

## **Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

### **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia.

Yleisen kiinteistöveroprosentin sekä muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajaa korotettaisiin 0,93—1,80 prosentista 1,03—2,00 prosenttiin. Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajaa korotettaisiin 0,41—0,90 prosentista 0,45—1,00 prosenttiin. 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 kiinteistöveroprosenttien korotuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuonna 2018 toimitettavassa verotuksessa, ja vakituisten asuinrakennusten sekä voimalaitosrakennuksen ja -rakennelman kiinteistöveroprosenttien korotuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa verotuksessa.

---

## PERUSTELUT

### 1 Nykytila ja viimeaikaiset veroprosenttien muutokset

Kiinteistöveroa suoritetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaan rakennuksista ja maapohjasta. Maa- ja metsätalousmaa sekä vesialueet eivät kuulu kiinteistöveron piiriin. Kiinteistövero on kunnan vero ja perustuu kiinteistön sijaintikunnan määräämään kiinteistöveroprosenttiin sekä kiinteistön verotusarvoon. Kunnat päättävät sovellettavasta kiinteistöveroprosentista laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa.

Kunnanvaltuuston on määrättävä vuosittain yleinen kiinteistöveroprosentti, joka on vähintään 0,93 ja enintään 1,80 sekä vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti, joka on vähintään 0,41 ja enintään 0,90. Lisäksi kunnan on vuodesta 2017 lähtien määrättävä erikseen myös muille kuin vakituksille asuinrakennuksille veroprosentti, joka on vähintään 0,93 ja enintään 1,80.

Kunta voi myös määrätä voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluihin rakennuksiin ja rakennelmiin sovellettavan erillisen veroprosentin, joka on enintään 3,10. Vesi- ja tuulivoimalaitokseen, jonka nimellisteho on enintään 10 megavolttiampeeria, sovelletaan kuitenkin yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Kunta voi myös määrätä erikseen rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00 prosenttia. Eräät pääkaupunkiseudun kunnat ovat kuitenkin veloitettuja asuntopoliittisista syistä määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentin, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä kunnan määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,00.

Kunnalla on myös mahdollisuus määrätä yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentti edellä mainittua alemmaksi, jos rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Veroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00. Jollei erillistä veroprosenttia ole määrätty, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Veron laskennallinen tuotto kunnille vuonna 2017 on 1 804 miljoonaa euroa (maksuunpantu määrä, lähde: Verohallinto 17.4.2017), joka on noin kahdeksan prosenttia kuntien kaikista verotuloista. Kiinteistöverotulot jakautuvat kohteittain seuraavasti:

Kohde	Kertymä milj. €	Osuus %	Vaihteluväli %	Keskimäärin %
Yleinen kiinteistöveroprosentti, rakennukset	558	31	0,93—1,80	1,06
Yleinen kiinteistöveroprosentti, maapohja	464	26	0,93—1,80	1,06
Vakituiset asuinrakennukset	575	32	0,41—0,90	0,49
Muut kuin vakituiset asuinrakennukset	91,4	5,1	0,93—1,80	1,15
Voimalaitosrakennukset ja -rakennelmat	67,9	3,8	0,93—3,10	2,82
Rakentamattomat rakennuspaikat	23,3	1,3	0,93—6,00	3,33
Yleishyödylliset yhteisöt	9,9	0,5	0,00—1,80	0,41

Maa- ja metsätalouden rakennukset ja rakennuspaikka:	14,6	0,8	0,93—1,80	
Yhteensä	1 804	100,0		

Veron tuotosta 1 314 miljoonaa euroa kertyy rakennuksista (73 prosenttia) ja 490 miljoonaa euroa maapohjasta. Uudellamaalla maapohjan osuus veron tuotosta on noin 43 prosenttia, muissa maakunnissa keskimäärin vajaat 20 prosenttia.

Kiinteistöveron nimellinen tuotto on viimeisten kahdeksan vuoden aikana kasvanut 822 miljoonalla eurolla eli 84 prosentilla seuraavasti:

Vuosi	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Yht.
Tuotto milj. €	982	1 184	1 216	1 297	1 336	1 535	1 630	1 675	1 804	
Muutos milj. €		202	32	81	39	199	95	45	129	822
Muutos %		21	3	7	3	15	6	3	8	84

Vuosittaisesta kasvusta runsaat kaksi prosenttia johtuu kiinteistöveropohjan laajenemisesta, käytännössä uudisrakentamisesta. Uudisrakentamisen lisäksi verokertymä on tarkasteluajana kasvanut kuntien määräämien veroprosenttien nousun, rakennusten ja maapohjan verotusarvojen tasokorotusten sekä veroprosenttien ala- ja ylärajojen korottamista koskevien kiinteistöverolain muutosten seurauksena. Lisäksi kunnat ovat täydentäneet alueensa kiinteistöjen tietoja verotustietoihin.

Vuoden 2014 alusta rakennusten jälleenhankinta-arvoja korotettiin valtiovarainministeriön asetuksella (1430/2013) 7,14 prosentilla normaalin, vuosittain Tilastokeskuksen tuottaman rakennuskustannusindeksin kehitykseen perustuvan tarkistuksen lisäksi. Lisäksi Verohallinnon päätöksellä rakennusmaan aluehintoja korotettiin HE 102/2013 vp sisältyvän linjauksen mukaisesti kahdella prosentilla ja matalimpia aluehintoja korotettiin siten, että tonttihintojen alaraja on vähintään 1 euroa neliömetriltä. Asuinrakennusten ikälennusten enimmäismäärää alennettiin varojen arvostamisesta annetun lain (1142/2005) muutoksella 80 prosentista 70 prosenttiin verovuodesta 2013 lähtien.

Merkittävä muutos verokertymään on tarkasteluvälillä aiheutunut myös veroprosenttien vaihteluvälien korottamisesta kiinteistöverolain muutoksin vuosien 2010 ja 2015 alusta. Vuoden 2010 alusta yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettiin 0,50—1,00 prosentista 0,60—1,35 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti 0,22—0,50 prosentista 0,32—0,75 prosenttiin. Lisäksi korotettiin voimalaitosrakennuksen ja -rakennelman kiinteistöveroprosentin yläraja 2,50 prosentista 2,85 prosenttiin.

Vuoden 2015 alusta yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettiin 0,60—1,35 prosentista 0,80—1,55 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti 0,32—0,75 prosentista 0,37—0,80 prosenttiin.

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa linjataan, että kiinteistöveroä korotetaan hallituskauden aikana yhteensä 100 miljoonalla eurolla. Tarkoituksena on korottaa kiinteistöveroä 25 miljoonalla eurolla vuosittain. Hallitusohjelmakirjauksen mukaisia korotuksia on toteutettu tähän mennessä siten, että vuonna 2016 muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärää korotettiin siten, että se voi olla enintään 1,00 prosenttiyksikköä kunnan

määräämää vakituisten asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärää korkeampi, aiemman 0,60 prosenttiyksikön sijasta. Lisäksi voimalaitosrakennuksen ja –rakennelman kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettiin 2,85 prosentista 3,10 prosenttiin. Myös rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä korotettiin 3,00 prosentista 4,00 prosenttiin.

Vuonna 2017 toteutettiin sekä hallitusohjelman mukainen 25 miljoonan euron korotus että 50 miljoonan euron lisäkorotus, jolla haluttiin pienentää kuntien budjettialijäämää. Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettiin 0,60—1,35 prosentista 0,93—1,80 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti 0,32—0,75 prosentista 0,41—0,90 prosenttiin. Lisäksi säädettiin, että kunnan tulee määrätä vuosittain myös muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti, jonka vaihteluväli on 0,93—1,80 prosenttia. Myös rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin vaihteluväliä nostettiin 1,00—4,00 prosentista 2,00—6,00 prosenttiin. Lisäksi säädettiin, että määrättyjen pääkaupunkiseudun kuntien rakentamattomalle rakennuspaikalle määräämän veroprosentin olisi oltava vähintään 3,00 prosenttiyksikköä soveltamaansa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi.

## **2 Nykytilan arviointi ja ehdotetut muutokset**

### **2.1 Nykytilan arviointi**

Kiinteistöverotuksen muutoksilla on haluttu kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista ja lisätä kuntien tuloja menopaineiden alla. Kiinteistöverolla on kuntien rahoituksen lähteenä useita etuja. Veron tuotto on vakaa, toisin kuin esimerkiksi suhdannevaihteluille alttiin yhteisöveron tuotto. Veropohja kehittyi tasaisesti ja kertyvän veron määrä on helposti ja varsin tarkoin ennakoitavissa kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen ja kunnan määräämien veroprosenttien perusteella. Veropohja on liikkumaton. Veromuoto täydentää muuta verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Kiinteistöihin kohdistuva vero edistää maan ja rakennuskannan tehokasta käyttöä ja edesauttaa kustannustehokkaiden yhdyskuntarakenteiden muodostumista vähentäen kunnallistekniikan ja palvelutarjonnan kustannuksia.

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen tavoitteena on edelleen kasvattaa kuntien kiinteistöverotuloja. Hallitusohjelman mukaan kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja korotetaan. Hallitusohjelman liitteenä olevassa hallituksen veropoliittisessa linjauksessa kiinteistöveroon tehtävillä korotuksilla tavoitellaan hallituskauden aikana 100 miljoonaa euroa. Hallitusohjelmassa linjattujen korotusten lisäksi kiinteistöverotusta korotettiin vielä 50 miljoonalla eurolla vuonna 2017.

Koska yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien kiinteistöjen ja rakennusten sekä vakituisten asuinrakennusten osuus veron tuotosta on noin 90 prosenttia, tavoitellun suuruista lisäkertymää ei voida saavuttaa korottamatta erityisesti näitä veroprosentteja. Veroprosenttien korotukset on tarkoitettu toteuttamaan siten, että kiinteistöverotuksen rakenne pysyisi ennallaan eli olisivat luonteeltaan tasokorotuksia. Alla olevassa taulukossa esitetään yleisen sekä vakituisten ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien muutokset viimeisten kymmenen vuoden aikana (2008-2017). Veroprosenttien alarajojen korotukset ovat olleet yhtä suuret prosentuaalisesti. Sen sijaan asuinrakennusten veroprosenttien ylärajat ovat nousseet selvästi vähemmän kuin yleisen kiinteistöveroprosentin yläraja. Keskimääräisiin veroprosentteihin ovat vaikuttaneet sekä kuntien omat päätökset että matalampia veroprosentteja sovelta-neissa kunnissa lakimuutosten pakottavat korotukset.

Vuosi	Yleinen kiinteistöveroprosentti			Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti		
	alaraja	keskimääräinen veroprosentti	yläraja	alaraja	keskimääräinen veroprosentti	yläraja
2008	0,50 %	0,74 %	0,80 %	0,22 %	0,29 %	0,50 %
2017	0,93 %	1,06 %	1,80 %	0,41 %	0,49 %	0,90 %
Muutos %	86 %	43 %	125 %	86 %	69 %	80 %

Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti			
Vuosi	alaraja	keskimääräinen veroprosentti	yläraja
2008		0,50 %	1,00 %
2017		0,93 %	1,80 %
Muutos %		86 %	80 %

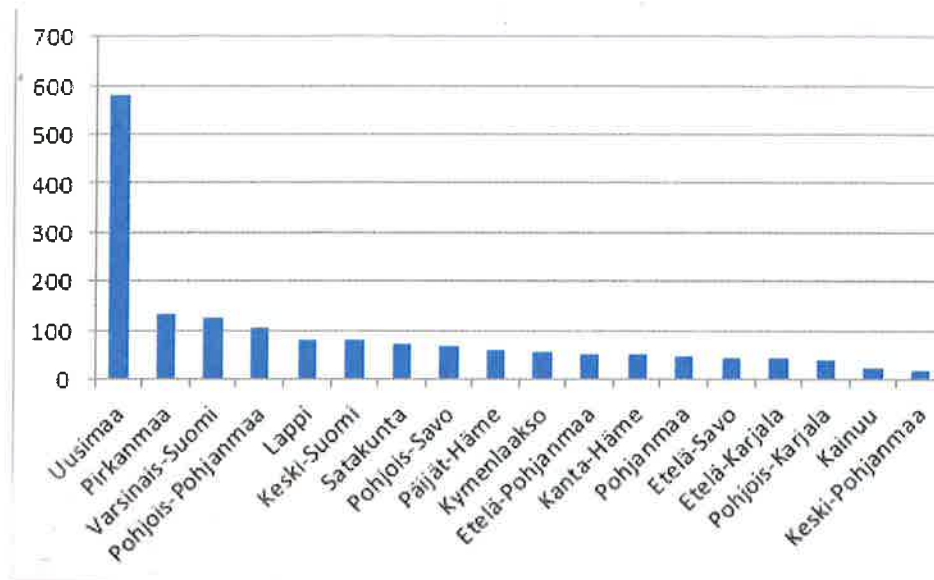
Samalla ajanjaksolla (2008—2017) myös voimalaitosrakennuksiin ja –rakennelmiin sovelletavan erillisen veroprosentin enimmäismäärää on korotettu, vaikka vähemmän kuin edellä mainittujen. Enimmäismäärää on nostettu neljänneksellä, 2,50 prosentista 3,10 prosenttiin. Erillisen veroprosentin voimalaitoksille määränneet kunnat soveltavat lähes säännönmukaisesti ylärajan tuntumassa olevia prosentteja. Kuntien soveltama keskimääräinen veroprosentti on 2,60 vuonna 2017.

Rakentamattoman rakennuspaikan erillinen kiinteistöveroprosentti otettiin käyttöön vuonna 2001 asuntopoliittisena toimenpiteenä, helpottamaan erityisesti pääkaupunkiseudun asuntopu-  
laa. Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunta voi määrätä muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 2,00, mutta enintään 6,00. Kunnat, joiden on lain mukaan pakko määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle vähintään 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttiaan korkeampaa veroprosenttia ovat Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti. Myös rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentteja on korotettu viime vuosina, viimeksi vuonna 2017. Veron tuotto on yhteensä noin 23 miljoonaa euroa.

