12.10.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaosto

Asia: HE 39/2023 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 500 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 23 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton kannat

Kiinteistöliitto ei kannata maapohjan veroprosentin alarajan korotusta. Esitystä tulee mielestämme kohtuullistaa joko lykkäämällä korotusta tai lieventämällä sitä. Alarajan korotuksen tuominen päätöksentekoon erillään arvostusmuutoksista tekee kiinteistöveron uudistamisen kokonaisvaikutuksen arvioinnin mahdottomaksi tässä vaiheessa. Kiinteistöveron luonnosteltu korottaminen nostaisi entisestään asumiskustannuksia alla olevalla tavalla.

Esitysluonnoksessa mainittu peruste, että korotettu vero kapitalisoituisi kiinteistöomaisuuden arvon laskemiseksi, on pitkän aikavälin vaikutuskanava, mikä huomioisi kiinteistöveron kiinteistön omistajille koituvat kasvavat kassavirtavaikutukset negatiiviseksi kiinteistöjen kysyntävaikutukseksi. Lyhyellä aikavälillä kiinteistöveron korotus menee kuitenkin suoraan taloyhtiöiden hoitovastikkeeseen, ja sitä kautta kaikille osakkaille, myös vuokranantajaosakkaiden kautta paineeksi korottaa vuokria.

Veronkorotuksen taloudellinen lisärasitus vaihtelee osakkaan ja asukkaan tulotason vaihtelun mukaisesti. Tämä vaikutus osittain tasoittuu, sillä oletettavasti keskimääräistä suurempituloiset omistavat keskimääräistä suurempia asuntoja, mutta tämän hetken kiinteistön omistajista ja asukkaista kiinteistöverorasitus kohdistuu painavimmin niihin, joiden tulotaso on keskimääräistä alempi.

Kiinteistöliiton 59 kaupungin Indeksitalo-mallilla laskettuna toiseksi kalleimmalla tonttien verotusarvon alueella koko kiinteistöveron korotus vuodelle 2024 olisi suurimmillaan Helsingissä lähes 30 prosenttia, jossa on huomioituna myös arviolta kahden prosentin korotus rakennuksen kiinteistöveron arvostuksiin ensi vuodelle. Helsingin laitakaupunkialueilla nousu ei ole ihan tätä luokkaa, mutta kaikkein kalleimmilla alueilla vielä tätäkin enemmän, yli 30 prosenttia. Indeksitalo-mallilla laskien Helsingissä korotus olisi noin 24 snt/m2/kk, joka tekee 90-neliöisessä perheasunnossa runsaat 21 euroa kuukaudessa, ja 255 euroa vuodessa.

Tämä muutos tarkoittaa helsinkiläiselle, kakkosvyöhykkeellä sijaitsevalle, vanhalle kerrostaloyhtiölle keskimäärin noin kolme prosenttia korkeampia hoitokuluja.

Muutosvaikutusta voidaan arvioida myös vuokrankorotustarpeen kannalta. Arvioituna PTT:n, Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton Asumismenot 2023 -aineiston perusteella, helsinkiläisessä vapaarahoitteisessa kerrostaloyhtiössä sijaitsevan vuokra-asunnon vuokran korotuspaine on noin prosentin verran. Vaikka tämä vaikuttaa pieneltä nostopaineelta, tilanne erityisesti Helsingin vuokramarkkinalla on tällä hetkellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ylitarjontatilanne, johon yhdistyy erittäin suuri ylläpitokustannusten nousu vuosina 2020–2023. Helsingissä kaukolämmitteisen kerrostalon hoitokustannukset ovat nousseet kolmessa vuodessa (2020–2023) arviolta 25 prosenttia. Käytettävissä olevat tulot ovat nousseet kotitalouksilla tuskin puolta tästä.

Kiinteistöveroprosenttien korotus pahentaa merkittävällä tavalla Helsingin ja eräiden muiden pääkaupunkiseudun kaupunkien asuntomarkkinoiden tilannetta. Helsingin esimerkki lisäksi osoittaa konkreettisesti sen, miten vähän julkinen valta koordinoi asumisen kannalta tärkeitä päätöksiä: energiayhtiö korottaa suuresti taksojaan, kaupunki vaatii ja tulouttaa korkeita tuottoja energiayhtiöltään, ja valtion toimenpiteet kärjistävät tilannetta. Yhteisvaikutuksena kiinteistöjen ja asumisen kustannukset nousevat voimakkaasti ja asuminen kallistuu.

Parempina taloudellisina aikoina, ja maltillisimmilla kehityskuluilla tämä kokonaisuus on pysynyt kasassa, mutta nyt korkojen ja elinkustannusten sekä hoitovastikkeiden voimakas nousu ja asumistuen säästöt keväästä 2024 alkaen uhkaavat erityisesti Helsingin asuntomarkkinoiden tasapainoa. Vuokralaisten kannalta ainut tilannetta mahdollisesti tukeva tekijä on se, että vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontatilanne, minkä pitäisi auttaa vuokra-asuntojen vuokraajien mahdollisuuksia löytää uusia, aiempaa edullisempia kohteita. Omistajien kannalta kustannusten ja korkojen nousun seurauksena taloyhtiöiden menoja on pyritty leikkaamaan, osittain myös korjaushankkeita tuleville vuosille siirtämällä. Kiinteistöveron korotus vahvistaa tätä suuntausta.

Kotitalouksista yhä suurempi osa nousee asumismenoissa yli taloudellisen kestokyvyn rajan, mitä kiinteistöveronkin korotukset voimistavat.

Kiinteistöliitto pitää maapohjan veroprosentin eriyttämistä rakennusten yleisestä veroprosentista kannatettavana.

Kiinteistöliitto on pitkään esittänyt, että kuntien kiinteistöveroprosenttien alarajoista tulee luopua kokonaan. Kunnilla pitää olla mahdollisuus päättää itse verorakenteestaan tältä osin.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti