2.11.2015

Eduskunta
valtiovarainvaliokunta
verojaosto (VeJ)

Viite: HE energiaverotusta koskevan lainsäädännön muuttamiseksi,

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ ENERGIAVEROTUSTA KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN MUUTTAMISEKSI (HE 34/2015vp)

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa yksilöidystä esityksestä.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 25 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 8 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Hoitokulujen nousuvauhti kääntyy taas nousuun – tulot polkevat paikallaan

Kiinteistöliitto pitäytyy lausunnossaan asumista ja asuinkiinteistöjä koskeviin asioihin.

Esitysluonnoksessa arvioidaan, että kaukolämmön hinta nousisi Etelä-Suomen suuremmissa kaupungeissa 2,5 – 3,6 % laitoksen polttoainevalikoimasta ja tyypistä riippuen. Jos oletetaan keskimääräisen Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaisen 30-vuotiaan 40 huoneistoisen kerrostalokiinteistön maksavan kaukolämmöstään 1,23 EUR/m2/kk, kolmen prosentin kaukolämpölaskun nousu tarkoittaisi toisin sanoen 90-neliöisessä huoneistossa asuvalle perheelle noin 40 euroa vuositasolla hoitokulujen lisäystä. Vaikutus olisi pienempi mitä

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
www.taloyhtio.net

enemmän olisi uusiutuvia polttoaineita tai turvetta lämmön tuotannossa. Lisäksi yhteistuotantolaitoksista ostettava lämpö kallistuisi muita vähemmän.

Kiinteistöliitto toteaa, että ehdotettu veronkorotus tulee siirtämään lämmityskustannusten nousun takaisin viime vuosien kaltaiselle nopeasti kasvavalle uralle. Vuodet 2014 ja 2015 jäävät siten yksittäisiksi hitaamman nousun vuodeksi hintakeskiarvojen kannalta. Kun asumisen verotukseen ollaan esittämässä useita muitakin muutoksia (eritoten kiinteistöveron kiristykset ja asuntolainojen korkovähennysosuuden leikkaukset), kokonaisvaikutus asumismenoihin paisuu näköpiirissä olevaa tulokehitystä vasten varsin suureksi.

Kiinteistöliitto arvioi, että taloyhtiöiden hoitokustannukset nousevat vuonna 2016 kokonaisuudessaan keskimäärin 2 – 3 prosenttia. Vaihtelut kaupunkien ja kaukolämmön tuotantotapojen välillä ovat varsin suuria. Kuluttajien tulot kasvavat keskimäärin runsaan prosentin.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys on erkaantunut 2010-luvulla kuluttajien ostovoimakehityksestä. Vuodesta 2010 ylläpitokustannukset ovat nousseet vuoteen 2015 mennessä noin 22 prosenttia, kun taas kotitalouksien käytettävissä olevat tulot vain puolet tästä. Tätä edeltävällä kymmenvuotisjaksolla tulot kasvoivat jopa ylläpitokustannuksia nopeammin.

Lyhyellä aikavälillä monissa kunnissa kaukolämpölaitosten polttoainevalikoima ei sopeudu veronmuutoksen takia, ja tällöin veronkorotukset nostavat suurelta osaltaan lämmityksen hintaa. Jos lämmönkäyttöä ei pystytä vähentämään, veronkorotus vyöryy miltei täysimääräisesti hoitokuluihin.

Asumisen kulut ovat osa kokonaiskulutusta. Odotettavissa oleva yksityisen kulutuksen kasvu asumisen ulkopuolellakaan ei voi olla merkittävä, jos käytettävissä olevia tuloja rokotetaan jatkuvilla verojen ja maksujen korotuksilla.

Mikäli oletettaisiin, että lämmön ja sähköntuotannossa käytettävien polttoaineiden valikoima muuttuisi oletuksia voimakkaammin ja nopeammin, valtion verotulojen nousu jäisi vähäisemmäksi kuin nyt esityksessä oletetaan. Tällöin voidaan päätellä, että käyttäytymismuutosten seurauksena verotasojen korotukset nousisivat suuriksi, jotta sama tavoitetuotto saavutettaisiin. Tämä tilanne tarkoittaisi niiden kiinteistönomistajien ja –käyttäjien, jotka eivät pysty lämmitystapaansa tai kaukolämpötoimittajaa vaihtamaan, kannalta entisestään kärjistyvää kustannusnousua.

Valtiontaloudelliset ja ympäristötavoitteet ovat keskenään ristiriidassa

Hallituksen esityksessä korostetaan esityksen olevan laadittu valtiontaloudellisista syistä verotulojen saamiseksi, mutta esityksen perusteluissa nojaudutaan hyvin pitkälti ympäristö- ja ilmastotavoitteisiin. Perusteluiden mukaan pyrkimyksenä on ohjata polttoaineiden käyttöä kohti ns. uusiutuvia energialähteitä. Samaa ristiriitaa korostaa se, ettei turpeelle sisällytetä lisärasitetta.

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
www.taloyhtio.net

2.11.2015

Se on oletettavasti seurausta siitä, että turpeella oletetaan olevan merkittävät positiiviset talousvaikutukset Suomeen ja myös positiiviset kauppatasevaikutukset (korvaavat tuontitarvetta).

Kiinteistönomistajat tarvitsevat energia- ja investointipäätöksiensä pohjalle luotettavuutta ja ennustettavuutta

Kiinteistöliitto tiedusteli syksyllä 2013 taloyhtiöjäseniltään mahdollisten lämmitystapamuutosten päätöksentekokriteereistä. Tulosten perusteella tärkein kriteeri on lämmitysjärjestelmän luotettavuus ja ennustettavuus. Vaikutukset energiansäästöön ja lämmityskustannuksiin ovat myös miltei yhtä tärkeällä sijalla. Esitetyistä muista kriteereistä vaikutukset energialuokkaa ja hiilidioksidipäästöihin jäävät selvästi jälkeen muista esille nostetuista kriteereistä.

Nämä tulokset ovat hyvä muistutus energiapoliittisia päätöksiä tekeville siitä, että kaikkein tärkeintä on se, että lämmitys- ja sähkömarkkinoilla tarjonta on ennustettavaa ja tarjonta on myös kustannuksien puolesta järkevää. Investoinnit lämmitys- ja muihin energiajärjestelmiin tapahtuvat ainakin 30 vuodeksi. Investointien kannattavuuslaskelmien on oltava riittävän ennustettavia.

Kiinteistöliiton esitys

Kiinteistöliitto esittää, että ehdotetut muutokset levitettäisiin pidemmälle ajanjaksolle kuin vuodelle 2016, jotta energiayhtiöt pystyisivät varmasti suuntaamaan polttoainekäyttöä kohti uusiutuvia energianlähteitä eikä lämmityskustannusten nousu toteutuisi niin voimallisesti kuin on näköpiirissä nyt vuonna 2016.

Annamme tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero
pääekonomisti

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
www.taloyhtio.net