VERONMAKSAJAIN KESKUSLIITTO RY

LAUSUNTO

12.10.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA (HE 39/2023)**

*Esityksen keskeinen sisältö:*

*Kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:een. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa.*

Kannanotot esitykseen:

**Veronmaksajain Keskusliitto vastustaa maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotusta 1,30 prosenttiin. Kaikilla kunnilla on ilman alarajan korotustakin mahdollisuus halutessaan korottaa tontin veroprosenttia. Esitetty kuntien pakottaminen korotuksiin on täysin tarpeetonta ja perusteetonta kuntien holhoamista, joka pakottaisi asumismenoja korottaviin kiristyksiin myös sellaiset kunnat, joilla ei ole siihen tarvetta eikä halua.**

**Maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttäminen nykyisestä yleisestä kiinteistöveroprosentista on perusteltua. Kuntien päätösvaltaa kiinteistöverotuksen tasosta ei tule kuitenkaan samassa yhteydessä rajoittaa veroprosenttien alarajaa korottamalla. Tonttien kiinteistöveron alaraja on siksi asetettava nykyisen yleisen kiinteistöveroprosentin tasolle 0,93 prosenttiin, jotta kuntia ei pakoteta kiristämään asukkaidensa kiinteistöveroa.**

**Yhdessä hallitusohjelmassa linjatun kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen kanssa joidenkin kiinteistöjen vero saattaa nousta kohtuuttomasti. Kiinteistöveron muutoksia on siksi tarkasteltava kokonaisuutena ja mahdollisen tulevan arvostamisuudistuksen vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava myös nyt esitetyn tonttien verotuksen kiristyksen vaikutukset.**

Perusteluja ja näkökohtia esitetyistä muutoksista:

**Alarajan korottaminen on perusteetonta kuntien holhoamista**

Tonttien kiinteistöveron alarajan esitetty korottaminen on perusteetonta. Kiinteistövero menee kunnille, joten niiden pitäisi luonnollisesti myös saada itse mahdollisimman vapaasti päättää sen tasosta omassa kunnassaan. Näinhän on jo nyt ansiotulojen verotuksessa. Kuntien oikeutta vapaasti päättää omasta kunnallisveroprosentistaan ei ole mitenkään rajoitettu.

Kiinteistöverotuksessa kunnille on kuitenkin asetettu ala- ja ylärajat, joiden väliin prosentit on päätettävä. Nykyisiä alarajoja ei tule lähtökohtaisesti korottaa, sillä se pakottaisi kiinteistöveron kiristyksiin monet sellaisetkin kunnat, joilla ei ole siihen sen paremmin tarvetta kuin haluakaan.

Tonttien osalta kiinteistöveron alaraja on nyt 0,93 prosenttia. Hallituksen esityksen mukaan tämä olisi jatkossa pakko korottaa vähintään 1,30 prosenttiin. Nyt alarajalla olevissa kunnissa tonttien verotus kiristyisi peräti 40 prosenttia.

Mitään asiallista perustetta tälle pakkokiristykselle ei ole esitetty. Vaikeaa se olisikin, sillä kunnathan voisivat jo nytkin halutessaan nostaa kiinteistöveron esitetyn uuden alarajan tasolle.

**Alarajan korottamisen tuottama pakkokiristys kohdistuu erityisesti kuntiin, joilla ei ole siihen tarvetta tai halua – esimerkkeinä Helsinki ja Espoo**

Maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotus pakottaa kaikkiaan 245 Manner-Suomen kuntaa kiristämään kiinteistöveroa. Nykyisellä alarajalla olevissa 42 kunnassa tonttien verotus kiristyy peräti 40 prosenttia.

Alarajan nosto kiristää suomalaisten kiinteistöverotusta yhteensä 108 miljoonaa euroa. Tästä noin kaksi kolmasosaa kohdistuu vain kahden kunnan eli Helsingin ja Espoon veronmaksajille. Näissä kunnissa veroprosenttia joudutaan nostamaan paljon ja tonttien verotusarvot ovat korkeat.

Vaikutukset asumiskustannuksiin ovat monissa kunnissa huomattavat. Helsingissä tyypillisessä 100 neliön perheasunnossa esitetty muutos tarkoittaisi lähes 300 euron lisäkulua vuodessa. Myös Espoossa korotukset olisivat huomattavia. Asumiskulut ovat jo muutoinkin olleet vahvassa nousussa, joten esitetty ajankohta pakkokiristyksille ei voisi olla juuri huonompi.

On huomiota herättävää, että Espoon kaupunki vastusti lakiluonnoksesta antamassaan lausunnossa esitettyä kiinteistöveron alarajan korotusta, vaikka se kasvattaisi huomattavasti kaupungin verotuottoja. Keskeinen perustelu oli, että kunnilla tulee olla mahdollisuus itse päättää verorakenteestaan sekä aidosti itse vaikuttaa talouden tasapainottamiseensa. Tähän on helppo yhtyä myös kiinteistöveron maksajien näkökulmasta.

