OMAKOTILIITON LAUSUNTO

Lausuntopyyntö/asiantuntijakutsu (VeJ)
ti 6.10.2015 klo 10.30
HE 26/2015 vp (kiinteistöverolain muuttamisesta)

SISÄLTÖ

- Asumismenojen kehitys
- Kiinteistöveron kehitys
- Kiinteistöverotuksen nykytilanne kotitalouksissa
- Kiinteistöverotuksen tuleva kehitys
- Omakotiliiton esitykset

Omakotiliitto

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 %	

Omakotiliitto

Lähde: Pellervon Taloustutkimus

KIINTEISTÖVERON KEHITYS JA TAVOITE

- **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.

Omakotitalo Espoossa yleiskaava-alueella		
Ei vesi- ja viemäriverkostossa		
Asunto 140 m 2		
Tontti 3.546 m 2		
vuosi	vero €	
2015	868,78	
2014	672,40	
2013	672,40	
2012	643,06	
2011	640,12	
2010	641,14	
2007	432,00	
2006	350,90	
2004	348,80	
2002	293,69	
2001	1753,00	mk

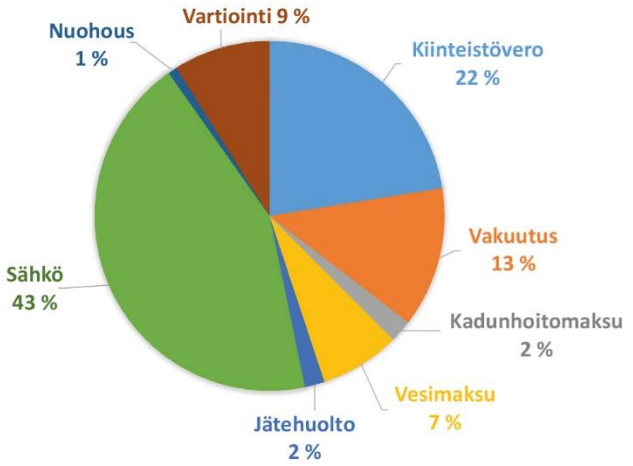
Omakotiliitto

NYKYTILANNE

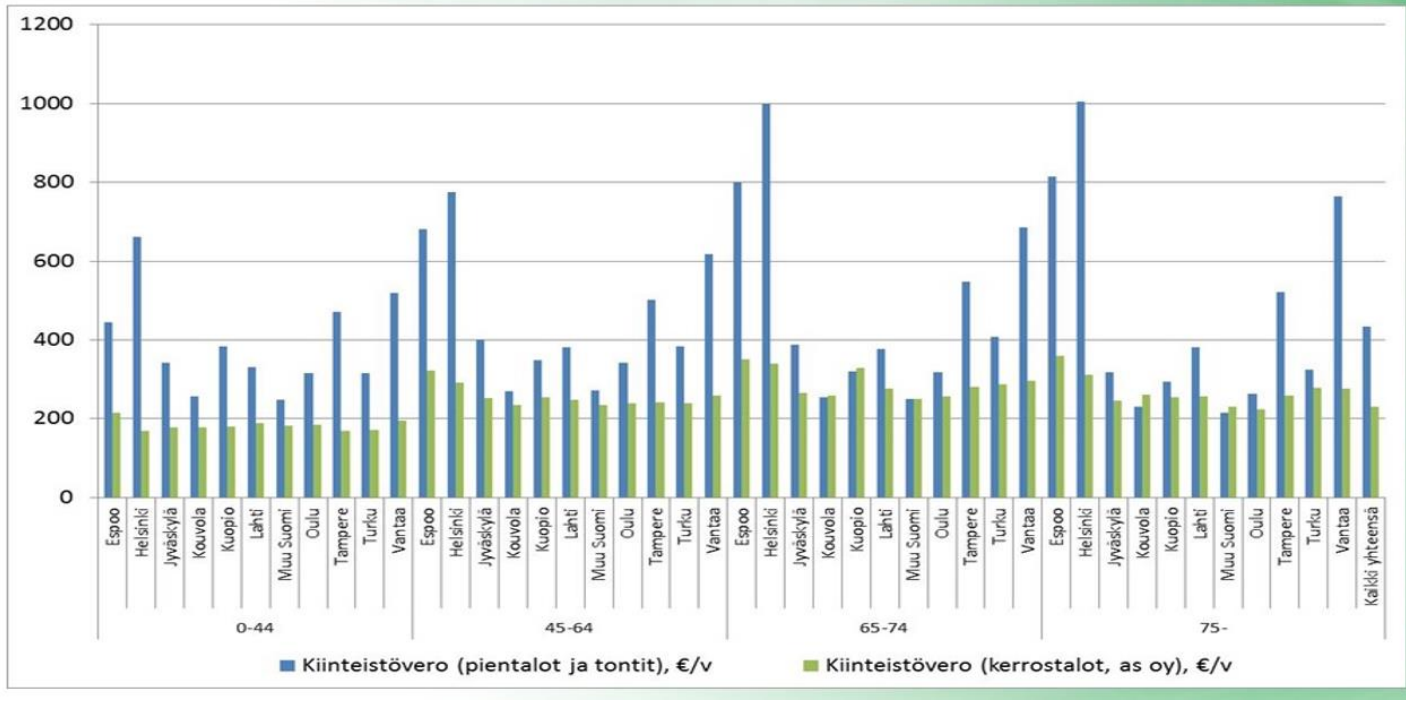
- Kiinteistöverotus on merkittävä osa omakotiasumisen asumiskustannuksia (n. 20-25 prosenttia) ja asumisen kokonaisverotusta
- Omakotiasujat maksavat enemmän kiinteistöveroja kuin asunto-osakeyhtiöissä maksavat
- Kiinteistöveron arvo on **suhteellisesti ankarampi pienituloisilla kuin suurituloisilla** ja eniten kiinteistöveroja maksavat 45-74 –vuotiaat
- **Kiinteistöverojen osuus asuntokunnan ansioista on korkein yli 75-vuotiailla**
- Keskimääräisesti omakotitalossa asuvalle kiinteistöveron osuus ansioista on valtakunnallisesti noin 1 prosenttia
- Kuitenkin esimerkiksi Helsingissä asuvan ikääntyvän omakotiasukkaan kohdalla kiinteistöveron osuus ansioista on huomattavasti yli 2 prosenttia ja yli 75-vuotiaalta jopa yli 3 prosenttia vuosiansioista

Pientalon verot ja maksut 2013 Helsinki

Tiedot: tontti 1060 m^2, talo 701 m^3, rakennusala 231 m^2, rakentamisvuosi 1985, suorasähkölämmitys, varaava takka, ilmalämpöpumppu, rakennusmateriaali Siporex, tiiliverhoilu, kolminkertaiset ikkunat, kaksikerrostalo, harjakatto. Asuu 2 aikuista.

