# OMAKOTILIITON LAUSUNTO

Lausuntopyyntö/asiantuntijakutsu (VeJ)
Ke 12.10.2016 klo 10.30
HE 174/2016 vp (kiinteistöverolain muuttamisesta)

Omakotiliitto

# SISÄLTÖ

- Asumismenojen kehitys
- Kiinteistöverotuksen nykytilanne  ja tilanne kotitalouksissa
- Omakotiliiton esitykset



Omakotiliitto

# ASUMISMENOJEN KEHITYS 2012-2018

| | Asumismenojen kehitys | Asumismenojen kehitys | Osuus tuloista | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2012–2015 | 2016–2018 | 2012 | 2015 | 2016 | 2018 |
| Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra | 2,9 % | 2,2 % | 23,6 % | 24,7 % | 24,8 % | 25,5 % |
| Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra | 2,8 % | 2,9 % | 29,6 % | 31,2 % | 31,7 % | 33,0 % |
| Keskituloinen, kerrostalo, omistus | 2,1 % | 2,7 % | 35,0 % | 36,7 % | 36,8 % | 38,7 % |
| Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra | 2,9 % | 2,9 % | 19,3 % | 20,3 % | 20,7 % | 21,5 % |
| Lapsiperhe, kerrostalo, omistus | 2,0 % | 2,7 % | 25,1 % | 26,3 % | 26,4 % | 27,8 % |
| Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy) | -0,1 % | 2,0 % | 26,3 % | 24,3 % | 24,0 % | 25,1 % |
| Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö) | 0,8 % | 1,8 % | 23,5 % | 22,9 % | 22,7 % | 23,4 % |
| Eläkeläiset, kerrostalo, omistus | 4,3 % | 4,0 % | 15,8 % | 17,5 % | 18,2 % | 19,2 % |
| Eläkeläiset, omakotitalo (öljy) | -0,3 % | 2,8 % | 21,9 % | 19,5 % | 19,6 % | 20,7 % |
| Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö) | 2,2 % | 2,5 % | 16,1 % | 16,5 % | 16,9 % | 17,3 % |
| Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus | 4,3 % | 4,0 % | 36,1 % | 39,8 % | 41,5 % | 43,8 % |
| Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö) | 2,2 % | 2,5 % | 36,8 % | 37,6 % | 38,4 % | 39,5 % |
| Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (öljy) | -0,3 % | 2,8 % | 49,9 % | 44,4 % | 44,6 % | 47,2 % |
| Keskimäärin | 2,2 % | 2,8 % | 25,8 % | 26,4 % | 26,8 % | 28,0 % |

| | Tulot, muutos 2012–2015 (vuosikeskiarvo) | Tulot, muutos 2016–2018 (vuosikeskiarvo) |
|---|---|---|
| Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo | 1,8 % | |
| Ansiotaso | 2,0 % | 1,0 % |
| Työeläkkeet | 2,1 % | 0,8 % |
| Kuluttajahinnat | 1,3 % | |
| Asumistuki | 5,4 % | |

**Asumismenojen korotukset tapahtuvat siilomaisesti ja kokonaisuutta ei arvioida asumistalouden kannalta**

- Polttoaineverotuksen korotukset vuosina 2010, 2011, 2013, 2015, 2016, 2017
- Kiinteistöveron korotukset 2010, 2012, 2013, 2015, 2017 (+2018, 2019?)
- Sähkön ja kaasun siirtomaksujen korotukset 2016
- Muiden kunnallisten maksujen korotukset (vesi, jätevesi, jätehuolto)
- Erityisesti perusmaksujen osuuksien kasvu

- Kiinteistöveron laskennallinen tuotto kunnille vuonna 2016 on 1678 miljoonaa euroa (Verohallinto). Noin puolet kiinteistöverosta kohdistuu asumiseen.
- Huomioitava, että **Kelan asumistukien määrä vuonna 2015 oli yli 1,7 miljardia euroa** (liki 15% väestöstä saa asumistukia)

Omakotiliitto

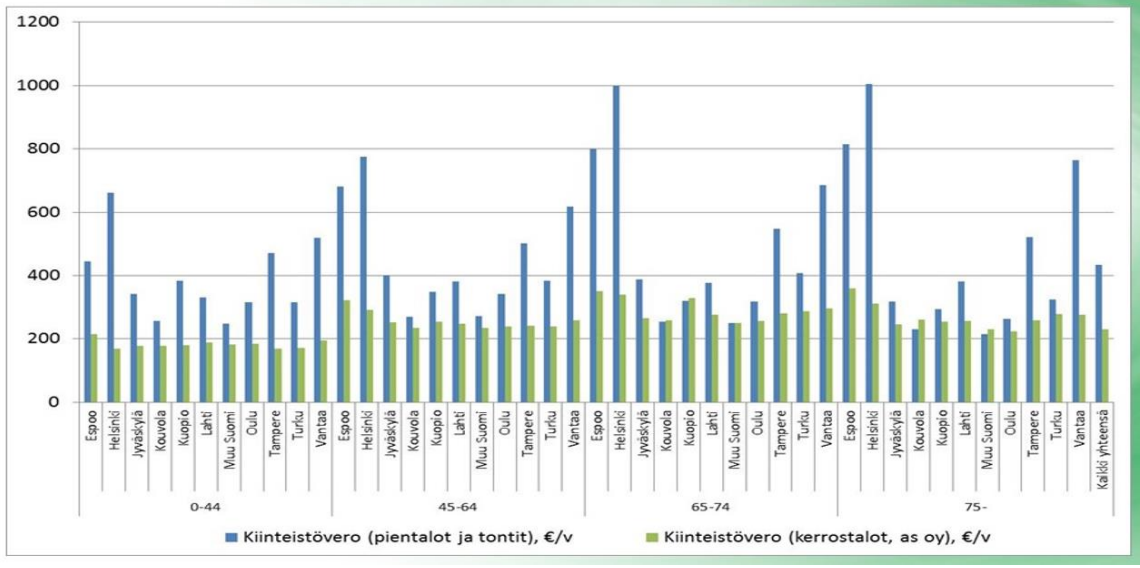
Lähde: Pellervon Taloustutkimus

# NYKYTILANNE YLEISKUVA

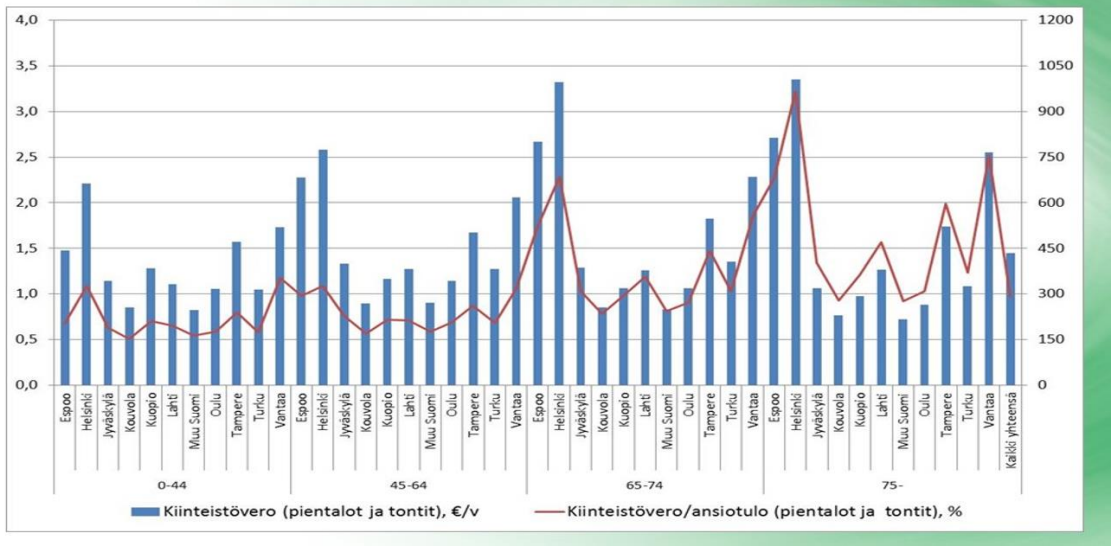
- Kiinteistöverotus on merkittävä osa omakotiasumisen asumiskustannuksia (n. 20-25 prosenttia) ja asumisen kokonaisverotusta

- 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**

Kiinteistövero alueittain ja ikäluokittain jaoteltuna asumismuodon mukaan




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






Lähde: Pellervon Taloustutkimus

# NYKYTILANNE KOTITALOUS

- **Viime vuosien kiinteistöverotuksen korotukset ovat kohdistuneet pääsääntöisesti kotitalouksiin.** Esimerkiksi HE 26/2015vp osalta kiinteistöverotuksen painotusta siirrettiin voimalaitoksilta kotitalouksille verrattuna luonnokseen hallituksen esitykseksi

- Ja jo nyt esimerkiksi Helsingissä asuvan **ikääntyvän omakotiasukkaan kohdalla kiinteistöveron osuus ansioista on huomattavasti yli 2 prosenttia ja yli 75-vuotiaalta jopa yli 3 prosenttia vuosiansioista**

- **Omakotiliitto vastustaa jyrkästi kiinteistöverotuksen jatkuvaa kasvua, koska kiinteistöverotus lisää merkittävästi kiinteistönomistajien kokonaisverorasitusta eikä huomioi lainkaan kotitalouden käytettävissä olevia tuloja**. Ehdotetut korotukset vain pahentavat tilannetta erityisesti yksinelävien ja eläkeläisten osalta.

- Kuten todettua veronkorotukset kohdentuvat lähes yksinomaan kotitalouksiin. Elinkeinoelämässä kiinteistöverotus on tuloverotuksessa vähennyskeloinen kustannus ja kuten aiemmin todettua voimalaitosten verotuksen painopistettä on siirretty kotitalouksille eikä tässäkään esityksessä voimalaitosrakennusten verotusta kiristetä lainkaan. **Omakotiliitto esittää, että kiinteistöverotuksen korotuksen painopiste siirretään jo vuoden 2017 alusta enemmän elinkeinoelämälle, erityisesti tuulivoimatuotantoon.**

| Omakotitalo Espoossa yleiskaava-alueella | | |
|---|---|---|
| Ei vesi ja viemäriverkostossa | | |
| Asunto 140 m 2 | | |
| Tontti 3.546 m 2 | | |
| | | |
| vuosi | vero € | kasvu% |
| **2017** | **991,63** | **15,24** |
| 2016 | 860,47 | 0,00 |
| 2015 | 860,47 | 27,97 |
| 2014 | 672,40 | 0,00 |
| 2013 | 672,40 | 4,56 |
| 2012 | 643,06 | 0,46 |
| 2011 | 640,12 | -0,16 |
| 2010 | 641,14 | 48,41 |
| 2007 | 432,00 | 23,11 |
| 2006 | 350,90 | 0,60 |
| 2004 | 348,80 | 18,76 |
| 2002 | 293,69 | |
| 2001 | 294,83 | |



Omakotiliitto

# OMAKOTILIITON ESITYKSET KIINTEISTÖVEROTUKSEN KEHITTÄMISEKSI

1) Hallituksen esityksessä omakotitaloasukkaan kiinteistöverotus nousee vuodesta 2016 vuoteen 2017 noin 15 prosenttia ja enintään 16,25 prosenttia. Julkisessa keskustelussa palveluiden tms. hinnankorotuksen kattona on pidetty 15 prosenttia. Esimerkiksi Työ- ja elinkeinoministeriö on asettamassa sähkön/kaasun siirto- ja jakelumaksujen korotuksen katoksi 15 prosenttia. Lisäksi siirtomaksujen osalta Kuluttajariitalautakunta on todennut, että korotus voi olla kohtuuton myös pelkästään jo silloinkin, kun se on yli 15 % vuodessa tai kun se on 150 euroa vuodessa. Edelleen korotus voi olla kohtuuton myös yksittäistapauksissa yksilöllisistä/sosiaalisista seikoista johtuen. Korotus voi olla kohtuuton myös toistuessaan peräkkäisinä tai lähes peräkkäisinä vuosina. **Omakotiliitto esittää, että myös valtion ja kuntien veronkorotukselle asetetaan enimmäiskatto, toistumisvälille aikarajoitus ja kohtuullistamismahdollisuus.** Omakotiliitto ehdottaa, että kiinteistöverolle asetetaan katto ja kiinteistöveron osuus ansioista saisi olla enintään esimerkiksi 2 prosenttia. **Lisäksi erityisesti pienituloisten ikääntyvien kohtuuttomille ja ylisuurille kiinteistöveroille tulee kehittää leikkausmekanismi, joka mahdollistaa ikääntyvien kotona-asumisen.**

2) Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet ja kasvavat (0,8-1,0 prosenttia vuodessa v. 2016-2018) merkittävästi hitaammin kuin asumismenot (lähes 3 % vuodessa) ja muut elämisen kulut (PTT). Pelkästään asumisessa valtio, kunnat ja yhtiöt ovat kasvattaneet erityisesti kiinteistöverotusta, energiaverotusta ja energiansiirtomaksuja. **Omakotiliitto edellyttää, että kunkin hallinnonalan siilomaisesta päätöksenteosta on siirryttävä kokonaisuuden hallintaan, joka huomioi kotitalouden käytettävissä olevat tulot ja (asumis)menot**. Esimerkiksi nykymallinen kiinteistöverotus tasaverotuksena on kansalaisille epätasa-arvoinen.

**3) Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistuksessa tulee huomioida asuntojen hintojen lasku, rakentamattoman tontin verotuksen kohtuullistaminen ja kuntien itsemääräämisoikeus.** Kiinteistön arvon heikkenemisen tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta. Ja jos kotitalous on tarkoittanut asuinkiinteistön vieressä sijaitsevan tontin perillisten tulevaan asuinkäyttöön, rakentamattomalle tontille ei saa soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia. Ylipäätään 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.

Omakotiliitto

# Kiitos!

**Kaija Savolainen**
Toiminnanjohtaja

Omakotiliitto

Suomen Omakotiliitto ry
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 Helsinki

Puh. 040 514 8784
kaija.savolainen@omakotiliitto.fi
www.omakotiliitto.fi



*Omakotiliitto 1,1 miljoonan kotitalouden, 2,7 miljoonan perheenjäsenen sekä 0,5 miljoonan vapaa-ajan asunnon/asukkaan asialla*