

12.9.2017

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: VM/099/00/2017

HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Suomen Kiinteistöliitto / Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua kiinteistöverolain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömmme jäsenenä on noin 27 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 12 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokratyöyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

Esityksestä

Pääministeri Sipilän hallituksen ohjelmassa kiinteistövero linjattiin korotettavan 100 meur vaalikauden aikana. Tavoite on nyt käsittelyssä olevan esityksen huomioiden enemmän kuin toteutumassa, sillä nyt hallituskauden muutokseksi on muodostumassa 175 meur.

Esityksen perusteella korotetaan yleistä, vakituisten asuinrakennusten, muiden kuin vakituisten asuinrakennusten ja voimalaitosrakennuksen sekä -rakennelman veroprosentteja. Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettaisiin 1,03 – 2,00 prosenttiin (2017: 0,93 – 1,80 %). Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluväli korotettaisiin 0,45 – 1,00 prosenttiin (2017: 0,41 – 0,90 %). Lisäksi voimalaitosrakennuksen ja -rakennelman kiinteistöveroprosentin enimmäismäärää korotettaisiin 3,10 prosentista 3,50 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian siten, että yleisen kiinteistöveroprosentin sekä muiden kuin vakituisten asuinrakennusten





12.9.2017

kiinteistöveroprosenttien korotuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa verotuksessa, ja vakituisten asuinrakennusten sekä voimalaitosrakennuksen ja -rakennelman kiinteistöveroprosenttien korotuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa verotuksessa.

Kiinteistöveron tuoton odotetaan muutosten myötä nousevan 48 meur vuonna 2018 ja tämän päälle vielä 24 meur vuonna 2019, yhteensä 72 meur. Arviolta puolet kasvavasta kiinteistöverotuotosta on kohdistumassa pääkaupunkiseudun kuntiin.

Lausunto

Korotusesityksen vaikutukset taloyhtiöiden ja asumisen kustannuksiin

Kiinteistöliitto pitäytyy lausunnossaan asunto-osakeyhtiöiden näkökulmassa.

Asuinkiinteistöt maksavat vuonna 2018 tontin kiinteistöveroa 11 % lisää ja tämän päälle vuonna 2019 vielä 10 % rakennuksen kiinteistöveroa lisää, mikäli kunnan kiinteistöveroprosentit ovat nykyisten prosenttirajojen alarajoilla vuonna 2017. Tämä tarkoittaa Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaisessa keskustakiinteistössä (toiseksi kalleimmalla tonttivyöhykkeellä) Helsingin kohdalla yhteensä 8,4 sentin korotusta kiinteistöverossa per neliö per kuukausi. Tämä tekee 90 neliöisessä huoneistossa noin 90 euroa vuodessa. Tästä koituu maksettavaksi noin 69 euroa vuonna 2018.

Espoo kohdalla kokonaisuutos on 5,6 senttiä neliöltä kuukaudessa. Tämä tekee vuositasolla 90-neliöisessä keskustahuoneistossa 60 euroa. Tästä toteutuu vuonna 2018 noin 39 euroa.

Kiinteistön verotusarvojen kannalta edullisessa päässä, esim. Raumalla korotus tekee 2,4 snt/m²/kk, toisin sanoen 90 neliöisessä huoneistossa noin 26 euroa vuodessa. Vuonna 2018 tästä toteutuu runsaat neljä euroa. Alarajoilla olevat isoimmat kaupungit sijoittuvat näiden ääripäiden väliin.

Vuokrien nousupaineet

Kiinteistöveron korotus aiheuttaa painetta vastikkeiden nousun kautta myös vuokriin. Kiinteistöliiton arvio vuokran nostopaineesta on vuoden 2018 ratkaisun kohdalla Espoossa ja Helsingissä noin 0,2 % ja Raumalla alle 0,1 %. Kun vakituisen asuinrakennuksen korotus 2019 huomioidaan vaikutus nousee Espoossa ja Helsingissä keskimäärin noin 0,3 %:iin. Raumalla lukema



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net



12.9.2017

on miltei 0,2 %. Arvio on toteutettu Pellervon taloustutkimuksen toteuttaman Asumismenot 2017 -laskentakehikon avulla tilastollisista keskivuokrista.

Kiinteistöverot ja energiaverot isossa osassa asumismenojen nousun tasutalla

Luonnoksessa esitettävät kiinteistöveron lisäykset ja lämmityspolttoaineiden veronkorotukset leikkaavat ison osuuden keskimääräisen kuluttajan hitaasti kasvavasta ostovoimasta vuonna 2018. Budjettiriihessä raportoitiin myös polttoaineveron korotuksesta vuodelle jo vuodelle 2018. Mikäli tämä toteutuisi vuoden 2017 korotuksen mukaisena, hoitokulujen nousu olisi kiinteistöveron ja lämmityksen hinnannousun seurauksena jo kolmisen prosenttia Helsingin kohdalla.

Käsillä olevassa esityksessä todetaan lähivuosien asumismenojen nousuarviot, mm. viittaamalla Pellervon taloustutkimuksen tuoreeseen Asumismenot 2017 -selvitykseen, jonka Suomen Omakotiliitto ja Suomen Kiinteistöliitto ovat tilanneet.

