

29.9.2016

Valtiovarainministeriö  
[valtiovarainministerio@vm.fi](mailto:valtiovarainministerio@vm.fi)

Viite: VM/1612/03.01.00/2016

## **HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Suomen Kiinteistöliitto / Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua kiinteistöverolain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 10 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokrataloyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

### **Esityksestä**

Pääministeri Sipilän hallituksen ohjelmassa kiinteistöveroä korotetaan 100 meur. Korotus on aikomus toteuttaa portaittain hallituskauden aikana siten, että verotulot kasvaisivat vuodesta 2016 vuoteen 2019 kunakin vuonna noin 25 miljoonalla eurolla. Korotuksista on toteutettu jo vuoden 2016 alusta tulleet muutokset. Samassa yhteydessä hyväksyttiin lakimuutos, joka käsitti vuodelle 2017 toteutettavat korotukset, mutta joita ei ole vielä sovellettu. Lisäksi hallitus on päättänyt esittää vielä 50 miljoonan euron lisäkorotusta vuodelle 2017.

Esityksen perusteella korotetaan sekä yleistä että vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia. Lisäkorotukset vuodelle 2017 toteutettaisiin jo hyväksytyä lakia vuodelle 2017 muuttamalla siten, että aikaisemmat korotukset sisältyvät nyt annettavaan lakimuutosehdotukseen. Kiinteistöverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi olisi määrättävä vähintään 0,93 prosenttia (tätä ennen päätetty 0,90).



**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI361270300060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)



29.9.2016

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentiksi olisi määrättävä vähintään 0,41 prosenttia (tätä ennen päätetty 0,39). Lisäksi ehdotetaan, että rakentamattoman rakennuspaikan verotusta korotetaan.

Esitysluonnoksessa ei ole muutoksia veroprosenttien ylärajoihin. Sen sijaan rakentamattomien tonttien kiinteistöveroprosentteihin esitetään korotuksia, samoin myös muiden kuin vakituksessa asuinkäytössä olevien rakennusten veroprosentteihin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2017 sovellettavassa kiinteistöverotuksessa.

## Lausunto

### *Yleiset näkökohdat*

Kiinteistöliitto pitääytyy lausunnossaan asunto-osakeyhtiöiden näkökulmassa.

Luonnoksessa esitettävät kiinteistöveron lisäykset ja lämmityspolttoaineiden veronkorotukset leikkaavat ison osuuden keskimääräisen kuluttajan hitaasti kasvavasta ostovoimasta vuonna 2017. Asuinkiinteistöt maksavat vuonna 2017 tontin kiinteistöveroä 16 % ja rakennuksen kiinteistöveroä 11 % lisää, mikäli kunnan kiinteistöveroprosentit ovat nykyisten prosenttirajojen alarajoilla. Tämä tarkoittaa Indeksitalon mukaisessa keskustakiinteistössä (toiseksi kalleimmalla tonttivyöhykkeellä) Helsingin kohdalla yhteensä noin 10 sentin korotusta kiinteistöverossa per neliö. Tämä tekee 90 neliöisessä huoneistossa 111 euroa vuodessa. Edullisimmassa päässä esim. Raumalla korotus tekee 2,5 snt/m2/kk, toisin sanoen 90 neliöisessä huoneistossa noin 27 euroa vuodessa. Alarajoilla olevat isoimmat kaupungit sijoittuvat näiden ääripäiden väliin.

Kiinteistöveron korotus ei rajoitu omistusasuntoihin. Laskennallinen paine kiinteistöveron korotuksesta markkinaehtoiisiin vuokriin on Helsingin ja Espoon markkinatilanteessa luokkaa 0,3 -0,4 prosenttia. Rauman tilanteessa korotuspaine on 0,2 – 0,3 prosenttia. Arvio pohjautuu Pellervon taloustutkimuksen Asumismenot 2016 -laskentakehikkoon.