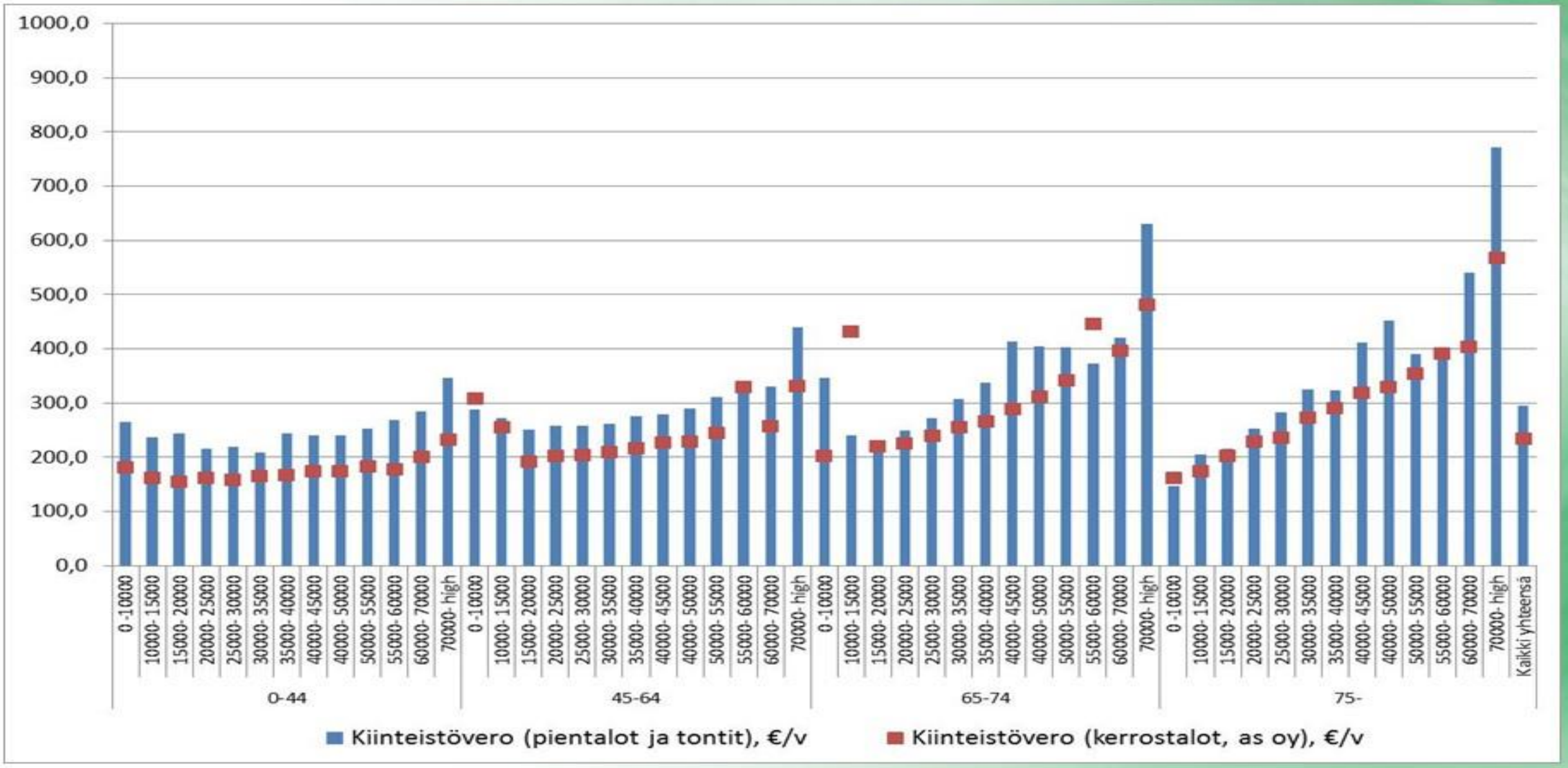


Kiinteistövero alueittain ja ikäluokittain jaoteltuna asumismuodon mukaan

