

18.9.2023

Valtiovarainministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/23773/2023

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA

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 vuokratyöyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Luonnoksen keskeiset muutokset ja niiden seuraukset

Valtiovarainministeriön luonnoksessa kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa. Esitys liittyy valtion vuoden 2024 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä (tosin luonnoksessa viitattiin vuoden 2023 talousarvioesitykseen). Rakentamattoman maan korotettujen prosenttien alarajat pääkaupunkiseudun kunnissa nousevat korotuksen mukaisella tavalla, jolloin kyseinen veroprosentti olisi muutoksen jälkeen vähintään 4,30 prosenttia.

Muutosten seurauksena odotetaan kertyvän 108 miljoonaa euroa lisää kiinteistövero kunnille, kun tuotto vuonna 2023 on arvioitu olevan runsaat 2,2 miljardia euroa.

Ehdotettu alarajan korotus koskee suurta valtaosaa Suomen mantereiden kunnista, sillä peräti 245 kuntaa joutuisi korottamaan maapohjan kiinteistöveroprosenttia vuonna 2024. Väestöllä mitattuna tämä koskee hieman runsasta 4,1 miljoonaa suomalaista. Kaikki nämä kunnat eivät kuitenkaan ole nykyisen alarajan kohdalla, joten maapohjan kiinteistöveron korotus vaihtelee kunnasta toiseen. Verorasituksen suhteellisella muutoksella mitattuna suurimmat korotukset kiinteistöveroon

18.9.2023

tulevat Kauniaisiin, Helsinkiin, Kirkkonummelle, Espooseen ja Vihtiin. Euromääräisesti selvästi suurin korotus tulisi Helsinkiin (51,7 miljoonaa euroa) ja toiseksi suurin Espooseen (17,9). Viidentoista suurimman tuottoa kasvattavan kunnan kuntajoukossa seitsemällä kunnalla korotus maapohjassa tulisi olemaan koko 40 prosenttia ja Vihdissäkin 37 prosenttia.

Kiinteistöveron kokonaisuutoksessa suurin kuntakohtainen muutos tulisi esitysluonnoksen perusteella Kauniaisiin, +26 prosenttia. Helsingissä kokonaisuutos olisi 16 prosenttia. Kiinteistötasolla suhteellinen kiinteistöveron kokonaiskorotus tulee olemaan suurinta siellä, missä tontin verotusarvo on suuri, veroprosentti on tällä hetkellä alarajalla 0,93 % ja rakennuksen kiinteistöveroprosentti on suhteellisen matala.

#### Kiinteistöliiton kannat

Kiinteistöliiton 59 kaupungin Indeksitalo-mallilla laskettuna toiseksi kalleimmalla tonttien verotusarvon alueella koko kiinteistöveron korotus vuodelle 2024 olisi suurimmillaan Helsingissä hieman alle 30 prosenttia, jossa huomioituna on myös arviolta kahden prosentin korotus rakennuksen kiinteistöveron arvostuksiin ensi vuodelle. Helsingin laitakaupunkialueilla kasvu ei ole ihan tuota luokkaa, mutta kaikkein kalleimmilla alueilla vielä tätäkin enemmän, yli 30 prosenttia. Indeksitalo-mallilla laskien Helsingissä korotus olisi noin 24 snt/m<sup>2</sup>/kk, joka tekee 90-neliöisessä perheasunnossa runsaat 21 euroa kuukaudessa, ja 255 euroa vuodessa.

Tämä muutos tarkoittaa helsinkiläiselle, kakkosvyöhykkeellä sijaitsevalle, vanhalle kerrostaloyhtiölle keskimäärin noin kolme prosenttia lisää hoitokuluja lisää. Muutosvaikutusta voidaan arvioida myös vuokrankorotustarpeen kannalta.

Arvioituna PTT:n, Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton Asumismenot 2023 -aineiston perusteella, helsinkiläisen vapaarahoitteen kerrostaloyhtiön yhteydessä toimivan vuokra-asunnon kannalta, vuokran nostopaine on noin prosentin verran. Vaikka tämä vaikuttaa pieneltä nostopaineelta, tilanne erityisesti Helsingin vuokramarkkinalla on tällä hetkellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ylläpitokustannusten nousu vuosina 2020–2023. Helsingissä kaukolämmitteisen kerrostalon hoitokustannukset ovat nousseet kolmessa vuodessa (2020–2023) arviolta 25 prosenttia. Käytettävissä olevat tulot ovat nousseet tuskin puolta tästä.

Kiinteistöliitto ei kannata maapohjan veroprosentin alarajan korotusta. Kiinteistöveron luonnosteltu korottaminen nostaisi entisestään asumiskustannuksia yllä olevalla tavalla lähivuosina. Esitysluonnoksessa mainittu peruste, että korotettu vero kapitalisoituisi kiinteistöomaisuuden arvon laskemiseksi, on pitkän aikavälin vaikutuskanava, mikä huomioisi kiinteistöveron omistajille koituvat kasvavat kasvavirtavaikutukset negatiiviseksi kiinteistöjen kysyntävaikutukseksi. Lyhyellä aikavälillä kiinteistöveron korotus menee kuitenkin suoraan hoitovastikkeeseen, ja sitä kautta kaikille osakkaille, myös vuokranantajien kautta paineeksi korottaa vuokratasoa.

18.9.2023

Kiinteistöliitto pitää maapohjan veroprosentin eriyttämistä rakennusten yleisestä veroprosentista kannatettavana.

Kiinteistöliitto on pitkään esittänyt, että kuntien kiinteistöveroprosenttien alarajoista tulee luopua kokonaan. Kunnilla pitää olla mahdollisuus päättää itse verorakenteestaan.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero  
pääekonomisti

Juho Järvinen  
talous- ja veroasiantuntija