**Tonttien kiinteistöveron eriyttäminen yleisestä kiinteistöverosta on perusteltua – nykyiset veroprosenttien alarajat kuitenkin samalla säilyttäen**

Maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttäminen nykyisestä yleisestä kiinteistöveroprosentista on sinällään perusteltua. Koko esityksen perimmäiset tavoitteet toteutuisivatkin itse asiassa parhaiten juuri toteuttamalla vain esitetty tonttien eriyttäminen yleisestä kiinteistöveropohjasta ilman samanaikaista veroprosenttien alarajan korotusta.

Hallituksen esityksessä todetaan aivan oikein, että ”maapohjan ja rakennusten kuuluminen yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin rajoittaa kuntien mahdollisuuksia säädellä verotuksen tasoa ja kohdentumista paikallisten tarpeiden mukaisesti”. Kuntien mahdollisuuksia päättää itse kiinteistöverotuksen tasosta omassa kunnassaan on tosiaan syytä vahvistaa, eikä heikentää.

Tonttien kiinteistöveron alaraja on siksi syytä asettaa nykyisen yleisen kiinteistöveroprosentin tasolle 0,93 prosenttiin, jolloin kuntia ei pakoteta kiristämään asukkaidensa kiinteistöveroa, mutta niillä on kuitenkin siihen mahdollisuus paikallisten tarpeiden mukaisesti.

**Tonttien kiinteistöveroprosenttien pakkokiristystä on tarkasteltava yhdessä kaavaillun arvostusuudistuksen kanssa – kasautuvien yhteisvaikutusten kansalaisten maksamiin kiinteistöveroihin on oltava kokonaisuutena kohtuullisia**

Verotuksen ennustettavuus ja oikeudenmukaisuus edellyttävät, että nyt esitettyä tonttien kiinteistöveroprosenttien alarajan korotusta ja hallitusohjelmassa linjattua kiinteistöverotuksen arvostusuudistusta tarkastellaan jatkovalmistelussa kokonaisuutena, sillä niillä on samoihin kansalaisiin kohdistuvia kasautuvia yhteisvaikutuksia.

Hallitusohjelman linjaus kiinteistöverotuksen myöhemmin toteutettavasta arvostamisuudistuksesta merkitsee monien kiinteistöjen verojen nousua entisestään, vaikka uudistus pyrittäisiinkin toteuttamaan kokonaisuutena tuottoneutraalisti.

Näiden kahden kiinteistöveromuutoksen kasautuva yhteisvaikutus voi nousta monissa tapauksissa huomattavaksi ja kohtuuttomaksi, vaikka niitä yksittäin tarkastellen pidettäisiinkin kohtuullisina. Perusteettomien ja kohtuuttomien ”tuplakiristysten” välttämiseksi on mahdollisen tulevan arvostusuudistuksen vaikutuksia arvioitaessa välttämätöntä huomioida myös nyt esitetyn tonttien verotuksen pakkokiristyksen vaikutukset samoihin kiinteistöihin.

Tämä on erityisen tärkeää, kun otetaan huomioon edellisen hallituksen luonnostelema arvostusuudistuksen kaatuminen viime vaalikaudella suurelta osin siksi, että luonnoksesta puuttuivat asianmukaiset ja hallitusohjelmassakin edellytetyt arviot uudistuksen vaikutuksista yksittäisiin kiinteistöjen omistajiin, jotta uudistuksen kohtuullisuudesta olisi voitu varmistua.

Tällä vaalikaudella arvostusuudistusta tarjotaan uudestaan ja hallitus on ohjelmassaan luvannut, että ”muutokset ovat kohtuullisia kiinteistöjen omistajille”. Odottaa sopii, että vaikutusarviot ovat tällä kertaa kattavat ja esitys vaikutuksiltaan selvästi kohtuullisempi kuin viimeksi.

Tällä kertaa tilanne on kuitenkin entistäkin haastavampi, kun pelkän arvostusuudistuksen päälle hallitus esittää nyt ensin toteutettavaksi myös tonttien kiinteistöveron pakkokiristyksen, jonka vaikutukset on syytä huomioida tulevan arvostusuudistuksen valmistelussa.

**Esitetty aikataulu kiinteistöveroprosenttien pakkokorotuksista jo 2024 on kohtuuton niin kansalaisten kuin kuntien päätöksenteonkin kannalta – muutoksia aikaisintaan vuonna 2025**

Oma lukunsa on esitetty tonttien kiinteistöveroprosenttien alarajan korottaminen jo vuonna 2024. Näin kireälle aikataululle ei ole hallituksen esityksessä mitään asiallista perustelua. Kunnat eivät ole voineet ottaa huomioon esitettyä kiinteistöveron pakkokiristystä budjetoinnissa, eivätkä esimerkiksi vuoden 2024 kunnallisveroprosentista päätettäessä. Tilanne on kestämätön, eikä mahdollista kunnille asianmukaista päätösvaltaa päättää verotuksen tasosta ja rakenteesta omassa kunnassaan.

Koska muutoksesta jo vuonna 2024 aiheutuu huomattavaa haittaa niin kuntien päätöksenteolle kuin kiinteistöveron maksajillekin, eikä siitä toisaalta ole mitään vastaavaa hyötyä, on kaikki kiinteistöveron muutokset syytä siirtää toteutettaviksi aikaisintaan vuonna 2025.

Teemu Lehtinen
Toimitusjohtaja