliitto esittää, että maapohjan arvostusperiaatteiden muodostumisen osalta valmistelutyötä on vielä jatkettava ja tarkemmat kuntakohtaiset aluehintatiedot on julkistettava.

3 VEROPROSENTIT

Esityksen mukaan verotusarvojen muuttuessa on välttämätöntä tarkastella veroprosenttien vaihteluvälejä. Edelleen esityksen mukaan kiinteistöverouudistuksessa tavoitteena on verotuksen neutraalisuus kuntatasolla, samalla nostaen esille, että kiinteistöjen väliset erot lisääntyvät kunnan sisällä. On tunnistettava, että eriarvoistumisen lisääntymisen kunnan sisällä verouudistuksen muutoksen johdosta voi johtaa epätasa-arvon kokemuksen lisääntymiseen.

Esityksen mukaan maapohjan verotus tullaan erottamaan yleisestä veroprosentista, jotta voidaan hillitä kestäväntä kiristystä maapohjan verotuksessa. Tämä on kannatettava asia, mutta ei riittävä sellaisenaan.

Omakotiliitto vaatii, että lainsäädännöstä tulee poistaa kiinteistöveron alaraja ja jättää kunnille itsemääräämisoikeus veroprosentin alarajan määrittelyyn. Esimerkiksi Ahvenanmaalla ei ole kiinteistöveron alarajaa, vaan se voi olla 0 %. Ylärajan osalta esityksessä on ristiriita. Esittelystä on kirjattu, että tuottoneutraalisuuden saavuttamiseksi arvonmuutosten nousun johdosta: ”Kun kiinteistöjen verotusarvot yleensä nousisivat, veroprosenttien ala- ja ylärajaa vastaavasti alennettaisiin”. Nyt taulukossa maapohjan ja vakituisen asuinrakennuksen osalta esitetyt prosentit

19.5.2022

ovat ylärajaltaan samat myös uudistuksen jälkeen, vain yleisten rakennusten ylärajaa on laskettu 2,00 % -> 1,70 %. Tämän osalta on selvennettävä ylärajojen määräytyminen. On huomioitava, että esimerkiksi Ahvenanmaalla yläraja on enintään 0,9 prosenttia.

Pks- ja kehyskuntien osalta tulee määritellä selkeämmin kunnat, joilla olisi mahdollisuus ottaa käyttöön rakentamattoman tonttimaan mahdollinen korotettu kiinteistöveroprosentti. Muilla kuin listatuilla kunnilla ei olisi mahdollisuus ottaa korotettua rakentamattoman tonttimaan kiinteistöveroa. On hyvä, että valmistelussa asia on otettu esille. Kiinteistöveroa ei tule käyttää rakentamattoman maan osalta puhtaasti fiskaalisena yleisverona.

Esityksen mukaan haja-asutusalueille on esitetty 20 % alennettua aluehintaa. Tämä voi osin tasoittaa veron määräytymistä näillä hinta-alueilla. Rakennusten osalta tulisi käyttämättömät talot saada verottomiksi, esimerkiksi purkukuntoiset talot.

Omakotiliitto kiinnittää huomioita siihen, että kuntien sisällä yksittäisen kotitalouden kiinteistöveron muutokset voivat olla hyvin isoja. Vaikutusten arvioinnissa käytetyt keskimääräiset arvot eivät kuvaa todellista tilannetta. Kuntien sisällä on myös hinta-alue-eroja, jotka tulisi myös huomioida, sillä esitetty postinumeroihin perustava jakotapa ei kuvasta aina todellisia hintaeroja.

Kuntia tulisi kannustaa vahvemmin asuintonttitarjontaan, myös pientonttien osalta, eikä asuntotoimintaan saisi kohdistua spekulatiivista taloudellisen hyödyn tavoittelua, josta veloitetaan odotusajalta korotetuina kiinteistöveroprosenteina.

Vapaa-ajan asuntojen osalta jatkossa olisi oma kiinteistöveroprosentti, jonka esitetään ylärajaksi 1,90. Nykyisin nämä kuuluvat luokkaan "Muiden asuinrakennusten (esimerkiksi vapaa-ajan asunnot ja tontilla sijaitsevat muut rakennukset) luokkaan, jossa veroprosentin yläraja on 2,00 %. Uudistuksessa esitetään uudeksi "Rakennukset yleinen" veroprosentiksi 0,53 %– 1,70 %.

Omakotiliitto esittää, että vapaa-ajan asuntojen osalta maksimiraja noudattaa tätä ylärajaa 1,7 %.

Maapohjien osalta vaihtelu on suurta, mutta keskimäärin haja-asutusalueiden verotus pysyy suunnilleen samalla tasolla kuin aikaisemmin. Rantatonttien verotus kuitenkin kiristyy keskimäärin noin 15 prosenttia sisämaatonttien verotuksen keventyessä keskimäärin 35 prosenttia. Noin 90 prosentilla vapaa-ajan kiinteistöistä rakennusten ja maapohjan yhteenlaskettu verotus alenee tai nousee korkeintaan 120 euroa. Esityksestä ei käy ilmi mihin aikajaksoon tämä arvio perustuu (onko yhden kerran, yhdessä vuodessa vai missä ajassa?). Tämä on hyvä tarkentaa esitykseen.

JARRUSÄÄNTÖ

Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteen mukaan *kenenkään kiinteistövero ei saa nousta kohtuuttomaksi*. Tämän johdosta on välttämätöntä olla jarrusääntö. **Omakotiliitto katsoo, että nyt esitetty jarrusääntö on riittämätön.**

Asumiskustannusten osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista on jo nykyisin Suomessa erittäin korkealla tasolla, lapsiperheillä noin viidesosa ja eläkeläisillä jopa puolet tuloista. Kiinteistövero ei saa nostaa asumiskustannuksia entisestään. Asumiskustannuksia tulee tarkastella, joita ovat kiinteistöveron rinnalla lämmitysenergia, sähkömaksut (siirtohintaa, ostosähkö,

19.5.2022

sähkövero, arvonlisävero), jätemaksut ja vesimaksut, on tarkasteltava kokonaisuutena. Omakotiliiton tutkimuksen mukaan asumiskustannukset ovat nousseet osassa Suomen kuntia jopa kaksinkertaiseksi (KTI tutkimus, julkaistu 9.3.2022, https://www.omakotiliitto.fi/vaikuttaminen/tutkimukset/kunnalliset_maksut/kunnalliset_maksut_2022). Myös rakennusten EU-komission energiategohkuusdirektiivi esityksen ennakoidaan tuovan asumiseen lisäkustannuksia

Verot ja veronluonteiset maksut vähentävät kotitalouksien käytettävissä olevaa ostovoimaa muusta kulutuksesta ja heikentää myös Suomen kansantaloutta tältä osin. Kuntatasolla hyvinvointialueille siirtyvän verotuksen myötä kiinteistövero tulee olemaan entistä suurempi suhteellinen osuus verotuloista. **Omakotiliitto vastustaa, että verotuksen painopistettä siirretään asumisen pariin.** Suomessa on jo nyt korkea kokonaisveroaste.

Omakotiliitto esittää, että jarrusääntö palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. **Kohtuuttoman korotuksen välttämiseksi korotus saa olla enintään 100 euroa vuodessa ja siirtymäaika tulee olla 10 vuotta.**

Lisäksi Omakotiliitto esittää sosiaalista oikeudenmukaisuutta vahvistavaa rajaa kotitalouden käytettävissä olevista tuloista siten, että **kiinteistövero saa olla pienituloisten kohdalla enintään kaksi (2) prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Tällä olisi mahdollisuus välttyä kohtuuttomilta tilanteilta, jos** esimerkiksi pienituloinen omakotitalossa yksinasuva eläkeläinen, joka erityisesti maapohjan arvostuseriaatteiden muutoksen johdosta voisi joutua maksamaan esimerkiksi Espoossa jopa kolminkertaisen kiinteistöveron nykyisen noin 800 euron sijaan. Tuloihin rajattuna maksaisi esimerkiksi 20 000 euron vuositulotasolla kiinteistöveroa enintään 400 euroa vuodessa.

Vastaavasti esitämme toiseksi uudeksi jarrusäännöksi **uusien omakoti- ja paritalojen osalta verovapautta käyttöönotosta viiden (5) vuoden ajalle.** Tämän avulla nyt suunnitteilla olevat tai juuri valmistuneet omakotitalot eivät joutuisi kohtuuttomaan kiinteistöveron nousun tilanteeseen. Ensimmäisten vuosien verovapaus helpottaisi esimerkiksi lapsiperheiden tilannetta asumiseen alkuvuosina kohdistuvista korkeammista kustannuksista.

