13.10.2016

Eduskunta
Verojaosto
sara.kuitunen@eduskunta.fi

Viite: HE 136 2016 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAEIKSI NESTEMÄISTEN POLTTOAINEIDEN VALMISTEVEROSTA SEKÄ SÄHKÖN JA ERÄIDEN POLTTOAINEIDEN VALMISTEVEROSTA ANNETTUJEN LAKIEN LIITTEIDEN MUUTTAMISESTA

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 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Kiinteistöliitto keskittyy lausunnossaan asumista ja asuinkiinteistöjä koskeviin asioihin.

Esitysluonnoksessa arvioidaan, että kaukolämmön hinta nousisi Etelä-Suomen suuremmissa kaupungeissa 1 - 2,5 % laitoksen polttoainevalikoimasta ja -tyypistä riippuen. Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaisen 30-vuotiaan 40 huoneistoisessa kerrostalokiinteistössä asuvat maksavat kaukolämmöstään esityksen perusteella 2 – 3 sentin huoneistoneliötä kohden kuukaudessa nykyistä enemmän.

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

Tämä tarkoittaisi 90-neliöisessä huoneistossa asuvalle perheelle 20 - 30 euroa vuositasolla hoitokulujen lisäystä. Vaikutus olisi pienempi mitä enemmän olisi uusiutuvia polttoaineita tai turvetta lämmön tuotannossa. Lisäksi yhteistuotantolaitoksista ostettava lämpö kallistuisi muita vähemmän, sillä yhteistuotannon hiilidioksidiverossa on 50 % leikkaus. Jos kaikki käytettävä polttoaine olisi uusiutuvaa tai polttoturvetta, esitys ei aiheuttaisi lämpöyhtiön tariffeihin kustannuspainetta ollenkaan.

Ohjaus vähähiilisyyteen perusteltua

Kiinteistöliitto pitää sinänsä hyvänä sitä, että verotuksen painopistettä siirretään nyt hiilidioksidiveron suuntaan. Esitetty korotusmalli on Suomen energiajärjestelmän toimintakyvyn kannalta lisäksi parempi kuin sähkön ja lämmön yhteistuotannon edellytyksiä heikentänyt alkuperäinen hallitusohjelman kirjaus.

Veronkorotukset kasvattavat asumismenoja – aiheuttaa paineita sosiaaliturvamenoihin

Kiinteistöliitto kuitenkin toteaa, että ehdotettu veronkorotus tulee jatkamaan asumismenojen nousupainetta tulevina vuosina tilanteessa, jossa kuluttajien keskimääräinen tulokehitys on tulevat vuodet huomattavan vaatimatonta. Kiinteistöliiton ja omakotiliiton Pellervon taloustutkimukselta tilaaman Asumismenot 2016 -aineiston arvion mukaan kuluttajien keskimääräiset tulot kasvavat noin prosentin vuodessa, kun taas asumismenot kasvaisivat tapauksesta riippuen noin 2 – 4 % vuodessa.

Asumismenojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin onkin kasvamassa osalla kuluttajia, vuokralla asuvia ja omistusasujia tasoille, josta seuraa joko asumistuki- ja toimeentulotukimenojen kasvua, muun kulutuksen supistumista tai tarpeisiin nähden epätyydyttävissä asumisoloissa elämistä.

Toistaiseksi asumistuki- ja toimeentulotuen määrät ovat kasvaneet erityisesti pitkäaikaistyöttömyyden voimakkaan kasvun seurauksena. Voimakkaan menokehityksen jatkuessa viime vuosien tyyliin, tukimenojen kasvuun tulee antamaan lisäpanoksensa myös pieni- ja keskituloiset työntekijät ja eläkeläiset.

Tulot jääneet jälkeen ylläpitokuluista ja vuokrista 2010-luvulla

Vuodesta 2010 lähtien kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on noussut vuoteen 2016 mennessä noin 23 prosenttia. Samaan aikaan vuokrat ovat nousseet keskimäärin 18 ja käytettävissä olevat tulot vain 12 prosenttia. Omistusasumisen kustannuskehitystä on pehmittänyt se, että lainakorot ovat

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

viime vuosina laskeneet tuntuvasti ja asuntojen hinnat ovat nousseet vain vähän. Nämä tekijät ovat toistaiseksi kompensoineet korkovähennysjärjestelmän tuntuvien leikkausten vaikutuksia.

Alueelliset erot suuria – Suuret peruskorjaukset kasvattavat velkaantumista

Tilanne kuitenkin poikkeaa alueelta toiselle mentäessä. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ja asuntojen hinnat ovat nousseet muuta maata selvästi enemmän. Saman aikaisesti kuluttajien keskimääräinen velkaantuminen on kasvanut ennätyslukemiin ja säästämisaste on samalla pysytellyt pienenä.

Kotitalouksien velkaantumista on lisäämässä välillisesti myös asuinrakennusten kasvavat korjaukset, mikä lisää taloyhtiöiden tarvetta ottaa peruskorjaukseen lainarahoitusta. Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudun kerrostaloyhtiöiden vuosikorjaukset kasvoivat vuonna 2015 noin 40 prosenttia ja vuosikorjaukset ja korjausten aktivoinnitkin luultavasti yli 20 prosentin verran (Suomen keskiarvo +14 %).

Lämpimät vuodet toistaiseksi pehmentäneet tariffien nousun vaikutuksia - toistaiseksi

Viime vuosien kehitystä on pehmentänyt se, että hoitokuluja on säästynyt 2010-luvun puolivälin molemmin puolin siksi, että lämmitystarve on jäänyt pitkäaikaista keskiarvoa vähäisemmäksi. Siinä vaiheessa, kun lämmitystarve kasvaa viime vuosia suuremmaksi myös polttoaineveron korotukset iskevät suurella voimalla.

Verotuotot ja ympäristöohjaus ristiriidassa keskenään

Kuntien sekä valtion kaikkia keskeisiä tavoitteita ja palveluita ei voida loputtomasti rahoittaa kiristämällä energia-, ympäristö- ja kiinteistöverotusta. Ostovoiman kasvua tuntuvasti nopeampi asumismenojen kasvu lamaannuttaa lopulta myös kotimaisen ostovoiman, mikä näivettää ennemmin tai myöhemmin myös yleisen talouskehityksen. Mitä enemmän lämpöyhtiöt siirtyvät pois fossiilisista polttoaineista sitä enemmän tulee painetta nostaa fossiilisten polttoaineiden verotasoja, mikäli halutaan pitää veronsaanti ennallaan.

Vähähiilistä asumista ja kiinteistönpitoa tulee tukea myös muilla toimenpiteillä

Hallitusohjelman mukaisesti siirtymistä vähähiiliseen energiatuotantoon pitää edistää myös sallimalla kaikkialla Suomessa esim. aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen toteuttaminen kiinteistöillä ilman viranomaiskäsittelyä, tai

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

enintään ilmoitusmenettelyllä. Tämä pitää ottaa huomioon Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksia pohdittaessa.

Annamme tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

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