Esitysluonnoksessa käytetyt perustelut ja vaikutusarviot antavat vaikutelman, että ministeriö esittää toteutettavaksi kiinteistö- ja energiaverotusta puhtaasti fiskaalisista syistä välittämättä seurauksista. Kiinteistöliiton mielestä tämä ei voi olla kestävä linjaus.

Kiinteistöliitto toteaa, että kiinteistövero kohdistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoihin kustannuksia lisäävästi ja ostovoimaa vähentävästi. Vero kohdistuu erityisen voimallisesti pienempituloiseen väestönosaan.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys on erkaantunut 2010-luvulla kuluttajien ostovoimakehityksestä. Vuodesta 2010 ylläpitokustannukset ovat nousseet vuoteen 2017 mennessä noin 25 prosenttia, kun taas kotitalouksien käytettävissä olevat tulot vain 13 prosenttia. Tätä edeltävällä kymmenvuotisjaksolla tulot kasvoivat jopa ylläpitokustannuksia nopeammin. Keskeiset tekijät tähän oleelliseen muutokseen ovat verojen ja kuntakohtaisten maksujen korotukset, maailmanmarkkinahintojen nousu sekä valtion ja kuntien talouden tasapainotusyritykset.

Kiinteistöveroa on jo nyt korotettu merkittävästi ja sillä on ollut suuri, asumiskustannuksia lisäävä vaikutus koko Suomessa. Pelkästään kiinteistöveron korotusten seurauksena Indeksitalo-mallin kerrostalossa, 90 neliöisessä huoneistossa asuvan asumiskustannukset ovat nousseet 160 euroa vuodessa suuremmiksi vuoden 2009 tasoon nähden. Rovaniemellä kustannukset ovat nousseet 355 euroa, Helsingissä 295 euroa ja Espoossa 291 euroa, kaikki ainoastaan kiinteistöveron korotusten myötä.





12.9.2017

Kiinteistöliiton ehdotuksia kehittämisestä

Kiinteistöliiton mielestä kiinteistöveron alarajat pitäisi poistaa kokonaan. Tällöin kunnilla olisi nykyistä suurempi valinnanvapaus säätää kuntansa verotuksen rakennetta. Lisäksi kiinteistöveron veropohja tulisi olla nykyistä laajempi. Tällöin veroprosentit voisivat olla nykyistä kohtuullisempia ja kiinteistöveron haitatkin olisivat nykyistä ja tulevaisuudessa nähtävissä olevaa maltillisempia.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että esitetyt korotukset vuosille 2018 ja 2019 perutaan kokonaan. Hallituskaudelle suunniteltu 100 meur kiinteistöveron korotus on jo toteutumassa ilman nyt esitettäviä uusia korotuksia. Ilman uusia korotuksia kuluttajien ostovoimakkehitystä tuettaisiin tilanteessa, jossa talous on päässyt kohtalaiseen kasvuun ja kotitalouksien tulokehitys on keskimäärin erittäin hidasta.

Kiinteistöverotus on joka tapauksessa erittäin suuren epävarmuuden keskellä. Vuonna 2020 voimaan suunnitelmien mukaan tuleva uusi arvostusjärjestelmä uhkaa radikaalisesti myllätä kunta- ja kiinteistökohtaiset kiinteistöverotaset. Sote- ja maakuntauudistuksen yhteydessä on suuri riski, että kiinteistöveroa käytetään kuntien verotulojen lisälähteenä. Koko ajan lähestytään ilman näitä isoja rakenneuudistuksia kiinteistöveron tasoja, joilla veroa maksavan kantokyky alkaa horjua. Kasvavilla alueilla veropaine uhkaa nousta jyrkästi edelleen ja heikon kasvun alueilla veron tasot puolestaan nousevat, vaikka kiinteistöjen tuottonäkymät heikentyvät.

Vaikutukset asuntojen arvoihin

Esitysluonnoksen luvussa 3.2 *Vaikutukset kotitalouksille* arvioidaan, että ”Kiinteistövero pääomittuu asuntojen (ja muiden kiinteistöjen) hintoihin, joten veron korotuksilla on asuntojen hintojen korotuspaineetta alentava vaikutus. Hintojen aleneminen ja hitaampi nousuvauhti edesauttaa nuorten pääsyä asuntomarkkinoille.” Kiinteistöliitto kysyy, että onko tässä yhteydessä valtiovarainministeriön suoranaista tavoitteena saada kiinteistöveron suurilla korotuksilla asuntojen arvot alas?

Kiinteistöliitto ymmärtää sen, että taloustieteellisellä päättelyllä kiinteistöveron korotus voi – pitkän aikavälin vaikutuksena – aiheuttaa kiinteistöjen arvojen perusoletuksia hitaampaa kasvua. Lyhyellä aikavälillä kiinteistövero tulee kuitenkin kiinteistönomistajien ja vuokralaisten maksettavaksi. Kiinteistöjen arvoihin vaikuttavat kysyntä ja tarjonta sekä niiden taustalla olevat muutokset. On paljon muitakin kysyntään vaikuttavia tekijöitä, esim. muuttoliike, jolla on merkittäviä vaikutuksia juuri nyt. Kiinteistöverotuksen korotuksen





12.9.2017

perusteleminen nuorten aiempaa paremmalla asuntomarkkinoille pääsemisellä on Kiinteistöliiton arvion mukaan varsin niukalti realismia.

Annamme mielellämme lisätietoja tästä lausunnosta.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net