Kiinteistöliitto toteaa, että kiinteistövero kohdistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoihin kustannuksia lisäävästi ja ostovoimaa vähentävästi. Vero kohdistuu erityisen voimallisesti pienempituloiseen väestönosaan.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys on erkaantunut 2010-luvulla kuluttajien ostovoimakehityksestä. Vuodesta 2010 ylläpitokustannukset ovat nousseet vuoteen 2016 mennessä noin 23 prosenttia, kun taas kotitalouksien





29.9.2016

käytettävissä olevat tulot vain 12 prosenttia. Tätä edeltävällä kymmenvuotisjaksolla tulot kasvoivat jopa ylläpitokustannuksia nopeammin. Keskeiset tekijät tähän oleelliseen muutokseen ovat verojen ja kuntakohtaisten maksujen korotukset, maailmanmarkkinahintojen nousu sekä valtion ja kuntien talouden tasapainotusyritykset. Tilanteen kärjistymisen on estänyt se, että kiinteistönpidossa käytetyt eurot eivät ole kasvaneet 2010-luvulla hintaindeksien vauhtia, sillä lämpimien vuosien ansiosta lämmityskulut eivät ole vielä näkyneet täysimääräisesti hoitokuluissa. Mutta siinä vaiheessa, kun kylmä vuosi tulee, myös tämän ”verovivutuksen” todellinen merkittävyys paljastuu asumisen kustannuksissa suhteessa 2010-lukua edeltäneeseen aikaan.

Kiinteistöveroitus on kiristymässä vuodesta 2009 vuoteen 2017 Kiinteistöliiton Indeksitalo-aineiston perusteella eniten Rovaniemellä, peräti 170 %. Seuraavaksi kovimmat nousuprosentit ovat Salossa, Järvenpäässä, Kokkolassa ja Porissa, joissa nousuvauhti on ollut 110 – 130 %. Keskimääräinen muutos on ollut 60 %. Tärkeää on kuitenkin huomata, että tästä arviosta puuttuvat kokonaan niiden kuntien muutokset, jotka tulevat tekemään kuluvana syksynä kiinteistöveroprosenttiinsa korotuksen vaihteluvälien sisällä vuodelle 2017. Toisin sanoen myös korotusten kärkipaikoilla olevissa kunnissa veroprosenttien nostot ovat mahdollisia, ja korotusvauhti olisi entistäkin suurempi.

Kiinteistöliiton mielestä kiinteistöveron alarajat pitäisi poistaa kokonaan. Tällöin kunnilla olisi nykyistä suurempi valinnanvapaus säätää kuntansa verotuksen rakennetta. Lisäksi kiinteistöveron veropohja tulisi olla nykyistä laajempi. Tällöin veroprosentit voisivat olla nykyistä kohtuullisempia ja kiinteistöveron haitatkin olisivat nykyistä ja tulevaisuudessa nähtävissä olevaa maltillisempia.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että vuoden 2017 ylimääräinen korotus perutaan kokonaan tai vähintään 50 meur korotusvaikutus levitetään hallituskauden loppuvuosille 2018 – 2019. Näin kuluttajien ostovoimakkehitystä tuettaisiin tilanteessa, jossa talous on vaivoin pääsemässä jaloilleen.

### *Muita kommentteja*

Esitysluonnos oli laadittu sillä tavalla, että lukijan on vaikea täsmälleen tietää, kuuluuko nyt vuodelle 2017 tuleva 50 meur veronkorotus hallitusohjelmassa päätettyyn 100 meur summaan. Tämä ei sinänsä vaikuta tulkintaan vuoden 2017 veronkorotuksista, mutta on olennainen arvioitaessa vuosien 2018 ja 2019 kiinteistöveron kehitystä.

Annamme mielellämme lisätietoja tästä lausunnosta.



**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)



29.9.2016

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Jukka Kero  
pääekonomisti

Juho Järvinen  
talous- ja veroasiantuntija



**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)