VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

- maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotus

ANTTI SUUTARI, FINANSSIASIANTUNTIJA
VALTIOVARAINVALIOKUNNAN VEROJAOSTO
10.10.2023

Vaikutukset kiinteistönomistajille

- Suurin mahdollinen maapohjan kiinteistöveron suhteellinen korotus olisi 40%.
  - Näin käy 42 kunnassa, joissa nykyinen yleinen kiinteistöveroprosentti on 0,93%.
  - Koska rakennusten osuus koko kiinteistön verotusarvosta on yleensä merkittävästi suurempi kuin maapohjien, jäisi veron korotus kuitenkin kokonaisuudessaan selvästi pienemmäksi.

Maapohjan kiinteistöveron tuotto ja muutos käyttötarkoituksen mukaan

Maapohjan käyttötarkoitus	Vero 2024 ilman muutosta	Muutos milj. €	Maapohjan veron muutos %
Asuinpientalo	96	18	19 %
Asuinrivitalo	23	6	24 %
Asuinkerrostalo	121	30	25 %
Muut asuinkiinteistö	45	5	12 %
Liike- ja toimistotila	77	19	25 %
Teollisuus ja varastoalue	18	3	16 %
Yleisten rakennusten alueet	23	5	24 %
Muut kiinteistöt	13	2	17 %
Haja-asutusalue	113	19	17 %

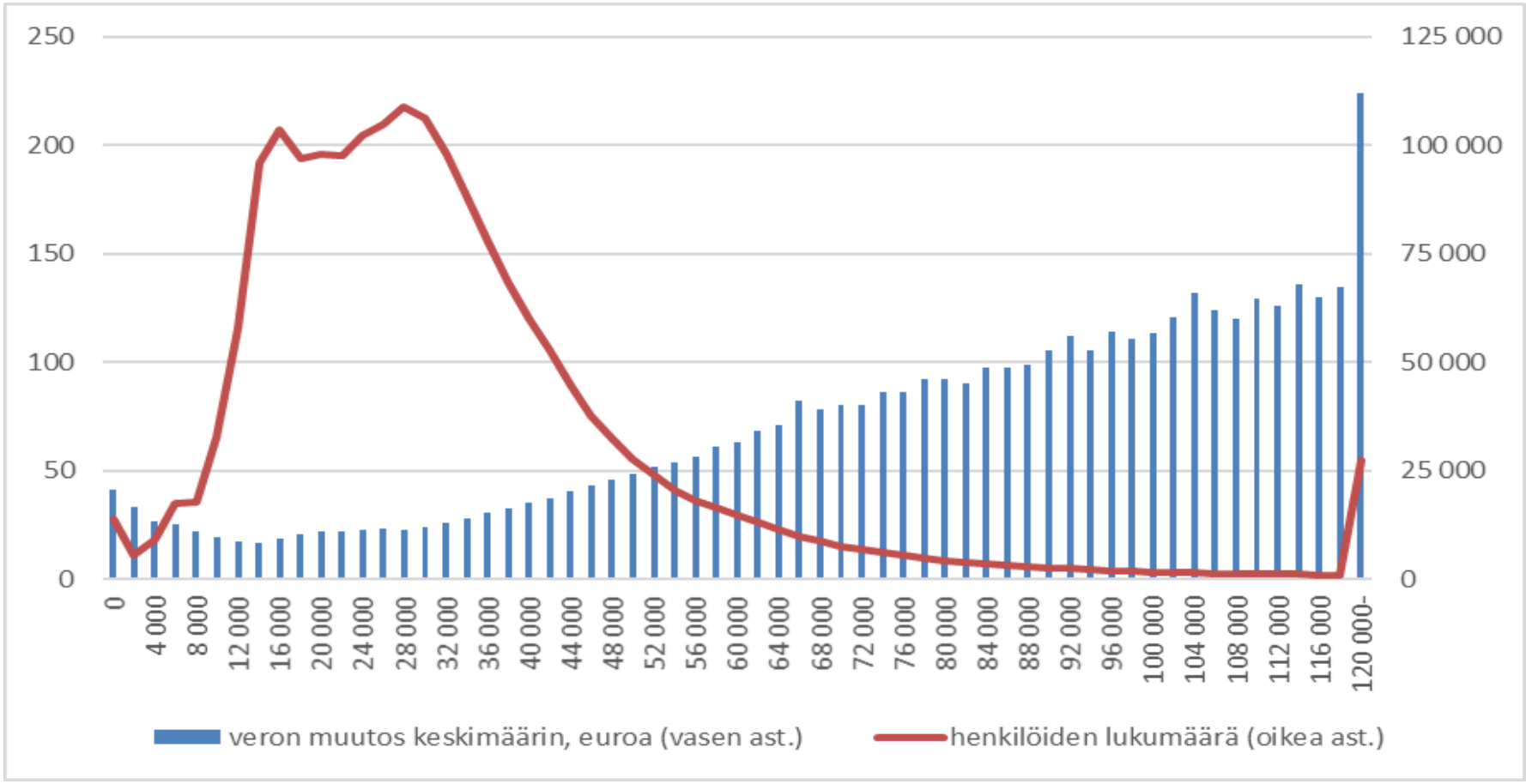
Maapohjan kiinteistöveron tuotto ja muutos omistajan oikeudellisen muodon mukaan

