

## Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistövero- lain 11 ja 12 §:n muuttamisesta

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja ehdotetaan korotettavaksi siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,60—1,35 prosentista 0,80—1,55 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,32—0,75 prosentista 0,37—0,80 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015, ja sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

### PERUSTELUT

#### 1 Nykytila

Kiinteistöverolain (654/1992) nojalla kiinteistön omistaja suorittaa kiinteistön verotusarvon ja kunnassa sovellettavan kiinteistöveroprosentin perusteella lasketun kiinteistöveron kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistövero määrätään erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta.

Kunnat päättävät sovellettavasta kiinteistöveroprosentista laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa. Kunnanvaltuuston on vahvistettava vuosittain ainakin yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti.

Kunta voi myös vahvistaa erillisen veroprosentin muille kuin vakituksille asuinrakennuksille, voimalaitosrakennuksille, rakentamattomalle rakennuspaikalle sekä yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja maapohjalle. Jollei erillistä veroprosenttia ole vahvistettu, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Kiinteistöverotukseen on vuoden 2000 jälkeen tehty kahteen otteeseen kiinteistöveron kertymää mainittavammin lisääviä muutoksia.

Vuoden 2010 alusta yleisen kiinteistöveroprosentin, asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ja voimalaitosten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajoja korotettiin nykyiselle tasolle. Muutokset lisäsivät veron tuottoa noin 120 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2014 alusta korotettiin rakennusten verotusarvoja valtiovarainministeriön asetuksella rakennusten jälleenhankinta-arvojen perusteista (847/2013) normaalin rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta vastaavan korotuksen lisäksi 7,14 prosentilla. Vastaavasti korotettiin vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteita edellisestä vuodesta valtiovarainministeriön asetuksella (848/2013).

Lisäksi korotettiin rakennusmaan aluehinnoja Verohallinnon päätöksellä rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista (1329/2013) ja alennettiin asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärä 80 prosentista 70 prosenttiin muuttamalla varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia. Vähäisessä määrin verotuloja kerryttivät rakentamattomalle rakennuspaikalle pääkaupunkiseudulla ja kehysalueella määrättävän erityisen veroprosentin alarajan korottaminen ja veropohjan laajentaminen sekä tuulivoimala-

rakennuksen ja -rakennelman ikäalennuksen leikkaus.

Muutokset lisäsivät veron kertymää kaikkiaan noin 100 miljoonalla eurolla. Muutokset liittyivät pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelman mukaiseen tavoitteeseen kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista.

Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,60—1,35. Vuonna 2014 yhteensä 304 Manner-Suomen kunnasta seitsemän soveltaa alinta yleistä kiinteistöveroprosenttia ja ylintä 10 kuntaa. Yleisen kiinteistöveron kiinteistöjen verotusarvolla painotettu keskiarvo on Manner-Suomessa 0,94 prosenttia. Vuonna 2014 laskennallinen kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 488 miljoonaa euroa ja maapohjasta 396 miljoonaa euroa.

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluväli on 0,32—0,75. Vuonna 2014 alinta veroprosenttia soveltaa 23 kuntaa ja

ylintä yksi kunta. Manner-Suomen keskiarvo verotusarvoilla painotettuna on 0,43 prosenttia. Vuonna 2014 vakituista asuinrakennuksista kertyy kiinteistöveroä noin 494 miljoonaa euroa.

Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti voi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisiin asuinrakennuksiin sovellettava veroprosentti. Vuonna 2014 koko maan verotusarvoilla painotettu keskimääräinen muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on 1,05 prosenttia ja verokertymä 82 miljoonaa euroa.

Kaikkiaan 90 kuntaa nosti vuodelle 2014 yleistä kiinteistöveroprosenttia ja 87 kuntaa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosenttia.

Veroprosenttien vaihteluvälit, keskimääräiset kiinteistöveroprosentit ja laskennallinen kiinteistövero vuonna 2014 kohteittain ilmevät alla olevasta taulukosta.

	Veroprosentti, vaihteluväli	Keskiarvo	Kertymä, milj. euroa	Osuus, %
Yleinen veroprosentti	0,60—1,35	0,94		
— Rakennukset			488	31,69
— Maapohja			396	25,71
Vakituinen asuinrakennus	0,32—0,75	0,43	494	32,08
Muu asuinrakennus	0,60—1,35	1,05	82,2	5,34
Voimalaitos	korkeintaan 2,85	2,72	57	3,70
Rakentamaton rakennuspaikkapaikka	1,00—3,00	2,74	14,3	0,93
Yleishyödyllinen yhteisö	0—1,35	0,41	9	0,58
			<b>1 540</b>	<b>100</b>

## 2 Ehdotetut muutokset

Valtioneuvosto on 3 päivänä huhtikuuta 2014 antamassaan vuosia 2015—2018 koskevassa julkisen talouden suunnitelmassa päättänyt lisätä kuntien kiinteistöverotuloja korottamalla yleisen ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja. Peruspalvelujen valtionosuutta alennettaisiin vastaavasti. Toimenpide on osa valtion menoihin kohdistuvista sopeutustoimenpiteistä.

Veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotukset tukevat hallituksen ohjelman mukaista tavoitetta kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista. Kiinteistöveron etuna

kunnalliseen tuloveroon verrattuna on verokertymän vakaa ja ennakoitavissa oleva kehitys, veropohjan liikkumattomuus ja sen neutraalisuus sekä veron vähäinen vaikutus talousyksiköiden päätöksentekoon. Kiinteistöverotuksen taso on Suomessa kansainvälisesti tarkastellen verrattain matala.

Yleisen kiinteistöveroprosentin ala- ja ylärajaa ehdotetaan edellä mainitun päätöksen mukaisesti korotettavaksi 0,2 prosenttiyksiköllä ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin ala- ja ylärajaa 0,05 prosenttiyksiköllä.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Vaikutukset julkiseen talouteen

Muutosten arvioidaan lisäävän kiinteistöverotuloja 54 miljoonalla eurolla, josta yleisen kiinteistöveroprosentin korotuksen osuus olisi 30 miljoonaa euroa ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin korotuksen osuus 24 miljoonaa euroa.

Valtaosa lisäkertymästä, noin 40 miljoonaa euroa, aiheutuisi veroprosenttien alarajojen korotuksesta, jonka johdosta ehdotettua alarajaa alemmaa veroprosenttia vuonna 2014 soveltavat kunnat joutuisivat korottamaan veroprosenttinsa vähintään uudelle alarajalle. Mainitusta 40 miljoonasta eurosta noin 17 miljoonaa euroa kertyisi vakituisista asuinrakennuksista ja 23 miljoonaa euroa yleisen kiinteistöveroprosentin alaisista rakennuksista ja maapohjasta.

Veroprosenttien alarajojen korotus edellyttää kaikkiaan 63 kunnan tarkistavan yleistä kiinteistöveroprosenttia tai vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotuksen johdosta yhden kunnan olisi lisäksi korotettava muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia.

Alarajojen korotuksen vaikutukset painottuvat voimakkaasti pieneen joukkoon kuntia. Mainituista 63 kunnasta kymmenen kunnan osuus alarajojen korotuksesta johtuvasta verotulojen lisäyksestä on runsaat 90 prosenttia ja yksin Espoon osuus noin 54 prosenttia. Alarajojen korotuksen euromääräiset vaikutukset mainituissa kymmenessä kunnassa ovat seuraavat (määrät miljoonia euroja, laskettu vuoden 2014 kiinteistöverotuksen tietojen perusteella):

Espoo	20,6
Helsinki	6,2
Vantaa	2,2
Turku	1,9
Rauma	1,0
Kauniainen	0,8
Tuusula	0,7
Nurmijärvi	0,5
Kirkkonummi	0,4
Eurajoki	0,4

Veroprosenttien ylärajojen korotus antaa kunnille mahdollisuuden korottaa kiinteistöveroprosentteja yli nykyisen enimmäismäärän. Ylärajojen korotuksen johdosta kuntien kiinteistöverotulojen arvioidaan kasvavan noin 13 miljoonalla eurolla, mistä yleisen kiinteistöveroprosentin korotuksen osuus olisi 12 miljoonaa euroa.

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin ylärajan korotus antaa korotusmahdollisuutta hyödyntäville kunnille lisäksi mahdollisuuden korottaa muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Tältä osin kuntien verotulojen lisäyksen arvioidaan jäävän alle 100 000 euron.

Peruspalvelujen valtionosuuksien alentaminen kohdistettaisiin siten, että niiden kuntien valtionosuuksia, joiden veroprosentit kuuluvana vuonna ovat ehdotettuja vähimmäisprosentteja alemmat ja joiden olisi tästä syystä korotettava veroprosenttejaan, alennettaisiin sillä määrällä, jolla kunkin kunnan kiinteistöverotulot muutosten johdosta lisääntyisivät.

Siltä osin kuin kuntien verotulojen arvioidaan lisääntyvän veroprosenttien ylärajojen korottamisen johdosta, vastaavan määräinen valtionosuuksien leikkaus kohdistettaisiin kaikille kunnille niiden alueella olevien kiinteistöjen verotusarvojen suhteessa, erikseen vakituisten asuinrakennusten ja yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvan kiinteistövarallisuuden osalta. Leikkauksia ei ole perusteltua kohdentaa niihin kuntiin, jotka korottavat kiinteistöveroprosenttia yli nykyisen ylärajan, koska tämä käytännössä johtaisi siihen, että kunnat eivät tulisi korotusmahdollisuutta käyttämään.

Ehdotukset ja niihin liittyvä linjaus kuntien peruspalvelujen valtionosuuden alentamisesta vähentäisivät valtion menoja vuositasolla 54 miljoonalla eurolla (kuntien peruspalvelujen valtionosuusmomentti 28.90.30).

#### 3.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille.

Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotus 0,6 prosentista 0,8 prosenttiin lisää maapohjasta sekä yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista suori-

tettavan kiinteistöveron määrää kolmanneksella nyt alarajaa soveltavassa seitsemässä kunnassa, joita ovat muun muassa Espoo ja Kauniainen. Alarajaa soveltavissa 43 kunnassa nousu on keskimäärin runsaat 15 prosenttia.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa, maatilataloudessa tai muussa tulonhankinnassa. Osakeyhtiömuotoisten yritysten kiinteistöverokustannuksen nousu vaikuttaa verojen jälkeiseen tulokseen yhteisöverokantaa vastaavaa osaa pienemmällä määrällä. Yhteisöveron tuotto vähenee vastaavasti.

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin alarajan nousu lisää asuinrakennuksesta suoritettavan kiinteistöveron määrää alarajaa soveltavasta 38 kunnasta eniten 23 kunnassa 16 prosentilla. Keskimäärin nousu olisi vajaat 12 prosenttia. Rakennuksen verotusarvo määräytyy koko maassa yhtenäisesti laskennallisen jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikälennusten perusteella eikä riipu alueen hintatasosta. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin nousun vaikutus asumiskustannuksiin on siten sama alueesta riippumatta.

Maapohjan verotusarvot puolestaan vaihtelevat alueittain ja haja-asutusalueilla ne ovat matalampia kuin kasvukeskuksissa, joissa markkinahinnat ovat korkeammat. Yleisen kiinteistöveroprosentin, jota sovelletaan myös asuinkiinteistöjen maapohjaan, korottaminen vaikuttaa siten kotitalouksien kiinteistöveron määrään eri tavalla kunnasta tai sen alueesta riippuen.

Eniten muutokset lisäävät asumiskustannuksia korkean hinta-alueen kunnissa, joissa sekä yleinen että vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti on nyt alarajalla. Näitä ovat aiemmin mainitut Espoo ja Kauniainen. Tontin ja rakennuksen verotusarvoista riippuen pientalokiinteistön kiinteistöverorasitus voi enimmillään nousta yli neljänneksellä. Kerrostaloyhtiöissä, joissa rakennuksen osuus koko kiinteistön verotusarvosta on keskimäärin pientalokiinteistöjä suurempi, vaikutus jäisi pienemmäksi.

Kiinteistöveron korotusten tulonjakovaikutuksista ei voida tehdä kotitaloustasoisia laskelmia, koska asunto-osakeyhtiöissä kiinteistövero peritään yleensä hoitovastikkeessa eikä tietoja veron osuudesta ole saatavissa Verohallinnon tai Tilastokeskuksen aineistoista. Koska kiinteistövero on suhteellinen, veron osuus käytettävissä olevista tuloista samanarvoisesta rakennuksesta on pienituloiselle suhteellisesti suurempi kuin suurituloiselle. Toisaalta hyvätuloisten kiinteistöt ovat usein arvoltaan kalliimpia ja siten veron määrä on suhteellisellakin verokannalla suurempi kuin pienituloisilla.

#### **4 Asian valmistelu**

Asia on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta viranomaisilta ja järjestöiltä: työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Verohallinto, AKAVA ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry, Espoon kaupunki, Kauniaisten kaupunki, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Yrittäjät ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry, Veronmaksajain Keskusliitto

#### **5 Riippuvuus muista esityksistä**

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

#### **6 Voimaantulo**

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2015 alusta. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti, sellaisina  
 kuin ne ovat laissa 969/2009, seuraavasti:

#### 11 §

##### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

—————  
 Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,80 ja enintään 1,55.  
 —————

#### 12 §

##### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

—————  
 Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,37 ja enintään 0,80.  
 —————

—————  
 Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.  
 —————

Helsingissä päivänä kuuta 20

**Pääministeri**

**ALEXANDER STUBB**

Valtiovarainministeri *Antti Rinne*

**Laki****kiinteistöverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti, sellaisina  
kuin ne ovat laissa 969/2009, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

11 §

11 §

*Yleinen kiinteistöveroprosentti**Yleinen kiinteistöveroprosentti*

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,60 ja enintään 1,35.

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,80 ja enintään 1,55.

12 §

12 §

*Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti**Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,32 ja enintään 0,75.

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,37 ja enintään 0,80.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistövero-  
tuksessa.*