Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta
Verojaosto

Lausuntopyyntö/asiantuntijakutsu (VeJ) ke 7.10.2015, HE 26/2015 vp

# LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia siten, että veroprosenttien enimmäismäärää tarkistettaisiin ylöspäin. Muutoksen astuisivat voimaan vuoden 2016 alusta lukuun ottamatta yleisen sekä vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin muutosta. Jälkimmäisten korotus astuisi voimaan vuoden 2017 alusta.

Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja ehdotetaan korotettavaksi siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,80 – 1,55 prosentista 0,86 – 1,80 prosenttiin. Vakituisten asuinrakennusten veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,37 – 0,80 prosentista 0,39 – 0,90 prosenttiin. Voimalaitosrakennuksen ja -rakennelman kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä nousisi 2,85 prosentista 3,10 prosenttiin. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,0 prosentista 4,0 prosenttiin.

## Lausunto

**Keskeiset kohdat:**

1. Verotuksen painopisteen siirto pois työn ja yrittämisen verotuksesta on perusteltu kehityssuunta.

2. Kiinteistöverotuksen kiristykset aiheuttavat painetta lisätä läpinäkyvyyttä veron määräytymisperusteisiin.

3. Läpinäkyvyyden lisäämistyössä tulee huolehtia, ettei muu yrittäjän verotus samalla kiristy. Epäoikeudenmukaiset yksityiskohdat nykytilasta tulee samalla poistaa.

4. Veron alarajojen korotus kaventaa kunnan paikallisen elinkeinopolitiikan välineistöä.

**Kiinteistöveron kiristys lisää yritysten kustannuksia ja puuttuu paikalliseen elinkeinopolitiikan väli-neeseen**

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman veropoliittisissa linjauksissa mainitaan kiinteistöverojen ylä- ja alarajojen maltillinen korottaminen, mikä tuottaisi hallituskauden aikana 100 miljoonaa euroa. Nyt esitetyt muutokset tuottaisivat vuosina 2016 ja 2017 tavoitellusta kertymästä puolet.

Esitys vastaa verotuksen kehityssuuntaa, jossa työn verotusta pyritään keventämään siirtämällä samalla verotuksen painopistettä välillisten verojen lisäksi kiinteistöjen verotukseen. Kiinteistöveroa korotettaessa tulisi aina kuitenkin muistaa, että korotukset vaikuttavat suoraan vuokratasoon ja siten ostovoimaan. Ne lisäävät yritysten toimitilakustannuksia ja syövät siten kilpailukykyä.

Erityisesti kiinteistöveroprosenttien alarajojen korottaminen on aina yrittäjille haitallista, koska tämä pakottaa kunnat korotuksiin silloinkin, kun se ei kunnan talouden kannalta olisi välttämätöntä. Tämä puolestaan voi esimerkiksi liiketilojen osalta estää kannustavan elinkeinopolitiikan harjoittamista – erityisesti taantuvilla alueilla. Kunnat ovat joutuneet nostamaan viime vuosina veroprosenttejaan. Samaan aikaan myös kiinteistöjen verotusarvot ovat nousseet.

Eräänä epäkannustavana kohtana kiinteistöverotuksessa on koettu se, että vajaakäyttöisistä tiloista peritään täysimääräistä kiinteistöveroa. Tämä rasittaa erityisesti muuna kuin vakituisena asuntona käytettyjä tiloja, joita verotetaan yleisen eli korkeamman verokannan mukaan. Sen sijaan täysin käyttämättömän rakennuksen osalta on tietyin edellytyksin mahdollista päästä kiinteistöverotuksessa nollaan. Tämä voi osaltaan kannustaa mieluummin lopettamaan yritystoiminnan kokonaan, kuin jatkaa sitä edes vähäisenä. Epäkohta korostuu erityisesti suurikokoisissa teollisuusrakennuksissa.

Toinen kehittämistarve koskee arvostamislain 32 §:n soveltamista kiinteistöverotuksessa. Säännöstä on kuluvana vuonna kokemustemme mukaan kiinteistöverotuksessa tulkittu siten, että käyvän arvon ollessa alempi kuin kaavamaisesti määräytyvä arvo, on aiemmin sovelletun käyvän arvon sijaan siirrytty soveltamaan kaavamaisesti määräytyvää arvoa. Tämä on tietyssä laajuudessa mahdollista ratkaisun KHO 20.8.2014 T 2415 valossa, mutta sitä on nyt tulkittu melko laajasti (Verohallinnon 7.11.2014 antama ohje Dnro A145/200/2014). Tämä syö kiinteistöveron legitimiteettiä, ja on siten hyvä huomioida kiinteistöverotuksen jatkokehittämistyössä.

**Kiristyvä kiinteistöverotus lisää painetta veron määräytymisperusteiden läpinäkyvyyden lisäämiseen**

Kiinteistöveron tuotot ovat kuuden edellisen vuoden aikana kasvaneet esityksen mukaan peräti 67 prosenttia, mikä tarkoittaa 655 miljoonaa euroa. Vain osa tuoton kasvusta selittyy veronalaisten kiinteistöjen lukumäärän kasvusta. Kiinteistöverotuksen tason jatkuva kiristyminen on herättänyt kritiikkiä verovelvollisissa, sillä kiinteistöhankkeiden budjetointi on veronkiristysten vuoksi vaikeutunut.

Kiinteistöveron määräytymisen perusteita on pidetty melko läpinäkymättöminä. Vero koostuu kiinteistöveroprosentista ja kiinteistön verotusarvosta, joka määrätään erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta. Asiaan vaikuttavat siksi kuntien vahvistamien veroprosenttien ohella Verohallinnon vahvistamat rakennusmaan verotusarvojen laskentaperusteet sekä rakennusten jälleenhankinta-arvot, jotka määräytyvät puolestaan rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteita koskevan VM:n asetuksen perusteella. SY pitää myönteisenä, että Valtiovarainministeriössä on käynnissä uudistamistyö kiinteistöverotuksen arvos-

tamisperusteiden tarkastelemiseksi. Pidämme tärkeinä hankkeessa tavoiteltuja objektiivisuuden, tasapuolisuuden, läpinäkyvyyden ja ajantasaistamisen tavoitteita.

Kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamistyöstä voi seurata, että verotusarvot nousevat. Näin tapahtuessa tulee huolehtia siitä, ettei muutoksesta seuraa yrittämiseen ja omistamiseen liittyvän muun verotuksen kiristymistä. Arvostamislain mukaisista arvoista johdettuna määräytyvät nykyisin Verohallinnon varojen arvostamisohjeiden mukaiset käyvät arvot. Nämä vaikuttavat verotuksen tasoon ainakin yrityksen ja omistajan välisissä, sekä perheenjäsenten välisissä luovutuksissa. SY vaatii, ettei muu verotus kiristy kiinteistöverotuksen verotusarvojen mahdollisen nousun johdosta.

SUOMEN YRITTÄJÄT

Satu Grekin
Veroasiantuntija