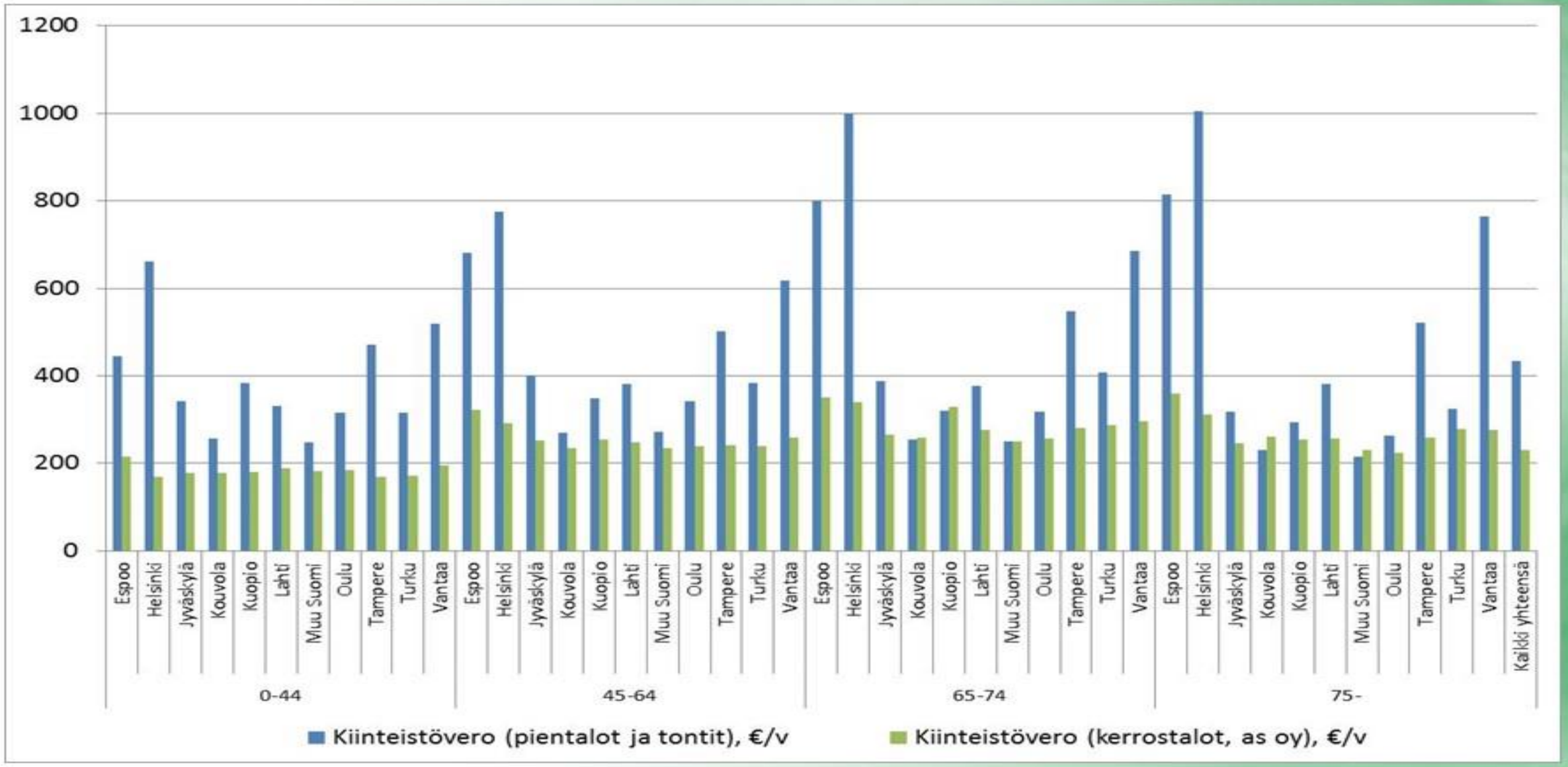


Lähde: Pellervon Taloustutkimus

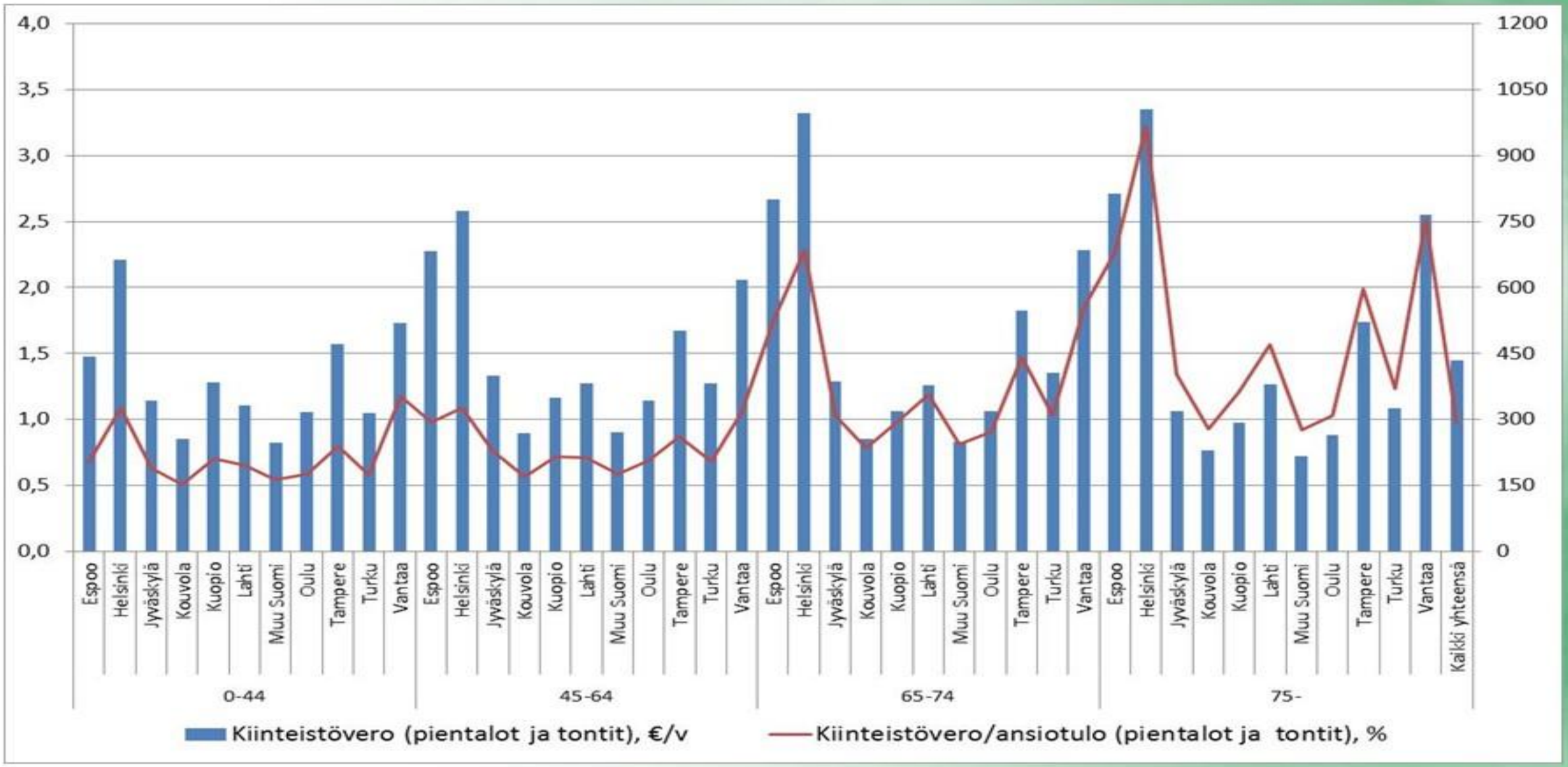
Pientalojen ja tonttien sekä kerrostalo-osakkaiden kiinteistövero asuntokunnan ansiotulojen mukaan