Vuoden 2017 alusta voimaan tulleet korotukset nostivat veron tuottoa laskennallisesti yhteensä 75 miljoonalla eurolla. Tähän summaan on siis laskettu ainoastaan niiden kuntien verotuksen lisäys, joissa ennen vuotta 2017 sovellettiin uusia alarajoja matalampia veroprosentteja. Yleistä kiinteistöveroprosenttia korotettiin kaikkiaan 112 kunnassa (joista 90 kunnassa korotus oli pakottava), vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia 73 kunnassa (53 kunnassa pakottava korotus) ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia korotettiin 69 kunnassa (40 kunnassa pakottava korotus). Vuoden 2015 korotuksissa yleistä kiinteistöveroprosenttia korotti 114 kuntaa ja vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia 104 kuntaa.

Viime vuosien korotukset kiinteistöveroprosenteissa on mitoitettu tuottotavoitteen mukaan. Lisätuoton varmistamiseksi veroprosenttien alarajoja on korotettava. Toteutustapa kerryttää halutun määrän verotuottoa, mutta ongelmana on korotuksen vaikutusten alueellisesti epätasainen kohdentuminen. Korotukset kohdistuvat eritoten pääkaupunkiseudulle, jossa kiinteistöjen verotusarvot ovat suhteellisesti korkeampia ja veroprosentit keskimääräistä matalampia. Uudenmaan maakunnan osuus koko maan kiinteistöverotuloista on reilut 35 prosenttia. Vuodelle 2015 toteutetuista yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin alarajan korotuksista yksin Espoon osuus lisätuotosta oli 54 prosenttia.

Vuonna 2017 toteutetun korotuksen tuottotavoitteesta 70 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Laskennallisesti kiinteistöveron tuotto kasvaa Uudellamaalla noin 13 prosenttia vuonna 2017. Hitainta kiinteistöverotuoton kasvu on Kymenlaaksossa (0,4 prosenttia), Pohjois-Karjalassa (0,4 prosenttia) sekä Kainuussa (0,1 prosenttia).



Vaikka voimalaitosten ja vapaa-ajanasuntojen osuus kiinteistöverotuloista on vain vajaat yhdeksän prosenttia, niillä on kuitenkin vähäistä suurempi merkitys monille pienille kunnille kasvukeskusten ulkopuolella. Useimmat kunnat määräävät voimalaitosrakennusten ja -rakennelmien sekä vapaa-ajanasuntojen kiinteistöveroprosentit sallitun vaihteluvälin ylärajan tuntumasta. Voimalaitosten enimmäisveroprosenttia soveltaa vuonna 2017 kaikkiaan 72 kuntaa. Yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampaa veroprosenttia muille kuin vakituksille asuinrakennuksille soveltaa kaikkiaan 156 kuntaa. Kyse on tyypillisesti maaseutuvaltaisista vesistöjen äärellä sijaitsevista voimalaitoskunnista ja suosituista kesämökkikunnista, joista monet kärsivät muuttotappiosta ja rahoitusvaikeuksista.

Viime vuosina toteutettujen korotusten tiheys ja niiden suuruus ovat herättäneet huolta eri tahoilla. Erityisesti Suomen Omakotiliitto ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry ovat esittäneet kriittisiä näkemyksiä edustamiensa ryhmien puolesta. Etujärjestöt ovat erityisen huolissaan siitä, että asumismenot, joista kiinteistöverot muodostavat yhä suuremman osuuden, kasvavat nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Vuodelta 2017 teettämänsä selvityksen mukaan asumismenojen kasvu on keskimäärin 2,7 prosenttia, kun palkansaajien nettotulojen muutos vain noin 0,7 prosenttia ja eläkeläisten keskimäärin 1,3 prosenttia. Selvitys tuo esiin myös sen, että asumiskustannukset ovat eriytyneet alueellisesti. Asuminen on kaikissa asuntotyypeissä kalleinta pääkaupunkiseudulla.

Kritiikkiä on esitetty myös sen vuoksi, että verotusarvot eivät vastaa arvostamislain tavoitteena olevia viitearvoja, eli rakennusten osalta rakennustyyppikohtaisia keskimääräisiä rakentamiskustannuksia ikälennuksilla vähennettynä eivätkä maapohjien osalta markkinoissa olevia suhteellisia eroja. Valtiovarainministeriön käynnistämä kiinteistöveron kehittämis-

hankkeessa uudistetaan arvostamisjärjestelmät sekä rakennusten että maapohjien osalta ja uudet järjestelmät on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2020.

## 2.2 Ehdotetut muutokset

Hallitusohjelman mukainen 100 miljoonan euron kiinteistöveron korotus on aikomus toteuttaa portaattain hallituskauden aikana siten, että verotulot kasvaisivat vuodesta 2016 vuoteen 2019 kunakin vuonna noin 25 miljoonalla eurolla. Linjauksen mukaisia korotuksia on toteutettu jo korotukset vuosille 2016 ja 2017. Näiden lisäksi hallituksen päätöksellä tehtiin 50 miljoonan euron lisäkorotus kuntatalouden tasapainottamiseksi vuodesta 2017 alkaen. Tähän mennessä korotuksia hallituskauden aikana on siten toteutettu yhteensä 100 miljoonalla eurolla.

