KIINTEISTÖ LIITTO

HE 26/2015 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta - Kiinteistöliiton näkemykset

Kuulemistilaisuus 6.10.2015, Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan verojaosto (VeJ)

Juho Järvinen
Suomen Kiinteistöliitto



MEMBER OF
EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

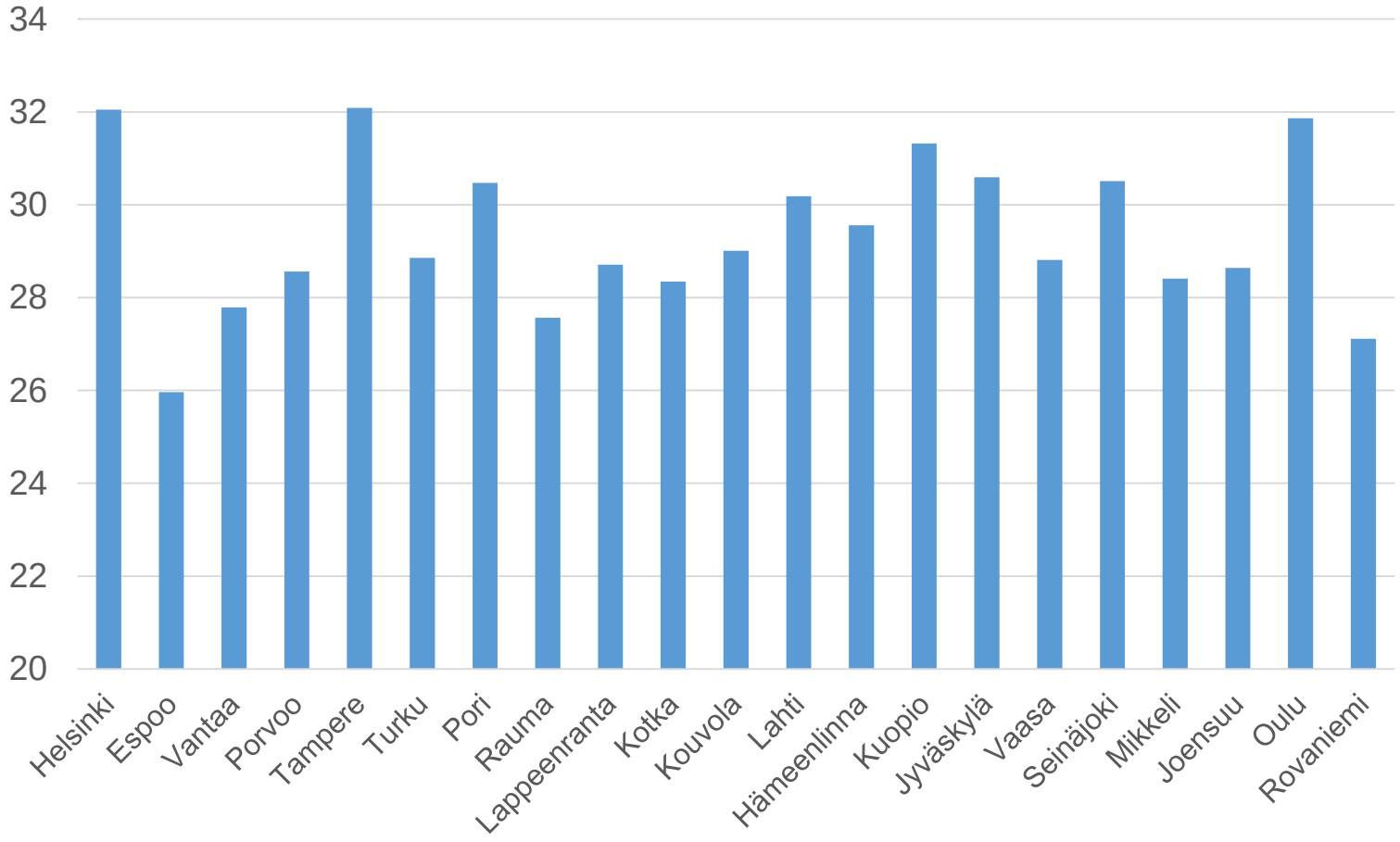
© Suomen Kiinteistöliitto ry

Esityksen sisältö

- Kiinteistöverot ja kuntakohtaiset maksut 2015 / Indeksitalo
- HE 26/2015 vp
- Kiinteistöliiton linjaukset esityksestä ja kiinteistöverosta
- Asumismenot 2011 – 2014 ja 2015 – 2019

© Suomen Kiinteistöliitto ry

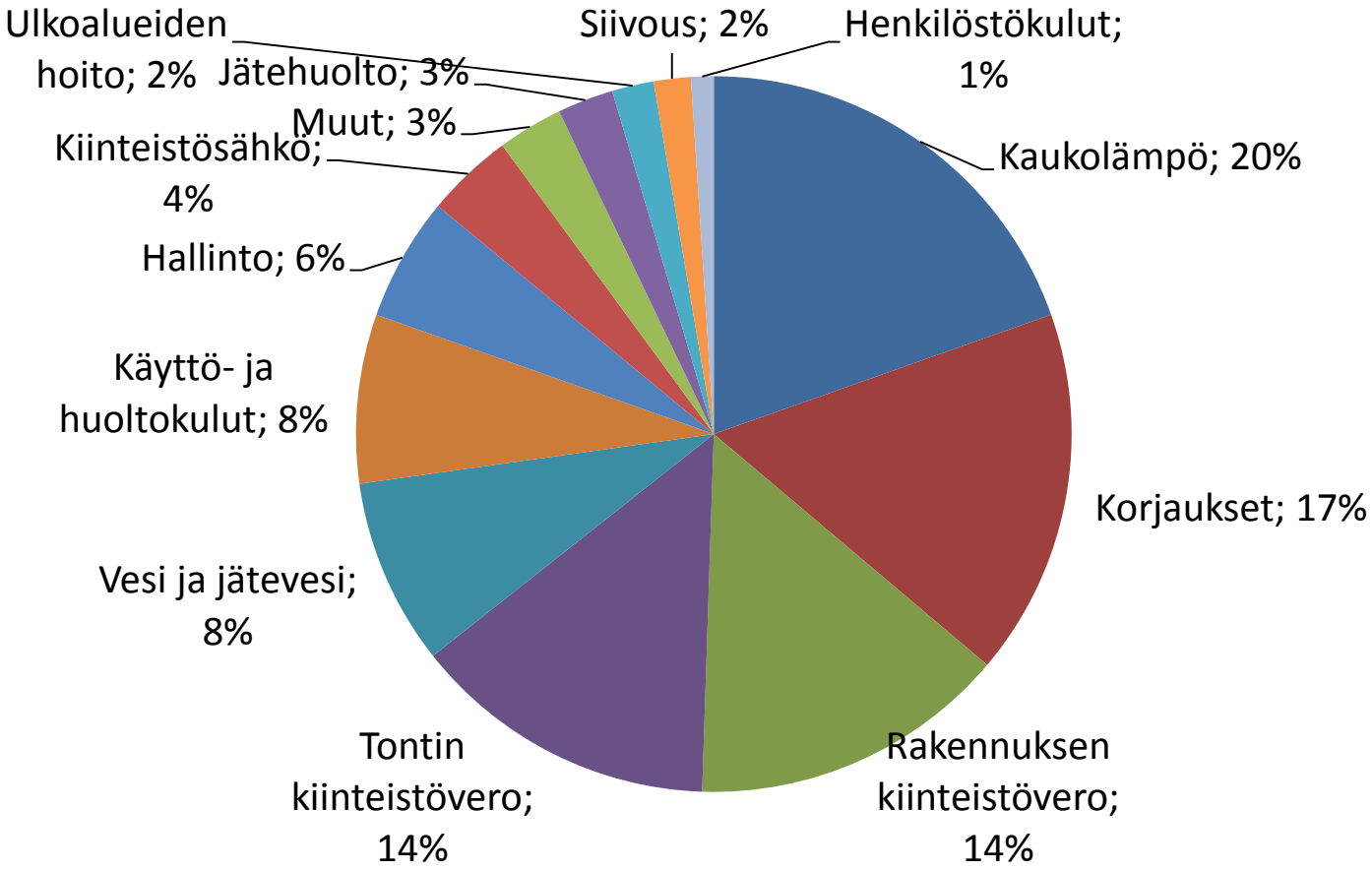
Kerrostaloissa verojen osuus hoitokuluista 2014 / keskimäärin 29 %



***** Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Kiinteistöliitto, Omakotiliitto / Asumismenot 2014

© Suomen Kiinteistöliitto ry

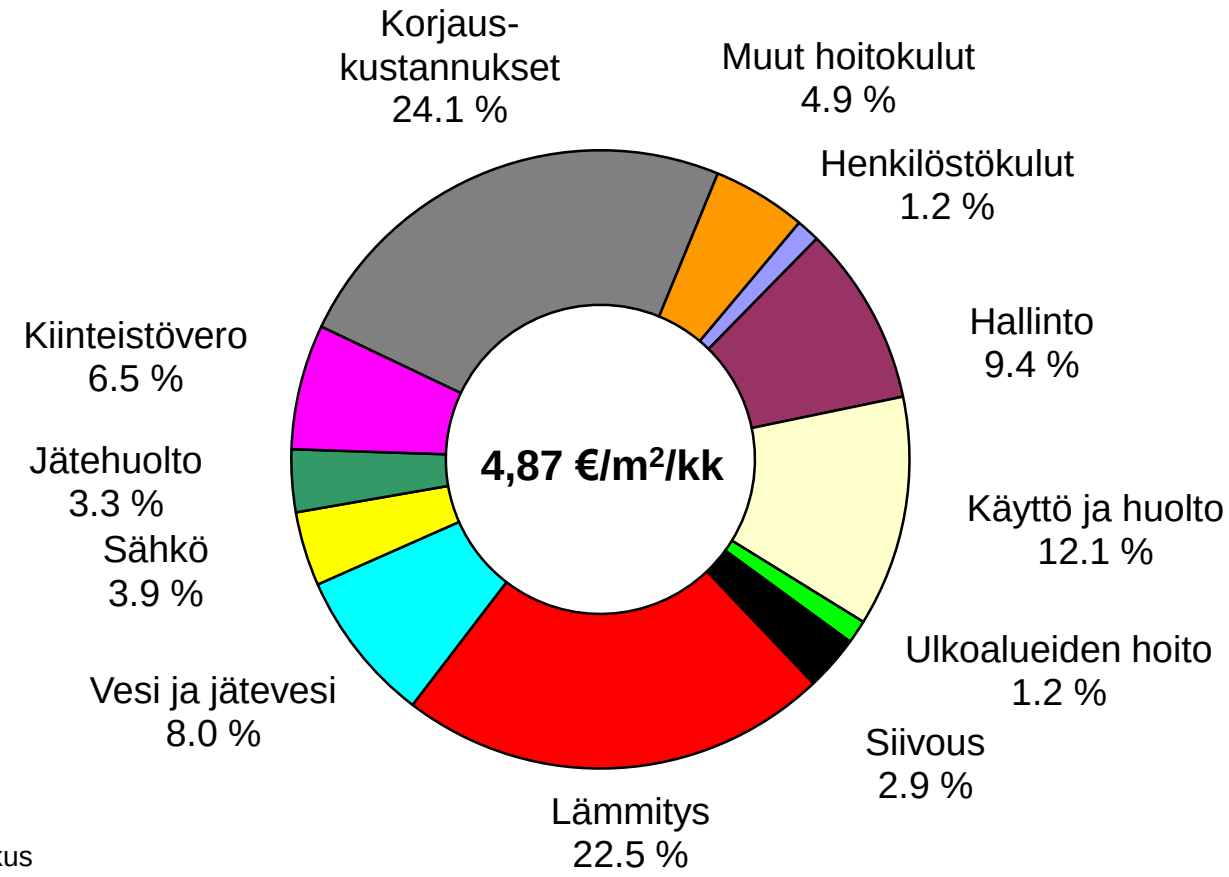
Verojen jakautuminen kerrostalossa vuonna 2013, keskimäärin koko maassa



* Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Kiinteistöliitto, Omakotiliitto

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistönhoitokulut asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerrostaloissa koko maassa vuonna 2014

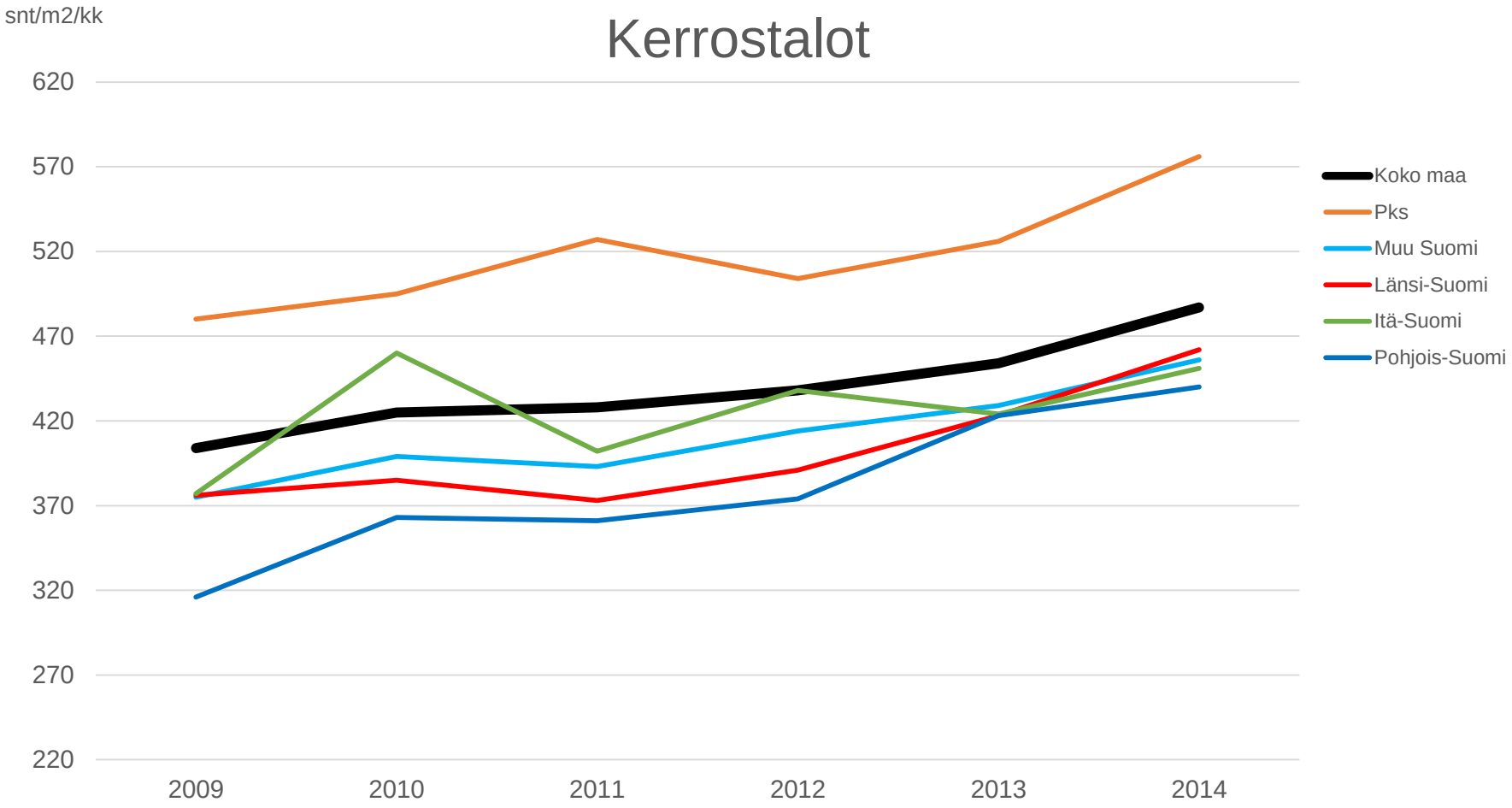


Lähde: Tilastokeskus

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistön hoitokulut 2009 - 2014

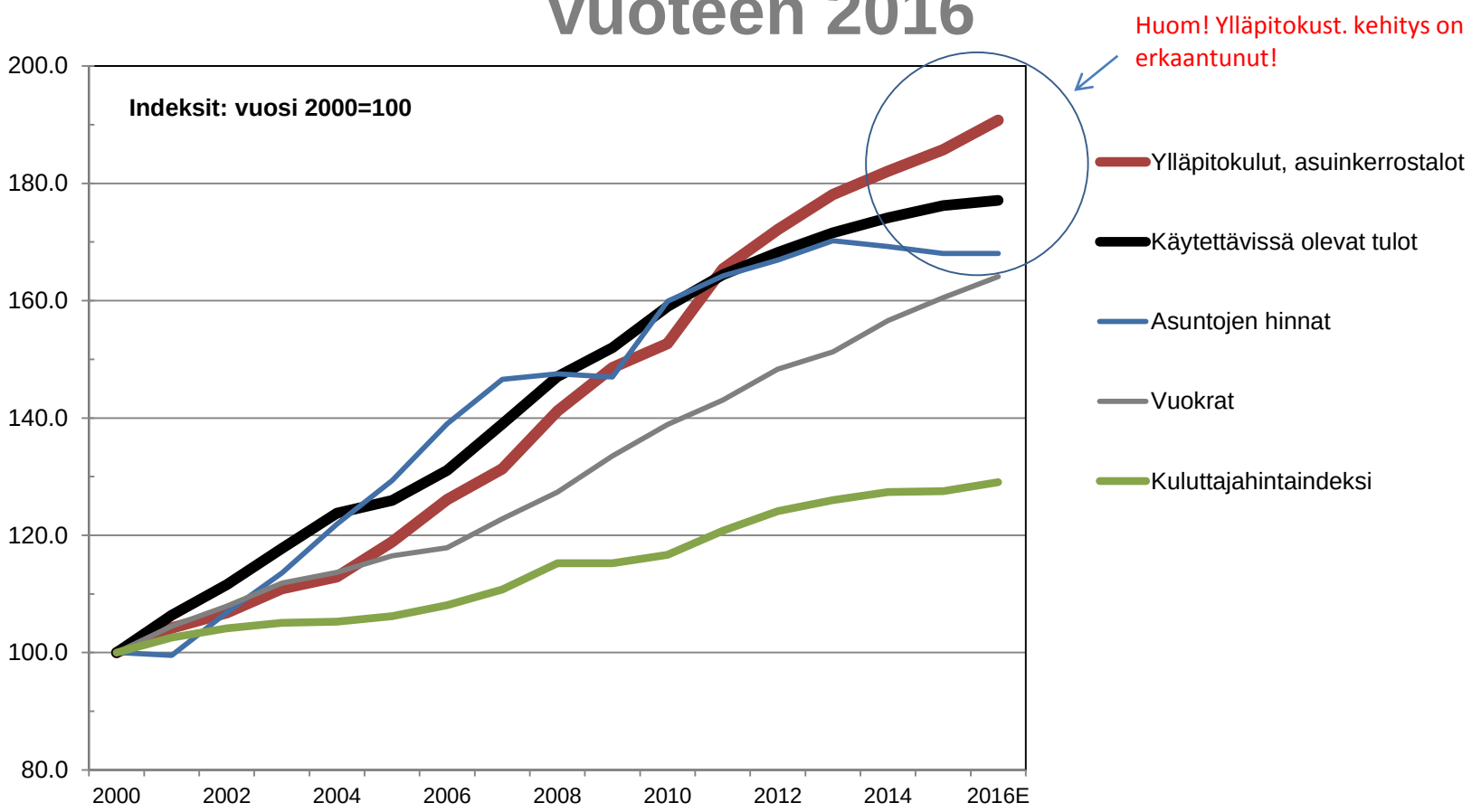
Kerrostalot



Lähde: Tilastokeskus

© Suomen Kiinteistöliitto ry

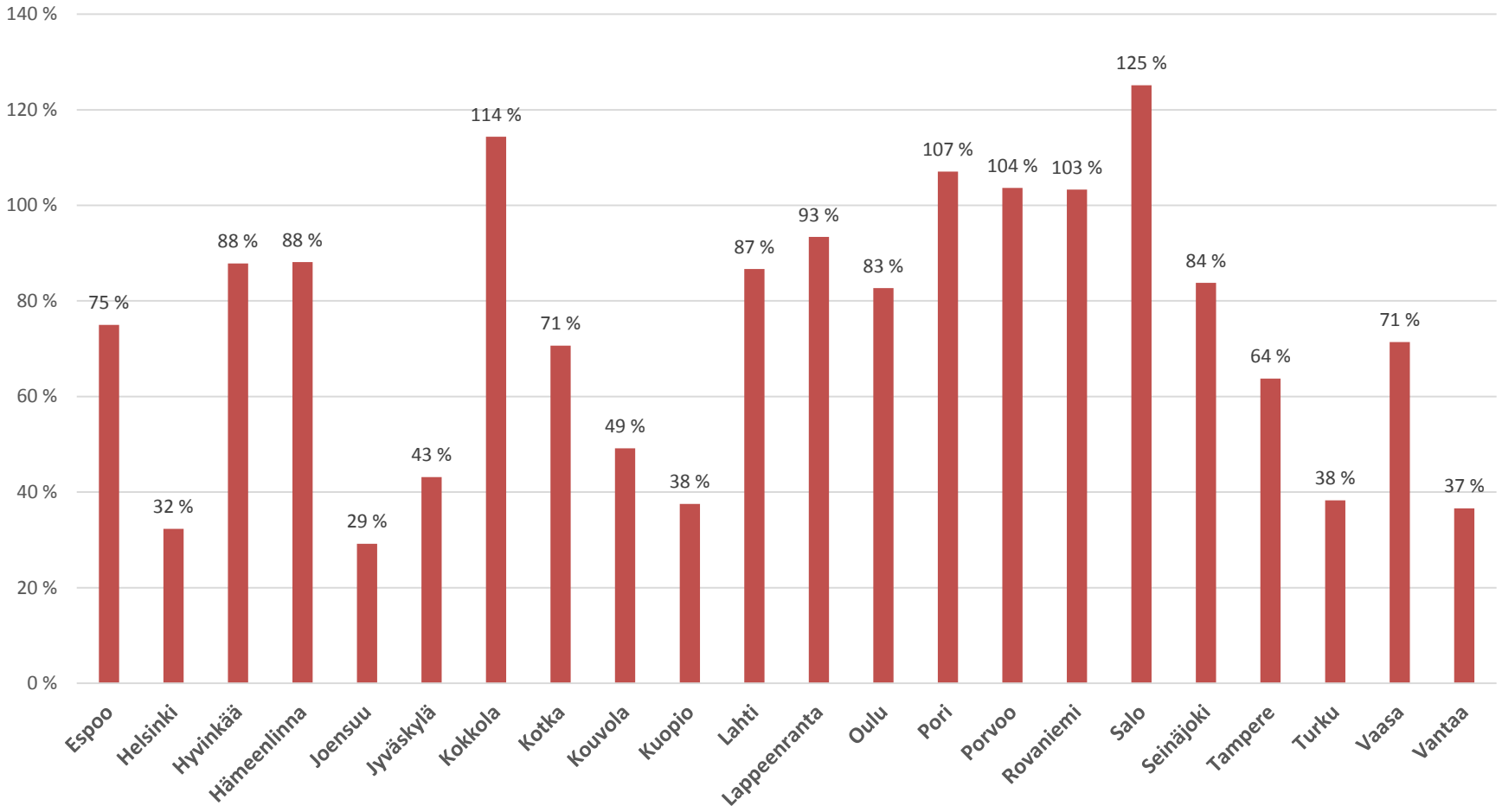
Asumisen kustannuksia ja hintoja vuoteen 2016



Lähde: Tilastokeskus ja VM. Ennusteet / Ylläpitokust., asuntojen hinnat ja vuokrat / Kiinteistöliitto 9/2015

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistöveron korotukset Indeksitalossa*
2009 – 2015



Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

*) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Asumismenojen kehitys 2011-2019

	Asumismenojen kehitys		Osuus tuloista			
	2011-2014	2015-2019	2011	2014	2015	2019
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4,1 %	2,9 %	23,6 %	24,4 %	24,8 %	25,9 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	3,6 %	2,9 %	29,7 %	30,5 %	30,8 %	31,8 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1,8 %	3,6 %	34,9 %	35,0 %	36,3 %	38,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	3,1 %	2,9 %	19,3 %	20,0 %	20,2 %	21,0 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,9 %	3,7 %	24,9 %	25,0 %	25,9 %	27,7 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2,5 %	3,5 %	26,5 %	25,8 %	24,8 %	26,3 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,8 %	3,6 %	24,1 %	23,5 %	22,9 %	24,4 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3,1 %	3,9 %	16,3 %	16,6 %	17,1 %	18,5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	5,7 %	3,6 %	21,8 %	20,8 %	20,7 %	22,1 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	4,1 %	4,0 %	16,6 %	16,2 %	16,7 %	18,2 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	3,1 %	3,9 %	37,1 %	37,8 %	39,0 %	42,2 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	4,1 %	4,0 %	37,9 %	36,9 %	38,2 %	41,4 %
Keskimäärin	3,2 %	3,5 %				

	Tulot, muutos 2011-2014 (vuosikeskiarvo)	Tulot, muutos 2015-2019 (vuosikeskiarvo)
Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	2,5 %	
Ansiotaso	2,4 %	2,2 %
Työeläkkeet	2,3 %	1,6 %
Kuluttajahinnat	2,2 %	
Asumistuki	3,2 %	

Lähde: Asumismenot 2015 (PTT, Kiinteistöliitto, Omakotiliitto)

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Alustava valtakunnallinen arvio vuoden 2016 taloyhtiöiden hoitokuluista*

Kerrostalo, kaukolämpö, mediaaniarvoja, tavanomainen vuosi

	Nousuarvio, %
- Hallinto	1½ – 2
- Siivous	2 – 3
- Lämmitys	4 – 5
- Vesi ja jätevesi	3 – 4
- Sähkö (ilman kilpailutusta)	2 – 4
- Jätehuolto	3 – 4
- Vakuutukset	5 – 7
- Vuokrat	1 – 5
- Kiinteistövero	0 – 10
- Korjaukset	2 – 3
- Yhteensä	2½ – 3

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto, * Alustava arviointi / 21.9.2015.

Huom! Kaupunki- ja lämmitystapakohtaisesti erot voivat olla merkittäviä! Kaupunkien tonttivuokrat voivat nousta joissain kaupungeissa jyrkästi, mikä sopimuskausi on vaihtumassa. Etc.

Talousarvio-ohje taloyhtiöille julkaistaan lokakuun alussa 2015.

© Suomen Kiinteistöliitto ry

HE 26/2015 vp – muutokset

1) Muun kuin vakituisen as. rak. prosentin ylärajan nosto 0,60:sta 1,00:aan prosenttiyksikköön yli vakituisen as. rak. veroprosentin.
2) Voimalaitosrakennuksen ja –rakennelman kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä 2,85:sta 3,10 prosenttiin
3) Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,00:sta 4,00 prosenttiin. Lisäksi rakentamattoman rakennuspaikan määritelmää tarkistettaisiin muun muassa rakennuspaikkaa koskevien rakennuskieltojen osalta.
4) Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli nousisi 0,80 — 1,55 prosentista 0,86 — 1,80 prosenttiin ja vakituisten as. rak. veroprosentti 0,37 — 0,80 prosentista 0,39 — 0,90 prosenttiin.
5) Aikataulut: Kohdat 1) – 3) tulevat voimaan 2016 ja kohta 4) vuonna 2017
6) Hallituskauden aikana korotetaan kiinteistöveron tuottoa 100 meur, josta 25 meur 2016, 25 meur 2017 ja loput 25+25 meur 2018 – 2019.

© Suomen Kiinteistöliitto ry

HE 26/2015 vp – vaikutukset / asuinkerrostalot

- Yleisen kiinteistöveroprosentin nosto alarajalla 0,80 % -> 0,86 % lisää veron määrää 7,5 %. Helsingissä – kaupungin toiseksi kalliimmalla tonttien verotusarvo-alueella - se tarkoittaa eniten 3,8 snt/m2/kk. Tämä tarkoittaa 90 neliön kerrostalohuoneistossa vuositasolla 41 euroa. Raumalla nousu on 0,2 snt/m2/kk, joka tekee 90 neliöisessä huoneistossa vuodessa 2,60 euroa vuodessa.
- Vakituisen asuinrakennuksen alarajan nosto alarajalla 0,37 % - > 0,39 % lisää Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaan keskustakerrostalon kiinteistöveroa 5,4 prosenttia ja 1 snt/m2/kk. Tämä tarkoittaa vuositasolla 90 neliön huoneistossa noin 10,60 euroa.
- Yhteisvaikutus olisi täten Helsingissä 6,9 % ja 51,90 euroa ja Raumalla +5,7 % ja 13,20 euroa.

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistöliiton näkemykset / 1

- Ei alarajan nostoa. Alarajan voisi poistaa kokonaan.
- Kiinteistöveron ja energiaverojen korottaminen kirittää hoitokuluihin vähintään **3 %** vuosinousua, vs. ostovoiman **1 – 1½ %/v** kasvunäkymä.
- Vuodesta 2009 ylläpitokustannukset ovat nousseet asuinkerrostalojen kohdalla **25 %.** Samaan aikaan ostovoima on kasvanut vain **15 %.** Tämä kasvuero luultavasti vain kärjistyy 2015 – 2019.
- **Kiinteistöverotukseen on tehtävä kokonaisarvio**.
  - Kiinteistöveron merkitys asumisen ja kiinteistönpidon sekä kuluttajien taloudessa on nousemassa mittoihin, jolla on aiempaa selvästi isompi merkitys!
  - Lukuisia erityispiirteitä, joiden ansiosta se on monille kiinteistöveron kohteelle huomattavasti keskimääräistä vaikutusta ongelmallisempi.
  - Maa- ja metsätalousmaa / kiinteistövero?
  - Yleisessä kiinteistöverossa (maapohja) asunto- ja muiden kiinteistöjen kiinteistöveroprosentit erikseen?

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistöliiton näkemykset / 2

- Kiinteistöveron tuottojen kasvatukseen suhtaudutaan liian optimistisesti
  - Ostovoima jää jälkeen verotuksen kasvusta
  - Tasaveron luonteisuus
  - Paikkakuntakohtaiset erot ja ongelmat
  - Kunnallisveron ja kiinteistöveron mittaluokkaero erittäin merkittävä
  - Asunto-osakeyhtiöiden kasvavat hoitokulut ja korjaukset
    - Kansallisvarallisuudesta huolehtiminen

- Kysymys: Voimalaitosten kiinteistövero-prosentin uutta tasoa on laskettu lausuntokierroksen aikana. Saman aikaisesti asuinkiinteistöjen kohdalla on tuottoarviota nostettu. Laskennan perusteet? Onko tuottoarvio 2016 – 2017 alkuperäisen mukainen, 25 + 25 meur?

© Suomen Kiinteistöliitto ry

- Lisätietoja:

Juho Järvinen,
talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto
www.kiinteistoliitto.fi
juho.jarvinen@kiinteistoliitto.fi
09- 1667 6227

Jukka Kero,
pääekonomisti
Suomen Kiinteistöliitto
www.kiinteistoliitto.fi
jukka.kero@kiinteistoliitto.fi
09-1667 6226

© Suomen Kiinteistöliitto ry