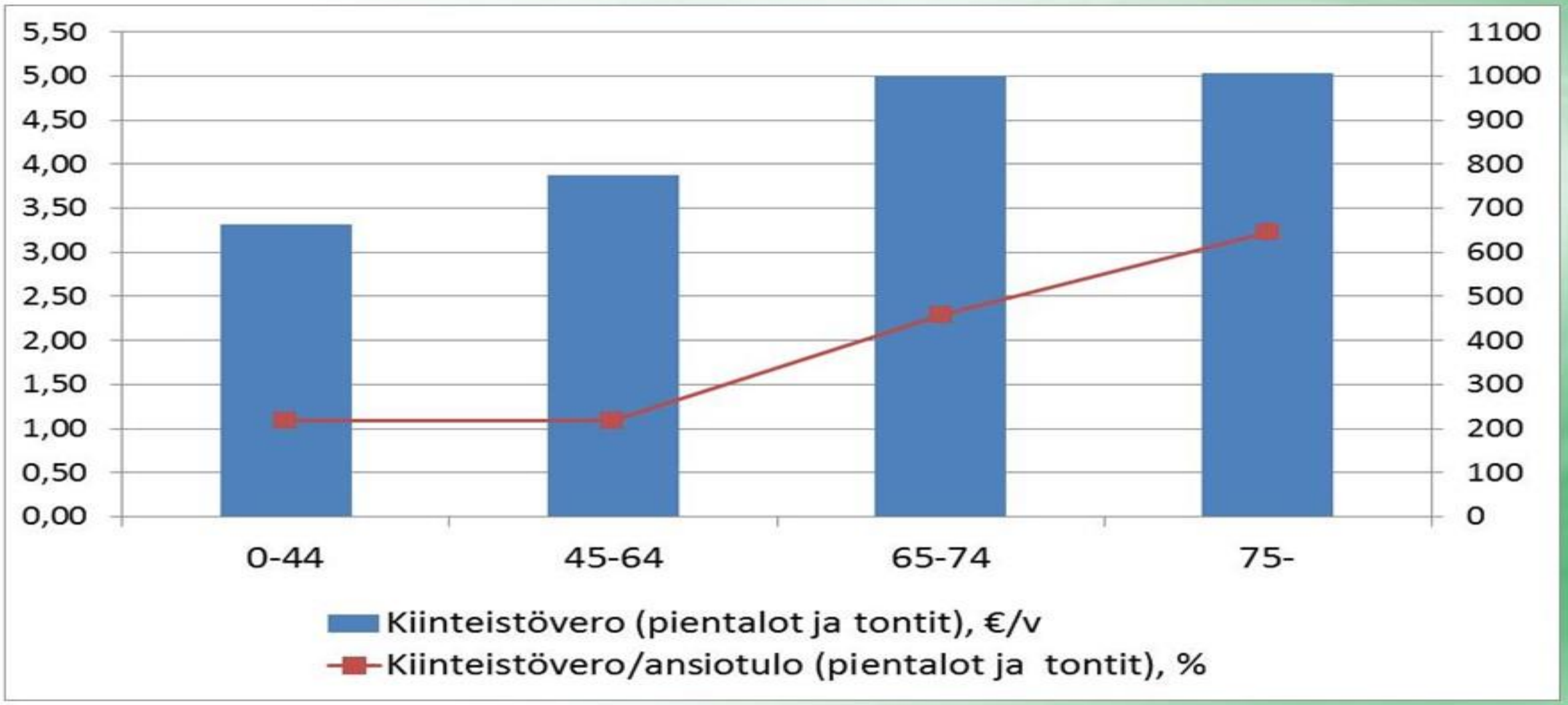
Kiinteistövero alueittain ja ikäluokittain jaoteltuna asumismuodon mukaan