Hallitus päätti puoliväliriihessään keväällä 2017, että varhaiskasvatusmaksuja alennetaan pieni- ja keskituloisilta sekä perheiltä joilla on useampi lapsi varhaiskasvatuksessa. Maksujen muutokset koskevat kuntien ja kuntayhtymien järjestämää varhaiskasvatusta ja merkitsevät yhteensä noin 71 miljoonan euron tulomenetystä kunnille. Toimenpiteen kompensoimiseksi hallitus päätti, että kuntien valtionosuutta korotetaan 25 miljoonalla ja että kuntien osuutta yhteisöveron tuotosta nostetaan 60 miljoonalla ja lisäksi, että myös kiinteistöveroja korotetaan 25 miljoonalla eurolla.

Vuodelle 2018 ehdotetut korotukset olisivat siten yhteensä 50 miljoonaa euroa, josta puolet on hallitusohjelmalinjauksen mukainen korotus ja toinen puoli varhaiskasvatusmaksujen alentamista kompensoiva korotus. Esityksessä ehdotetaan lisäksi 25 miljoonan euron korotusta vuodelle 2019, joka vastaa hallitusohjelmalinjausta.

Esityksessä ehdotetaan korotettavaksi yleisen kiinteistöveroprosentin sekä muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluväliä nykyisestä 0,93—1,80 prosentista 1,03—2,00 prosenttiin vuodesta 2018 alkaen. Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluväliä korotettaisiin nykyisestä 0,41—0,90 prosentista 0,45—1,00 prosenttiin ja voimalaitosrakennusten ja -rakennelmien enimmäismäärää korotettaisiin nykyisestä 3,10 prosentista 3,50 prosenttiin vuodesta 2019 alkaen.

Kiinteistöverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että 11 §:ssä tarkoitetuksi yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi olisi määrättävä vähintään 1,03 ja enintään 2,00. Lain 12 §:ssä tarkoitetuksi vakituisten asuinrakennusten veroprosentiksi olisi määrättävä vähintään 0,45 ja enintään 1,00. Lain 13 §:ssä tarkoitetuksi muiden asuinrakennusten veroprosentiksi olisi määrättävä vähintään 1,03 ja enintään 2,00. Lain 14 §:ssä tarkoitetuksi eräiden laitosten veroprosentiksi kunta voisi määrätä enintään 3,50. Lait astuisivat voimaan siten, että 11 §:n ja 13 §:n muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa ja että 12 §:n ja 14 §:n muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Veroprosenttien korotuksilla halutaan osaltaan hillitä kuntien tarvetta korottaa kunnallisveroprosenttejaan. Kunnallisveron nousu kiristäisi työn verotusta ja siten heikentäisi työn vastaanottamisen ja työn tekemisen kannusteita. Varhaiskasvatusmaksujen alentamisen kompensoimiseksi toteutettu 25 miljoonan euron korotus on osa kannustinloukkujen purkamisohjelmaa, jolla hallitus pyrkii kohottamaan työllisyysastetta. Tämä esitys liittyy siltä osin hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi varhaiskasvatuksen asiakasmaksuista annetun lain (1503/2016) 5 ja 8 §:n muuttamisesta.

Tarkoituksena on korottaa kiinteistöveroja tasaisesti muuttamatta veron rakennetta. Tavoitteena on myös se, että veronkorotukset antaisivat kunnille enemmän mahdollisuuksia oman talouden suunnitteluun, kun veroja korotetaan laajasti kiinteistölajeittain ja myös veroprosenttien ylärajoja korotetaan. Siten korotukset jakautuvat alueellisesti tasaisemmin ja myös eri verovelvollisryhmien kesken tasapuolisemmin.

Tämän esityksen lisäksi eduskunnan käsiteltävänä on parhaillaan hallituksen esitys usean tuulivoimayksikön muodostaman tuulivoimapuistosta, johon voitaisiin soveltaa voimalaitoksen kiinteistöveroprosenttia, jos puiston nimellisteho on yhteenlaskettuna vähintään 10 megavoltiampeeria. Muutos kasvattaisi kiinteistöveron kokonaistuottoa arvion mukaan noin 5 miljoonalla eurolla.

### **3 Esityksen vaikutukset**

#### **3.1 Vaikutukset julkiseen talouteen**

Edellä esitetyt kiinteistöveroprosenttien muutokset lisääisivät kiinteistöveron tuottoa noin 48 miljoonalla eurolla vuonna 2018 vuoden 2017 veropohjan arvolla laskettuna. Korotusten tuotosta noin 47 miljoonaa euroa kertyisi yleisen kiinteistöveroprosentin ja noin miljoona euroa muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin alarajojen korotuksesta. Tuotto on laskettu siten, että vain niissä kunnissa, joissa veroprosentit ovat matalammat kuin lakiesityksessä ehdotetut, korottavat veroprosenttejaan. Yleistä kiinteistöveroprosenttia joutuisi korottamaan 165 kuntaa ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia joutuisi korottamaan 53 kuntaa. On kuitenkin todennäköistä, että korotuksia tehdään myös muissa kunnissa etenkin kun veroprosenttien ylärajojakin korotetaan esityksessä. Tuottoa lisää vuosina 2018 ja 2019 myös se, että veropohjan arvo yleensä kasvaa vuosittain (keskimäärin noin kaksi prosenttia).

Vuonna 2019 korotusten vaikutus kuntien kiinteistöverotuottoon olisi noin 24 miljoonaa euroa laskettuna vuoden 2017 kiinteistöveropohjalla. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin alarajan korotus lisäisi tuottoa noin 16 miljoonalla eurolla ja voimalaitosrakennusten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärän korotus noin kahdeksalla miljoonalla eurolla. Vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia joutuisi korottamaan 89 kuntaa. Voimalaitosrakennusten ja –rakennelmien osuus lisätuotosta on laskettu siten, että ne kunnat, joissa sovelletaan tällä hetkellä ylärajan tuntumassa olevaa veroprosenttia, soveltaisivat jatkossa lain sallimaa korkeampaa veroprosenttia. Tällä oletuksella arvioituna noin 36 prosenttia korotuksen kokonaistuotosta tulisi Eurajoelle ja Loviisaan. Ydinvoimalaitosten kiinteistövero huomioidaan kuitenkin kuntien välisessä verotuloihin perustuvassa valtionosuuksien tasauksessa puolikkaalla määrällä, jolloin verotuoton lisäys ohjaa järjestelmässä tuloa myös muihin kuntiin.

Esityksessä ehdotettujen korotusten laskennallisesta tuotosta noin puolet kohdistuu pääkaupunkiseudun kuntiin.

Tuottovaikutusarviot kuntatasolla on laskettu staattisina arvioina vuoden 2017 veropohjalla siten, että pääsääntöisesti on huomioitu vain lakimuutosten aiheuttama pakottava korotus. Veroprosenttien vaihteluvälien korotus lisää kuitenkin myös muiden kuntien mahdollisuutta kerätä lisätuloja veroprosentteja korottamalla. Koska kunnat itse tekevät päätöksen veroprosenttien mahdollisesta korotuksesta, ei tätä vaikutusta ole ennakkoon arvioitu veron tuottoon.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen kustannus, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa tai muussa tulonhankinnassa. Tältä osin korotus pienentäisi ansio- ja pääomatuloverojen tuottoa elinkeinotoiminnan verotettavaan tuloon kohdistuvaa veroastetta



vastaavan osuuden suuruisella määrällä korotuksesta. Osakeyhtiömuotoisten yritysten kiinteistöverokustannuksen nousu vähentää yhteisöveron tuottoa yhteisöverokantaa vastaavalla osuudella korotuksen määrästä. Vaikutus yhteisöveron tuottoon 2018 olisi noin 3-4 miljoonaa euroa. Vuodelle 2019 alusta voimaan astuvan korotuksen vaikutus yhteisöveron tuottoon olisi noin miljoona euroa.

### **3.2 Vaikutukset kotitalouksille**

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille. Kiinteistövero perustuu kiinteistön ominaisuuksiin, eikä kiinteistön omistajan taloudellinen tilanne vaikuta veron suuruuteen. Siten kiinteistöverorasitus on vastaavanlaisissa kiinteistöissä käytettävissä oleviin tuloihin verrattuna suhteellisesti ankarampi pienituloisille kuin suurituloisille.

Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan maapohjiin sekä rakennuksiin ja rakennelmiin, jotka eivät ole asumiseen tarkoitettuja. Yleinen kiinteistöveroprosentti nousee lakimuutoksen seurauksena enintään 0,10 prosenttiyksikköä (prosentin oltava vähintään 1,03 aiemman 0,93 sijaan) vuonna 2018 ja näin ollen korottaa kiinteistöverorasitusta enimmillään vajaat 11 prosenttia. Tämä koskee tilannetta, jossa kiinteistö kuuluu yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin ja kiinteistön sijaintikunta soveltaa nykyistä 0,93 prosentin alarajaa. Vakituisten asuinrakennusten osalta verotus kiristyisi enintään 0,04 prosenttiyksikköä lakimuutoksen seurauksena vuonna 2019, joka on noin 10 prosenttia.

