RAKLI
Tilaa elämälle

KTI

Kiinteistön omistamisen verotus

Raportti

Hanna Kaleva, Jessica Niemi ja Jenna Törnroos

KTI Kiinteistötieto Oy

TIIVISTELMÄ

Tämän selvityksen tavoitteena on kuvata kiinteistöjen omistamisen verorasitusta ja sen kehitystä 2000-luvun aikana ammattimaisten kiinteistönomistajien näkökulmasta. Selvitys on tehty RAKLIn toimeksiannosta, ja sen on toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy.

Selvityksessä kuvataan keskeisimpiä kiinteistön omistajalle kuuluvia veroja sekä niiden kehitystä 2000-luvulla. Verojen määrää ja merkitystä osana ylläpitokustannuksia tarkastellaan laskennallisten esimerkkien kautta. Selvitys kattaa ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot sekä varainsiirtoveron. Ylläpitokustannuksiin sisältyviä veroja ovat kiinteistövero, arvonlisävero, vakuutusmaksuvero, jätevero, sähkövero sekä polttoaineiden valmisteverot. Muut kiinteistön omistamiseen liittyvät suorat verot, kuten tulo- ja luovutusvoittoverot sekä rakentamiseen sisältyvät verot, samoin kuin välilliset, esimerkiksi kiinteistöalan työllistävyyteen liittyvät verot on rajattu selvityksen ulkopuolelle. Suurimmissa kaupungeissa sijaitsevia asunto- ja toimistokiinteistöjä kuvaavissa laskennallisissa tarkasteluissa on hyödynnetty KTI Ylläpitokustannusvertailun aineistoa sekä eri viranomaisilta saatuja tilastoja ylläpitoon sisältyvien kuluerien hinnoista ja näihin sisältyvistä veroista. Selvityksessä on käytetty laaja-alaisesti etenkin Verohallinnon tietoja ja verotusta koskevaa lainsäädäntöä. Lisäksi selvityksessä haastateltiin neljää merkittävää vuokraustoimintaa harjoittavaa kiinteistönomistajaa.

Kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ovat 2000-luvulla kasvaneet huomattavasti yleistä hintatason kehitystä nopeammin. Joillakin paikkakunnilla verojen määrä on jopa kaksinkertaistunut aikavälillä 2000–2013, kun elinkustannusindeksi on samana ajanjaksona noussut 26 prosenttia. Asuinkerrostaloissa verot ovat nousseet 2000-luvulla Tampereella 126 prosenttia, Turussa 97 prosenttia ja Helsingissä 72 prosenttia. Vuonna 2013 erilaiset verot muodostivat noin 28 prosenttia tarkasteltujen kaupunkien asuinkerrostalojen ylläpitokustannuksista. Tämä luku ei sisällä ylläpitopalveluihin sisältyvien palkkojen veroja, palkkojen sivukuluja tai yhteisöveroa. Mikäli myös palkkojen verorasitus, veronluonteiset maksut sekä katteesta maksettava yhteisövero huomioidaan, verojen osuus nousee yli 40 prosenttiin ylläpitokustannuksista. Toimistokiinteistöissä verojen kokonaismäärä on 23–28 prosenttia ylläpitokustannuksista riippuen tarkastelukaupungista, kun palkkojen veroja, sivukuluja tai yhteisöveroja ei ole huomioitu. Verojen osuus ylläpitokustannuksista on pysynyt melko tasaisena. Verojen kasvua selittävät sekä veroa sisältävien kustannusten yleinen nousu että verokantojen kiristyminen. Asuinkiinteistöjen toimistoja korkeampi verojen osuus selittyy ylläpitopalveluihin sisältyvällä arvonlisäverolla.

Kiinteistövero on suurin kiinteistön omistajalle kohdistuva vuotuinen veroerä etenkin toimistokiinteistöissä, joissa kiinteistöveron osuus kaikista ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista on jopa 70–75 prosenttia. Kaupungista riippuen kiinteistöveron osuus voi olla yli viidennes ylläpitokustannuksista. Asuinkiinteistöissä kiinteistöveron osuus on tyypillisesti 25–30 prosenttia ylläpitoon sisältyvistä veroista ja 7-9 prosenttia kaikista ylläpitokustannuksista. Kiinteistöverot ovat 2000-luvulla nousseet merkittävästi sekä verotusarvojen nousun että veroprosenttien muutoksen seurauksena. Tarkastelukaupungeista nousu on ollut suurinta Tampereella, missä asuinkiinteistön kiinteistövero on noussut lähes 80 prosenttia ja toimistokiinteistön kiinteistövero yli kaksinkertaistunut 2000-luvun aikana.

Kiinteistöveron ohella energian verotus on noussut 2000-luvun aikana merkittävästi, ja vuonna 2011 tehdyt energialakien muutokset nostivat ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen määrää selvästi. Energiaverojen muutokset näkyvät suhteellisesti enemmän toimisto- kuin asuinkiinteistöissä. Toimistokiinteistöissä lämmityksen ja kiinteistösähkön verojen osuus on 22–27 prosenttia kaikista ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista.

Asuinkiinteistöissä arvonlisävero rasittaa merkittävästi kiinteistöjen ylläpitoa, ja sen osuus ylläpitokustannuksista on kasvanut kustannusten nousun ja veronkorotusten myötä melko tasaisesti 2000-luvulla. Vuonna 2013 ylläpitoon sisältyvän arvonlisäveron osuus oli yli 17 prosenttia ylläpitokustannuksista.

Kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvien verojen määrän kasvu vaikuttaa kiinteistöliiketoiminnan koko arvoverkostoon. Nousevat kustannukset lisäävät suoraan vuokrien nousupaineita, mikä selittää osaltaan asumisen kustannusten nousua. Mikäli kasvavia kustannuksia ei voida sisällyttää vuokriin, kiinteistönomistajan tuotot pienenevät sekä omistamisen riskit lisääntyvät. Pidemmällä tähtäimellä tämä voi vaikuttaa omistajien investointihalukkuuteen. Nousevat verot ja kustannukset rajoittavat omistajan mahdollisuuksia kiinteistöjen asianmukaiseen ylläpitoon ja korjaamiseen.

Sisällysluettelo

1. Johdanto **6**

1.1 Tausta 6
1.2 Kiinteistöjen verotus ja taloustilanne 7
1.3 Kiinteistökustannusten merkitys kotitalouksille ja yrityksille 8
1.4 Verolaskelma asuinkerrostalot 9
1.5 Kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja kiinteistöyhteisön tilipuite 11

2. Kiinteistöjen omistamiseen liittyvät verot ja niiden muutokset **13**

2.1 Varainsiirtovero 13
2.1.1 Varainsiirtovero yleisesti 13
2.1.2 Varainsiirtoveron muutokset 13
2.2 Kiinteistövero 15
2.2.1 Kiinteistövero yleisesti 15
2.2.2 Kiinteistöveron veroprosentit 16
2.2.3 Kiinteistöveroprosenttien muutokset 17
2.2.4 Verotusarvo: rakennusmaa ja tontti 18
2.2.5 Verotusarvo: rakennukset 19
2.2.6 Verotusarvoissa ja kiinteistöjen arvostamisessa tapahtuneet muutokset 20
2.3 Arvonlisäverotus 21
2.3.1 Arvonlisäverotus kiinteistöjen ylläpidossa 21
2.3.2 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytykset 22
2.3.3 Palveluihin ja liitännäishyödykkeisiin sisältyvät arvonlisäverot 23
2.3.4 Vakuutusmaksuvero 23
2.3.5 Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen erityispiirteet 24
2.3.6 Arvonlisäveron muutokset 25
2.4 Energiaverotus 25
2.4.1 Lämmitys ja kaukolämmön valmisteverot 26
2.4.2 Kaukolämmön valmisteveroissa tapahtuneet muutokset 27
2.4.3 Sähkö ja sähkövero 28
2.4.3 Sähköveron muutokset 28
2.5 Jätevero 29
2.5.1 Jätevero yleisesti 29
2.5.2 Jäteveron muutokset 30

3. Laskelmia kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista **31**

3.1 Asuinkerrostalokiinteistöt 31

3.1.1 Verojen kehitys 2000-luvulla 31

3.1.2 Verot vuosina 2000 ja 2013 32

3.1.3 Verojen jakautuminen vuonna 2013 35

3.2 Toimistokiinteistöt 35

3.2.1 Verojen kehitys 2000-luvulla 35

3.2.2 Verot vuosina 2000 ja 2013 36

3.2.3 Verojen jakautuminen vuonna 2013 39

4. Johtopäätöksiä ja keskustelua **40**

Liitteet **45**

Lähteet **51**



1. Johdanto

1.1 Tausta

Tämän selvityksen tavoitteena on kuvata kiinteistöjen omistamiseen ja ylläpitoon liittyvien verojen määrää ja kehitystä 2000-luvun aikana ammattimaisten kiinteistönomistajien näkökulmasta. Selvitys on toteutettu RAKLIn toimeksiannosta.

Selvitys perustuu teoriaosaan, jossa kuvataan kiinteistöjen omistamiseen liittyvät verot ja näissä 2000-luvulla tapahtuneita muutoksia, sekä erilaisiin laskennallisiin tarkasteluihin. Laskelmissa on hyödynnetty KTI Ylläpitokustannusvertailun aineistoa sekä viranomaisilta saatuja tilastoja ylläpitoon sisältyvien kulujen hinnoista ja näihin sisältyvistä veroista. Selvityksessä on käytetty hyödyksi laaja-alaisesti etenkin Verohallinnon tietoja ja verotusta koskevaa lainsäädäntöä. Lisäksi selvityksessä on haastateltu neljää merkittävää kiinteistönomistajaa, jotka edustavat sekä asuntoettä toimitilasektoreita. Haastattelujen tavoitteena oli selvittää, kuinka ylläpitoon sisältyvät verot ja niiden kehitys vaikuttavat ammattimaisten kiinteistönomistajien liiketoimintaan ja investointihalukkuuteen.

Selvityksessä on keskitytty kiinteistöjen omistamiseen liittyviin veroihin vuokrakäytössä olevissa kiinteistöissä. Tarkastelukohteina ovat asuinkerrostalokiinteistöt ja toimistokiinteistöt. Rakentamisen aikaiset verot samoin kuin välilliset, esimerkiksi kiinteistöalan työllistävyyteen liittyvät verot on rajattu selvityksen ulkopuolelle. Selvityksessä on keskitytty tutkimaan verotuksessa 2000-luvulla tapahtuneita muutoksia. Selvityksen näkökulmana on ammattimaisten, pitkäaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien kiinteistönomistajien verotus. Kiinteistöjen omistamiseen tyypillisesti liittyvät tulo- ja luovutusvoittoverot riippuvat kiinteistönomistajan juridisesta muodosta ja verostatuksesta. Näiden analysointia ei ole sisällytetty tähän selvitykseen. Myöskään erilaiset yritysjärjestelytilanteet eivät kuulu tämän selvityksen piiriin.

Selvitys koostuu neljästä pääluvusta. Ensimmäisessä luvussa kuvataan selvityksen taustoja, kiinteistöjen verotusta sekä kiinteistökustannusten merkitystä kotitalouksille ja yrityksille. Luvussa on esitetty verolaskelma vuokratuotoista maksettavista veroista kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Luvussa 2 esitellään varsinaiset kiinteistöjen omistamiseen liittyvät verot ja niissä 2000-luvulla tapahtuneet pääasialliset muutokset. Luku 3 sisältää laskennallisia tarkasteluja verojen kokonaismäärästä osana asuinkerrostalojen ja toimistokiinteistöjen vuotuisia ylläpitokustannuksia. Asuinkerrostaloista laskelmia on esitetty kolmesta kaupungista: Helsingistä, Tampereelta ja Turusta. Tarkastelun toimistokiinteistöt ovat Helsingistä, Tampereelta, Turusta ja Espoosta. Luvussa 4 esitetään selvityksen johtopäätökset.

1.2 Kiinteistöjen verotus ja taloustilanne

Kiinteistöjen verotukseen vaikuttavat monet eri tekijät ja kiinteistöihin kohdistuvia veroja on useita. Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentamisen kustannuksista yli 40 prosenttia on erilaisia veroja ja veronluonteisia maksuja. Tämän lisäksi kiinteistöjä verotetaan niiden olemassaolon aikana monin eri tavoin. Useimmiten niin yksityiset kuin ammattimaiset kiinteistönomistajat ovat tekemisissä ainakin varainsiirtoveron ja kiinteistöveron kanssa. Lisäksi kiinteistöön voi kohdistua useita muita veroja, joita ei aina yhdistetä kiinteistöihin ja niiden kustannuksiin. Tällaisia veroja ovat muun muassa arvonlisävero, jätevero sekä erilaiset energiaverot, kuten sähkövero ja lämmitykseen liittyvät valmisteverot. Näitä kaikkia veroja tarkastellaan osana selvitystä. Lisäksi kiinteistöjä verotetaan niistä saatavasta tulosta ja luovutusvoitosta. Näitä ei kuitenkaan ole tarkasteltu tässä selvityksessä.

Kiinteistöjen omistamiseen kohdistuvien suurimpien verojen, kuten kiinteistöveron ja varainsiirtoveron, tavoitteet ovat pääasiallisesti fiskaalisia eli niillä kerätään varoja julkisten toimien rahoittamiseen. Sen sijaan energiaverotuksella on vahva ympäristötavoitteellinen lähtökohta, joskin senkin tehtävänä on kartuttaa valtion verotuloja. Veroilla nähdään olevan mittavia ohjaavia vaikutuksia fiskaalisten tavoitteiden lisäksi, minkä takia kiinteistöihin kohdistuvat verot ovat puhuttaneet viime aikoina paljon. Kiinteistöihin liittyvien verojen muuttaminen johtaa yleensä tulonjakosuhteiden muuttumiseen, minkä takia pienilläkin veromuutoksilla voi olla suuria tosiasiallisia vaikutuksia.

Muun muassa heikosta taloustilanteesta johtuen yhteiskunnalliset paineet kiinteistöjen verotuksen kiristämiseen ovat olleet viime aikoina suuria. Kiinteistöjen verotus nähdään verotusmuotona, joka ei haittaa talouskasvua, ja tämän takia veropohjan laajentamisessa nähdään kiinteistöissä monia mahdollisuuksia. Koska Suomessa ansiotulojen verotus on kansainvälisesti erittäin korkeaa, painopistettä haluttaisiin siirtää enemmän omaisuuden verotukseen.

Kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa verorasitusta ja sen vaikutuksia tulisi kuitenkin arvioida laaja-alaisesti. Verojen korotukset päätyvät kiinteistöjen käyttäjien maksettavaksi, ja ne vaikuttavat siksi suoraan asumisen kustannuksiin sekä yritysten liiketoimintakustannuksiin ja kilpailukykyyn. Lisäksi veronkorotukset voivat johtaa omistajien pienempiin mahdollisuuksiin huoltaa ja ylläpitää kiinteistöjä, minkä voidaan nähdä vähentävän ennakoivaa korjaus- ja kunnossapitoa. Tämä on ongelmallista, sillä Suomessa on paljon vanhaa rakennuskantaa, johon tarvitaan jo nyt ja lähivuosina suuria korjausinvestointeja.

Nousevat verot lisäävät kiinteistöjen omistamisen kustannuksia ja kiinteistösijoittamisen riskejä, mikä vaikuttaa kiinteistöjen asemaan ja kilpailukykyyn sijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden toimivuus ja kilpailukyky on edellytys sille, että markkinoilla on tarjontaa kotitalouksien asumis- ja yritysten toimitilatarpeiden tyydyttämisen erilaisille vaihtoehdoille. Kansainvälisesti tarkasteltuna kiinteistönomistamisen ja kiinteistökauppojen verotus vaikuttaa eri maiden väliseen kilpailuasemaan ja houkuttelevuuteen kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

1.3 Kiinteistökustannusten merkitys kotitalouksille ja yrityksille

Kotitalouksien asumismenot ovat kasvaneet viime vuosina voimakkaasti. Asumismenojen kasvu pienentää muuhun kulutukseen käytettävissä olevaa rahamäärää, mikä johtaa usein muun kulutuksen pienenemiseen. Pellervon taloustutkimuksen (PTT) Kiinteistöliitolle ja Omakotiliitolle tekemässä Asumismenot 2014 -tutkimuksessa ilmeni, että kotitalouksien asumismenot ovat kasvaneet keskimäärin 4 prosenttia vuosittain vuosina 2010–2013. Vuosina 2014–2018 menojen odotetaan jatkavan 3,6 prosentin vuosikasvua, ja samalla nousee asumismenojen osuus kotitalouksien tuloista. PTT:n tekemässä selvityksessä todettiin, että asumiskustannusten nousu on johtunut nimenomaan kiinteistöjen ylläpitokustannusten, esimerkiksi energian hinnan noususta, mikä on nostanut hoitovastikkeita ja vuokria. Asunnon omistamiseen liittyvät rahoituskulut ovat puolestaan pysyneet varsin maltillisina, sillä korot ovat olleet ennätyksellisen alhaalla. Myös rahoituskulujen ennustetaan kuitenkin kasvavan tulevalla ennustejaksolla.

Etenkin pääkaupunkiseudulla asumisen kustannukset ovat jo nykyisellään varsin korkeat. Kiinteistöihin kohdistuvat verot lisäävät asukkaiden kustannuksia edelleen. Yhtenä ongelmana on nähty, että verojen kasvu ja kustannusten nousu kohdistuu suhteellisesti enemmän pienituloisiin, joilla asumismenojen osuus tuloista on suuri. Etenkin kiinteistövero on yksi niistä veroista, joka vaikuttaa asumiskustannuksiin nostavasti.

Jotkut kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista ovat kuluttajien näkökulmasta varsin läpinäkymättömiä. Kuluttajalla ei ole mahdollisuutta nähdä esimerkiksi kaukolämpöön tai jätehuollon kustannuksiin sisältyviä tosiasiallisia verojen määriä. Kaukolämmön valmisteverojen määrät vaihtelevat käytetyn polttoaineen mukaan, eikä kuluttajille nykyisellään eritellä käytettyjä polttoaineita tai niihin sisältyviä veroja. Käytännössä kuluttaja voi nähdä vain lämmitykseen sisältyvän arvonlisäveron määrän.

Kiinteistökustannusten merkitys yrityksille on suuri, sillä ne vaikuttavat muiden kustannusten ohella suoraan yritysten kilpailukykyyn. Kiinteistö- ja toimitilakustannukset ovat merkittävä kustannuserä monissa yrityksissä, minkä lisäksi ne edellyttävät usein pitkän aikajänteen sitoutumista. Kasvaneet kustannuspaineet sekä

organisaatioiden ja työympäristöjen nopeutuvat muutostarpeet ovat viime vuosina johtaneet pyrkimyksiin tilankäytön supistamiseksi ja työympäristöjen tehostamiseksi. Nämä edellyttävät usein myös kiinteistöjen omistus- ja vuokrausjärjestelyjä.

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat 2000-luvulla nousseet huomattavasti yleistä hintatason kehitystä nopeammin. Samalla on kasvanut ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen määrä. Suuri osa omistajan kannettavista ylläpitokustannuksista on kiinteitä riippumatta kiinteistöjen käyttöasteesta. Siksi kiinteistöjen omistajat joutuvat maksamaan ylläpidosta, vaikka tuottoja ei saataisikaan. Vuokra-asuntojen vahvasta kysynnästä johtuen nousevat verot ovat nostaneet vuokria entisestään. Pääkaupunkiseudun korkeasta vajaakäytöstä kärsivillä toimistotilamarkkinoilla sen sijaan nousevat kustannukset ovat alentaneet omistajien nettotuottoja ja niiden odotettua kehitystä, mikä on puolestaan johtanut toimistokiinteistöjen arvojen alenemiseen. Ylläpitokustannusten nousu voi rajoittaa kiinteistönomistajien edellytyksiä kohteiden asianmukaiseen ylläpitoon, korjaamiseen ja kehittämiseen.

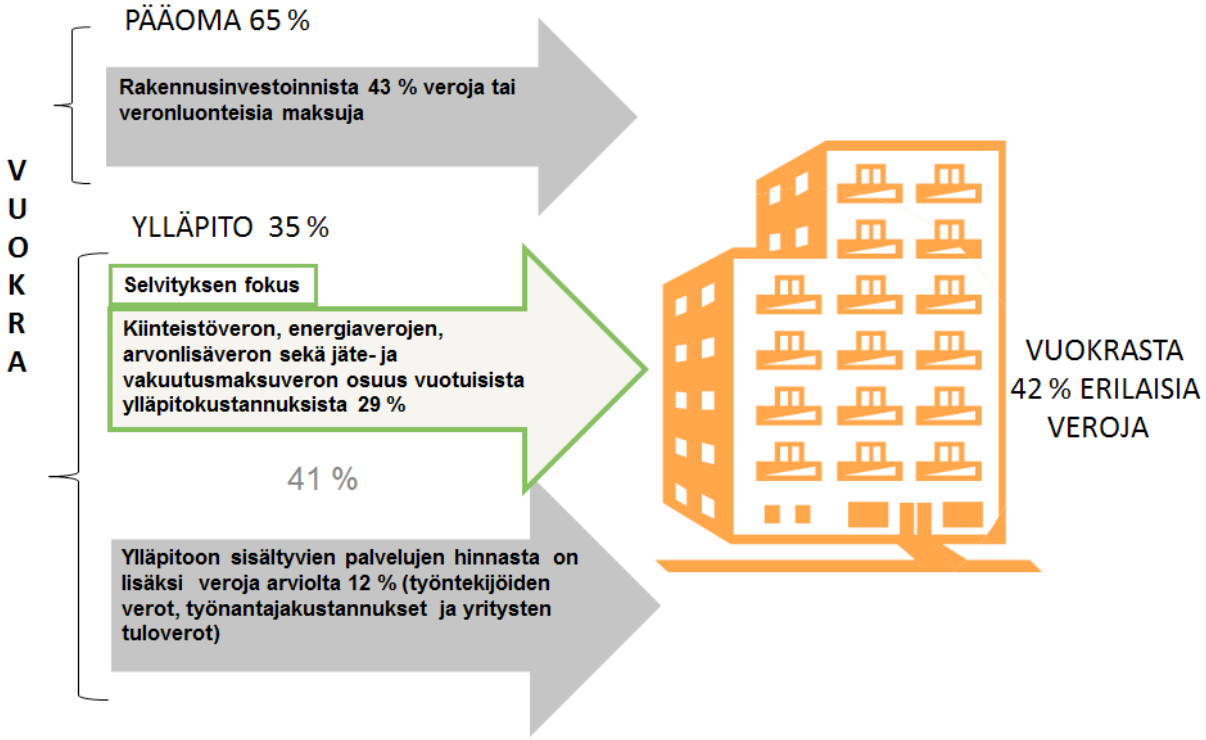
Asumis- ja toimitilakustannusten nousun lisäksi kiinteistöihin liittyvillä veroilla on useita muita vaikutuksia. Verot vaikuttavat monin tavoin kiinteistöjen omistamisen muotoihin sekä kiinteistökauppojen syntyyn ja markkinoiden aktiivisuuteen. Varainsiirtovero on vero, jolla on nähty olevan negatiivisia vaikutuksia kiinteistötransaktioiden syntymiseen. Esimerkiksi OECD:n (2008) tutkimuksen mukaan varainsiirtoverot ovat haitallisia, sillä ne muun muassa heikentävät sijoitusmarkkinoiden toimivuutta ja likviditeettiä. Transaktioiden vähäisyys saattaa johtaa siihen, ettei kiinteistöomistuksia pystytä järjestelemään halutusti, mikä voi vähentää investointihalukkuutta kiinteistömarkkinoille. Moniin muihin sijoitusmuotoihin verrattuna kiinteistökaupan transaktiokustannukset ovat usein korkeita. Kiinteistökauppojen verotus on yksi kansainvälisten sijoittajien eri maiden välillä vertailemista tekijöistä.

Varainsiirtoveron nousun on pelätty pidemmällä tähtäimellä lisäävän paineita myös asuntojen hintojen nousuun, koska varainsiirtovero mielletään osaksi asunnosta maksettua kokonaishintaa, joka halutaan saada katetuksi kun asuntoa taas aikanaan myydään.

1.4 Verolaskelma asuinkerrostalot

Kiinteistönomistajat perivät vuokraamistaan kohteista vuokraa, jolla he kattavat kiinteistöön sidottujen pääomien sekä jatkuvan ylläpidon kustannukset. Vuonna 2013 helsinkiläisen asuinkerrostalon vuokrasta noin 35 prosenttia kului ylläpitoon ja 65 prosenttia sijoittajan nettotuottoon eli pääomakustannusten kattamiseen (lähde: KTI Kiinteistöindeksi).

Rakentamiseen ja ylläpitoon sisältyvät verot peritään osana vuokralaisen maksamaa vuokraa. Alla on kuvattu verojen ja veronluonteisten maksujen osuutta vuokrasta (kuvio 1). Laskelma sisältää investointiin (rakentamiseen) liittyvät verot sekä vuotuisiin ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot. Kiinteistönomistajan mahdollisesti maksamia tulo- ja pääomaveroja ei ole otettu laskelmassa huomioon.



Kuvio 1. Verolaskelma asuinkerrostalot Helsinki vuonna 2013 (Lähteet: Rakennusteollisuus RT, KTI Kiinteistöindeksi ja arviolaskelma KTI Ylläpitokustannusvertailu)

Pääkaupunkiseudun asuinrakennusinvestointiin sisältyy VTT:n Rakennusteollisuus RT:lle tekemien laskelmien mukaan veroja ja veronluonteisia maksuja noin 43 prosenttia. Nämä verot katetaan osana vuokraan sisältyvää pääomakustannuskomponenttia. Vuokralaisen maksamasta vuokrasta kohdistuu näin ollen 28 prosenttia rakennusinvestointiin sisältyvien verojen kattamiseen. Kiinteistön ylläpitoon sisältyvä verorasitus koostuu ylläpitoon suoraan sisältyvien verojen (kiinteistövero, energiaverot, arvonlisävero sekä jäte- ja vakuutusmaksuverot) sekä ylläpitopalveluihin sisältyvien verojen (ansiotuloverot sekä työnantajakustannukset) summana. Ylläpitoon sisältyvien verojen osuus vuokrasta on noin 14 prosenttia (taulukko 1). Kaiken kaikkiaan helsinkiläisen asuntovuokralaisen maksamista vuokrista yli 42 prosenttia menee erilaisten verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseen.

Taulukko 1. Vuokrasta maksettavan veron muodostuminen

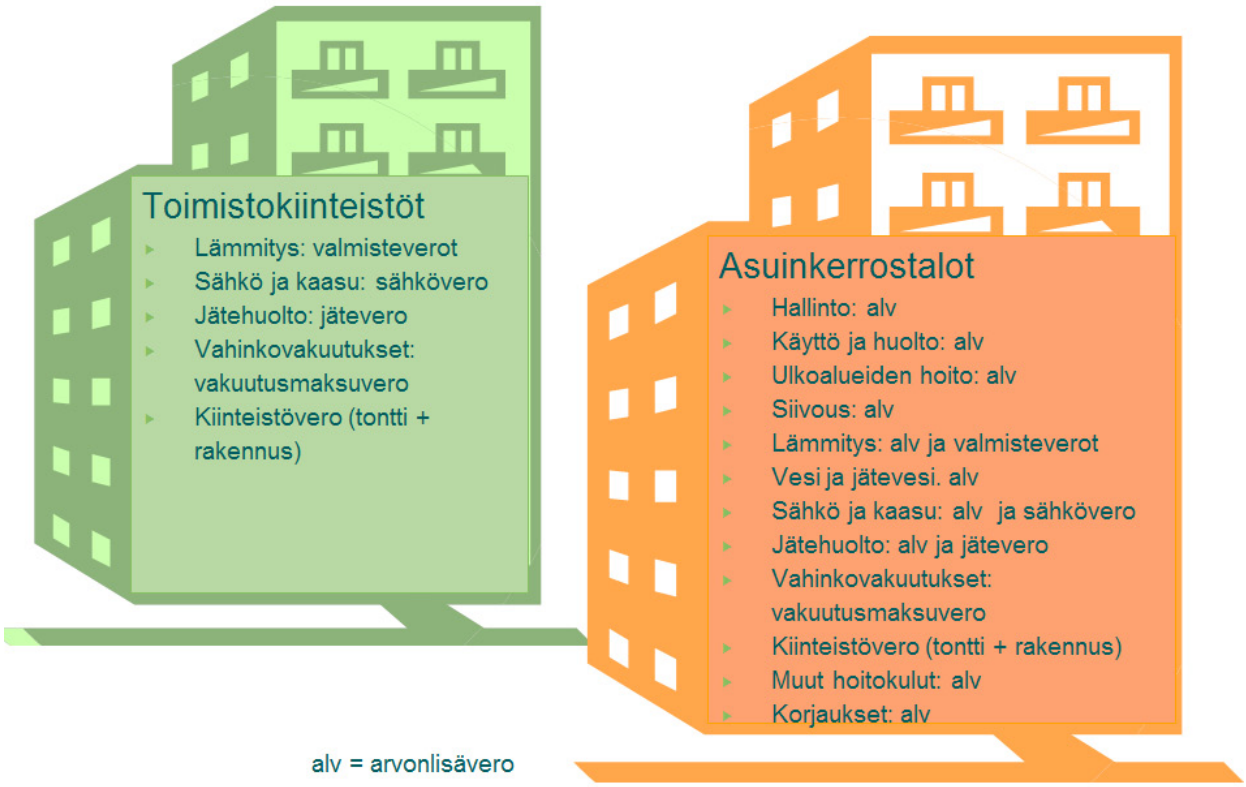
Kokonaisuudessaan vuokrasta menee veroihin Helsingissä 42 prosenttia. Tampereella vastaava osuus oli 39 prosenttia vuonna 2013.

	Verojen osuus			Vuokran jakautuminen (100 %)	Kohdistuva verorasitus
Pääomakustannukset	**43 %**		*	**65 %**	**= 28 %**
Ylläpitokustannukset					
Ylläpitokustannuksiin sis. verot (ilman palkkojen tai katteen veroa)	29 %	**41 %**	*	**35 %**	**= 14 %**
Työntekijöiden verot, työnantajakustannukset ja yritysten tuloverot	12 %				
Verot vuokrasta (vuokratulosta maksettavaa tuloverotusta ei huomioitu)					**= 42 %**

1.5 Kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja kiinteistöyhteisön tilipuite

Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen määrityksessä on hyödynnetty KTI Ylläpitokustannusvertailun aineistoa. KTI Ylläpitokustannusvertailu on vuotuinen palvelu, jossa analysoidaan kiinteistöjen toteutuneita ylläpitokustannuksia kiinteistöyhteisön tilipuitteen mukaisella jaottelulla. Tähän jaotteluun sisältyy 13 kuluerää, jotka ovat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, kiinteistövero, muut hoitokulut sekä korjaukset. Laskelmissa käytetyt kustannukset ovat tarkastelukaupunkien

vuotuisia keskimääräisiä kustannuksia (keskimääräisenä kustannuksena on käytetty mediaania eli keskimmäistä havaintoa). Alla on kuvattu (kuvio 2), mitä veroja ylläpitokustannuksiin sisältyy toimistokiinteistöissä ja asuinkerrostaloissa.



Kuvio 2. Verot toimistokiinteistöjen ja asuinkerrostalojen ylläpitokustannuksissa

Asuinkerrostaloissa veroja sisältyy arvonlisäveron kautta kaikkiin ylläpitokustannusten eriin. Toimistokiinteistöissä ylläpitokustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan pääsääntöisesti vähentää vuokrien arvonlisäverosta. Tässä selvityksessä ylläpitopalveluihin sisältyvien palkkojen ja niiden sivukulujen veroja tai katteesta maksettavaa yhteisöveroa ei ole huomioitu.

Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen lisäksi tässä selvityksessä tarkastellaan erikseen varainsiirtoveroa ja sen vaikutuksia kiinteistönomistamiseen ja kiinteistömarkkinoihin.



2. Kiinteistöjen omistamiseen liittyvät verot ja niiden muutokset

2.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on ajankohtainen kiinteistöjen omistamisen elinkaaren alkuvaiheessa, kun kiinteistö hankitaan. Varainsiirtoverosta määrätään Varainsiirtoverolaissa (29.11.1996/931).

2.1.1 Varainsiirtovero yleisesti

Varainsiirtoveroa suoritetaan kiinteistöjen luovutuksista sekä tietyn tyyppisten maanvuokraoikeuksien siirroista silloin, kun niistä on maksettu raha- tai muuta vastiketta. Varainsiirtoverosta verovelvollinen on luovutuksen saaja eli käytännössä ostaja.

Nykyään asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden kaupasta on suoritettava kahden prosentin vero, joka lasketaan velattomasta hinnasta. Näin ollen kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa veroa myös mahdollisesta yhtiölainan osuudesta. Varainsiirtoveron määrä muiden kuin asunto- tai kiinteistöyhtiöiden osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta on 1,6 prosenttia. Kiinteistökaupoissa varainsiirtovero on neljä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta tai muusta sovitun vastikkeen arvosta.

Varainsiirtovero pitää maksaa oma-aloitteisesti ja kiinteistöjen kohdalla voi tulla kyseeseen niin sanottu viivästyskorotus, jos lainhuutoa kiinteistöille ei ole haettu määräajan puitteissa. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa saannon perustuessa perintöön, lahjaan, testamenttiin tai yhteisomistuksen purkuun.

Laissa on myös säädetty varainsiirtoveron maksamisesta vapaat tahot. Näitä ovat muun muassa ensiasunnon ostaja tietyn edellytyksin, valtio ja sen laitokset lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia, Kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto, Valtion vakuusrahasto, Ahvenanmaan maakunta ja eräät julkisyhteisöjen hankinnat.

2.1.2 Varainsiirtoveron muutokset

Nykyinen varainsiirtoverolaki tuli voimaan 1997, mistä lähtien varainsiirtoveron verokanta pidettiin muuttumattomana vuoteen 2013 asti. Tällöin asunto-osakkeiden varainsiirtovero kiristyi merkittävästi. Muutoksen perusteena olivat sekä verotulojen lisääminen että suoran ja osakeyhtiömuotoisen kiinteistöomistuksen verokohtelun välisen eron kaventaminen. 1.3.2013 voimaan tulleiden muutosten seurauksena niin kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden varainsiirtoveron veropohja kuin verokantakin muuttuivat.

Muutosten seurauksena asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden varainsiirtoveroprosentti nostettiin 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Kiinteistöjen veroprosentti säilytettiin samana, eli 4 prosentissa.

Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden veropohjan muutoksen jälkeen vero peritään luovutettavan kohteen velattomasta arvosta, eikä myyntihinnasta, kuten aikaisemmin tehtiin. Velaton hinta tarkoittaa käytännössä sitä, että kauppahinnan lisäksi veroa maksetaan myös yhtiölainan osuudesta.

Varainsiirtoveron muutoksista merkitystä on ollut etenkin veropohjan muutoksella, sillä yhtiölainan osuus on usein suuri asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Muutokset ovat vaikuttaneet sekä vanhoihin että uudiskohteisiin, mutta suurimmat vaikutukset ovat kohdistuneet nimenomaan uudiskohteisiin, sillä niissä velkaosuus on usein korkea. Taulukossa 2 on kuvattu varainsiirtoveron määrä ennen ja jälkeen muutoksen. Vanhan järjestelmästä on esitetty eri skenaarioita, joissa velkaosuus on ollut eri.

Taulukko 2. Varainsiirtovero eri tilanteissa ennen ja jälkeen vuoden 2013 muutosten. Laskelma mukailtu Horttana, Pekko (2013).

Asunto-osakkeen	Vanha järjestelmä 1,6 %						Uusi järjestelmä 2 %
velaton kauppahinta	Velkaosuus						
	85 %	80 %	60 %	40 %	20 %	0 %	
100 000	240	320	640	960	1 280	1 600	2 000
200 000	480	640	1 280	1 920	2 560	3 200	4 000
500 000	1 200	1 600	3 200	4 800	6 400	8 000	10 000
1 000 000	2 400	3 200	6 400	9 600	12 800	16 000	20 000
2 000 000	4 800	6 400	12 800	19 200	25 600	32 000	40 000
5 000 000	12 000	16 000	32 000	48 000	64 000	80 000	100 000
10 000 000	24 000	32 000	64 000	96 000	128 000	160 000	200 000
20 000 000	48 000	64 000	128 000	192 000	256 000	320 000	400 000
50 000 000	120 000	160 000	320 000	480 000	640 000	800 000	1 000 000
100 000 000	240 000	320 000	640 000	960 000	1 280 000	1 600 000	2 000 000
Muutos %							
uuteen järjestelmään	733,33 %	525,00 %	212,50 %	108,33 %	56,25 %	25,00 %	

Muutoksen vaikutus on sitä suurempi, mitä enemmän yhtiöllä on lainaa. Tilanteessa, jossa velkaa ei ole, pelkkä veroprosentin muutos kasvatti maksettavan veron määrää 25 prosenttia. Jos taas velkaa olisi 20 prosenttia, vero kasvaisi 56 prosenttia.

Vuoden 2013 muutosten yhteydessä muutettiin lisäksi suoritusvelvollisuuksien huomioimista ja ulkomaisten kiinteistösijoituksia hallinnoivien holding-yhtiöiden kohtelua ankarammaksi. Nykyään vastikkeeseen, joka on varainsiirtoveron perusteena, lasketaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona. Näin ollen veropohjassa huomioidaan lisäksi suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen

mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Käytännössä tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun ostaja on luovutussopimuksessa luvannut vastata kohdeyhtiön velan maksamisesta.

Varainsiirtoveroa ei aiemmin tarvinnut maksaa, jos kiinteistöyhtiön osakkeet hankittiin holding-yhtiön kautta välillisesti. Ennen verosta vapautuakseen riitti, että hankittiin ulkomaisen tai suomalaisen yhtiön osakkeet ja että sekä luovuttaja että ostaja olivat Suomessa rajoitetusti verovelvollisia. Nyt verosta voi vapautua vain, jos ulkomainen sijoittaja hankkii suomalaisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet välillisesti hankkimalla ulkomaisen holding-yhtiön osakkeet, minkä lisäksi luovuttajan on oltava Suomessa rajoitetusti verovelvollinen. Näin ollen muutoksen seurauksena varainsiirtovero on suoritettava myös kiinteistösijoituksia hallinnoivan suomalaisen holding-yhtiön osakkeiden luovutuksen perusteella riippumatta osapuolten verovelvollisuudesta Suomessa.

2.2 Kiinteistövero

Suomessa kiinteistöverosta säädetään kiinteistöverolaissa (654/1992, KiVL). Kiinteistövero määrätään erikseen rakennukselle ja maapohjalle.

2.2.1 Kiinteistövero yleisesti

Kiinteistöverolla tarkoitetaan veroa, joka perustuu kiinteistön omistukseen kalanterivuoden alkaessa. Kiinteistövero, joka määritetään tiettynä prosenttina kiinteistön arvosta, voi perustua pelkän maapohjan, rakennuksen tai näiden molempien omistukseen.

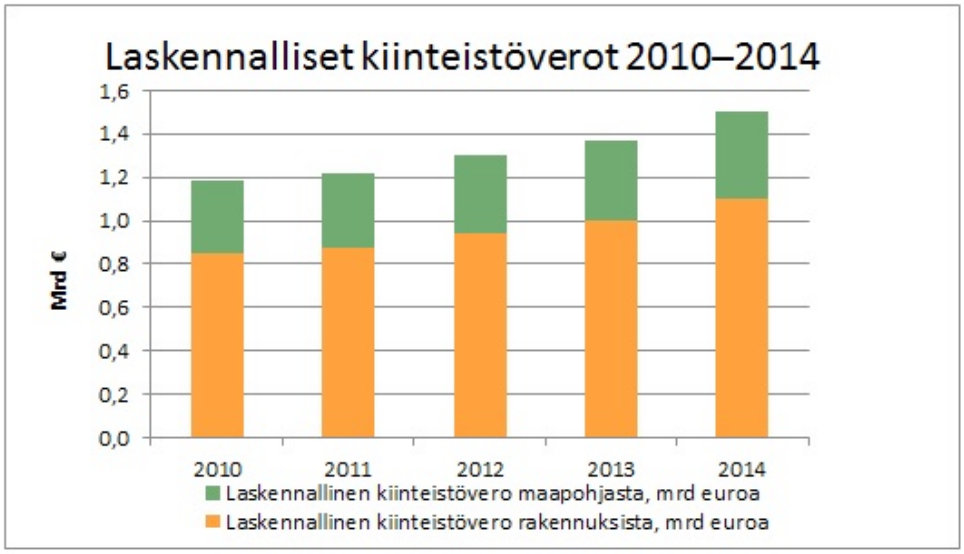
Kiinteistöveron määrää kunta, ja vero pohjautuu kiinteistön sijaintikunnan määräämään veroprosenttiin. Verotusarvo, josta veroprosentin mukainen vero lasketaan, määritetään erikseen maapohjalle ja rakennuksille. Kiinteistöverotuksessa sovellettava verotusarvo muodostuu kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän kalenterivuoden verotusarvosta. Esimerkiksi vuoden 2014 kiinteistövero on määrätty vuoden 2013 verotusarvojen perusteella.

Viimeisimmät muutokset kiinteistöveroon tulivat voimaan 1.12.2013 kiinteistöverolain muutoksen (811/2013) ja arvostamislain muutoksen (812/2013) seurauksena. Nämä muutokset tulivat sovellettavaksi ensimmäisen kerran vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Kiinteistövero on kasvanut viime vuosina merkittävästi, ja siinä nähdään edelleen nousupaineita. Hallituksen kevään 2014 kehysriihessä päätettiin, että yleisen kiinteistöveron sekä vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron laissa säädettyjä ala- ja ylärajoja korotetaan. Kiinteistöveron ala- ja ylärajoja on korotettu useaan otteeseen lain voimaantulon (1992) jälkeen ja verotusarvon määrittämisen perusteet ovat tiukentuneet monelta osin uusimpien muutosten seurauksena. Verohallinnon

mukaan kaikkien kuntien laskennallinen kiinteistövero on kasvanut 66 prosenttia ajanjaksolla 2008–2014.

Viime vuosien trendinä on ollut, että kiinteistöveron painopistettä on siirretty vähitellen enemmän maapohjan verotukseen. Verohallinnon kuviossa 3 on kuvattu laskennalliset verot vuosina 2010–2014.



Kuvio 3. Laskennalliset kiinteistöverot 2010–2014 (Lähde: Verohallinto)

Verohallinnon laskelmien mukaan kiinteistövero tuottaa kunnille noin 1,54 miljardia euroa vuonna 2014. Kiinteistöverosta noin 73,3 prosenttia kertyy rakennuksista ja 26,7 prosenttia maapohjasta.

Kiinteistöverovelvollisia ovat ne, jotka omistavat kiinteistön kalenterivuoden alkaessa, ja kiinteistön omistajaan voidaan rinnastaa omistajan veroinen haltija. Jos kiinteistö on asunto-osakeyhtiön omistuksessa, vero tulee maksettavaksi asunto-osakeyhtiölle. Vuokratuissa kiinteistöissä veron suorittaa kiinteistön omistaja eikä haltija. Tapauksissa, joissa on rakennettu vuokratulle maapohjalle, vero määritetään erikseen maapohjan haltijalle ja rakennusten omistajalle. Kiinteistövero määrätään myös niille, jotka ovat tuloverotuksesta vapautettuja. Näin ollen myös valtio ja kunta sekä niiden laitokset, kuntayhtymät, seurakunnat, muut uskonnolliset yhdyskunnat sekä erilaiset yleishyödylliset yhdistykset ovat kiinteistöverovelvollisia.

2.2.2 Kiinteistöveron veroprosentit

Verotusprosentit vaihtelevat kunnittain laissa säädetyn vaihteluvälin puitteissa. Veroluokkia on yhteensä kuusi, joista jokaisen kunnan on määrättävä vähintään yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti. Lisäksi kunnilla on oikeus määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosent-

ti ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentit. Kunnanhallituksen päätöksellä kunnat voivat halutessaan myös määrätä erilliset veroprosentit, joita sovelletaan 1. yleishyödyllisen yhteisön omistamaan rakennukseen ja sen maapohjaan tai 2. voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Vuoden 2014 yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,6–1,35 prosenttia ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin 0,32–0,75 prosenttia. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on 1–3 prosenttia. Muita veroluokkia on kuvattu muutosten yhteydessä ja vuoden 2014 kaupunkikohtaiset verokannat on esitetty liitteessä 1. Hallituksen esitys kiinteistöverolain 11 ja 12 §:n muuttamisesta on lausuntopyynnöillä (kesäkuu-elokuu 2014). Esityksessä esitetään muutettavaksi kiinteistöveroprosentteja siten, että yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli nousisi 0,80–1,55 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,37–0,80 prosenttiin. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan siten, että sitä sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. (VM075:00/2014)

2.2.3 Kiinteistöveroprosenttien muutokset

Kiinteistöveron ala- ja ylärajat säilyivät vuoteen 1999 asti muuttumattomina, jolloin ylärajoja korotettiin yleisen kiinteistöveron, vakituisen asumisen, voimalaitoksen, ydinvoimalaitoksen sekä muun asuinrakennuksen kuin vakituisen asuinrakennuksen kohdalla. Vuonna 2000 puolestaan nostettiin alarajoja yleisen kiinteistöveron, vakituisen asumisen ja muun asuinrakennuksen kuin vakituisen asuinrakennuksen kohdalla. Vuonna 2001 kunnat saivat halutessaan soveltaa ensimmäistä kertaa rakentamattoman rakennuspaikan korotettua veroprosenttia. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti määriteltiin tällöin 1,0–3,0 prosentin tasolle ja tämä verokanta on edelleen voimassa. Vuonna 2006 voimalaitoksen veroprosentin yläraja korotettiin 2,5 prosenttiin. Samalla poistui erillinen ydinvoimalaitoksen veroprosentti ja jatkossa ydinvoimalaitoksiin tuli sovellettavaksi voimalaitosten veroprosentti.

Vuonna 2010 tehtiin taas laaja-alaisia muutoksia verokantoihin, kun niin alakuin ylärajojakin korotettiin useissa eri luokissa. Muutoksia tehtiin yleisen kiinteistöveron, vakituisen asuinrakennuksen sekä muun kuin vakituisen asuinrakennuksen rajoihin. Myös voimalaitoksen veroprosentin yläraja nostettiin 2,85 prosenttiin. Tämän jälkeen ylä- tai alarajoja ei ole muutettu.

Vuonna 2014 muutettiin kiinteistöverolain pykälää 12 § (rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa) siten, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin tulee olla säännöksessä mainituissa 14 pääkaupunkiseudun kunnassa vähintään 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroa korkeampi.

Ennen Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen oli määrättävä vähintään 1,4 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroa korkeampi rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Kyseisen veron enimmäismäärä, 3 prosenttia, pidettiin edelleen samalla tasolla.

Lisäksi laista poistettiin 12 b §:n 2 momentin säännökset, joiden nojalla mainitut kunnat voivat jättää kantamatta korotettua kiinteistöveroa rakennuspaikalta, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituisessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Taulukossa 3 on esitetty kiinteistöveron ylä- ja alarajoissa tehdyt muutokset 2000-luvulla taulukoituna.

Taulukko 3. Kiinteistöveroprosenttien muutokset 2000–2014

	Yleinen %		Vakituisen asuinrak. %		Rakentamattoman rak.paikan %		Muiden kuin vakituisten asuinrak. %		Eräiden laitosten %			Yleishyödyllisen yhteisön %	
Kiinteistövero	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Max	Min	Max
										voima	ydinvoima		
2000	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	—	—	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2001	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2002	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2003	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2004	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2005	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	1,40 %	2,20 %	0 %	1,00 %
2006	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	2,50 %	—	0 %	1,00 %
2007	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	2,50 %	—	0 %	1,00 %
2008	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	2,50 %	—	0 %	1,00 %
2009	0,50 %	1,00 %	0,22 %	0,50 %	1,00 %	3,00 %	0,50 %	1,00 %	0,50 %	2,50 %	—	0 %	1,00 %
2010	0,60 %	1,35 %	0,32 %	0,75 %	1,00 %	3,00 %	0,60 %	1,35 %	0,60 %	2,85 %	—	0 %	1,35 %
2011	0,60 %	1,35 %	0,32 %	0,75 %	1,00 %	3,00 %	0,60 %	1,35 %	0,60 %	2,85 %	—	0 %	1,35 %
2012	0,60 %	1,35 %	0,32 %	0,75 %	1,00 %	3,00 %	0,60 %	1,35 %	0,60 %	2,85 %	—	0 %	1,35 %
2013	0,60 %	1,35 %	0,32 %	0,75 %	1,00 %	3,00 %	0,60 %	1,35 %	0,60 %	2,85 %	—	0 %	1,35 %
2014	0,60 %	1, 35 %	0,32 %	0,75 %	1,00 %	3,00 %	0,60 %	1,35 %	0,60 %	2,85 %	—	0 %	1, 35 %

Veroprosenteista tärkeää on huomioida, että vaikka luokkarajoja ei olisi muutettu, kunnat ovat saattaneet tehdä vuosittain muutoksia veroprosentteihinsa luokkarajojen puitteissa. Liitteessä 2 on esitetty tarkastelukaupunkien yleisten ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien muutokset 2000-luvulla.

2.2.4 Verotusarvo: rakennusmaa ja tontti

Maapohjan verotus toteutetaan pääsääntöisesti yleisen kiinteistöveroprosentin mukaisesti. Tonttien verotusarvojen määrittämisessä hyödynnetään tonttihintakarttoja, jotka ovat nähtävillä kiinteistöverotusta käsittelevässä verotoimistossa. Toistaiseksi tonttihintakarttoja ylläpidetään manuaalisesti, eikä yleistä kokoelmaa ole saatavissa.

Kunnat ovat jakaneet alueensa erillisiin hinta-alueisiin, joiden perusteena ovat pääsääntöisesti toteutuneet kauppahinnat. Näin ollen ohjeiden perusteena ovat

käyvät arvot, ja yksi hinta-alue muodostuu aina hinnaltaan samanarvoisista alueista. Aluejaossa on huomioitu kiinteistökauppojen perusteella todetun kohtuullisen hintatason ohella etäisyys keskustasta, liikenneyhteydet sekä kaavatiedot, kuten käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Aluekohtaiset arvot esitellään erikseen asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tonteille. Täten jokaiselle hinta-alueelle on laskettu keskimääräinen neliöhinta eri tonttityyppien mukaan. Tämä aluehinta kertoo rakennusmaan arvon joko kerrosneliömetriä tai tonttineliömetriä kohden kaavan mukaisessa käytössä kyseisellä alueella. Arvostettaessa rakennusmaata haja-asutusalueella käytetään kuntakohtaisia perushintoja neliömetriä kohden. Lisäksi arviointiohjeissa esitetään erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia. Tällaisia ovat esimerkiksi loma- ja rantarakennuspaikat.

Verohallinnon päätöksen mukaan vuoden 2013 aluehinta on vuoden 2012 aluehinta korotettuna kahdella prosentilla. Aluehinnan on kuitenkin oltava aina vähintään 1 €/m^2 vuodesta 2013 alkaen. Lisäksi on määrätty, että verotusarvon taso on 75 prosenttia aluehinnasta, ja verotusarvon määrä on aina minimissään 0,75 €/m^2. Kokonaisuudessaan verotusarvo voi kuitenkin kohota maksimissaan 30 tai 20 prosenttia edellisestä vuodesta. Nousun suuruuteen vaikuttaa verotusarvon ja tavoitearvon suhde. Rakennusmaan verotusarvo on aina minimissään 0,75 €/m^2 riippumatta siitä, että alueella sovellettaisiin haja-asutusalueen alennuskaavaa.

2.2.5 Verotusarvo: rakennukset

Rakennusten veroprosentti vaihtelee kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusten verotusarvot lasketaan kaavamaisesti rakennukselle määriteltävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikäalennusten perusteella Verohallinnon ohjeiden ja valtiovarainministeriön säädösten mukaisesti.

Jälleenhankinta-arvo määritetään joko pinta-alan tai tilavuuden perusteella riippuen siitä, mitä valtiovarainministeriön asetuksessa on tästä säädetty. Tällöin jälleenhankinta-arvo saadaan kertomalla rakennusten jälleenhankinta-arvoasetuksen perusarvo (neliöhinta/kuutiohinta), jota on korjattu ominaisuustiedoilla, rakennuksen pinta-alalla tai tilavuudella.

Laskennan perusteena käytetään yleisesti tietoja rakennuksen valmistumisvuodesta, käyttötarkoituksesta, iästä, pinta-alasta, tilavuudesta, kantavasta rakenteesta sekä rakentamisen tasosta. Lisäksi rakennustyyppikohtaisesti voidaan määrittää erikseen huomioon otettavia ominaisuustietoja. Esimerkiksi asuinkerrostalon jälleenhankinta-arvo arvioidaan pinta-alan perusteella, ja yleisesti vaadittavien tietojen lisäksi otetaan huomioon muun muassa hissi sekä huoneistojen ja kerrosten lukumäärä. Sen sijaan toimistojen ja hotellien kohdalla on otettava huomioon yleisten tietojen lisäksi varasto- ja paikoitustilojen pinta-ala, hissi ja hissikuilujen pinta-ala, rakennuksen muoto, ilmastointi sekä kerrosten lukumäärä.

Jos valtiovarainministeriön asetuksessa säädettyjä perusarvoja ei voida käyttää laskennassa, rakennuksen arvo lasketaan jälleenhankintakustannusten perusteella. Valtiovarainministeriön jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteena käytetään 75 prosenttia keskimääräisistä rakennuskustannuksista vuodesta 2014 alkaen, jos rakennuksen arvo lasketaan jälleenhankintakustannusten perusteella.

Ikäalennukset perustuvat rakennuksen taloudellisena käyttöaikana tasaisesti tapahtuvaan arvon alentumiseen, ja ne lasketaan rakennuksen valmistumisvuodesta lähtien. Ikäalennukset voivat kuitenkin olla maksimissaan 80 prosenttia jälleenhankinta-arvosta, sillä rakennuksen arvoksi katsotaan aina vähintään 20 prosenttia jälleenhankinta-arvosta. Tähän poikkeuksen muodostavat kuitenkin asuinrakennukset, joiden arvo on aina vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asuinkerrostaloa, pientaloa tai vapaa-ajan asuntoa. Kyseinen säädös on muutos aikaisempaan verotuskäytäntöön ja se tuli sovellettavaksi määritettäessä vuoden 2013 kiinteistöveroa.

2.2.6 Verotusarvoissa ja kiinteistöjen arvostamisessa tapahtuneet muutokset

Vaikka veroprosenttien korotuksia on tullut useita vuosien varrella, omistajien verotaakkaa ovat kuitenkin lisänneet enemmänkin kiinteistöjen arvostamisessa tapahtuneet lakimuutokset kuin itse veroprosenttien muutokset.

Arvostamislain muutos (812/2013) astui voimaan 1.12.2013 samaan aikaan kiinteistöverolain muutoksen (811/2013) yhteydessä. Muutoksen seurauksena etenkin vanhojen asuinrakennusten verotusarvot nousivat, sillä ikäalennusten enimmäismäärää rajoitettiin ja rakennusten jälleenhankinta-arvoja korotettiin. Ikäalennusten enimmäismäärää oli ennen rajoitettu niin, että asuinrakennuksen arvoksi oli määritettävä vähintään 20 prosenttia jälleenhankinta-arvosta. Tätä säädöstä muutettiin siten, että asuinrakennuksen verotusarvon on oltava aina vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta.

Iso muutos toteutettiin myös rakennusten jälleenhankinta-arvon laskennassa. Ennen rakennusten jälleenhankinta-arvoksi katsottiin 70 prosenttia arvioiduista rakentamiskustannuksista, ellei rakennuksen arvoa voida määrittää perusarvon kautta. Nykyään jälleenhankinta-arvoksi lasketaan 75 prosenttia arvioiduista rakentamiskustannuksista. Lisäksi valtiovarainministeriön asetusta rakennuksen jälleenhankinta-arvon perusteista on muutettu lähes vuosittain. Esimerkiksi asuinkerrostalon pinta-alan perusarvo (€/neliömetri) on muuttunut vuodesta 2000 vuoteen 2014 noin 50 prosenttia. Taulukossa 4 on asuinkerrostalon ja toimistorakennusten pinta-alan perusarvojen kehitys 2000-luvulla. Lisäksi taulukossa on esitetty asuinkerrostalon hissin ja kerroksen arvon muutos tapauksessa, jossa asuinkerrostalossa on neljä kerrosta.

Asetus	Verovuosi	Perusarvo asuinkerrostalo €/m2	Hissi	4. Kerros	Perusarvo toimistot
1999	**2000**	418,8	17,8	10,8	580,2
2000	**2001**	435,6	18,5	11,3	603,8
2001	**2002**	449,1	19,0	11,6	622,3
2002	**2003**	449,1	19,0	11,6	622,3
2003	**2004**	449,1	19,0	11,6	622,3
2004	**2005**	467,0	19,8	12,1	647,2
2005	**2006**	481,0	20,4	12,4	666,6
2006	**2007**	495,5	21,0	12,8	686,6
2007	**2008**	525,2	22,2	13,6	727,8
2008	**2009**	546,2	23,1	14,1	756,9
2009	**2010**	540,7	22,9	14,0	749,4
2010	**2011**	546,2	23,1	14,1	756,8
2011	**2012**	568,0	24,0	14,7	787,1
2012	**2013**	579,4	24,5	15,0	802,9
2013	**2014**	626,3	26,5	16,2	867,9

Taulukko 4. Rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennassa käytettyjen perusarvojen muutoksia 2000–2014

Maapohjan verotusarvon suurimmat muutokset säädettiin vuonna 2013 ja niitä sovelletaan ensimmäistä kertaa vuoden 2014 kiinteistöverotuksessa. Tontin ja rakennusmaan verotusarvon tasoa muutettiin siten, että se on nyt 75 prosenttia vuoden 2013 aluehinnasta, kun aikaisemmin tämä tavoitearvo on ollut vuodesta 1993 asti 73,5 prosenttia aluehinnasta. Lisäksi aluehintoihin tehtiin tasokorotus, jonka mukaan vuoden 2013 aluehinta on vuoden 2012 aluehinta korotettuna 2 prosentilla. Vastaavanlaisia tasokorotuksia ei ole tehty aikaisemmin 2000-luvulla, mutta monia aluehintoja päivitettiin vuonna 2006. Tällöin tehdyt muutokset olivat kuitenkin alueellisiin selvityksiin perustuvia.

2.3 Arvonlisäverotus

Arvonlisävero on fiskaalinen vero ja siitä säädetään arvonlisäverolaissa (30.12.1993/1501). Sen perimmäinen tarkoitus on Euroopan unionin sisämarkkinoiden edistäminen, ja EU-maat voivat päättää omasta verokannastaan tiettyjen rajojen puitteissa. Yleisen arvonlisäverokannan lisäksi EUmaat voivat ottaa käyttöönsä yhden tai kaksi alennettua verokantaa.

2.3.1 Arvonlisäverotus kiinteistöjen ylläpidossa

Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen erityispiirteitä ovat liiketoimien verollisuuden pääsääntöihin tehdyt poikkeukset ja poikkeuksien poikkeukset muiden toimialojen arvonlisäverotukseen verrattuna. Arvonlisäverolain mukaisella kiinteistöllä tarkoitetaan maa-aluetta, rakennusta ja pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa. Arvonlisäverolakia sovelletaan muun muassa kiinteistöjen myynnissä ja käyttöoikeuden luovutuksessa, eräissä oman käytön tilanteissa ja rakentamispalveluissa. Jos kyseessä on verollinen toiminta, sovelletaan yleistä verokantaa, joka on tällä hetkellä Suomessa 24 prosenttia.

Lähtökohtaisesti kiinteistöjen, asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistöjen myynti on aina arvonlisäverotonta. Vaikka myös maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttaminen on säädetty verottomaksi, vuokraustoiminnan arvonlisäverotus on kuitenkin monimutkaisempaa kuin kiinteistöjen myynnin. Ensinnäkin kiinteistöjen vuokrauksesta erotetaan pitkäaikainen ja lyhytaikainen vuokraus. Lyhytaikainen vuokraustoiminta käsitetään yleensä hotelli- ja leirintäaluetoimintaan verrattavissa olevana toimintana, joka on määritetty arvonlisälain 29 §:n nojalla verolliseksi kiinteistönluovutukseksi.

Vuokrauksen keston ohella sillä, mitä vuokrataan, on merkitystä. Toimitilojen vuokraustoimintaa harjoittava yritys voi hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisävelvolliseksi, jos tietyt seuraavassa kappaleessa kuvatut edellytykset täyttyvät. Tällöin arvonlisäverovelvollisuus koskee joko koko kiinteistöä tai sen osaa, ja arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut voi vähentää kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvän arvonlisäveron. Asuntojen vuokrauksessa ei kuitenkaan voida koskaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi.

2.3.2 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytykset

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytykset voidaan jakaa esimerkiksi 1. tilaa, 2. loppukäyttäjiä ja 3. hakeutumisketjua koskeviin edellytyksiin.

Tilaa koskevilla edellytyksillä tarkoitetaan sitä, että arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen koskee aina kiinteistöä tai sen osaa. Arvonlisäverovelvolliseksi voidaan hakeutua pienimmillään huoneistosta tai muusta tilasta, joka muodostaa selvästi erottuvan toiminnallisen kokonaisuuden.

Loppukäyttäjää koskevista edellytyksistä on säädetty, että kiinteistöä tai sen osaa käytetään jatkuvassa arvonlisäverollisessa toiminnassa. Näin ollen kiinteistön tosiasiallisen käyttäjän eli loppukäyttäjän tulee harjoittaa kiinteistössä arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa toimintaa (AVL 30 § 1 mom.), joka on luonteeltaan jatkuvaa. Jatkuvalla toiminnalla tarkoitetaan tässä sitä, että arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa toimintaa harjoitetaan kiinteistössä vuosittain tiettynä ajanjaksona jatkuvasti. Laissa on erikseen säädetty eräille yhteisöille tapahtuvan vuokrauksen oikeuttavan verovelvolliseksi hakeutumiseen, vaikka nämä yhteisöt eivät harjoita arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Tällä tavalla vähennetään vuokranantajien haluttomuutta vuokrata tiloja toimijoille, jotka harjoittavat arvonlisäverosta vapaata toimintaa.

Hakeutumisketjua koskevat edellytykset ovat tärkeitä, sillä kiinteistöjen luovutuksille tyypillistä on ketjuuntuminen. Kiinteistön luovutus voi ketjuuntua tapauksissa, joissa vuokralainen vuokraa kiinteistön edelleen. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeuduttaessa edellytyksenä kiinteistön luovutusten ketjuuntumisen yhteydessä on aina, että vuokralainen tai osakas on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, jos hän

on vuokrannut kiinteistön edelleen (AVL 30 § 2 mom.). Näin ollen hakeutumisketjun tulee olla katkeamaton ensimmäisestä hakeutujasta arvonlisäverovelvolliselle loppukäyttäjälle kiinteistön vuokranneeseen vuokranantajaan. Ketjun alkupää voi olla kuitenkin avoin, eikä kaikkien ketjussa olevien pidä hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi.

2.3.3 Palveluihin ja liitännäishyödykkeisiin sisältyvät arvonlisäverot

Kiinteistöjen ylläpito vaatii useiden eri hyödykkeiden ja palvelujen ostamista tai toteuttamista. KTI Ylläpitokustannusvertailussa kiinteistöjen ylläpitokustannukset jaotellaan kirjanpitoasetuksen niin kutsutun Kiinteistökaavan mukaisesti hallintoon, käyttöön ja huoltoon, ulkoalueiden hoitoon, siivoukseen, lämmitykseen, veteen ja jäteveteen, sähköön ja kaasuun, jätehuoltoon, vahinkovakuutuksiin, vuokriin (esimerkiksi paikoitusalueen vuokra), kiinteistöveroon ja muihin hoitokuluihin sekä korjauksiin. Näistä arvonlisäveroa voi sisältyä kaikkiin muihin kulueriin paitsi kiinteistöveroon ja vahinkovakuutuksiin. Vahinkovakuutuksista maksetaan vakuutusmaksuveroa, joka on sidottu yleiseen arvonlisäverokantaan.

Ylläpitoon sisältyvien vuokrien arvonlisäverollisuus riippuu paljolti siitä, minkälaisesta vuokrauksesta on kysymys. Maan vuokraus on arvonlisäverotonta, kun taas laitteiden vuokraus on arvonlisäverollista. Paikoituksen arvonlisäverollisuus on riippuvaista siitä, kohdellaanko pysäköintipaikkojen luovutusta ammattimaisena pysäköintitoimintana, jolloin arvonlisäveroa tulee suorittaa. Lähtökohtaisesti asuin- tai liikehuoneiston luovutukseen liittyvän parkkipaikan tai autotallin luovuttaminen on kuitenkin verotonta.

2.3.4 Vakuutusmaksuvero

Vakuutukset ovat poikkeus muista arvonlisäverollisista ylläpitokustannuksista, sillä niistä ei makseta arvonlisäveroa vaan vakuutusmaksuveroa. Vakuutusmaksuverosta säädetään laissa ”Laki eräistä vakuutusmaksuista suoritettavasta verosta (20.12.1966/664)”. Vakuutusmaksusta on suoritettava veroa silloin, kun on vakuutettu Suomessa oleva omaisuus taikka täällä harjoitettuun toimintaan liittyvä tai täällä oleva muu etuus. Laissa on kuitenkin säädetty verosta vapaat poikkeukset. Tällaisia ovat muun muassa vakuutusmaksu, joka perustuu yksinomaan henkilö-, luotto- tai jälleenvakuutussopimukseen sekä ulkomaanliikenteeseen pääasiallisesti käytettävän meri- tai ilma-aluksen tai muun liikkuvan kuljetuskaluston vakuutussopimus.

Vakuutusmaksuvero on määrältään sama kuin yleinen arvonlisävero eli 24 prosenttia. Toisin kuin arvonlisäveron tapauksessa, arvonlisäveron vähentämiseen oikeutettu ei voi vähentää vakuutusmaksuveroa verolaskelmassa. Näin ollen se rasittaa vakuutuksen ottajaa huolimatta siitä, onko tällä alv-vähennysoikeutta.

2.3.5 Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen erityispiirteet

Kiinteistöjen arvolisäverotuksessa tärkeitä käsitteitä ovat etenkin ***kiinteistöinvestointi (AVL 119 §), kiinteistöhallintapalvelu (AVL 32 §) ja rakentamispalvelujen käännetty verovelvollisuus***. Tässä on selvitetty yleispiirteisesti näistä säädöksistä kahta ensimmäistä.

Kiinteistöinvestointiin sisältyvä arvonlisävero on vähennyskelpoinen silloin, kun investointia käytetään vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa. Kiinteistöinvestointi on kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvää rakentamispalvelun ostamista tai itse suorittamista. Perusparantamisella tarkoitetaan korjausrakentamista, joka nostaa kohteen laatutasoa alkuperäistä paremmaksi ja pidentää kohteen käyttöikää. Se myös yleensä korottaa huoneiston ja kiinteistön arvoa alkuperäisestä. Täten korjausrakentaminen, jossa korjataan viat tai kulumat, ei ole luonteeltaan kiinteistöinvestointi.

Arvonlisäverotuksella on keskeinen merkitys kiinteistöinvestoinneissa, koska kiinteistöinvestoinnin kustannukset ovat usein merkittävät, minkä takia siihen sisältyvän veron määrä on usein suuri. Investoijan kannalta tärkeää on, että vähennys voidaan tehdä mahdollisimman ajoissa ja oikean kokoisena, jotta investoija voi välttyä arvonlisäveron rahoituskustannuksilta. Lisäksi kiinteistöinvestoinnin arvonlisävero voi olla erillisen tarkastusmenettelyn kohteena, eli investoinnin arvonlisäveroa saatetaan palauttaa tai vähennyksiä lisätä kymmenen vuoden tarkistusperiodin aikana.

Kiinteistöhallintapalvelu sen sijaan koskee usein muita kuin varsinaisia kiinteistöalan yrityksiä. Kiinteistöhallintapalveluilla tarkoitetaan AVL 31 §:ssä tarkoitettujen rakentamispalveluiden ohella kiinteistön puhtaanapitoa, muuta kiinteistönhoitoa sekä kiinteistön talous- ja hallintopalveluita, kuten isännöintiä ja kirjanpitopalvelua. Rakentamispalveluita ovat esimerkiksi kiinteistön rakennus- ja korjaustyöt, kun taas siivous, lumen auraus, hiekoitus sekä muut vastaavat rakennukseen ja piha-alueeseen kohdistuvat työt sekä talonmiehen tehtävät ovat kiinteistönhoitoa ja puhtaanapitoa.

Oman käytön verotuksen käsite on keskeinen kiinteistöhallintapalvelujen verotuksessa. Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotuksen tarkoituksena on estää kilpailutilanteen vääristyminen, joka syntyisi siitä, että kiinteistöhallintapalveluiden verotusrasituksen voisi välttää tuottamalla kyseiset palvelut oman henkilökunnan toimesta. Kiinteistöhallintapalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön muun muassa silloin, kun kiinteistönomistaja tai haltija suorittaa itse tai omalla henkilökunnallaan kiinteistöön kohdistuvan palvelun tilanteessa, jossa kiinteistö on käytössä muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa tarkoituksessa. Käytännön esimerkki tällaisesta tilanteesta on oman talonmiehen palvelut asuinkerrostalossa. Verovelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos kiinteistönomistaja tai haltija käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan tai jos kiinteistönomistajan tai haltijan

kalenterivuoden aikaiset maksuunpantavat kiinteistöhallintapalveluista syntyneet palkkakustannukset sosiaalikuluineen eivät ole yli 50 000 euroa.

2.3.6 Arvonlisäveron muutokset

Arvonlisäverolaki tuli voimaan 1.6.1994 seuraavana vuonna alkaneen EU-jäsenyyden vuoksi ja sen keskeiset periaatteet ovat säilyneet kiinteistöjen kohdalla melko muuttumattomina. Vuonna 2008 yleisesti käyttöön otettiin uudistettu yleisohje, joka luonnollisesti koski myös kiinteistöalaa. Samana vuonna lakiin sisällytettiin kiinteistöinvestoinnin käsite kiinteistöjä koskevien säännösten uudistamisen yhteydessä. Tällöin myös kumottiin kiinteistöinvestointien vähennysten palautusvelvollisuus, joka sisältyi ennen pykälään 33 §. Vuonna 2011 kiinteistöjä koskevia muutoksia tuli kaksi: rakentamispalveluiden käännetty verovelvollisuus ja yleinen verotilijärjestelmän käyttöönotto, joka muutti raportointia ja arvonlisämenettelyä myös kiinteistöjen kohdalla.

1.7.2010 asti yleinen arvonlisäverokanta oli Suomessa 22 prosenttia, minkä jälkeen se korotettiin 23 prosenttiin. Tämän hetkinen yleinen arvonlisävero, 24 prosenttia, astui voimaan 2013 tulleen veromuutoksen seurauksena, jolloin kaikkia arvonlisäverokategorioita nostettiin prosenttiyksiköllä (taulukko 5).

Lisää muutoksia arvonlisäverokantoihin on todennäköisesti odotettavissa lähiaikoina, mutta se, mihin arvonlisäveroluokkiin muutokset tulevat kohdistumaan, ei ole vielä tiedossa. Mahdolliset veronkorotukset voidaan kohdistaa joko yleiseen arvonlisäverokantaan (esimerkiksi Ruotsin ja Tanskan tasolle 25 prosenttiin) tai vaihtoehtoisesti vain alennettuihin verokantoihin.

Vakuutusmaksuveron muutokset ovat mukailleet yleisen arvonlisäverokannan muutoksia. Jos yleistä arvonlisäveroa muutetaan, myös vakuutusmaksuvero muuttuu, ellei muuta säädetä.

2.4 Energiaverotus

Energiaverotuksella on vahva ympäristötavoitteellinen lähtökohta varojen kerääämisen ohella. Kotitalouksien maksamat energiaverot voidaan jakaa suoriin ja epäsuoriin energiaveroihin. Vuokriin ja hoitovastikkeisiin sisältyvät verot nähdään yleensä suorina energiaveroina. Suomessa energiatuotteista kannetaan valmisteveron ohella huoltovarmuusmaksua ja arvonlisäveroa. Energiaverojen hintavertailussa Suomi sijoittuu EU-tasolla keskimääräisten tasojen yläpuolelle.

Energiaverolainsäädännön keskeinen periaate on, että sähkön tuotantoon käytetyt polttoaineet ovat verottomia ja lämmitykseen kulutetut polttoaineet taas verollisia. Energian valmisteveroja maksetaan mäntyöljystä, maakaasusta, nestemäisistä polttoaineista eli moottoribensiinistä ja dieselöljystä sekä lämmöntuotantoon käytettävästä kevyestä ja raskaasta polttoöljystä.

Energiaveroista ja huoltovarmuusmaksuista säädetään seuraavilla laeilla ja asetuksilla: laki nestemäisten polttoaineiden valmisteverosta (1472/1994), laki sähkön ja eräiden polttoaineiden valmisteverosta (1260/1996), asetus nestemäisten polttoaineiden valmisteverosta (1547/1994) ja kauppa- ja teollisuusministeriön (KTM) asetus omakäyttölaitteista (309/2003).

Suurimmat muutokset energiaverotukseen 2000-luvulla tehtiin vuoden 2011 energiaverolakien muutosten yhteydessä. Muutokset koskivat nestemäisten polttoaineiden valmisteverolakia (1472/1994) sekä sähkön ja eräiden polttoaineiden valmisteverolakia (1260/1996). Tällöin muun muassa muutettiin rajusti sähkön sekä voimalaitospolttoaineiden, eli polttoturpeen, kivihiilen, mäntäöljyn, maakaasun sekä kevyen ja raskaan polttoöljyn verotusta. Lisäksi biopolttoöljy otettiin uudelleen verotuksen piiriin. Oleellisia muutoksia olivat myös nestemäisten polttoaineiden sekä sähkön ja eräiden polttoaineiden veroperusteiden muutokset, joiden yhteydessä veronimikkeitä muutettiin. Perusverosta tehtiin energiasisältövero ja lisäverosta hiilidioksidivero. Sähkön, mäntyöljyn ja polttoturpeen valmisteverosta alettiin käyttää nimeä energiavero. Huoltovarmuusmaksu säilytettiin ennallaan.

2.4.1 Lämmitys ja kaukolämmön valmisteverot

Tällä hetkellä kaukolämpö ja sähkölämmitys ovat yleisimmät rakennusten lämmitystavat Suomessa. Suurin osa kerrostaloista lämmitetään kaukolämmöllä, kun taas sähkölämmitys on yleinen lämmitysmuoto pientaloissa. Kaukolämpö kattaa noin 46 prosenttia Suomen lämmitysmarkkinoista.

Kaukolämpö on lämmitystekniikka, jossa lämpö tuotetaan paikallisesti sillä polttoaineella, joka on aina tilanteeseen tarkoituksenmukaisin. Kaukolämpöön käytettäviä polttoaineita ovat maakaasu, turve, kivihiili, puu sekä muut uusiutuvat energialähteet, kuten biokaasu. Näillä kaikilla polttoaineilla on omat valmisteveronsa. Vuonna 2013 kaukolämpöön ja siihen liittyvän sähkön tuotantoon käytettyjen polttoaineiden keskimääräinen jakauma oli Energiateollisuus ry:n mukaan seuraava: kivihiili 26 prosenttia, maakaasu 26 prosenttia, turve 13 prosenttia, puu sekä muu bio 26 prosenttia, öljy 2 prosenttia, sekundaarilämpö 2 prosenttia ja muut polttoaineet 2 prosenttia. Käytetyt polttoaineet vaihtelevat kuitenkin paljon riippuen ajankohdasta ja paikasta.

Suomessa kaukolämmön hinnan perusteena on hinnoittelujärjestelmä, jossa hinta muodostuu tehomaksusta, energiamaksusta ja liittymismaksusta, joka vaihtelee paikkakunnittain ja kiinteistöjen koosta riippuen. Energiaverotus ja arvonlisävero vaikuttavat suuresti kaukolämmön hintaan. Verokertymään vaikuttavat käytettyjen polttoaineiden määrät ja näiden valmisteverot arvonlisäveron ohella. Käytännössä kaukolämmön ostaja voi nähdä veroista kuitenkin vain mahdollisen arvonlisäveron määrän, sillä polttoaineiden valmisteverot sisältyvät energiamaksuun. Energiateollisuuden mukaan polttoaineiden valmisteveron ja arvonlisäveron osuus kaukolämmön keskihinnasta oli 30,2 prosenttia vuoden 2014 alussa.

2.4.2 Kaukolämmön valmisteveroissa tapahtuneet muutokset

Lämmitykseen liittyvät veromuutokset ovat pitäneet sisällään pääasiassa kaukolämpöön käytettävien polttoaineiden valmisteverojen muutoksia ja alla kuvattuja sähköveron muutoksia. Muutoksia eri polttoaineiden valmisteveroihin on tehty vuosina 2003, 2005, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013 ja 2014 riippuen polttoaineesta. Veronkorotukset olivat huomattavasti pienempiä ennen vuoden 2011 energialain muutosta. Eri valmisteverojen muutoksia on kuvattu taulukossa 5 (kesken vuotta tulleet muutokset ovat vaaleammalla värillä).

Taulukko 5. Valmisteverojen ja arvonlisäveron muutokset 2000–2014

	Kevyt polttoöljy snt/l	Raskas polttoöljy snt/kg	Kivihiili	Maakaasu	Turve	Sähkö, I ilman alv	Sähkö, II ilman alv	ALV	Sähkö, I alv
Yksikkö		snt/kg	€/t	snt/nm³	€/MWh	snt/kWh			
Valmisteverot									
1.1.2000	6,37	5,4	41,37	1,73	1,51	0,7025	0,433	22 %	0,857
1.1.2001	6,37	5,4	41,37	1,73	1,51	0,7025	0,433	22 %	0,857
1.1.2002	6,37	5,4	41,37	1,73	1,51	0,7033	0,433	22 %	0,858
1.1.2003	6,71	5,68	43,52	1,82	1,59	0,7426	0,453	22 %	0,906
1.1.2004	6,71	5,68	43,52	1,82	1,59	0,7426	0,453	22 %	0,906
1.1.2005	6,71	5,68	43,52	1,82	1,59	0,7426	0,453	22 %	0,906
1.7.2005	6,71	5,68	43,52	1,82	-	0,7426	0,453	22 %	0,906
1.1.2006	6,71	5,68	43,52	1,82	-	0,7426	0,453	22 %	0,906
1.1.2007	6,71	5,68	43,52	1,82	-	0,7426	0,233	22 %	0,906
1.1.2008	8,35	6,42	49,32	2,016	-	0,8828	0,263	22 %	1,077
1.1.2009	8,35	6,42	49,32	2,016	-	0,8828	0,263	22 %	1,077
1.1.2010	8,35	6,42	49,32	2,016	-	0,8828	0,263	22 %	1,077
1.7.2010	8,35	6,42	49,32	2,016	-	0,8828	0,263	23 %	1,086
1.1.2011	15,7	18,51	126,91	8,94	1,9	1,7033	0,703	23 %	2,095
1.1.2012	15,7	18,51	126,91	8,94	1,9	1,7033	0,703	23 %	2,095
1.1.2013	15,99	18,93	131,53	11,38	4,9	1,7033	0,703	24 %	2,112
1.1.2014	15,99	18,93	131,53	11,38	4,9	1,9030	0,703	24 %	2,360

Lämmityksen polttoaineisiin on tulossa uusia veronkorotuksia. Vuonna 2015 voimaan tulevien lämmitys-, voimalaitos- ja työkonepolttoaineiden verojen korotusten myötä valtio on laskenut saavansa 90 miljoonaa euroa lisää verotuloja. Korotuksen vaikutus tulee olemaan noin yksi euro megawattitunnilta, mikä on Kuopion energian esittämän arvion mukaan noin 1,5 prosenttia kaukolämmön keskihinnasta riippuen tuotantoon käytettävistä energialähteistä. Koska vuoden 2015 alussa tulee voimaan myös maakaasun energiasisältökomponentin korotus, verovaikutukset voivat olla tätäkin suuremmat, jos paikkakunnalla hyödynnetään maakaasua kaukolämmön tuotannossa. Tällöin lämmityksen verot voivat nousta jopa yli 4 euroa megawattitunnilta.

2.4.3 Sähkö ja sähkövero

Kiinteistöjen sähkön kulutus muodostuu mahdollisen lämmityksen ja ylläpitoon tarvittavan sähkön lisäksi kiinteistöjen käyttäjien sähkölaitteiden ja valaistuksen kulutuksesta. Vuokrakohteissa käyttäjillä on tyypillisesti oma sähkösopimus, jolloin omistaja vastaa vain ylläpidon, muun muassa yleisten tilojen valaistuksen ja kiinteistön teknisten laitteiden kuluttamasta sähköstä. Sähköä verotetaan silloin, kun sähkö luovutetaan sähköverkosta kulutukseen.



Sähköveroluokkia on kaksi. Ensimmäistä veroluokkaa sovelletaan koti- ja maatalouksiin, palveluihin sekä julkiseen sektoriin. Toinen, alempi veroluokka, tulee sovellettavaksi vain teollisuuteen ja ammattimaiseen kasvihuoneviljelyyn. Näin ollen esimerkiksi asuntojen tai toimistojen sähköveroa laskettaessa käytetään veroluokkaa I. Sähkövero sisältää energiaveron ja huoltovarmuusmaksun. Vuoden 2014 sähkövero veroluokassa I on 2,35972 snt/kWh (alv 24 prosenttia) tai 1,9030 snt/kWh (alv 0 prosenttia).

2.4.3 Sähköveron muutokset

Sähköveroon on tehty korotuksia useasti 2000-luvulla. Korotukset ovat ajoittuneet vuosille 2002, 2003, 2008, 2011, 2013 ja 2014. 2000-luvun alun korotukset olivat vielä melko maltillisia, mutta vuoden 2011 jälkeen sähkön verotus kiristyi huomattavasti energiaverolakien muutosten seurauksena.

Vuodesta 2000 vuoteen 2014 sähkövero on noussut 175 prosenttia. Sähkön keskimääräinen kokonaishinta puolestaan on noussut vuodesta 2000 noin 93 prosenttia, kun sähkövero on huomioitu. Verojen keskimääräinen osuus sähkön hinnasta vuonna 2014 on noin 30 prosenttia. Arvonlisäveron osuus tästä on noin 19,4 prosenttia ja arvonlisäverottoman sähköveron noin 10,4 prosenttia. Taulukossa 6 on kuvattu sähkön keskimääräisen hinnan ja sähköön liittyvien verojen kehitystä veroluokassa I. Sähkön hinta on laskettu energiahinnan, siirtohinnan ja sähköveron avulla, joihin sisältyy arvonlisäveroa. Taulukko perustuu Energiamarkkinaviraston tietoihin.

Taulukko 6. Sähköveron muutokset ja verojen osuus osana sähkön hintaa 2000–2014

	Sähkövero sis. Alv	Sähkön hinta	ALV	Sähkövero ilman alv	Sähköveron (ei alvia) osuus hinnasta	Alvin osuus hinnasta (sis. sähköveron alv)	Verot yht.
1.1.2000	0,85700	9,48	22 %	0,7025	7,41 %	18,03 %	25,44 %
1.1.2001	0,85700	9,47	22 %	0,7025	7,42 %	18,03 %	25,45 %
1.1.2002	0,85766	10,11	22 %	0,7033	6,96 %	18,03 %	24,99 %
1.1.2003	0,90646	10,77	22 %	0,7426	6,89 %	18,04 %	24,93 %
1.1.2004	0,90646	11,78	22 %	0,7426	6,30 %	18,04 %	24,34 %
1.1.2005	0,90646	11,51	22 %	0,7426	6,45 %	18,04 %	24,49 %
1.1.2006	0,90646	11,76	22 %	0,7426	6,31 %	18,04 %	24,35 %
1.1.2007	0,90646	12,54	22 %	0,7426	5,92 %	18,04 %	23,96 %
1.1.2008	1,07726	13,15	22 %	0,8828	6,71 %	18,03 %	24,75 %
1.1.2009	1,07726	14,61	22 %	0,8828	6,04 %	18,03 %	24,08 %
1.1.2010	1,07726	14,88	22 %	0,8828	5,93 %	18,03 %	23,97 %
1.7.2010	1,08600	15,66	23 %	0,8829	5,64 %	18,70 %	24,34 %
1.1.2011	2,09469	17,36	23 %	1,7033	9,81 %	18,70 %	28,51 %
1.1.2012	2,09469	17,83	23 %	1,7033	9,55 %	18,70 %	28,25 %
1.1.2013	2,11172	18,07	24 %	1,7032	9,43 %	19,35 %	28,78 %
1.1.2014	2,35972	18,28	24 %	1,9030	10,41 %	19,35 %	29,76 %
Muutos	**175 %**	**93 %**		**171 %**			

Lisää korotuksia sähköveroon on tiedossa. Kevään 2014 kehysriihessä päätettiin, että sähköveroa korottamalla hankitaan valtiolle 120 miljoonaa euroa lisää verotuloja. Veromuutos tulee voimaan vuoden 2015 alussa ja veronkorotus tulee kohdistumaan I veroluokan sähköön. Tällöin sähköveroa korotetaan 0,3 senttiä kilowattitunnilta ja arvonlisävero huomioiden korotus tulee olemaan 0,37 snt/Kwh.

2.5 Jätevero

Jäteverosta säädetään jäteverolaissa (1126/2010). Vero perustuu tuotetun jätteen määrään ja se määritetään tonniperusteisesti (€/tonni). Vero sisältyy tyypillisesti jätteenhuollon palvelumaksuihin.

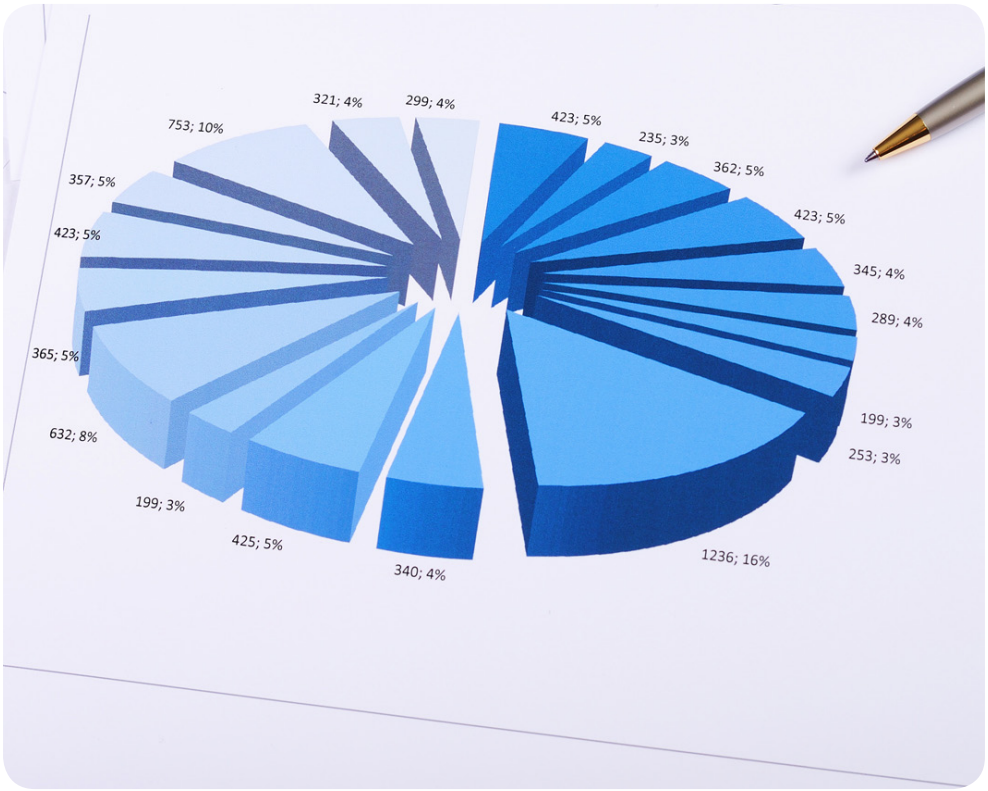
2.5.1 Jätevero yleisesti

Jätevero on säädetty koskemaan lähtökohtaisesti niitä kaatopaikalle toimitettavia jätteitä, joita voidaan hyötykäyttää teknisesti tai ympäristöperusteisesti. Jäteverosta verovelvollisia ovat kaatopaikan pitäjät, mutta käytännössä kiinteistönomistajat maksavat veron osana jätehuollon palvelumaksuja. Tällä hetkellä kaatopaikalle toimitettavasta jätteestä on suoritettava veroa 50 euroa tonnilta.

2.5.2 Jäteveron muutokset

Ensimmäinen jäteverolaki tuli voimaan vuonna 1996 ja tällöin veron määrä oli 90 markkaa eli noin 15,14 euroa jätetonnilta. Ensimmäiset verotason korotukset tehtiin vuosina 2003 ja 2005. Vuoden 2003 alusta jäteveroa tuli suorittaa 23 euroa tonnilta ja vuoden 2005 alusta 30 euroa tonnilta.

Jätelakia uudistettiin merkittävästi vuonna 2010 ja uusi laki tuli voimaan vuoden 2011 alussa. Tällöin muun muassa veropohjaa laajennettiin. Lakimuutoksen seurauksena vuosina 2011 ja 2012 kaatopaikalle toimitettavasta jätteestä oli suoritettava veroa 40 euroa jätetonnilta. Vuoden 2013 alusta alkaen on jätteestä maksettu veroa 50 euroa tonnilta. Jätevero on kasvanut 233 prosenttia ajanjaksolla 2000–2013.



3. Laskelmia kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista

Tässä osiossa on esitetty arviolaskelmia ja -kuvaajia kiinteistöjen omistamiseen liittyvistä veroista ja niiden kokonaismäärästä. Tarkastelukohteina ovat asuinkerrostalo- ja toimistokiinteistöt. Aineistojakaumat on esitetty liitteessä 3. Liitteessä 4 on kuvattu laskentamenetelmät ja -kaavat, käytetyt oletukset sekä oleellisimmat rajoitukset.

Luvun alussa on ensin kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutosta sekä asuinkerrostalo- ja toimistokiinteistöissä vuosina 2000–2013. Tuloksia on verrattu elinkustannusindeksiin, joka on vastaavalla aikajaksolla kasvanut 26 prosenttia. Etenkin Tampereella verojen kasvu on viime vuosina ollut merkittävästi voimakkaampaa kuin yleinen hintatason nousu.

Toisessa tarkastelussa puolestaan veroja tarkastellaan osana kuukausittaisia ylläpitokustannuksia ja euromääräisinä. Esimerkiksi Helsingissä ylläpitokustannukset ja niiden myötä ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot olivat jo 2000-luvun alussa korkeammalla tasolla kuin muissa kaupungeissa, mikä selittää osittain sitä, ettei ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen kasvu ole ollut yhtä voimakasta. Lisäksi on arvioitu ylläpitokustannuksiin sisältyviä veroja keskimääräisessä, 2400 huoneistoneliömetrin (htm^2) asuinkerrostalossa ja 5000 htm^2 toimistokiinteistössä vuositasolla.

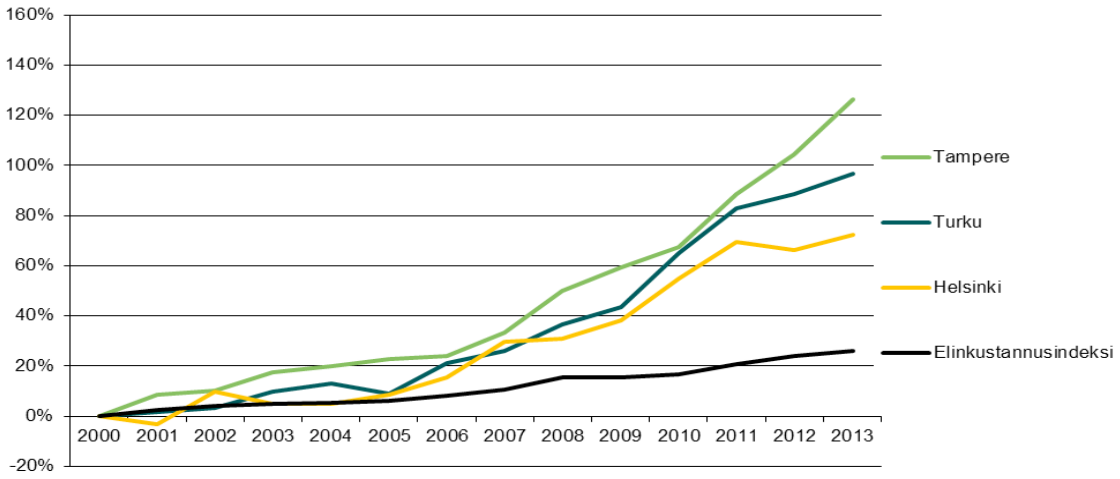
Kolmannessa tarkastelussa on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen jakautumista vuonna 2013 tarkastelukaupungeissa.

3.1 Asuinkerrostalokiinteistöt

3.1.1 Verojen kehitys 2000-luvulla

Asuinkerrostaloihin kohdistuvien verojen määrä on monilla paikkakunnilla jopa kaksinkertaistunut ajanjaksolla 2000–2013, kun taas elinkustannusindeksi on vastaavasti kasvanut 26 prosenttia. Kiinteistöihin kohdistuvien verojen osuus ylläpitokustannuksista oli Helsingissä vuonna 2013 noin 29 prosenttia sekä Tampereella ja Turussa noin 28 prosenttia. Verojen osuus ylläpitokustannuksista on noussut merkittävästi etenkin vuonna 2011 tapahtuneiden energiaveromuutosten seurauksena.

Vuosien 2000 ja 2013 välisenä aikana ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot kasvoivat Tampereella 126, Turussa 97 ja Helsingissä 72 prosenttia. Kuviossa 4 on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutosta.

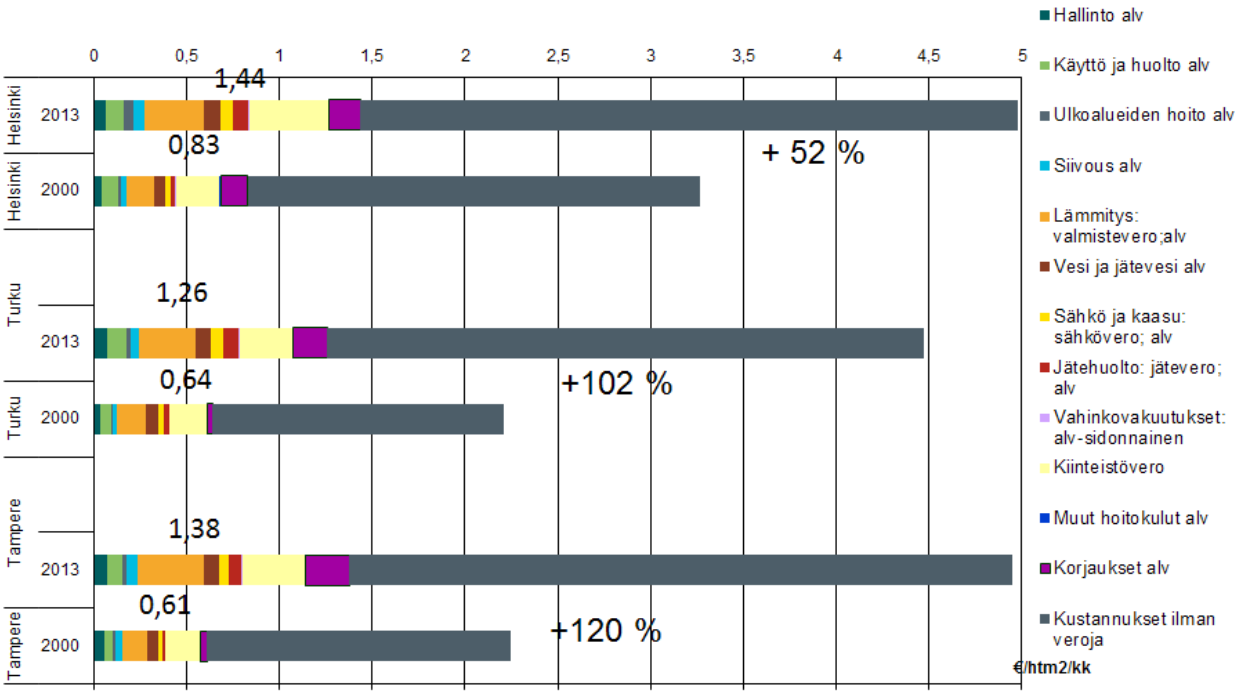


Kuvio 4. Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutos asuinkerrostalot 2000–2013

Yleisellä tasolla tarkasteltuna kokonaisylläpitokustannukset ja kiinteistöihin liittyvät verot ovat 2000-luvulla nousseet prosentuaalisesti suunnilleen saman verran. Kuitenkin esimerkiksi Helsingissä verot (+72 prosenttia) ovat kehittyneet huomattavasti nopeammin kuin ylläpitokustannukset (+52 prosenttia). Lisäksi, kun kustannuksia tarkastellaan ilman korjauskustannuksia, ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutos on ollut suurempaa kuin ylläpitokustannusten muutos kaikissa tarkastelukohteissa. Koska verotusta koskevat muutokset ovat kiinteistöveron muutoksia lukuun ottamatta olleet valtakunnallisia ja nämäkin ovat tapahtuneet pääsääntöisesti samaan aikaan, luonnollista on, ettei kaupunkien välillä ole suuria eroja siinä, miten verot ovat kehittyneet vuosittain.

3.1.2 Verot vuosina 2000 ja 2013

Ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista kiinteistövero on usein suurin veroerä, ja sen osuus ylläpitokustannuksista on noin 7-9 prosenttia riippuen kaupungista. Lämmityksen verot (arvonlisävero ja valmisteverot) ovat tyypillisesti toiseksi suurin veroerä, joskin joinakin vuosina tämä on ollut jopa suurin veroerä tietyillä paikkakunnilla. Kolmanneksi suurin veroerä on tyypillisesti korjauksiin sisältyvä arvonlisävero. Alla on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ja kustannukset ilman veroja vuosina 2000 ja 2013 asuinkerrostaloissa eri kaupungeissa (kuvio 5). Prosenttimuutos kuvaa ylläpitokustannusten muutosta ajanjaksolla 2000–2013. Kuvassa esitettyjen verojen lisäksi ylläpitokustannuksiin sisältyviin palveluihin sisältyy yritysten maksamista palkoista maksetut verot ja työvoimakustannukset sekä yritysten maksamat yhteisöverot.



Kuvio 5. Asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ja kustannukset ilman veroja vuosina 2000 ja 2013

Helsingissä ylläpitokustannukset olivat vuonna 2000 euromääräisesti huomattavasti korkeammalla tasolla kuin Tampereella ja Turussa. Vuoteen 2013 mennessä ero euromääräisissä kustannuksissa oli etenkin Helsingin ja Tampereen välillä kaventunut huomattavasti, mikä selittää osaltaan prosentuaalisten muutosten huomattavia eroja.

Helsingissä kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 1,44 €/htm^2/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 4,98 €/htm^2/kk. Verojen osuus oli näin 29 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 3,27 €/htm^2/kk ja verot 0,83 €/htm^2/kk. Verot ovat näin ollen kasvaneet 72 prosenttia, kun taas ylläpitokustannukset ovat kasvaneet 52 prosenttia. Käytännössä 2400 htm^2:n kerrostalossa veroja maksettiin vuonna 2000 noin 23 900 euroa, kun taas vuonna 2013 veroja maksettiin noin 41 500 euroa. Tätä on kuvattu alla olevassa taulukossa 7. Muutosprosentit on laskettu alkuperäisillä arvoilla ilman pyöristyksiä.

Taulukko 7. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 2400 htm²:n kerrostalossa Helsingissä

	Helsinki 2000	Helsinki 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	70300	102000	44 %
Verot yht.	23900	41500	72 %
Ylläpitokustannukset yht.	94200	143400	52 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	25 %	29 %	

Turussa kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 1,26 €/htm²/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 4,47 €/htm²/kk. Verojen osuus oli 28 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 2,21 €/htm²/kk ja verot 0,64 €/htm²/kk. Verot ovat kasvaneet 97 prosenttia, kun taas ylläpitokustannukset ovat kasvaneet 102 prosenttia. Esimerkkikerrostalosta maksettiin veroja vuonna 2000 hiukan yli 18 400 euroa ja vuonna 2013 noin 36 300 euroa (taulukko 8).

Taulukko 8. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 2400 htm²:n kerrostalossa Turussa

	Turku 2000	Turku 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	45200	92400	104 %
Verot yht.	18400	36300	97 %
Ylläpitokustannukset yht.	63600	128700	102 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	29 %	28 %	

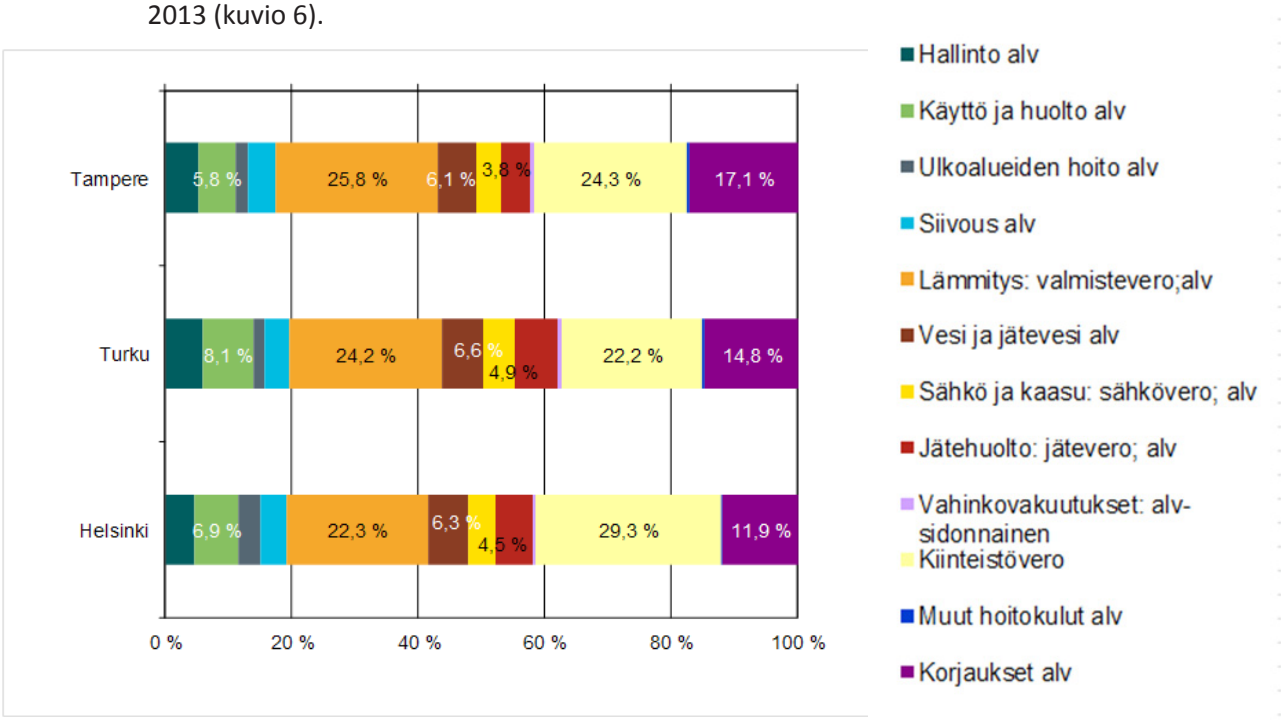
Tampereella kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 1,38 €/htm²/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 4,95 €/htm²/kk. Verojen osuus oli 28 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 2,25 €/htm²/kk ja verot 0,61 €/htm²/kk. Verot ovat kasvaneet 126 prosenttia, kun taas ylläpitokustannukset ovat kasvaneet 120 prosenttia. Verojen määrä esimerkkitalossa oli noin 39 700 euroa vuonna 2013, kun taas vuonna 2000 veroja maksettiin 17 600 euroa (taulukko 9).

Taulukko 9. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 2400 htm²:n kerrostalossa Tampereella

	Tampere 2000	Tampere 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	47200	102800	118 %
Verot yht.	17600	39700	126 %
Ylläpitokustannukset yht.	64800	142600	120 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	27 %	28 %	

3.1.3 Verojen jakautuminen vuonna 2013

Asuinkiinteistöissä kiinteistöveron osuus on tyypillisesti 25–30 prosenttia kaikista veroista ja se on useimmiten suurin veroerä. Kaikista ylläpitokustannuksista kiinteistöveron osuus noin 7-9 prosenttia. Lämmitykseen sisältyvät verot ovat pääsääntöisesti toiseksi suurin veroerä. Kolmanneksi suurin veroerä on usein korjausten arvonlisävero. Alla on kuvattu verojen jakautumista tarkastelukaupungeissa vuonna 2013 (kuvio 6).



Kuvio 6. Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen jakautuminen vuonna 2013 asuinkerrostaloissa

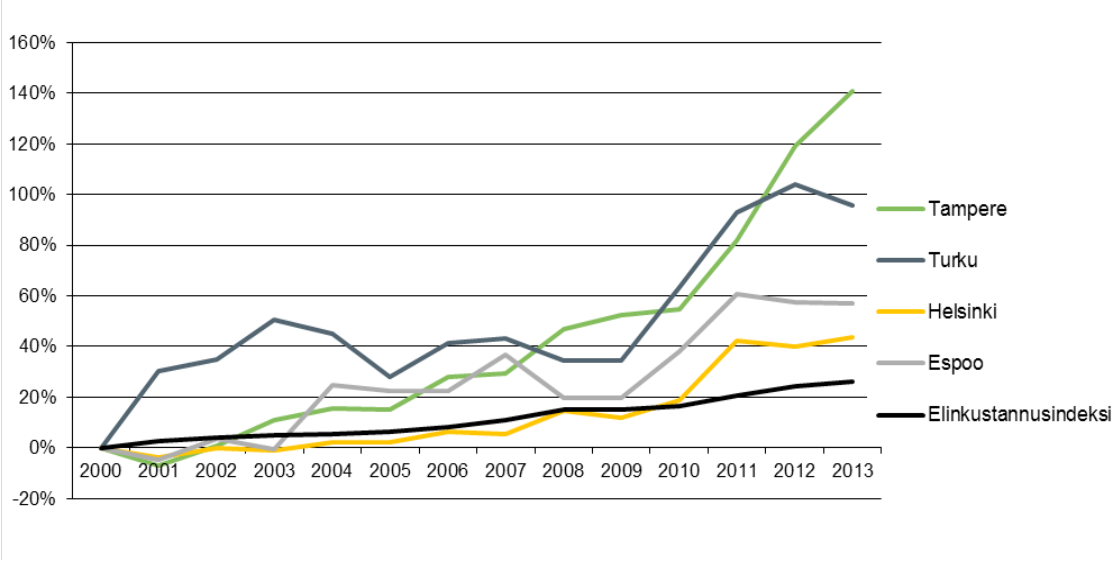
Yllä olevassa tarkastelussa arvonlisäveroa on tarkastelu osana ylläpitokustannuksia kuluerittäin. Kokonaisuudessaan ylläpitokustannuksiin sisältyvä arvonlisävero oli yli 17 prosenttia ylläpitokustannuksista vuonna 2013. Veroista arvonlisävero kattaa kokonaisuudessaan noin 60 prosenttia.

3.2 Toimistokiinteistöt

3.2.1 Verojen kehitys 2000-luvulla

KTI Ylläpitokustannusvertailuun perustuvat verolaskelmat osoittavat, että myös toimistokiinteistöihin kohdistuvien verojen määrä on joillakin paikkakunnilla jopa kaksinkertaistunut ajanjaksolla 2000–2013, eli verojen nousu on ollut lähes kaksinkertainen elinkustannusindeksin muutokseen verrattuna.

Verojen osuus toimistokiinteistöjen ylläpitokustannuksista oli Helsingissä vuonna 2013 noin 27 prosenttia, Tampereella 28 prosenttia, Turussa 23 prosenttia sekä Espoossa 23 prosenttia. Kiinteistöihin liittyvien verojen prosentuaalinen osuus ylläpitokustannuksista on kuitenkin vaihdellut vuosien välillä, sillä ylläpitokustannuksissa on tapahtunut melko paljon vaihtelua johtuen osin sekä kustannuksiin vaikuttavien olosuhteiden että vertailussa olevan aineiston vaihteluista. Ylläpitokustannukset ja kiinteistöihin liittyvät verot ovat kehittyneet 2000-luvulla prosentuaalisesti suunnilleen samassa tahdissa. Kuviossa 7 on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutosta.



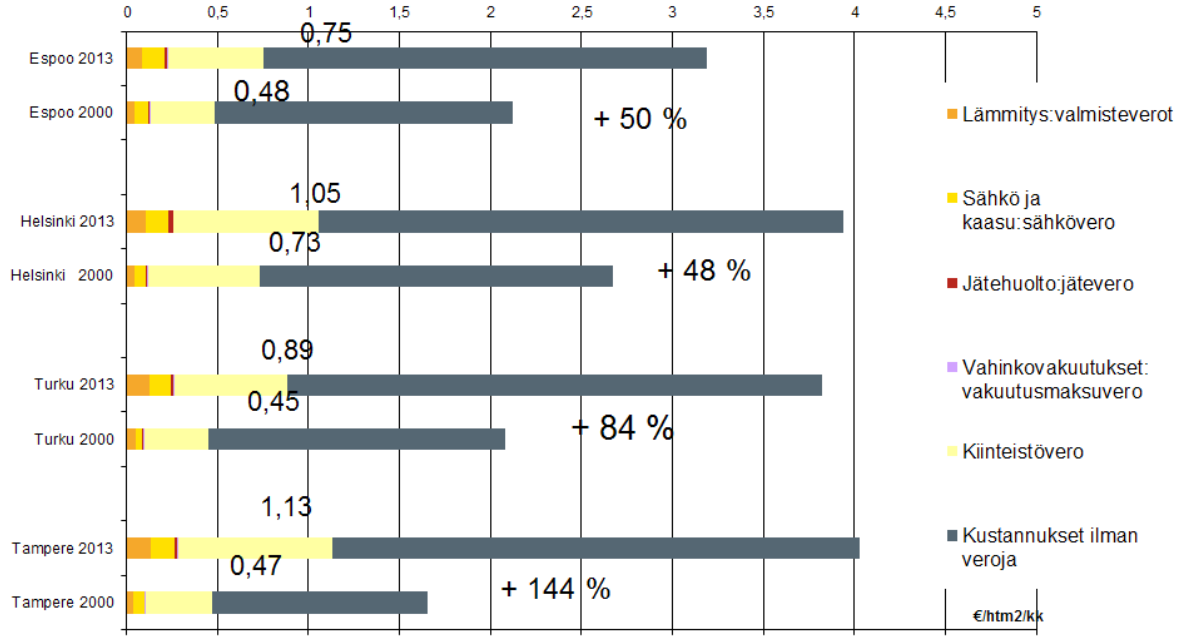
Kuvio 7. Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen muutos toimistokiinteistöt 2000–2013
(Tampere 141 prosenttia, Turku 96 prosenttia, Helsinki 44 prosenttia, Espoo 57 prosenttia ja elinkustannusindeksi 26 prosenttia)

Verojen kehityksessä on kaupunkikohtaista vaihtelua myös toimistokiinteistöissä. Etenkin Tampereella kiinteistöihin kohdistuvat verot ovat kasvaneet 2000-luvulla, mikä johtuu pääasiassa kiinteistöveron korotuksista. Tampereella toimistokiinteistöjen verot ovat nousseet 141 prosenttia vuosina 2000–2013. Turussakin verot ovat lähes kaksinkertaistuneet 2000-luvun aikana. Helsingissä verot nousivat 44, ja Espoossa 57 prosenttia vastaavana ajanjaksona. Espoo laski yleistä kiinteistöveroprosenttia vuosille 2008 ja 2009, mikä näkyy verojen määrän laskuna näinä vuosina.

3.2.2 Verot vuosina 2000 ja 2013

Kiinteistövero on toimistokiinteistöissä suurin veroerä. Kiinteistövero kattaa tyypillisesti yli 20 prosenttia ylläpitokustannuksista. Muu osa veroista koostuu kaukolämmön valmisteveroista, sähköverosta, jäteverosta ja vakuutusmaksuverosta. Jäteveron ja vakuutusmaksuveron osuudet ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista ovat

kuitenkin marginaalisia. Alla (kuvio 8) on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ja kustannukset ilman veroja vuosina 2000 ja 2013 toimistokiinteistöissä eri kaupungeissa. Prosenttimuutos kuvaa ylläpitokustannusten muutosta ajanjaksolla 2000–2013.



Kuvio 8. Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ja kustannukset ilman veroja vuosina 2000 ja 2013

Espoossa kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 0,75 €/htm²/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 3,19 €/htm²/kk. Verojen osuus ylläpitokustannuksista oli 23 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 2,12 €/htm²/kk ja verot 0,48 €/htm²/kk. Käytännössä keskimääräisestä 5000 htm²:n toimistokiinteistöistä veroja maksettiin vuonna 2000 noin 28 800 euroa, kun taas vuonna 2013 veroja tuli maksettavaksi noin 45 000 euroa. Tätä on kuvattu alla olevassa taulukossa 10.

Taulukko 10. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 5000 htm²:n toimistokiinteistössä Espoossa

	Espoo 2000	Espoo 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	98400	146400	49 %
Verot yht.	28800	45000	57 %
Ylläpitokustannukset yht.	127200	191400	50 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	23 %	24 %	

Helsingissä kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 1,05 €/htm²/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 3,94 €/htm²/kk. Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen osuus oli 27 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 2,67 €/htm²/kk verot 0,73 €/htm²/kk. Toimistokiinteistöstä maksettiin veroja tällöin vuonna 2000 noin 43 800 euroa ja vuonna 2013 noin 63 000 euroa (taulukko 11).

Taulukko 11. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 5000 htm²:n toimistokiinteistössä Helsingissä

	Helsinki 2000	Helsinki 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	116400	173400	49 %
Verot yht.	43800	63000	44 %
Ylläpitokustannukset yht.	160200	236400	48 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	27 %	27 %	

Turussa kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 0,89 €/htm²/kk vuonna 2013, kun ylläpitokustannukset olivat 3,82 €/htm²/kk. Verojen osuus ylläpitokustannuksista oli 23 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 2,08 €/htm²/kk ja verot 0,45 €/htm²/kk. Vuonna 2013 veroja toimistokiinteistöstä maksettiin noin 53 400 euroa, kun taas vuonna 2000 veroja maksettiin 27 000 euroa (ks. taulukko 12).

Taulukko 12. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 5000 htm²:n toimistokiinteistössä Turussa

	Turku 2000	Turku 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	97800	175800	80 %
Verot yht.	27000	53400	96 %
Ylläpitokustannukset yht.	124800	229200	84 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	22 %	23 %	

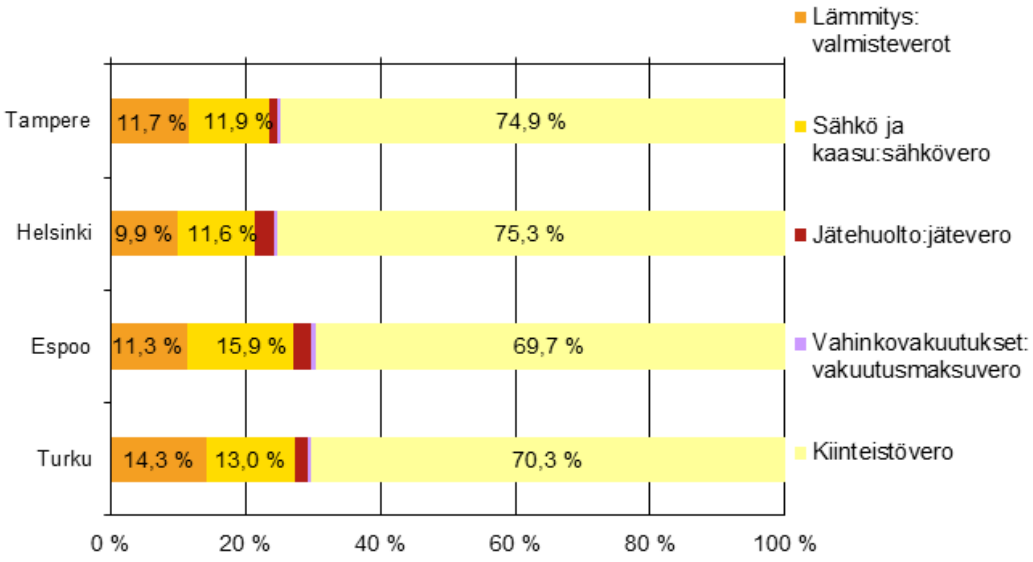
Tampereella kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät verot olivat 1,13 €/htm²/kk vuonna 2013 ja ylläpitokustannukset 4,03 €/htm²/kk. Tällöin verojen osuus oli 28 prosenttia. Vuonna 2000 ylläpitokustannukset olivat 1,66 €/htm²/kk ja verot 0,47 €/htm²/kk. Vuonna 2013 toimistokiinteistöstä maksettiin veroja noin 67 800 euroa, kun taas vuonna 2000 veroja maksettiin noin 28 200 euroa (ks. taulukko 13).

Taulukko 13. Vuositason verot ja ylläpitokustannukset 5000 htm²:n toimistokiinteistössä Tampereella

	Tampere 2000	Tampere 2013	Muutos
Kustannukset ilman veroja	71400	174000	145 %
Verot yht.	28200	67800	141 %
Ylläpitokustannukset yht.	99600	241800	144 %
Verojen osuus ylläpitokustannuksista	28 %	28 %	

3.2.3 Verojen jakautuminen vuonna 2013

Kiinteistöveron osuus kaikista toimistokiinteistön ylläpitoon sisältyvistä veroista on viime vuosina ollut noin 70–75 prosenttia. Energiaverojen eli lämmityksen valmisteverojen sekä kiinteistösähkön sähköverojen osuus on 22–27 prosenttia kaikista ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista. Muut verot koostuvat jäteverosta ja vahinkovakuutusmaksuverosta. Alla olevassa kuviossa 9 on kuvattu ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen jakautuminen eri veroeriin tarkastelukaupungeissa vuonna 2013.



Kuvio 9. Ylläpitokustannuksiin sisältyvien verojen jakautuminen vuonna 2013 toimistokiinteistöissä

Yllä olevasta kuviosta nähdään, että kiinteistöveron osuus veroista on Tampereella ja Helsingissä suurempi kuin Espoossa ja Helsingissä vuonna 2013. Tätä selittävät muun muassa Helsingin korkea maapohjan kiinteistövero ja Tampereen korkea yleinen kiinteistöveroprosentti.

4. Johtopäätöksiä ja keskustelua

Kiinteistön ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ovat nousseet 2000-luvulla huomattavasti yleistä hintatasokehitystä nopeammin. Joillakin paikkakunnilla verojen määrä on yli kaksinkertaistunut aikavälillä 2000–2013. Ylläpitokustannusten ja verojen määrän kasvu on lisännyt paineita vuokrien nousulle.

Vaikka kiinteistöverolla on merkittävä asema verokertymässä, muilla veroilla on suuri vaikutus ylläpitoon sisältyvien verojen kokonaismäärään. Etenkin energiaverot ovat nousseet 2000-luvun aikana paljon, ja vuonna 2011 tehdyt energialakien muutokset ovat selvästi havaittavissa verojen määrissä.

Verojen prosentuaalinen osuus ylläpitokustannuksista on pysynyt suunnilleen samana koko 2000-luvun ajan. Tässä on kuitenkin kaupunkikohtaista vaihtelua ja esimerkiksi Helsingissä asuinkiinteistöihin kohdistuva verorasitus on noussut suhteellisesti enemmän kuin ylläpitokustannukset. Verojen määrän kasvu on johtunut sekä ylläpitokustannusten noususta, jolloin myös eri palveluihin sisältyvien verojen määrä on noussut, että kustannuksiin sisältyvien verojen – arvonlisäveron, kiinteistöveron, sähköveron, valmisteveron ja jäteveron – kiristyksistä. Esimerkiksi asuinkiinteistöissä arvonlisäveroa maksetaan lähes kaikista ylläpitokustannuksista. Tämä vero jää lopullisesti kiinteistönomistajan ja viime kädessä vuokralaisten maksettavaksi, koska sitä ei voida arvonlisäverottomista asuntovuokrista vähentää. Seuraavaksi on tarkasteltu tässä selvityksessä tutkittuja veroja vielä lyhyesti niistä saatujen tulosten sekä haastattelujen pohjalta.

VARAINSIIRTOVERON veroprosentin muutos asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden kaupoissa kasvatti verorasitusta vähintään 25 prosenttia aikaisempaan verotustilanteeseen nähden. Jos yhtiöllä on velkaa, muutos on vielä suurempi riippuen yhtiövelan määrästä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiövelkaa on 20 prosenttia velattomasta myyntihinnasta, veron muutos on ollut yli 50 prosenttia.

Varainsiirtoveron muutoksen yleisenä negatiivisena vaikutuksena on nähty kiinteistökauppojen volyymin pienentyminen. Etenkin kiinteistösijoittajien näkökulmasta varainsiirtovero heikentää kiinteistöjen asemaa muihin sijoitusinstrumentteihin nähden, koska se lisää kaupankäynnin kustannuksia. Kaupankäyntivolyymin pieneneminen puolestaan johtaa markkinoiden likvidiyden ja yleisen toimivuuden heikkenemiseen. Kiinteistökauppaan sekä kuluttaja- että sijoitusmarkkinoilla vaikuttavat luonnollisesti myös lukuisat muut tekijät, kuten yleinen taloustilanne, rahoitusmarkkinoiden olosuhteet ja kuluttajien odotukset. Siksi on mahdotonta sanoa varmasti, kuinka paljon varainsiirtoveron nosto on tosiasiassa vaikuttanut tehtyjen kauppojen määrään. Varainsiirtoverotuksen muutos vaikuttaa myös kiinteistöjen rahoitusrakenteeseen, koska kiinteistöyhtiön rahoittaminen velalla ei tuo enää etuja varainsiirtoveron näkökulmasta. Varainsiirtoveron noston on arvioitu lisäävän

paineita asuntojen hintojen nousuun, koska kaupasta maksettu varainsiirtovero mielletään osaksi kauppahintaa, josta halutaan saada kompensaatio, kun asuntoa jälleen aikanaan myydään.

KIINTEISTÖVERO on toimistokiinteistöissä selvästi suurin veroerä, joka nykyisellään kattaa noin 75 prosenttia ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista ja 20 prosenttia ylläpitokustannuksista. Kiinteistövero on useissa tapauksissa suurin veroerä myös asuinkiinteistöissä, joskin sen osuus verojen kokonaismäärästä on merkittävästi pienempi, 25–30 prosenttia, johtuen sekä matalammista kiinteistöveroprosenteista että muiden verojen suuremmista osuuksista. Tällä hetkellä kiinteistövero tuottaa noin 5 prosenttia kuntien verotuloista. Vuonna 2014 koko Suomessa maksuunpantu kiinteistövero oli yhteensä 1 537 764 698 euroa.

Vaikka kiinteistövero on jo nyt suuri kiinteistöihin kohdistuva maksurasite, siihen kohdistuu korotuspaineita. Taustalla on, että kiinteistöveron korotuksen vaikutukset arvioidaan talouskasvun näkökulmasta pienemmiksi ja vähemmän haitallisiksi kuin tuloihin kohdistuva verotus. Lisäksi Suomessa on kansainvälisesti vertailtuna melko alhainen kiinteistövero. Verojärjestelmiä tulisi kuitenkin tarkastella kokonaisuuksina ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen, minkä takia ei ole mielekästä ottaa vertailukohteeksi kansainvälisestä kontekstista yksittäisiä veroeriä. Lisäksi kiinteistöveron suuruudesta ei voida tehdä oletuksia pelkästään veroprosentin perusteella, vaan tällöin pitäisi ottaa huomioon myös verotusarvon määrityksen mahdolliset erot maiden välillä. Kiinteistöveron noston suuri haittapuoli on, että se lisää kustannuksia kaikissa asumismuodoissa, mikä pitäisi ottaa huomioon kiinteistöveroa koskevissa päätöksissä.

Toimitilakiinteistöissä vuokrien tai vastikkeiden nousu nostaa yritysten liiketoimintakustannuksia ja heikentää näin niiden kilpailukykyä. Jos toimitilamarkkinoiden tilanne on kuitenkin sellainen, ettei veronkorotuksia voida kohdistaa vuokriin, jäävät nousevat kustannukset yksin omistajan kannettavaksi. Tällainen tilanne vallitsee parhaillaan esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla, joilla on paljon vajaakäyttöä. Tällöin kiinteistönomistajien nettotuotot laskevat ja investointihalukkuus vähenee, millä on pidemmällä tähtäimellä haitallisia vaikutuksia kiinteistömarkkinoiden toimivuuteen ja likviditeettiin sekä yritysten tarvitsemien toimitilojen tarjontaan.

Kiinteistöveroa moititaan usein siitä, ettei se huomioi kiinteistönomistajien tulotasoa tai heidän veronmaksukykyään. Ratkaisuksi on muun muassa ehdotettu progressiivista kiinteistöveroa. Tämän vaikutusta vuokrattujen tilojen ja asuntojen vuokralaisten kustannuksiin pitäisi kuitenkin arvioida erikseen, jotta muutoksella ei olisi ei-toivottuja vaikutuksia vuokratasoon. Kiinteistövero voi vaihdella paljon asumispaikasta ja asumismuodosta riippuen, mikä on havaittavissa tämän selvityksen

tuloksista. Valtiovarainministeriön julkaisussa ”*Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa*” on todettu, että sekä kuntien välillä että kuntien sisällä eri alueiden välillä suhteellinen ja efektiivinen veroaste vaihtelevat suuresti. Sekä valtiovarainministeriön esiselvityksen että tämän selvityksen tulokset osoittavat, ettei yhdenvertaisuus aina toteudu kiinteistöverotuksessa.

Eriarvoisuuden ongelman yhtenä pääsyynä valtiovarainministeriön selvityksessä nähtiin se, että verotusarvot vastaavat heikosti markkina-arvoja. Tähän ratkaisuksi on ehdotettu kiinteistöjen arvostamista enemmän käypien arvojen mukaan. Toisaalta taas vanhempien rakennusten verolaskentaan vaikuttavissa tiedoissa on usein puutteita ja virheitä. Tässä selvityksessä tehdyissä haastatteluissa nousi esiin, että nämä ongelmat ovat tuttuja jopa ammattimaisille kiinteistönomistajille. Verovelvollisen vastuulla on tarkistaa ja korjata kiinteistöverotuksen perusteena käytetyt tiedot, mikä lisää omistajien vastuuta ja osaamishaasteita.

Kiinteistöverotus on verraten monimutkaista ja läpinäkymätöntä verrattuna esimerkiksi ansiotuloverotukseen. Esimerkiksi tonttihintakartat ovat saatavilla vain alueen verotoimistosta ja rakennuksen verotusarvon laskemisessa on otettava huomioon varsin monta tekijää. Näin ollen maallikon ei välttämättä ole helppo ymmärtää kiinteistöveron tosiasiallista muodostumista tai esimerkiksi oman verotuksen eroja naapurin verotukseen nähden.

Kiinteistöveron tasa-arvoisuuden problematiikkaan liittyy lisäksi se, että usein kiinteistöverotus on ankarinta siellä, missä asuntojen hinnat ovat jo korkeita ja missä on täten korkeimmat rahoituskustannukset. Tämänkin selvityksen mukaan kaupunkien välillä voi olla suuria eroja ja kiinteistöveroa maksetaan eniten sekä suhteellisesti että absoluuttisesti Helsingissä. Tämä nostaa asumisen kustannuksia pääkaupunkiseudulla entisestään.

Selvityksessä tehtyjen haastattelujen mukaan ammattimaisten kiinteistönomistajien näkökulmasta kiinteistöverojen kaupunkikohtaisilla eroilla ei ole suurta merkitystä sijoitustoimintaan, vaan kiinteistösijoitusstrategiaan vaikuttavat muut tekijät, etenkin vuokra-asuntojen ja toimitilojen kysyntä eri seuduilla. Korkean vuokrakysynnän alueilla – jonne suurin sijoittajakysyntä kohdistuu – verojen korotukset kohdistetaan suoraan kotitalouksille ja asiakasyrityksille korkeampien vuokrien kautta.

Kiinteistöveron varsinaisilla ylä- ja alarajojen muutoksilla on melko vähäiset vaikutukset kuntatalouteen. Verotusarvot vaikuttavat veroprosenttia selkeästi enemmän. Esimerkiksi Helsingissä yleisen ja vakituisen asunnon kiinteistöveron prosenttikannat ovat matalat, mutta koska verotusarvot ovat korkeita, maksettavan kiinteistöveron määrä on usein korkea. Näin ollen on syytä miettiä, kohdistetaanko verotuksen mahdolliset muutokset verokantaan vai maapohjan ja rakennusten verotusarvojen määrittämisen menetelmiin.

Vaikka kiinteistöverolla on vahva fiskaalinen luonne, sillä on pyritty ohjaamaan muun muassa rakentamista. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron

nostaminen on nähty keinona kiihdyttää asuntorakentamista etenkin pääkaupunkiseudulla ja täten yhtenä apuna asuntopulan ratkaisemiseen. Keinon vaikuttavuutta on kuitenkin kyseenalaistettu sen takia, että sen katsottu joissakin tapauksissa johtavan matalampaan rakennustehokkuuteen. Verolla ei myöskään ole vaikutusta kunnan itse omistamien tonttien rakentamiseen.

ARVONLISÄVERO rasittaa merkittävästi etenkin asuinkiinteistöjen ylläpitoa, ja arvonlisäveroa sisältyy lähes kaikkiin ylläpidon kustannuseriin. Arvonlisäveron osuus ylläpitokustannuksista on kasvanut tasaisesti 2000-luvulla. Vuonna 2013 arvonlisäveron osuus asuinkiinteistöjen kaikista ylläpitokustannuksista oli yli 17 prosenttia. Verojen määrä on noussut sekä arvonlisäveroa sisältävien palvelujen kustannusten nousun että arvonlisäveroprosentin korotusten seurauksena. Arvonlisäveron nostaminen kasvattaisi asuntosektorin ylläpitokustannuksia – ja vuokria - lisää, kun taas toimitilakiinteistöissä korotukset eivät olisi niin merkittäviä, koska arvonlisävero voidaan vähentää vuokriin sisältyvästä arvonlisäverosta.

ENERGIAVEROJEN merkitys on kasvanut veronkorotusten myötä ja etenkin vuoden 2011 energiaverotuksen muutokset näkyvät selkeästi kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousuna. Toimistokiinteistöjen kustannuksissa muutokset näkyvät asuinrakennuksia voimakkaammin, koska energiaverojen osuus ylläpitoon sisältyvistä veroista on suurempi. Verojen osuus energian kokonaishinnasta on kasvanut lähes poikkeuksetta 2000-luvulla eri energiamuodoissa. Lämmitys ja sähkö vastaavat toimistokiinteistöissä vajaasta neljänneksestä kaikista veroista. Asuinkiinteistöissä osuus on ollut viime vuosina vieläkin suurempi, noin 30 prosenttia. Lisäksi on otettava huomioon, että useiden energiamuotojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti. Sähkön hinta on jopa kaksinkertaistunut 2000-luvun aikana.

Vaikka energiaveroilla on ohjaava tarkoitus, kuluttajien, asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistönomistajien on käytännössä varsin vaikeaa seurata maksamiaan veroja tai vaikuttaa niiden suuruuteen. Esimerkiksi kaukolämmön kohdalla kaukolämpöyhtiöt päättävät, mitä polttoaineita kaukolämmön tuotantoon käytetään. Lisäksi kaukolämmön hyödyntämisessä on paljon paikallisia eroja ja esimerkiksi liittymismaksuissa ja -mahdollisuuksissa on paikkakuntakohtaisia eroavaisuuksia. Kunnan yhtiöllä tai liikelaitoksella on lisäksi monopoliasema kaukolämmön tuottamisessa, eikä tarjontaa voida kilpailuttaa, eikä veroihin voi siten edes teoriassa vaikuttaa. Tällaisia veroja voi sisältyä sähköön, veteen ja lämmitykseen, joissa kaupungilla on määräävä asema. Käytännössä pienet vaikuttamismahdollisuudet tarkoittavat sitä, että käyttäjät voivat vaikuttaa vain kulutuksen määrään, joskin se riippuu paljon muustakin kuin loppukuluttajan käyttötottumuksista.

Selvityksessä haastatellut asiantuntijat näkevät energiaverot kiinteistönomistajien näkökulmasta parempina kuin verot, joihin ei itse voida vaikuttaa millään tavalla. On kuitenkin otettava huomioon, ettei kulutustakaan voida vähentää loputtomiin. Usein kulutuksen leikkaamiseen kannustavat enemmän vastuullisuus- ja

kustannusnäkökulmat kuin verotukselliset lähtökohdat. Ympäristöministeriössä on ehdotettu rakennusten kiinteistöveron porrastamista energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella. Tämä on herättänyt paljon keskustelua, sillä rakennusten energiatehokkuuden ja lämmitystavan määrittäminen laskennallisesti on haastavaa ja tasa-arvoinen arvostaminen vaikeaa. Kiinteistönomistajien mielestä kiinteistöverotus ja energiaverotus tulisi pitää erillään johtuen verojen erilaisesta luonteesta ja tavoitteista. Energiaverojen muutokset itsessään ohjaavat tehokkaampiin toimintatapoihin, ja niiden ohjaava vaikutus kannustaa kiinteistönomistajia ja rakennuttajia uusiin energiatehokkaisiin toimintatapoihin ja innovaatioihin.



JÄTEVERON osuus kiinteistöjen verokertymästä on kasvanut hiukan 2000-luvulla, samoin kuin verojen osuus jätehuollon kustannuksista. On kuitenkin otettava huomioon, että jätehuollon palveluntarjoajat ovat muuttaneet jätteenkäsittelytapojaan vuosien varrella. Esimerkiksi Helsingin seudun ympäristöpalvelujen jätehuollossa jätteet tullaan jatkossa polttamaan, minkä seurauksena myöskään jäteveroa ei tarvitse tältä osin maksaa. Jäteveron poistuminen tuskin kuitenkaan näkyy kiinteistönomistajille alhaisempina palvelumaksuina ja vaikka näin kävisikin, jäteverosta luopuminen ei juuri laskisi kiinteistöjen verorasitusta.

Kiinteistönomistamisen todellinen verorasitus on vielä selvityksen osoittamia tuloksiakin suurempi. Ylläpidon ja korjausten kustannuksiin sisältyy paljon työtä, johon kohdistuu verorasitusta muun muassa palkkojen ja niiden sivukulujen kautta. Kiinteistöpalveluja tuottavat yritykset maksavat tuloksestaan yhteisöveroja. Näitä ei ole tässä selvityksessä käsitelty. Samoin selvityksen ulkopuolelle ovat jääneet kaikki tilojen käyttäjien kustannuksiin sisältyvät verot, kuten esimerkiksi vuokralaisen sähkön kuluihin sisältyvät arvonlisä- ja valmisteverot. Näiden lisäksi kiinteistösektorin kokonaisverokertymään sisältyy runsaasti myös muun muassa tulo- ja luovutusvoittoveroja, jotka nostavat verorasituksen moninkertaiseksi.

Liitteet

Liite 1. Kuntien kiinteistöveroprosentit suurimmissa kunnissa

Kuntien kiinteistöveroprosentit ja asukasluku					
Kunta	Asukas-luku 28.2. 2014	Kiinteistöveroprosentit: Yleinen kiinteistövero-%		Vakituinen asuinrakennus	
		2014	*2013*	2014	*2013*
Helsinki	614 739	0,80	*0,80*	0,32	*0,32*
Espoo	261 290	0,60	*0,60*	0,32	*0,32*
Tampere	220 693	1,05	*1,05*	0,50	*0,45*
Vantaa	208 401	1,00	*1,00*	0,32	*0,32*
Oulu	194 020	0,95	*0,95*	0,40	*0,40*
Turku	182 301	1,00	*1,00*	0,32	*0,32*
Jyväskylä	134 872	1,15	*1,15*	0,50	*0,50*
Kuopio	106 491	1,30	*1,30*	0,52	*0,52*
Lahti	103 365	1,00	*1,00*	0,50	*0,50*
Kouvola	86 924	1,35	*1,35*	0,55	*0,55*
Pori	83 501	0,90	*0,90*	0,50	*0,50*
Joensuu	74 425	1,10	*1,10*	0,45	*0,45*
Lappeenranta	72 651	1,30	*1,25*	0,55	*0,35*
Hämeenlinna	67 791	1,15	*1,05*	0,50	*0,45*
Vaasa	66 399	1,05	*1,00*	0,40	*0,32*
Rovaniemi	61 292	1,35	*1,35*	0,40	*0,40*
Seinäjoki	60 543	1,20	*1,20*	0,50	*0,50*
Kotka	54 739	1,27	*1,27*	0,53	*0,53*
Mikkeli	54 662	1,20	*1,00*	0,55	*0,50*
Salo	54 458	0,90	*0,75*	0,55	*0,45*
Porvoo	49 566	1,25	*1,20*	0,45	*0,40*
Lohja	47 755	0,90	*0,90*	0,45	*0,45*
Kokkola	47 087	1,25	*1,15*	0,60	*0,50*
Hyvinkää	46 344	0,95	*0,95*	0,35	*0,35*
Nurmijärvi	41 217	0,75	*0,75*	0,35	*0,35*
Järvenpää	40 024	1,35	*1,32*	0,55	*0,41*
Rauma	39 945	0,68	*0,68*	0,32	*0,32*
Tuusula	38 149	0,75	*0,65*	0,32	*0,32*
Kirkkonummi	37 922	0,80	*0,80*	0,32	*0,32*
Kajaani	37 877	1,10	*1,10*	0,55	*0,55*
Savonlinna	36 220	1,05	*1,05*	0,45	*0,45*
Kerava	34 966	1,32	*1,32*	0,41	*0,41*
Nokia	32 721	0,90	*0,90*	0,41	*0,41*
Kaarina	31 819	1,00	*1,00*	0,35	*0,35*
Ylöjärvi	31 801	0,90	*0,90*	0,50	*0,50*
Kangasala	30 357	0,90	*0,90*	0,43	*0,43*
Riihimäki	29 372	1,25	*1,25*	0,45	*0,45*
Vihti	28 982	0,95	*0,95*	0,50	*0,50*
Raasepori	28 728	1,35	*1,35*	0,32	*0,32*
Imatra	28 197	1,35	*1,35*	0,32	*0,32*
Raahe	25 520	1,00	*0,90*	0,50	*0,32*
Sastamala	25 472	0,75	*0,75*	0,45	*0,45*
Raisio	24 557	1,25	*1,00*	0,45	*0,40*
Tornio	22 366	1,05	*1,00*	0,42	*0,35*
Iisalmi	22 181	1,10	*1,10*	0,55	*0,55*
Kemi	22 124	1,13	*1,13*	0,50	*0,50*
Jämsä	22 097	1,00	*1,00*	0,45	*0,45*
Varkaus	22 056	1,35	*0,95*	0,40	*0,40*
Hollola	22 018	1,15	*1,15*	0,55	*0,55*
Lempäälä	21 855	0,90	*0,85*	0,43	*0,40*

Liite 2a. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero%				
	Helsinki	Turku	Espoo	Tampere
2000	0,22	0,28	0,22	0,30
2001	0,22	0,28	0,22	0,30
2002	0,22	0,28	0,22	0,30
2003	0,22	0,28	0,22	0,30
2004	0,22	0,28	0,22	0,30
2005	0,22	0,28	0,22	0,30
2006	0,22	0,28	0,22	0,30
2007	0,22	0,28	0,22	0,30
2008	0,22	0,28	0,22	0,30
2009	0,22	0,28	0,22	0,30
2010	0,32	0,32	0,32	0,40
2011	0,32	0,32	0,32	0,40
2012	0,32	0,32	0,32	0,45
2013	0,32	0,32	0,32	0,45
2014	0,32	0,32	0,32	0,50
Korotus	45 %	14 %	45 %	67 %

Liite 2b. Yleinen kiinteistöveroprosentti

Yleinen kiinteistövero%				
	Helsinki	Turku	Espoo	Tampere
2000	0,70	0,80	0,50	0,75
2001	0,70	0,80	0,50	0,75
2002	0,70	0,80	0,50	0,75
2003	0,70	0,80	0,50	0,75
2004	0,70	0,80	0,65	0,75
2005	0,70	0,80	0,65	0,75
2006	0,70	0,80	0,65	0,75
2007	0,70	0,80	0,65	0,75
2008	0,70	0,80	0,50	0,75
2009	0,70	0,80	0,50	0,75
2010	0,80	1,00	0,60	0,85
2011	0,80	1,00	0,60	0,85
2012	0,80	1,00	0,60	1,05
2013	0,80	1,00	0,60	1,05
2014	0,80	1,00	0,60	1,05
Korotus	14 %	25 %	20 %	40 %

Liite 3a. Asuinkerrostalojen aineistojakauma

Helsinki

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	3270	1964	36	49
2001	3599	1965	37	48
2002	3707	1963	39	64
2003	3162	1963	40	68
2004	3353	1963	41	59
2005	3349	1963	42	56
2006	3353	1963	43	71
2007	3011	1963	45	66
2008	2930	1966	43	84
2009	2930	1964	45	70
2010	2977	1964	46	85
2011	3043	1964	47	88
2012	3239	1968	43	103
2013	3219	1974	39	113

Tampere

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	2208	1996	4	65
2001	2208	1996	5	65
2002	2210	1996	6	70
2003	2168	1996	7	79
2004	2158	1996	8	77
2005	2168	1996	9	75
2006	2210	1994	13	90
2007	2254	1994	13	97
2008	2212	1994	14	103
2009	2234	1994	16	100
2010	2212	1994	16	101
2011	2234	1995	16	98
2012	2343	1995	16	101
2013	2483	1993	20	93

Turku

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	3071	1996	4	26
2001	3062	1996	5	21
2002	2952	1996	6	28
2003	3069	1996	7	37
2004	3066	1996	8	34
2005	3066	1996	9	34
2006	3079	1996	10	33
2007	3079	1996	11	37
2008	3079	1996	12	39
2009	3062	1996	13	41
2010	3074	1996	14	42
2011	3116	1996	15	46
2012	3116	1996	15	48
2013	3079	1996	17	49

Liite 3b. Toimistokiinteistöjen aineistojakauma

Helsinki

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	6869	1958	42	139
2001	6647	1959	42	155
2002	6576	1962	40	194
2003	6489	1963	40	184
2004	6404	1963	41	198
2005	6138	1963	42	172
2006	6352	1963	43	143
2007	6329	1963	44	163
2008	6454	1963	45	139
2009	7097	1964	45	140
2010	7520	1965	46	149
2011	7041	1965	46	154
2012	7097	1965	47	124
2013	7136	1965	48	117

Tampere

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	6062	1982	18	14
2001	6647	1976	25	14
2002	6745	1980	22	18
2003	6850	1979	24	23
2004	7265	1978	26	21
2005	9038	1976	29	17
2006	9490	1978	28	18
2007	8815	1976	31	21
2008	8324	1980	28	23
2009	7223	1981	28	20
2010	8997	1978	32	26
2011	8570	1979	32	28
2012	9298	1982	30	27
2013	9484	1981	32	28

Turku

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	4507	1977	23	25
2001	3582	1976	26	25
2002	4255	1971	31	25
2003	4756	1971	32	29
2004	4505	1974	30	26
2005	4756	1966	39	21
2006	4254	1966	40	19
2007	4756	1968	39	17
2008	5674	1960	48	16
2009	7321	1966	43	19
2010	9190	1977	33	25
2011	9190	1980	31	23
2012	9336	1980	32	21
2013	10367	1985	28	24

Espoo

vuosi	htm²	valm.v.	ikä	lkm
2000	6075	1987	13	39
2001	6859	1987	14	58
2002	6075	1988	14	65
2003	6239	1988	15	71
2004	5623	1989	16	65
2005	5358	1989	17	56
2006	5419	1988	18	48
2007	5823	1989	19	54
2008	5677	1991	17	45
2009	5874	1990	19	45
2010	5874	1991	19	45
2011	5493	1990	21	49
2012	6192	1991	21	36
2013	6251	1991	23	43

Liite 4. Laskentamenetelmät ja -kaavat, käytetyt oletukset sekä oleellisimmat rajoitukset

Laskelmat perustuvat KTI Ylläpitokustannusvertailun kustannuksiin.

- Kustannukset ja verot on laskettu paikkakuntakohtaisilla mediaaneilla (€/htm²/kk). Taulukoissa 6-12 on esitetty verojen määrät vuositasolla kokonaisessa kohteessa. Asuinkerrostalossa huoneistoneliömäärä on 2400 htm² ja toimistokiinteistössä 5000 htm². Taulukoissa on kuvattu tarkastelu-kaupunkien ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot vuonna 2000 ja 2013 sekä näiden välinen muutos.
- Kohteissa ja kohteiden lukumäärissä on pientä vuosittaista vaihtelua, mutta suurelta osin aineisto on pysynyt samana.
- Ylläpitokustannuksiin vaikuttavat melko paljon korjausten määrän suuret vuosittaiset vaihtelut.
- Aineistosta on rajattu pois vuokratontilla olevat kiinteistöt.
- Toimistojen hoitokuluja on käsitelty ilman mahdollisia vuokria (esimerkiksi paikoitusalueesta).
- Aktivointeja ei ole huomioitu ylläpitokustannuksissa. Toimistojen kohdalla ylläpitokustannukset eivät pidä sisällään myöskään vuokria
- Ylläpitokustannuksiin sisältyvien oman henkilöstön palkkoihin sisältyviä veroja ja veroluonteisia maksuja ei ole tässä selvityksessä huomioitu.
- Maksettujen verojen määrä voi olla joissakin tilanteissa pienempi kuin edellisen vuoden vastaavat verot, sillä laskelmat perustuvat mediaanikustannuksiin, jolloin kustannus on voinut laskea edelliseen vuoteen verrattuna.
- Muutosprosentti on laskettu kaavalla (b-a)/a *100 % ja se on pääsääntöisesti laskettu aikaväliltä 2000–2013

Verojen laskenta

Alv	Jätevero	Sähkövero	Kaukolämpö
• Asuinkiinteistöissä ylläpitokustannusvertailun luvut ovat pitäneet sisällään alvin ja muut verot, jotka on sittemmin eroteltu. • Toimistokiinteistöjen kustannukset eivät sisällä tässä alvia, vain muita veroja. * • Vuokrat on huomioitu asuntojen ylläpitokustannuksista, mutta niissä ei ole alvia. • Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannukset on laskettu ilman vuokria. • Arvonlisäverosta on käytetty vuonna 2010 veron keskiarvoa 22,5 %, sillä vero muuttui 1.7.2010.	• Prosentuaalinen osuus on laskettu hyödyntäen HSY:n tilastoa 600 litran sekajäteastian keskimääräisestä hinnan muutoksesta ja siihen vaikuttavista tekijöistä. • Täten on oletettu, että jätehuollon kustannukset koostuvat vain sekajätteestä, joka toimitetaan kaatopaikalle	• Sähköveron määrä on arvioitu kaupungin vuosittaisen mediaanikulutuksen mukaan. • Näin ollen maksetun sähköveron määrä saattaa olla joissain tilanteessa pienempi kuin edeltävän vuoden vastaava maksettu sähkövero.	• Verojen osuus vaihtelee johtuen siitä, että kaukolämmön tuotannossa käytetään eri polttoaineita, joilla on eri valmisteverot. • Kaukolämmön verojen osuus on tässä laskettu Energiateollisuudelta saatujen keskimääräisten verojen mukaan. • Oletettu, että lämmitys vain kaukolämpöä eli tarkastelussa mukana vain kaukolämpökohteet. • Kaukolämmön liittymis- tai perusmaksuja tai näiden kunnallisia eroja ei ole huomioitu erikseen. Energiateollisuudelta saatu tilasto pitää sisällään perusmaksun/tehomaksun osuuden.

* Todellisuudessa, mikäli toimitilakiinteistön vuokralainen ei ole arvonlisäverovelvollinen, ei myöskään ylläpitokustannuksiin sisältyvä arvonlisävero ole vähennyskelpoinen. Tällöin arvonlisäveron vaikutuksista vuokrasopimukseen neuvotellaan tapauskohtaisesti vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Aineiston suurimmat rajoitukset

- Käytetyt luvut ovat mediaaneja kunkin vuoden toteutuneista kustannuksista ja perustuvat KTI Ylläpitokustannusvertailun tietoihin. Vertailun kiinteistöissä ja niiden määrissä on ollut vuosittaista vaihtelua.
- Aineistojen kohteiden jakauma ei välttämättä kuvasta koko markkinakantaa. Esimerkiksi kiinteistöveron kohdalla kiinteistön tosiasiallinen sijainti vaikuttaa paljon maksettuun kiinteistöveron määrään ja näin ollen mediaanikustannukset eivät välttämättä kerro kuntakohtaisista eroista täydellisesti.
- Aineiston ylläpitokustannusten vaihtelut ovat olleet paikoin suuria ja erityisesti korjauskustannusten vuosittaiset vaihtelut ovat olleet merkittäviä.

Lähteet

Kirjat

Jukkola, J., Järvenoja, M. Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2011. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
Kallio M., Korpelainen T. & Nielsen A. 2011. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 4 uud. painos, KHTPro.

Lait sekä verohallinnon ja tullin ohjeet:

Lait

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501
Jäteverolaki 1126/2010
Valmisteverotuslaki 182/2010
Verohallinnon ohjeet ja tiedotteet
Kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen uusi ilmoittamis- ja toimittamismenettely (14.3.2014)
Kiinteistöverotuspäätös 2014 (7.3.2014)
Ohjeita rakennusten jälleenhankinta-arvoasetuksen soveltamisesta (6.3.2014)
Verovalitusmenettelyä koskeva ohje (5.2.2014)
Kiinteistöverolain soveltamisohje (22.1.2014)
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti (22.1.2014)
Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa (22.1.2014)
Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoverotus (9.9.2013)
Kiinteistöverotuksen muutokset vuodelle 2014
Tullin ohjeet
Sähkön ja eräiden polttoaineiden verotaulukot 1.1.2014 alkaen
Energiaverotus (Asiakasohje nro 21, tammikuu 2014)
Jäteverotus (Asiakasohje nro 11, helmikuu 2013)

Muut sähköiset lähteet

Juutila, S. 2013. Mihin varainsiirtoveron muutos vaikutti kiinteistöalalla? KPMG:n veropalveluiden tiedotuslehti 1/2013, 16–18.
http://www.kpmg.com/FI/fi/Ajankohtaista/Uutisia-ja-julkaisuja/Asiakaslehdet/Documents/kpmg-tax-view-1-2013.pdf

Veronmaksajat. 2013. Energiaverot eri EU-maissa.
http://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kulutusverot/Energiaverot/

Verohallinto. 2014. Veronsaajien palvelut - Verotustietojen raportointi.
http://veronsaajat.vero.fi/fi-fi/raportti/Sivut/Kiinteistovero.aspx

Kuopion Energia. Kehysriihi kirisi sähkön ja polttoaineiden verotusta.
http://www.kuopionenergia.fi/media/ajankohtaista/2914/kehysriihi_kiristi_sahkon_ja_polttoaineiden_verotusta

Energiateollisuus. 2014.
http://www.energia.fi/energia-ja-ymparisto/energialahteet

Energiateollisuus. 2014. Kaukolämmitys.
http://energia.fi/koti-ja-lammitys/kaukolammitys
Tilastokeskus https://www.stat.fi/

Hintatilastot

Energiateollisuus. 2014. Kaukolämpötilasto ja hintatilasto.

Energiamarkkinavirasto. 2014. Sähkön hintakehitys.
http://www.energiavirasto.fi/sahkon-hintatilastot

Tutkimukset, selvitykset sekä julkaisut

Helin, H. 2007. Kiinteistövero: Suuret kaupungit 1993–2007. Helsingin kaupungin tietokeskus.
http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/07_11_01_Tutkkats_5__Helin.pdf

Horttana, P. 2013. Varainsiirtoveron muutoksen vaikutukset kiinteistösijoitusmarkkinoihin.
Diplomityö, Maankäyttötieteiden laitos, Aalto Yliopisto.

Kero, P. 2002. Energiaverojen kohtaanto ja tulonjakovaikutukset Suomessa - Energiaverojen korotusten vaikutukset ja kompensoiminen.
http://energia.fi/sites/default/files/energiaverot2craportti.pdf

KTI Kiinteistöindeksi 2013.
Leinonen P. 2012. Energiapolitiikan rooli sähkösektorin kehitystä ohjaavana t ekijänä. Lappeenrannan teknillinen yliopisto, Teknillinen tiedekunta, S ähkötekniikan koulutusohjelma.
https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/78711/Kandidaatintutkielma_Leinonen_Paavo.pdf?sequence=1

Lyytikäinen, T. 2013. Muuttamisen verottaminen jumiuttaa asuntomarkkinoita.
VATT Policy Brief 3-2013.
http://www.vatt.fi/file/policybrief/vatt_policybrief_32013.pdf

Mäenpää, I., Koivula, M. 2012. Energiaverojen korotusten tulonjakovaikutukset. Oulun yliopiston Thule-instituutti, Suomen ympäristökeskus.
http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/075_verotus/20121204Energi/verotyo.pdf

OECD. 2008. Tax and economic growth, Economics department working paper no.620.
http://www.oecd.org/tax/tax-policy/41000592.pdf

Pellervon taloustutkimus. Tiedotustilaisuus 20.8.2013.
http://www.omakotiliitto.fi/sites/default/files/Tiedotuskalvot_20082013_p%C3%A4ivitetty29082013.pdf

Peltola, R. 2014. Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa. Valtiovarainministeriön julkaisu, Maanmittauslaitos.
http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/075_verotus/20140411Kiinte/Kiinteistoejen_arvostamisperusteet.pdf

Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella. Ympäristöministeriön raportteja 2009:22. Helsinki. Ympäristöministeriö.

Rakennusteollisuus. 2013. Rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset 2012, VTT:n selvitys.
https://www.rakennusteollisuus.fi/Documents/Suhdanteet%20ja%20tilastot/Rakentamisen%20yhteiskunnalliset%20vaikutukset%202012.pdf

Rakennusteollisuus. 2014. Talonrakentamisen verovaikutukset, VTT:n selvitys.
http://www.rakennusteollisuus.fi/Documents/Suhdanteet%20ja%20tilastot/VTT%20kerrostalorakentamisen%20tulo_ja%20verojakauma%20selitystekstit%20kes%C3%A4kuu%202014%20.pdf



KTI

Eerikinkatu 28, 7. krs., 00180 Helsinki

Puh. 020 7430 130, www.kti.fi

RAKLI

Tilaa elämälle

Annankatu 24, 2. krs., 00100 Helsinki

Puh. (09) 4767 5711, www.rakli.fi.