Omakotiliitto tuo myös esille, että Ruotsissa kiinteistöverouudistuksen jälkeen veronmaksajien maksaman veron määrä lähti kohtuuttomalle nousupolulle. Tämän johdosta päätettiin asettaa kiinteistöstä perittävän maksun maksimimäärä, jota vero voi kruunuina olla.

YHTEENVETO

Verotuksen tulee olla selkeätä, läpinäkyvää ja veron määrittelyn sekä keräämisen tulee olla kustannustehokasta.

Omakotiliitto ei hyväksy verotuksen painopisteen siirtämistä entisestään asumisen pariin. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteen mukaan kiinteistöverouudistuksen johdosta kenenkään kiinteistövero ei saa nousta kohtuuttomaksi.

19.5.2022

Kiinteistöverouudistuksen **vaikutuksia eri kotitalouksille ei ole ollut mahdollista arvioida**, koska esityksessä on käytetty keskimääräisiä arvoja, kuntakohtaisia aluehintoja ei ole ollut käytettävissä ja kuntien päätettävissä oleva kiinteistöveroprosentti on vain virkamiesten arvio.

Omakotiliitto esittää seuraavia muutoksia esitykseen:

- 1) Tonttihintakartat tulee antaa etukäteen tiedoksi, jotta vaikutuksia voidaan arvioida kotitalouksien kannalta. Lakiesitystä ei pidä antaa eteenpäin, ennen kuin yksityishenkilöitä koskevat veromuutokset ovat selvillä.
- 2) Maapohjan varovaisuusperiaatteen huomioimiseksi arvostusprosentti omakoti- ja paritalojen osalta tulee laskea 45 prosenttiin, samaan kuin omakoti- ja paritalorakennusten osalta.
- 3) Kiinteistöveroprosentin alaraja tulee poistaa ja näin vahvistaa kuntien itsemääräämisoikeutta.
- 4) Kiinteistöveroprosentin ylärajan vapaa-ajan asuinrakennusten osalta tulee olla 1,7 prosenttia.
- 5) Uudet omakoti- ja paritalot tulee olla ensimmäiset viisi (5) vuotta vapautettu kiinteistöverosta.
- 6) Maksuun pantava kiinteistöveron euromäärä saa olla pienituloisten osalta vakituisen asumisen osalta enintään 2 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista.
- 7) Kiinteistöverossa ehdotetaan käytettäväksi samaa neliömäärää kuin valmisteilla olevassa hallituksen esityksessä uudeksi rakentamislain. Jatkossa rakentamislain mukaan alle 30 m² rakennuksiin ei tarvitsisi hakea rakennuslupaa.
- 8) Lakiuudistuksen täytäntöönpanoon tulee varata riittävä aikataulu (käyttöön aikaisintaan vuonna 2025) ja resurssit, sekä varmistaa riittävät oikeussuojakeinot verovelvollisille esimerkiksi kohtuuttomien verotilanteiden varalle.

Lopuksi Omakotiliitto esittää, että pitkällä aikavälillä asumisen verotusta tulee kehittää siihen suuntaan, että kiinteistövero poistetaan asuinkäytössä olevilta rakennuksilta ja niiden maapohjalta. Kuntien tulee ratkaista tulevaisuuden verotarpeet muilla keinoin.

Asumisen kokonaiskustannuksia on saatava alennettua. Suomalaisten asumiskustannukset ovat jo nyt kestävämmällä tasolla. Tähän ovat vaikuttaneet muun muassa jyrkästi nousut energian hinta, rakentamiskustannusten nousu (työvoima ja materiaalit), jäte- ja vesimaksujen kohoaminen sekä lähivuosina realisoituvat rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ilmastotoimia edistävien korjausvaatimusten lisääntyminen.

Suomen Omakotiliitto jatkaa mielellään yhteistyötä asiassa.

Kunnioittavasti



Marju Silander
toiminnanjohtaja
Suomen Omakotiliitto ry

19.5.2022
Ari Rehnfors
puheenjohtaja
Suomen Omakotiliitto ry