Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan verojaosto
00102 EDUSKUNTA

Viite: HE 26/2015 vp
Asia: Asiantuntijapyyntö / Kiinteistöverolain muuttaminen

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä kiinteistöverolain muuttamisesta

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. YLEISTÄ

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Omakotiliittoon kuuluu 260 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on yli 75.000 jäsentä. Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

2. LAKIESITYKSEN SISÄLTÖ ASUMISEN OSALTA

Esityksessä kiinteistöverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että **vuoden 2016 verotuksessa muiden kuin vakituisten asuinrakennusten, joita ovat muun muassa vapaa-ajan asunnot, veroprosentin enimmäismäärää korotettaisiin siten, että se voi olla enintään 1,00 prosenttiyksikköä kunnan määräämää vakituisten asuinrakennusten enimmäismäärää korkeampi**. Nykyään vaihteluväli on 0,6 prosenttiyksikköä.

Vuoden 2016 verotuksessa lisäksi **rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,0 prosentista 4,0 prosenttiin**.

Edelleen ehdotetaan ensimmäisen kerran **vuodelta 2017** toimitettavassa verotuksessa korotettavaksi yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja yläarajaa. Valtiovarainministeriö esitti valmistelemassaan esityksessä, joka oli lausunnolla kesä-elokuussa 2015, yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin nostamista 0,80—1,55 prosentista 0,84 – 1,70 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentin nostamista 0,37—0,80 prosentista 0,38 – 0,85 prosenttiin.

Nyt kuultavana olevassa esityksessä kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja esitetään tuostakin esityksestä nostettavaksi lisää: **Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli nousisi 0,80—1,55 prosentista 0,86 – 1,80 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,37—0,80 prosentista 0,39 – 0,90 prosenttiin.**

3. TAUSTAA JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTIA

Kiinteistöverotus nähdään verotuksessa usein vain irrallisena elementtinä, jolla **kerätään verotuloja**. Tällöin kuitenkin unohdetaan, että kiinteistöverotus lisää merkittävästi **kiinteistönomistajan asumistalouden kokonaisverorasitusta**.

Lähes 2,7 miljoonaa suomalaista eli puolet maamme väestöstä asuu pientaloissa. Voimakkaimmin kiinteistöverotus kohdistuu erityisesti **pientalon ja vapaa-ajan kiinteistön omistajiin**. Pellervon taloustutkimuksen (PTT) maaliskuussa 2015 Omakotiliitolle tekemän selvityksen mukaan **omakotitaloasujat maksavat enemmän kiinteistöveroja kuin asunto-osakeyhtiöissä asuvat**.
http://www.omakotiliitto.fi/edunvalvonta/kiinteistovero/PTTselvitys

Postiosoite
Suomen Omakotiliitto ry
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI

Puhelin
Vaihde (09) 680 3710
Sähköposti: etunimi.sukunimi@omakotiliitto.fi

Internet
www.omakotiliitto.fi
www.facebook.com/Omakotiliitto
https://twitter.com/omakotiliitto

PTT:n mukaan kiinteistöveron arvo on **suhteellisesti ankarampi** pienituloisilla kuin suurituloisilla, ja määrällisesti eniten kiinteistöveroja maksavat 45-74 –vuotiaat. Kiinteistöverojen osuus asuntokunnan ansioista on suhteellisesti korkein yli 75-vuotiailla. Keskimääräisesti omakotitalossa asuvalle kiinteistöveron osuus ansioista on valtakunnallisesti noin 1 prosenttia. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asuvat omakotitaloasujat maksavat muita ryhmiä selvästi korkeampia kiinteistöveroja.

Kiinteistövero on olemassaoloaikanaan, vuodesta 1993 alkaen, noussut jo yli kolminkertaiseksi. Tämä johtuu kiinteistöveroprosenttien korotuksista, kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksista, verotusarvojen laskentaperusteiden korotuksista sekä tonttimaan hintojen tavoitearvojen korotuksista.

Viime vuosina kiinteistöverotukseen on tehty seuraavat korotukset:

- Vuoden 2014 alusta **rakennusten jälleenhankinta-arvoja** korotettiin valtiovarainministeriön asetuksella 7,14 prosentilla normaalin, vuosittain Tilastokeskuksen tuottaman rakennuskustannusindeksin kehitykseen perustuvan tarkistuksen lisäksi.

