

22.8.2014

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

**Lausunto hallituksen esityksestä kiinteistöverolain 11 ja 12 §:n muuttamisesta,
VM075:00/2014**

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

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.

Lausunnolla olevan hallituksen esityksen tavoitteena on valtion menoihin kohdistuva sopeuttaminen peruspalvelujen valtionosuutta alentamalla vastaavasti kuin kiinteistöveroja korotettaisiin. Esitys perustuu valtioneuvoston 3.4.2014 antamaan vuosia 2015 – 2018 koskevaan julkisen talouden suunnitelmaan. Esitetyllä muutoksella lisätään kuntien kiinteistöverotuloja korottamalla yleisen ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja. Veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotukset tukevat esityksen mukaan tavoitetta kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista.

22.8.2014

Lausunto

Kiinteistönomistajia edustava RAKLI on huolestunut esityksen vaikutuksista ja pyrkimyksestä paikata julkista taloutta kiinteistöverolla. KTI Kiinteistötiedon tietokannoista käy ilmi, että vuodesta 2000 kiinteistövero ja kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat lähes kaksinkertaistuneet. Kiinteistövero tulee kaikkien suomalaisten maksettavaksi, joko kiinteistönomistajan tai vuokralaisen roolissa, mikä vaikuttaa myös yritysten kilpailukykyyn. Vuodesta 2009 alkaen kunnat näyttävät paikanneen talouttaan kiinteistöveroa nostamalla, koska sen kasvu on ollut viime vuosina muita ylläpitokustannuksia jyrkempää. Erityisen huolestuttavaa on se, että kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat kohonneet jopa kolme kertaa nopeammin kuin inflaatio, mikä näkyy vuokrien nousuna. Kiinteistöihin kohdistuu useita veroja: kiinteistö-, jäte- ja energiaverot. Lisäksi kiinteistöjen ylläpitokustannuksia nostavat muun muassa palkkakustannukset. Näitä kaikkia tulee arvioida kokonaisuutena, kun keinoja veropohjan laajentamiseen haasteellisessa taloustilanteessa etsitään.

Julkisen talouden paikkaaminen kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien verojen ja maksujen nostolla on lyhytnäköistä, koska lisääntyvät kustannukset valuvat kaikkien kiinteistöjen käyttäjien maksettavaksi. Tämä tuo suuria haasteita myös kohtuuhintaisen asumisen tarjoamiseen. Omistajilla pitää olla varaa myös kiinteistöstä huolehtimiseen ja kunnossapitoon, koska ennakoiva ja jatkuva kiinteistöjen kunnosta huolehtiminen on pitkällä tähtäimellä huomattavasti kustannustehokkaampaa kuin pakon edessä korjaaminen.

Lisäksi ehdotetut muutokset saattavat asettaa kyseenalaisiksi verotusarvojen määräytymisperusteiden oikeudenmukaisuuden ja yhdenmukaisuuden, jos vaikutukset ovat suuria yksittäisissä tapauksissa. Kiinteistöverossa ei huomioida verovelvollisen maksukykyä kuten tuloverossa. Esityksen perusteluissa on todettu, että tontin ja rakennuksen verotusarvoista riippuen pientalokiinteistön verorasitus voi nousta yli neljänneksellä.

22.8.2014

Vuoden 2014 alusta muutettiin rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annettua valtioneuvoston asetukseen siten, että yksikköarvoja korotettiin 7,14 prosentilla. Lisäksi muutettiin rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annettua verohallinnon päätöstä, siten että yleisenä korotuksena korotettiin tonttikarttojen osoittamia aluehintoja kahdella prosentilla. Sen lisäksi sääntöä, jonka mukaan verotusarvo on 73,5 prosenttia tavoitearvosta, muutettiin nostamalla suhdeluku 75 prosenttiin. Lisäksi määrättiin, että rakennusmaan verotusarvo neliömetriltä on koko maassa vähintään 0,75 euroa. Muutokset lisäsivät veron kertymää noin 100 miljoonalla eurolla.

Nyt lausunnolla oleva esityksellä lisättäisiin kiinteistöverotuloja noin 54 miljoonalla eurolla. Perustelujen mukaan veron alarajojen korotuksen vaikutukset painottuvat pienehköön joukkoon kuntia, verotulojen lisäyksestä Espoon osuus olisi noin 54 prosenttia.

RAKLI ry



Helena Kinnunen
toimitusjohtaja



Johanna Aho
lakimies