Esimerkitapauksena arvioidaan omakotitaloasujan kiinteistöverotuksen nousua Helsingissä. 1 000 neliömetrin suuruisella tontilla sijaitsevan, pinta-alaltaan 130 neliömetrin suuruisen vuonna 1983 rakennetun omakotitalon kiinteistövero nousisi lakimuutosten vuoksi 1 135 eurosta noin 1 256 euroon eli 121 eurolla, eli yhteensä noin 10,7 prosenttia, kun molemmat muutokset ovat astuneet voimaan vuonna 2019 verrattuna vuoteen 2017.

Kiinteistöveron korotus lisää painetta myös vuokrien korotukseen. Tutkimukset osoittavat, että korotukset nostava myös vuokria, koska ne alentavat omistajan saamaa vuokratuottoa (lähde: Pellervon taloustutkimuksen Asumismenot laskentakehikko, 2016).

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.

### **3.3 Vaikutukset elinkeinoelämälle**

Yleinen kiinteistöveroprosentti koskee maapohjia sekä rakennuksia, jotka eivät ole asumiskäyttöön tarkoitettuja. Rakennuksiin sovellettava veroprosentti riippuu sen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta. Liike- ja toimisto- sekä teollisuusrakennuksiin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Siten vuodelle 2018 ehdotettu korotus koskee näitä rakennuksia samoin kuin maapohjia. Yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien kiinteistöjen verotus nousee lakimuutoksen seurauksena enimmillään noin 11 prosenttia.

Kiinteistövero muodostaa selvitysten mukaan noin neljänneksen toimistokiinteistöjen käyttökustannuksista, noin 15 prosenttia liikekiinteistöjen kustannuksista ja noin 6 prosenttia teollisuuskiinteistöjen kustannuksista. Kiinteistöveron korotukset vaikuttavat siten myös yritysten kustannuksiin ja kannattavuuteen.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen kustannus, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa tai muussa tulonhankinnassa. Korotus vähentää yritystoiminnan verojen

jälkeistä tuloa kiinteistöveron korotuksen määrällä, vähennettynä veroastetta vastaavalla osuudella.

### **3.4 Vaikutukset energia-alalle**

Jos kunnat korottavat voimalaitosten veroprosentteja uuden ylärajan sallimissa rajoissa, muutos lisää voimalaitosyhtiöiden voimalaitosrakennuksista ja –rakennelmista maksettavaksi tulevan kiinteistöveron määrää kaikkiaan reilulla kahdeksalla miljoonalla eurolla ja enimmillään vajaalla 13 prosentilla. Koska sähkön markkinahinta määräytyy pohjoismaisilla ja eurooppalaisilla markkinoilla, yritykset eivät voi siirtää kustannuslisää sähkön hintaan, vaan muutos vähentää energiayhtiöiden voittoja. Tapauksissa, joissa voimayhtiö tuottaa omakustannushintaan energiaa osakkaanaan olevien yritysten tarpeisiin, kustannuslisä voi kuitenkin siirtyä esimerkiksi osakkaana olevien teollisuusyritysten kannettavaksi.

Energiapoliittisiin tavoitteisiin kuuluu uusien energiainvestointien toteuttaminen. Tavoitteena on ennen kaikkea kotimaisen bioenergian käytön lisäämiseen lähinnä yhdistetyssä sähkön ja lämmöntuotannossa. Tällaisiin voimalaitoksiin korotus ei kohdistu, koska kiinteistöverotuksessa voimalaitoskäsitteen piiriin kuuluvat vain pääasiassa sähköä tuottavat voimalaitokset.

Energiapoliittisten tavoitteiden ohella ilmastotavoitteita edistävistä energiamuodoista ainoastaan tuulivoimapaistot kuuluisivat korotetun kiinteistöveron piiriin voimalaitosten veroprosentin soveltamisen edellytyksenä olevan vähintään 10 megavolttiampeerin tehorajan vuoksi. Aurinkovoimalainvestointeihin verolla ei taas olisi käytännössä vaikutusta sen vuoksi, että vero kohdistuu vain rakennuksiin ja rakennelmiin, ei sen sijaan koneisiin ja laitteisiin, kuten aurinkosähköpaneelisiin, joiden osuus aurinkovoimainvestoinneissa on ratkaiseva. Vesivoiman osalta vaikutukset investointeihin ovat myös vähäiset, koska lisävesivoimaa ei juuri ole rakennettavissa.

Vaikka ehdotus lisää energia-alan kustannuksia, voidaan niitä pitää vähäisinä alan kokoon nähden. Samoin vaikutuksia voi pitää vähäisinä myös alan investointiedellytysten kannalta.

### **3.5 Vaikutukset vapaa-ajanasuntojen omistajille**

Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluvälin muutos lakiehdotuksessa on sama kuin yleisen kiinteistöveroprosentin muutos. Kuntien on määrättävä muille kuin vakituksille asuinrakennuksille erillinen veroprosentti vuoden 2018 alusta lähtien ja kytkös vakituksiin asuinrakennuksiin on poistettu.