Omistajan oikeudellinen muoto	Vero 2024 ilman muutosta	Muutos, milj. €	Maapohjan veron muutos %	Koko kiinteistöverotuoton muutos %
Yksityishenkilöt	186	32	17 %	5 %
Asunto-osakeyhtiöt	160	39	24 %	8 %
Yritykset ja yhteisöt, pl. asunto-os. ja kiinteistösij.	71	12	17 %	2 %
Kiinteistöosakeyhtiöt	84	20	24 %	4 %
Julkisyhteisöt ja niiden liikelaitokset	15	3	22 %	3 %
Seurakunnat	5	1	20 %	5 %
Muut	7	2	26 %	8 %

Vaikutukset kotitalouksille

- Yksityishenkilöiden (sis. luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät) kiinteistöverotus kiristyy noin 32 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee kiinteisverorasituksen kasvua noin 5 prosentilla.
- Asunto-osakeyhtiöiden osalta verotus kiristyy noin 39 miljoonalla eurolla, mikä tarkoittaa noin 8 prosentin kasvua.
    - Asunto-osakeyhtiöitä suhteellisesti enemmän niissä kunnissa joissa verotus nyt kiristyy eniten.
- Ei vaikutusta vapaiden markkinoiden vuokratasoon, ARA-asuntojen osalta omakustannusperiaate.
- Uudistuksella ei ole havaittavaa vaikutusta tulonjakoa kuvaavaan Gini-kertoimeen.
- Palkansaajilla ja eläkeläisillä keskimääräinen muutos on molemmilla 31 euroa vuodessa.

Kiinteistöveron keskimääräinen vuosimuutos tuloluokittain ja henkilöomistajien lukumäärät



Vaikutukset yrityksiin

- Kiinteistöosakeyhtiöillä verotus kiristyy noin 20 miljoonalla eurolla, mikä tarkoittaa noin 4 % kasvua.
- Muilla yrityksillä ja yhdistyksillä kiristys noin 12 miljoonaa euroa, kasvua 2 %.
- Elinkeinonharjoittajien verotus kiristyy noin 2 miljoonaa, kasvua 6 %.
- Vaikutus jakaantuu melko tasaisesti eri toimialoille, mikään yksittäinen toimiala ei erotu selvästi joukosta. Yksittäisistä yrityksistä muutokset ovat suurimpia niillä, jotka omistavat arvokkaita kiinteistöjä keskeisellä sijainnilla pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä.