

20.5.2022

Valtiovarainministeriö

Viite: VM115:00/2018

KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Keskeiset uudistukset

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä Verohallinnosta annettua lakia. Tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitys toteuttaa hallitusohjelmaa, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvon laskennan lähtökohtana olevat jälleenhankinta-arvot korvautuisivat perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin. Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johdettavien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä.

20.5.2022

Kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin otettaisiin säännökset verotusarvon perusteena käytettävien aluehintojen julkaisusta julkisen karttapalvelun kautta.

Uudistusta sovellettaisiin ensimmäisen kerran verovuoden 2024 kiinteistöverotuksessa.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleisiä huomioita

Kiinteistöliiton mielestä esitys tulee antaa eduskunnalle vasta, kun esille tulleet ongelmat ja puutteet sekä puuttuvat tarkemmat vaikutusarviot on tehty ja käytettävissä. Nyt lausunnolla olevissa aineistoissa näin ei ole. Tarkemmat perustelumme käyvät ilmi lausunnossamme alla.

Kiinteistöliiton pitää esitysluonnosta keskeneräisenä, eivätkä muutokset ole verovelvollisten näkökulmasta selkeitä eivätkä ymmärrettäviä. Vaikka keskimääräiset kiinteistöverovelvollisten muutosarviot asettuvat luonnoksessa oletetuilla muutoksilla nollamuutoksen ympärille, on muutosten ennakointi kiinteistötasolla hämärän peitossa.

Asetelma, jossa arvostusuudistus päätettäisiin syksyllä 2022, uudet verotusarvot määriteltäisiin syksyllä 2023 ja verovelvollisten verotusarvot kävisivät ilmi vasta alkuvuonna 2024, on sekä verovelvollisen että päätöksentekijän kannalta kohtuuton. On päivän selvää, että vain harvat verovelvolliset pystyvät arvioimaan oman kiinteistöveron muutoksen esitysluonnoksen perusteella. Joka tapauksessa verovelvollisten kannalta veroprosenttien kohtalo pysyy epävarmana, sillä kukin kunta päättää kiinteistöveroprosentista itsenäisesti muutosvuosinakin.

Verovelvollisten kannalta olisi kestävämpiä, jos kiinteistöveron muutos ja veron määrä olisi tiedossa vasta keväällä 2024. Mm. asunto-osakeyhtiöiden on pystyttävä suunnittelemaan talouttaan suunnitelmallisesti etukäteen. Yhtiöiden tulisi voida budjetoida mahdollinen kiinteistöveron korotus vastikkeisiinsa aiemmin kuin muutamaa kuukautta ennen veron eräpäivää. Kaavailtu aikataulu ei mahdollista suunnitelmallista taloudenpitoa asunto-osakeyhtiöissä.

Vaikutusarvioita pitää tarkentaa

Kiinteistöverovelvollisten tulee saada selkeämpi tieto uudistuksen kokonaisuutuksista, mikä on mahdollista vain tekemällä valmistelussa nyt esitettyjä tarkemmat muutosarviot. Muutosten vaihtelu pitää läpivalaista tarkemmin; mediaanit ja keskiarvot eivät yksinään riitä. Kiinteistökohtaisen otosaineiston tulee olla julkista ennen päätöksentekoa. Tällöin esitettyä tilastollista jakautumaa tarkemmin nähdään muutosarviot alue- ja kiinteistötasolla.

20.5.2022

Verotusarvojen korotukset toteutettava pidemmän ajan kuluessa, ja korotusleikkurin oltava esitysluonnosta tiukempi

Marinin hallituksen ohjelmassa todetaan kiinteistöverosta reunaehtona seuraavasti: ”Kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Kiinteistöverouudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon.”

Esitysluonnos ei täytä näitä hallitusohjelman ehtoja. On mahdollon ajatus, että kiinteistöverovelvollisen kiinteistövero nousisi kerralla jopa reilusti yli 50 % yhdessä vuodessa uudistuksen seurauksena. Todellisten prosenttimuutosten suuruuksista ei esitysluonnoksen perusteella saa selvää. Aineistoista selviää, että karkeasti arvioiden runsaan 30 000 huoneiston suhteen kiinteistöveron määrä nousee yli 255 euroa vuodessa. Mutta mikä on tämän joukon keskimääräinen korotus euroissa, siitä ei ole mainintaa esitysaineistossa. Karkeasti voidaan arvioida, että kyse on siten ainakin reilusti yli 10 miljoonasta eurosta.

Näin valtaviin kertakorotuksiin estämiseksi esitystä on muutettava mm. siten, että vuosikohtainen maksimimuutos rajoitetaan korkeintaan 10 prosenttiin ja muutosten rajoitus kestäisi ehdotetun kolmen vuoden sijaan vähintään viisi vuotta. Tasapuolisuuden nimissä myös mahdolliset kiinteistöveron maksettavan määrän laskussa voisi olla perusteltua huomioida leikkuria ja/tai muutosten toteuttamista siirtymäajan mukaisesti, kuten veron määrän nousun kohdalla.

Esitysluonnoksessa korotusten leikkuria pidetään hankalana kuntien kannalta, ja viitataan siihen, että kunnat voisivat varmuuden vuoksi nostaa uudistuksen yhteydessä kiinteistöveroprosentteja, jolloin kiinteistöveron kokonaismäärä nousisi enemmän kuin laskettujen ”tuottoneutraaleiden” kiinteistöveroprosenttien ja uusien verotusarvojen mallissa. Kiinteistöliitto kuitenkin pitää perustelua spekulatiivisena, ja joka tapauksessa näkökanta ei ollenkaan huomioi näkökohtia verovelvollisten näkökulmasta.