Kiinteistöveroprosentin korotus on pakottava ainoastaan niissä kunnissa, joissa on sovellettu alemmaa kuin 0,93 prosentin kiinteistöveroprosenttia muihin kuin vakituksiin asuinrakennuksiin. Muutos koskisi siten 53 kuntaa. Vapaa-ajanasunnot ovat keskimäärin kooltaan ja varustukseltaan vaatimattomia ja verotusarvot ovat siten yleensä matalia. Vuonna 2014 kesämökki- en keskipinta-ala oli 48 neliometriä ja mediaani 40 neliometriä. Veron korotus koskee myös vapaa-ajanasuinrakennukseen liittyviä erillisiä talous- ja autotallirakennuksia. Näihin sovelletaan kiinteistöverolain 13 §:n 3 momentin mukaan samaa veroprosenttia kuin varsinaiseen vapaa-ajan asuinrakennukseen. Vapaa-ajan asuntojen omistajien varallisuustaso on kuitenkin keskimäärin korkeampi kuin koko väestöllä keskimäärin. Tilastokeskuksen vuotta 2013 koskevan varallisuustutkimuksen tietojen mukaan vapaa-ajanasuntoja omistavien kotitalouksien nettovarallisuuden määrä oli lähes nelinkertainen verrattuna niiden kotitalouksien nettovarallisuuteen, jotka eivät omistaneet vapaa-ajanasuntoa (otos noin 11 000 kotitaloutta).

### **3.6 Hallinnolliset kustannukset**

Koska kiinteistöverolakiin ehdotetut muutokset ovat ainoastaan veroprosenttien muutoksia, jotka Verohallinnon on joka tapauksessa päivitettävä vuosittain kuntien määräämien veroprosenttien mukaisesti, ei esitys aiheuta Verohallinnon toimintaan lisäkustannuksia.

### **4 Asian valmistelu**

Asia on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esitys on käsitelty myös kunnallistalouden ja hallinnon neuvottelukunnassa.

Luonnoksesta ovat antaneet lausuntonsa seuraavat viranomaiset ja järjestöt: ympäristöministeriö, Verohallinto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Keskuskauppakamari, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Yrittäjät ry ja Veronmaksajain Keskusliitto ry.

### **5 Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja**

Kiinteistöverolain 11 §:n 4 momentin mukaan kunnan tulee ilmoittaa määräämänsä kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Esitys olisi käsiteltävä eduskunnassa siten, että kunnat voivat määrätä ja ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle mainitussa ajassa.

### **6 Riippuvuus muista esityksistä**

Esitys liittyy valtion vuoden 2018 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Samanaikaisesti tämän esityksen kanssa eduskunnassa on käsiteltävänä kiinteistöverolain muutos, joka koskee usean tuulivoimayksikön muodostamia tuulivoimapuistoja, joihin voitaisiin soveltaa voimalaitoksen kiinteistöveroprosenttia, jos puiston nimellisteho on yhteenlasketuna vähintään 10 megavoltiampeeria. (HE /2017 vp).

### **7 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 15 päivänä marraskuuta 2017. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Vakituisten asuinrakennusten sekä voimalaitosrakennusten ja –rakennelmien kiinteistöveroprosenttia koskevia muutoksia sovellettaisiin kuitenkin ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti, 13 §:n 1 momentti ja 14 §:n 1 momentti,  
sellaisina kuin ne ovat, 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 13 §:n 1 momentti laissa 970/2016 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1291/2015, seuraavasti:

#### 11 §

##### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

---

Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 1,03 ja enintään 2,00.

#### 12 §

##### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Pääasiassa vakituisen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään 0,45 ja enintään 1,00.

---

#### 13 §

##### *Muiden asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituisen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään 1,03 ja enintään 2,00.

---

#### 14 §

##### *Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 3,50.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2017 .  
Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Helsingissä päivänä lokakuuta 2017 \_\_\_\_\_

**Pääministeri**

**Juha Sipilä**

Valtiovarainministeri Petteri Orpo

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti, 13 §:n 1 momentti ja 14 §:n 1 momentti,  
sellaisina kuin ne ovat, 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 13 §:n 1 momentti laissa 970/2016 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1291/2015, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

11 §

11 §

*Yleinen kiinteistöveroprosentti*

*Yleinen kiinteistöveroprosentti*

---

Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 1,80.

---

Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 1,03 ja enintään 2,00.

12 §

12 §

*Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

*Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

---

Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään 0,41 ja enintään 0,90.

---

Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään 0,45 ja enintään 1,00.

13 §

13 §

*Muiden asuinrakennusten veroprosentti*

*Muiden asuinrakennusten veroprosentti*

---

Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 1,80.

---

Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään 1,03 ja enintään 2,00.

14 §

*Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 3,10.

---

14 §

*Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 3,50.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2017 .*

*Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.*

---