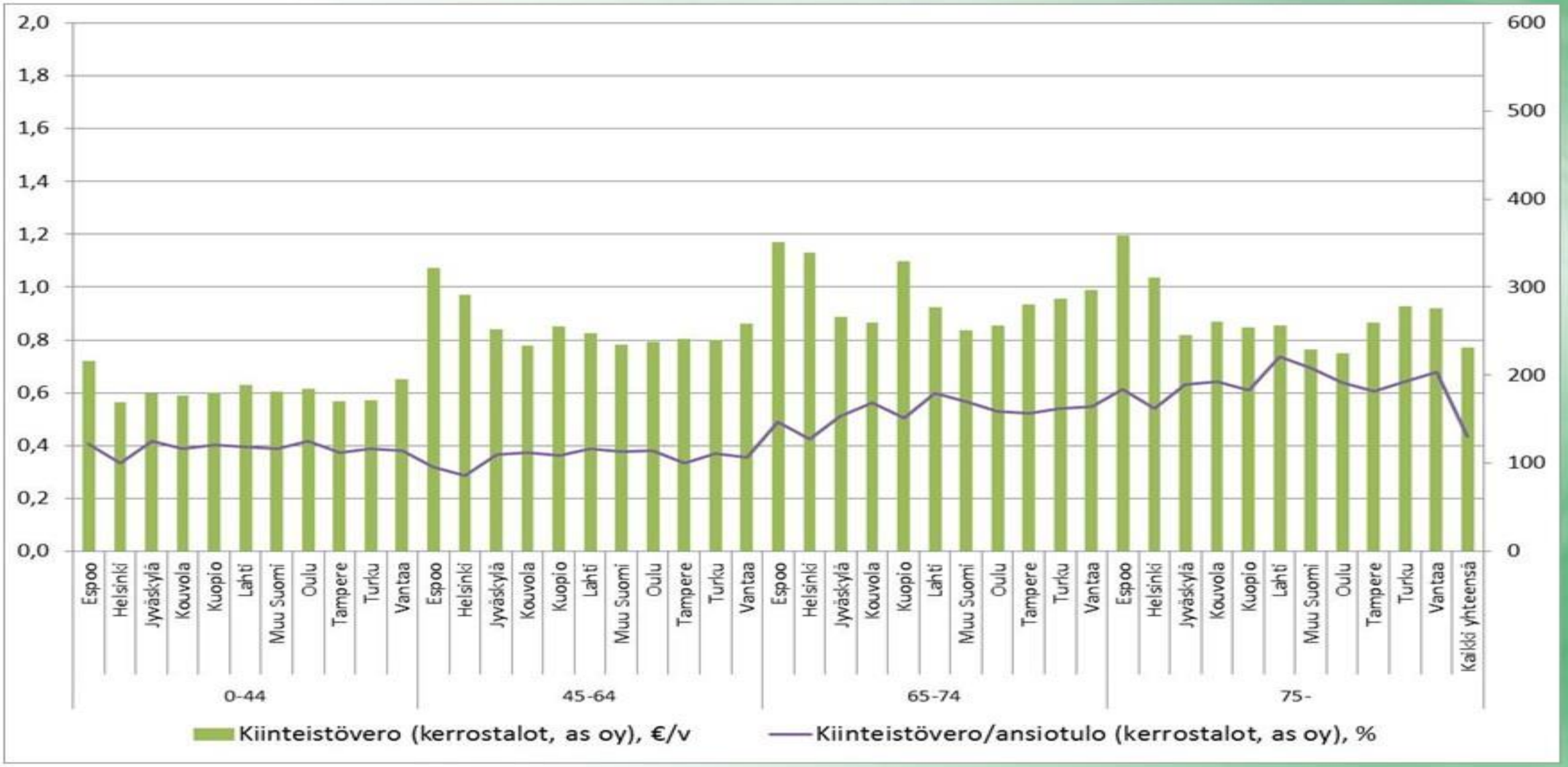
Pientalojen ja tonttien kiinteistövero (oik. ast.) ja kiinteistöveron osuus vuosiansioista (vasen ast.)



Pientalojen ja tonttien kiinteistövero (oik. ast.) ja kiinteistöveron osuus vuosiansioista (vasen ast.) Helsingissä



Kerrostalo-osakkaiden (as. oy) kiinteistövero (oik. ast.) ja kiinteistöveron osuus vuosiansioista (vasen ast.)



KIINTEISTÖVERON TULEVA KEHITYS

HE 26/2015 vp

Vuosi	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Yht.
Tuotto milj. €	982	1 184	1 216	1297	1336	1535	1637	
Muutos milj. €		202	32	81	39	199	102	655
Muutos %		21 %	3 %	7 %	3 %	15 %	7 %	67 %

Hallitusohjelmassa:

- Kiinteistöverojen ala- ja ylärajoja korotetaan maltillisesti. **(+100 Milj. Euroa/4 v)**

HE 26/2015 vp

- Vuosien 2018 ja 2019 osalta hallitus tekisi ratkaisut myöhemmin, koska vireillä olevan **kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamistyön** ollessa kesken ei vielä voida arvioida, mistä lähtien uudistetut arvostamisperusteet olisi mahdollista ottaa käyttöön. Tässä yhteydessä myös veroprosenttien vaihteluvälit olisi arvioitava uudestaan.

Lisäksi hallitusohjelmassa

1. Asuntolainan korkovähennysoikeuden pienentäminen (+150 milj. €)
2. Energiaverotuksen kiristys (75+90 milj.€)
3. Jäteveron korotus (+5 milj. €)

Omakotiliitto

OMAKOTILIITTO ESITTÄÄ:

- 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
  - **Kiinteistöverolle tulee asettaa katto** ja kiinteistöveron osuus ansioista saa olla enintään esimerkiksi 2 prosenttia.
  - Lisäksi **pienituloisten ikääntyvien kohtuuttomille ja ylisuurille kiinteistöveroille tulee kehittää leikkausmekanismi,** joka mahdollistaa ikääntyvien kotona-asumisen.

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

- **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.

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

- **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.

Omakotiliitto