

22.8.2014

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 24.6.2014, VM075:00/2014

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KIINTEISTÖVEROLAIN 11 JA 12 §:N MUUTTAMISESTA

Esityksestä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväliä nostetaan nykyisestä 0,60 – 1,35 prosentista 0,80 – 1,55 prosenttiin ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia nykyisestä 0,32 – 0,75 prosentista 0,37 – 0,80 prosenttiin.

Muutoksen vaikutuksesta kiinteistöveron tuoton arvioidaan kasvavan 54 meur, joka on miltei neljä prosenttia vuodelle 2014 ennustetusta määrästä. Kasvusta valtaosa, noin 40 meur, tulisi veroprosenttien alarajojen korotuksista.

Alarajojen korotukset painottuvat pieneen joukkoon isoja kuntia. Tuottovaikutuksesta suurin osa tulee kaikkein suurimpien kaupunkien kohdalta. Vaikutus kohdistuu suurimmalla euromäärällä Espooseen (arvio: 20,6 meur), jossa yleinen kiinteistöveron prosentti nousisi 0,20 prosenttiyksikköä alarajan siirron ansiosta.

Valtio leikkaa kiinteistöveron kasvuvaikutuksen pois kuntien valtionavuista, joten kiinteistöveron korotus on käytännössä valtion menoleikkaus sekä kuntien verorakenteen muutos.

Muutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2015, ja sitä sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Esitys sisältyy vuoden 2015 talousarvioesitykseen.

Lausunnon antajasta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 24 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.





22.8.2014

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 8 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Kiinteistöliitto esittää, että esitetyistä veroprosenttien alarajojen nostoista luovutaan. Isolla joukolla kuntia on mahdollista päättää prosenttien korotuksesta nykyisilläkin säädöksillä. Kuntia ei pidä tähän kuitenkaan pakottaa.

Kiinteistöveron nyt ehdotettava keskimääräinen kiristys – miltei 4 % ennustettuun vuoden 2014 kertymään nähden – vaikuttaa ensikatsella maltilliselta. Tosiasiassa tilanne on verotuksen kohteiden kannalta huomattavasti haastavampi: kuluttajien nimellinen ostovoima hädän tuskin kasvaa 2014 – 2015, kiinteistöliiketoiminta on matalasuhdanteessa ja talouden kasvu on seisahduksissa. Jos korotus suhteutetaan taloyhtiöiden hoitokulujen kasvuun ja jopa kuluttajahintaindeksin nousuun havaitaan, että reaalin ostovoima on supistumassa monena vuonna peräkkäin.

Kerrostalojen ylläpitokustannukset ovat nousseet viimeisen viiden vuoden aikana vuosittain keskimäärin 4,4 prosenttia. Samaan aikaan kansalaisten ostovoima on kasvanut vain 2,4 prosenttia vuodessa. Eläkeläisillä ostovoiman nousu on jäänyt samana ajanjaksona keskimäärin hieman alle kahteen prosenttiin vuosittain.

Ostovoiman kasvuvauhti on hiipumassa nimellisestikin lähelle nollaa, mutta ylläpitokustannuksissa hidastumista ei ole näkyvissä. Kokonaisarvio onkin varsin synkkä ottaen huomioon tulevien vuosien olemattomat tulojen kasvoletukset. Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton Pellervon taloustutkimukselta tilaaman Asumismenot 2014 –selvityksen aineisto kuvaa tulevien vuosien näkymiä tässä kuvatulla tavalla.

Kiinteistöveron kiristykset leikkaavat ostovoimaa ja säästämispotentiaalia, sekä mahdollisesti myös kiinteistönpitoa. Kiinteistönomistajan veronmaksu rahoitetaan pääsääntöisesti säännöllisistä tulovirroista (ansiotulot, eläketulot ja sosiaaliturvatulot, vuokratulot, muut pääomatulot). Niistä samoista tuloista rahoitetaan myös kulutus ja investoinnit. Vuokralaiset osallistuvat kiinteistöveron korotusten maksuun vuokranantajien hoitovastikepaineen ja vuokrien nostotarpeen kautta.





22.8.2014

Kiinteistövero muodostaa suurimpien kaupunkien tyypillisessä 30 vuotta vanhassa kerrostaloyhtiöissä miltei 10 prosenttia hoitokuluista. Kaikista taloyhtiön maksamista hoitokuluista verot muodostavat keskimäärin 27 prosenttia. Nämä molemmat osuudet ovat kasvussa. Kaikista maksetuista veroista kiinteistöverojen osuus on kerrostaloissa miltei 30 prosenttia.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että kiinteistövero on tasaverotyyppinen veromuoto, veron maksaminen ei riipu veronmaksukyvyistä. Vero määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella. Taloyhtiön sisällä maksu jyvittyy tyypillisesti vastikeperusteen mukaisesti.

Kiinteistöveron korotus tulee kohtelemaan kaikkein raskaimmalla tavalla matalilla tuloilla isohkoissa kiinteistöissä asuvia ja toimivia. Kiinteistöveron korotus luo osaltaan painetta myydä kiinteistöjä ja asunto-osakkeita uusille omistajille. Talouden heikon kehityksen ja rakennemuutosten seurauksena monilla paikkakunnilla kiinteistömarkkinoiden veto on kuitenkin niin huonoa, ettei kauppa käy.

Suomen veroaste on jo nykyisellään kansainvälisen vertailun kärkipaikoilla noin 46 prosentissa kokonaistuotantoon suhteutettuna. Lisäksi julkisen talouden alijäämät ovat edelleen mittavia. Kiinteistöverotus on kiristynyt vuodesta 2009 jatkuvasti runsaan viiden prosentin vuosivauhtia. Kiinteistöliiton aineistojen mukaan suurimpien kaupunkien muutosvauhdit ovat vaihdelleet neljästä prosentista 11 prosenttiin.

Vuodelle 2014 kuntakohtaisesti tasot nousivat raskaimmillaan runsaat 50 prosenttia. Yksittäisten kiinteistöjen kohdalla muutokset ovat voineet olla huomattavasti tätäkin suurempia.

Kuntien kiinteistöverotuksen kasvaneita tuottoja pitäisi käyttää yhä enemmän asumisen ja kaavoituksen edellytysten parantamiseen, mikä alun perin onkin ollut niiden tarkoitus. Kiinteistöverosta on viime aikoina tullut valtiontalouden tasapainotuksen ja lukuisten poliittisten intohimojen kohde.

Kiinteistöveroon tehtävä arvioni

Kiinteistöliitto esittää, että kiinteistövero arvioidaan tulevan hallituskauden aikana uudelleen. Arvioinnissa kiinteistöverotuksen heikkoudet ja vahvuudet arvioitaan osana kuntaverotuksen kokonaisuutta.

Kiinteistöverotus on 20 vuotisen olemassa olonsa aikana muodostunut kuntien tärkeäksi veromuodoksi, jollaiseksi sitä ei alun perin kaavailtu. Kiinteistöverosta on tullut uusi varallisuusvero, joka rasittaa yhä enemmän sekä vuokra- että omistusasumista.





22.8.2014

Arviointi tulee tehdä viime vuosina toteutunutta laajemmalla katsantokannalla, ei pelkästään hallinnon sisäisenä työnä. Talousnäkymät ovat erittäin haasteelliset tuleville vuosille. Siihen suhteutettuina mahdolliset isot liikkeet kiinteistöverotuksen tasossa ja rakenteissa muodostavat ison uhan koko kiinteistöalalle ja kansalaisille. Poliittisten päättäjien on syytä olla ohjaamassa keskeisiä muutoksia kiinteistöverotusta koskien.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