Maksukyvyyn huomioiminen jää huomioimatta

Suomen sisäinen muuttoliike kaupunkiseuduille ja kuntakeskuksiin johtaa tilanteeseen, jossa eri puolilla maata on kiinteistöjä ja rakennuksia, joille ei ole omistus- eikä vuokratkäyttöä. Näiden kiinteistöjen käypä arvo on nolla euroa tai jopa negatiivinen johtuen mm. kiinteistöverosta, peruskiinteistönpidon kuluista tai rakennuksien purkukustannuksista. Kiinteistöverotuksessa tulee ottaa huomioon tilanteet, joissa kiinteistöä ei saada lainkaan myytyä tai vuokrattua kysynnän puutteen johdosta.

Rakentamiskustannuksiin ja tontin arvoihin pohjautuvat verotusarvojen määritykset voivat johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin verovelvollisen kannalta. Lausuntomme myöhemmissä kohdissa viitataan myös kiinteistökustannusten voimakkaaseen nousuun ja merkittävään riskiin energiatehokkuusvaatimusten suhteen. Nämä kaikki heikentävät ison osan kiinteistökannasta omistamisen

20.5.2022

edellytyksiä ja mahdollisuuksia kerryttää maksukykyä myös kiinteistöveron maksuun.

Kiinteistön kyky tuottaa tuloa, kysynnän puuttuminen ja verovelvollisen alhaisen maksukyvyn huomioiminen jää mm. asunto-osakeyhtiön tapauksessa lakiluonnosten perusteella täysin huomioimatta.

Alarajat poistettava kiinteistöveroprosenteista

Kunnille on annettava nykyistä enemmän valtaa päättää kiinteistöverotuksen tasosta ja kuntansa verorakenteesta. Tämä mahdollistuisi, mikäli veroprosenttien alarajat poistettaisiin. Nyt lausunnolla olevassa esitysluonnoksessa tähdätään siihen, että verotusarvojen noustessa veroprosenttihaarukoita lasketaan siten, että keskimäärin kuntien kiinteistöverotuotot pysyisivät ennallaan uudistuksen yhteydessä. Mikäli veroprosentin alaraja poistettaisiin, kunta voisi näin päättäessään valita kevyemmän kiinteistöverotuksen. Kuntakohtaisesti kiinteistöveronäkymät vaihtelevat, ja kiinteistöveropohjan kasvaessa kunnassa verotulot kasvavat, vaikka veroprosentit olisivat esitettyä matalampia.

Oikaisunhakuun entistäkin pidemmät oikaisuajat odotettavissa – Käsittelyaika on jo ennen uudistusta 16 – 26 kuukautta

Tällä hetkellä verohallintoon menevä kiinteistöveron oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaennuste on 16 – 18 kuukautta, ja yhteisöasiakkaiden kohdalla 24 – 26 kuukautta. On hyvin helposti aavistettavissa, että kiinteistöverotusta nyt esitetyllä tavalla uudistettaessa oikaisuvaatimusten määrä tulee kasvamaan suuresti. Kiinteistöliitto kysyy, miten hyvin verovelvollisen oikeusturva voi toteutua tilanteessa, jossa oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaennuste pitäisi esimerkiksi 4 - 5 vuoteen? Joka tapauksessa käsittelyajan aikana kiinteistövero on maksettava päätöksen mukaisesti.

Muita asioita

Kiinteistöliitto muistuttaa siitä, että taloyhtiöiden ja kiinteistönomistajien kustannustaso on noussut viimeisen vuoden aikana voimakkaasti, rakennuskustannusindeksi on noussut noin 10 prosenttia, ja monien rakennustarvikkeiden ja ylläpito- ja korjauspalveluiden tarjonnassa on pullonkauloja. Energian hinnat ovat nousseet paikoitellen jopa rajusti. Helsingin kohdalla kaukolämpö ja sähkö ovat kallistuneet parissa vuodessa 30 – 40 prosenttia. Kun muitakin kustannusnousuja on tullut, esimerkiksi Helsingissä taloyhtiöiden hoitokulujen nousu on miltei kymmenyksen luokkaa vuonna 2022, ja kustannusten nousu jatkuu ripeänä myös vuonna 2023. Kotitalouksien käytävissä olevat tulot tuskin kehittyvät lähellekään tätä vauhtia.

Asuinrakennusten korjaustarve on lähivuosikymmeninä kasvava jo nykyisten korjausrakentamisen määräysten kanssa. Kuitenkaan kaikkia asuinrakennuksia ei ole taloudellisesti järkevää korjata. Kaikkein huonoimman väestökehityksen kunnissa on nähtävissä noin 15 prosentin olevan sellaista, ettei taloudellista

20.5.2022

järkeä peruskorjata ole. Mitä huonompi talouskehitys sitä vaikeammat korjaamisen näkymät ovat.

Kiinteistönomistajien talous on koetuksella kustannusten yleisen nousun lisäksi uhkaavien lisääntyvien energiatehokkuusvaateiden takia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) komission esittämät uudistukset olisivat toteutuessaan kova isku kaikkein heikoimman energiatehokkuusluokan rakennuksille. Tämä johtaa pahimmillaan siihen, että iso osa näistä asuinrakennuksista jäisivät kokonaan korjaamatta, mikä entisestään laskisi näiden kiinteistöjen arvoja. Kiinteistöverouudistuksella ei tule lisätä tätä uhkaa.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija

Minna Anttila
vanhempi lakimies