- Verohallinnon päätöksellä **rakennusmaan aluehintoja** korotettiin hallituksen esitykseen sisältyvän linjauksen mukaisesti 10 prosentilla ja matalimpia aluehintoja korotettiin siten, että tonttihintojen alaraja on vähintään 1 euroa neliömetriltä.

- Asuinrakennusten **ikäalennusten enimmäismäärää** alennettiin varojen arvostamisesta annetun lain (1142/2005) muutoksella 80 prosentista 70 prosenttiin verovuodesta 2013.

- Merkittävä muutos verokertymään on tarkasteluvälillä aiheutunut myös **veroprosenttien vaihteluvälien** korottamisesta kiinteistöverolain muutoksin vuosien 2010 ja 2015 alusta. Vuoden **2010** alusta yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettiin 0,50 – 1,00 prosentista 0,60 – 1,35 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti 0,22 – 0,50 prosentista 0,32 – 0,75 prosenttiin. Vuoden **2015** alusta yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli korotettiin nykyiseksi 0,60 – 1,35 prosentista 0,80 – 1,55 ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti 0,32 – 0,75 prosentista 0,37 – 0,80 prosenttiin.

Korotusten seurauksia:

Vuoden 2015 alusta 63 kuntaa joutui nostamaan veroprosenttiaan ja joka neljäs kunta on korottanut vapaa-ajan asunnon kiinteistöveroa. **Kaikkiaan vuonna 2015 kiinteistövero on noussut lähes puolessa Suomen kunnista.**

Alarajojen korotusten ongelmana on korotuksen vaikutusten **alueellinen kohdentuminen** erityisesti pääkaupunkiseudulle, jossa kiinteistöjen verotusarvot ovat suhteellisesti korkeampia. Esimerkiksi Espoo on soveltanut sekä yleisen kiinteistöveron että vakituisen asunnon kiinteistöveron alarajoja. Pelkästään kiinteistöveroprosenttien alarajojen korotusten seurauksena vuonna 2015 espoolaisen kiinteistönomistajan maksama kiinteistövero nousi yli 25 % edellisen vuoden määrästä. Nyt ehdotetut alarajojen korotukset tulisivat toteutuessaan merkitsemään vuonna 2017 jälleen tuntuvaa kiinteistöverorasituksen nousua kiinteistönomistajille näissä samoissa kunnissa, joissa kiinteistövero nousi alarajojen pakkokorottamisella. Nykyisellään yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin alarajaa soveltaa 45 kuntaa ja vakituisten asuinrakennusten vaihteluvälin alarajaa 23 kuntaa.

Vapaa-ajan asunnon kiinteistöveroprosentti on yli kaksinkertainen vakinaisen asunnon kiinteistöveroprosenttiin verrattuna ja veroprosenttien vaihteluvälin eroa ehdotetaan suurennettavaksi 0,6:sta 1,0 prosenttiin. Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten enimmäisveroprosenttia sovelsi vuonna 2015 kaikkiaan 164 kuntaa. Vapaa-ajan asukkaiden maksama kiinteistövero **voi nousta ensi vuonna jopa 40 prosenttia**, mikä mökin arvosta riippuen voi tarkoittaa parinkin sadan euron korotusta vuodessa. Valtiovarainministeriö arvioi, että **jopa 164 kuntaa tarttuu korotusmahdollisuuteen ja näiden kuntien alueella on noin 300.000 maamme 500.000 vapaa-ajan asunnosta.**

Hallitusohjelman mukaan kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja korotetaan maltillisesti. Vapaa-ajan asuntojen kiinteistöveron veroprosentin enimmäismäärän korotusesitystä ei ainakaan voida pitää maltillisena eikä kohtuullisena. Ehdotettu korotus on erityisen suuri, ja voidaankin kysyä miten näin suuri kertakoro-

Postiosoite
Suomen Omakotiliitto ry
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI

Puhelin
Vaihde (09) 680 3710
Sähköposti: etunimi.sukunimi@omakotiliitto.fi

Internet
www.omakotiliitto.fi
www.facebook.com/Omakotiliitto
https://twitter.com/omakotiliitto

tus on perusteltu aikana, jolloin useat kesämökit ovat sukupolvenvaihdosten ym. syiden takia myynnissä ja ennakoidaan hintojen laskua.

Lisäksi vapaa-ajan asunnon kiinteistöveron korotus tulee vaikuttamaan omistajien kulutustottumuksiin ja vähentää mökkien ylläpitoa, huoltoa ja korjauksia. Mökkiläisillä on kuitenkin suuri merkitys mökkikunnan taloudelle, palveluiden ostamisesta lupien maksuun. Mökkiläisten paikalliselle taloudelle tuomia suuria resursseja ei kuitenkaan tarpeeksi huomioida.

Edelleen on huomioitava nykyinen useita vuosia jatkunut talouden huono tilanne. Kiinteistöveroprosentit lasketaan verotusarvosta, joita nousukauden aikana on laskennallisesti pääsääntöisesti nostettu. Nyt on kuitenkin eletty pitkää taantuman aikaa ja useilla alueilla vakituisten ja vapaa-ajan asuntojen kysyntä on romahtanut ja sen seurauksena myös hinnat. **Siksi on perusteltua tarvittaessa myös alentaa verotusarvoja.** Tämä voidaan toteuttaa nyt kun Valtionvarainministeriön verojaosto on paraikaa suunnittelemassa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamista.

4. OMAKOTILIITON ESITYKSET LAKIESITYKSEN JOHDOSTA JA KIINTEISTÖVERON MUUTTAMISEKSI

1. Kiinteistöverotus on viime vuosina kiristynyt hyvin voimakkaasti, sen kokonaisverorasitus kohtelee hyvin eri tavoin eri asumismuotoja ja väestöryhmiä. Tästä syystä **Omakotiliitto esittää, ettei veroprosenttien ala- eikä ylärajoja koroteta, vaan asumisen ja vapaa-ajanasumisen kiinteistöverotus tarvitsee kokonaismuutoksen.** Omakotiliitto esittää, että kiinteistöveron kehittämisessä **lähtökohdaksi tulee ottaa asumistalous ja sen käytettävissä olevat tulot** sekä verotuksen oikeudenmukainen, kohtuullinen ja tasapuolinen kohdistuminen asukkaisiin asumismuodosta riippumatta.

2. Omakotiliitto esittää, että kiinteistöverolle asetetaan katto. Kiinteistöveron osuus ansioista saa olla enintään esimerkiksi 2 prosenttia. **Lisäksi erityisesti pienituloisten ikääntyvien kohtuuttomille ja ylisuurille kiinteistöveroille tulee kehittää leikkausmekanismi, joka mahdollistaa ikääntyvien kotona-asumisen.**

3. **Asuntojen hintojen laskun tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti**, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta. Asumisen verotuksen ja tukijärjestelmien avulla pitää tuoda ratkaisu siihen, että kenenkään ei pidä joutua luopumaan kiinteistöstään kiinteistöverotuksen takia.

4. **Omakotiliitto esittää, että asuinkiinteistön viereiselle rakentamattomalle tontille ei saa soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia**, koska tontti on yleensä tarkoitettu perillisten tulevaan käyttöön eikä sijoituskohteeksi.

5. Kiinteistöverolta tulee poistaa alaraja, koska se on kunnallisen itsehallinnon vastainen, ja jotta kunnallinen itsehallinto toimisi ja kunnat voisivat periä pienempää kiinteistöveroa kuin laki nykyään sallii. Alarajan poisto mahdollistaisi esimerkiksi taantuvilla paikkakunnilla kunnan kehittämisen asumismyönteisenä ja vetovoimaisena paikkakuntana.

6. **Omakotiliitto esittää, että muun kuin vakituisen asunnon kiinteistöveron vaihteluväliä** suhteessa vakituisen asunnon kiinteistöveroon **ei koroteta 0,6 prosentista 1,0 prosenttiin.** Esitys vaihteluvälin korottamisesta ei ole kohtuullinen eikä maltillinen.

Suomen Omakotiliitto ry

Mauri Harjula
puheenjohtaja

Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja

Postiosoite
Suomen Omakotiliitto ry
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI

Puhelin
Vaihde (09) 680 3710
Sähköposti: etunimi.sukunimi@omakotiliitto.fi

Internet
www.omakotiliitto.fi
www.facebook.com/Omakotiliitto
https://twitter.com/omakotiliitto