LAUSUNTO

12.10.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 39/2023 VP EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEISTÖVEROLAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: VALTIOVARAINVALIOKUNNAN VEROJAOSTON LAUSUNTOPYYNTÖ 10.10.2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle hallituksen esityksestä kiinteistöverolain muuttamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 122 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 320 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

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

KOVA vastustaa jyrkästi maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotusta. Korotus nostaa entisestään asumisen kustannuksia. KOVA huomauttaa, että kuten lakiesityksen taulukossa sivuilla 9-10 esitetään, alarajan korotus nostaa maapohjan verotusta erityisesti pääkaupunkiseudun kunnissa. Vero kohdistuu kiinteistönomistajille, ja se tarkoittaa asuinrakennusten osalta nousua asumisen kustannuksissa. KOVA

painottaa, että korotukset kiinteistöverotuksessa lisäävät painetta nostaa vuokria ja käyttövastikkeita valtion tukemissa ARA-asunnoissa.

KOVA muistuttaa, että asukkaiden valinta ARA-vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asunnot kohdistuvat pienituloisille ja vähävaraisille hakijoille. ARA-asunnoissa vuokrat ja käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan. Omakustannusperiaate tarkoittaa, että asukkailta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa tai vastiketta enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

KOVA korostaa, että erityisesti nykyisessä tilanteessa, jossa rahoituskulujen merkittävä nousu yhdessä kiinteistön ylläpitokustannusten nousun kanssa pakottaa ARA-toimijoita nostamaan vuokria ja vastikkeita vuodelle 2024, kiinteistöveron korotukset lisäävät entisestään asukkaiden maksettavaksi tulevia kustannuksia. KOVA on huolissaan korotusten vaikutuksesta asukkaiden maksukykyyn, kun samaan aikaan hallitus on päättänyt myös erittäin merkittävistä sosiaaliturvan leikkauksista ja indeksijäädytyksistä, jotka kohdistuvat pienituloisimpiin ja heikoimmassa asemassa oleviin asukkaisiin.

KOVA vaatii, että kiinteistöverotuksessa tulisi soveltaa rajoitustenalaisiin ARA-kohteisiin alennettua kiinteistöveroa siten kuin jäljempänä tarkemmin esitetään. KOVA toteaa, ettei rajoitustenalaisilla asuinrakennuksilla ole samanlaista vakuus- tai reaaliarvoa kuin sellaisilla kiinteistöillä, joihin ei liity esimerkiksi valtion tukijärjestelmästä johtuvia rajoituksia. KOVA esittää, että näiden kohteiden kiinteistövero muodostettaisiin niin, että se on 50 prosenttia sekä rakennuksen että maapohjan arvostamismenetelmällä muodostetusta verotusarvosta.

Rajoitustenalaisten ARA-kohteiden arvostaminen

KOVA katsoo, että maapohjan ja rakennusten arvostamisessa tulee soveltaa alennettua kiinteistöveroa niihin kohteisiin, jotka ovat arava- tai korkotukilain tai asumisoikeuslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä. KOVA esittää, että näiden kohteiden kiinteistövero muodostettaisiin niin, että se on 50 prosenttia sekä rakennuksen että maapohjan arvostamismenetelmällä muodostetusta verotusarvosta.

KOVA painottaa, ettei rajoitustenalaisilla asuinrakennuksilla ole samanlaista vakuus- tai reaaliarvoa kuin sellaisilla kiinteistöillä, joihin ei liity esimerkiksi valtion tukijärjestelmästä johtuvia rajoituksia. Rajoitustenalaisten kiinteistöjen reaaliarvo on merkittävästi alhaisempi verrattuna ilman rajoituksia oleviin kiinteistöihin, minkä tulisi vaikuttaa myös kiinteistöveroon alentavasti. Näiden kiinteistöjen luovutushinta ja luovutuksen kohde ovat arava-, korkotuki- ja asumisoikeuslainsäädännössä säädeltyjä. KOVA katsoo, ettei ole perusteltua, että rajoitustenalaisilla kiinteistöillä olisi sama arvostus kiinteistöveron määräytymisessä kuin ilman rajoituksia olevilla kiinteistöillä.

Kuten edellä on todettu, rajoitustenalaisten kohteiden vakuus- ja reaaliarvo ovat alhaisemmat kuin sellaisilla kohteilla, joihin ei kohdistu rajoituksia. Ennen KHO:n ratkaisua 2014:128 voimassa olleen oikeustilan mukaisesti voitiin huomioida omistajakohtaiset olosuhteet. KOVA katsoo, että ARA-kohteiden kiinteistöverotuksessa tulisi edelleen huomioida omistajakohtaiset olosuhteet.

KOVA perustelee näkemystään alennetusta kiinteistöverosta asukkaiden maksukyvyn huomioimisella. ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin asukkaat valitaan ARA:n laatimien asukasvalintaperusteiden mukaisesti. Asuntojen omistajan on valittava asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin aravarajoituslain (1190/1993) 4 a – 4 c §:ien, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 a – 11 c §:ien, asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-

asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (VnA 166/2008) sekä asumisoikeuslain (393/2021) 11 – 14 §:ien mukaisesti.

Asukkaiden valinta ARA-vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Hakijoita verrataan keskenään asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja asunnot vuokrataan asuntoa eniten tarvitseville. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Alennettu kiinteistövero rakennusten arvostamisen osalta hyödyttäisi rajoitustenalaisten kohteiden osalta suoraan vuokra- ja asumisoikeusasukkaita, sillä yhteisöjen vuokrat ja vastikkeet määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti. Arava- ja korkotukilaeissa sekä asumisoikeuslaissa säädetään tarkemmin siitä, mitä eriä vuokriin ja vastikkeisiin voidaan sisällyttää. Kun nämä kustannukset laskevat, saattaa se tarkoittaa jopa asukkaiden vuokrien ja käyttövastikkeiden alenemista. Tällä olisi myös suoraan vaikutusta yhteiskunnan maksamiin asumistukimenoihin.

KOVA haluaa kiinnittää huomiota myös seurauksiin, joita aiheutuu siitä, että ARA-kohteiden tontteja verotetaan samoilla perusteilla kuin vapaarahoitteisia tontteja. ARA-tuotannon edellytyksenä ovat kohtuuhintaiset tontit, ja ARA määrittää alueittain enimmäistonttihinnat. Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo voi kuitenkin kasvukeskusalueilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla olla merkittävästi enemmän kuin alueelle määritelty enimmäistonttihinta. Kohtuuhintaisten rakentamiskelpoisten tonttien saatavuus on jatkuva ongelma ARA-tuotannossa. Jos ARA-kohteiden tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada kohtuuhintaista säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen. Tämä taas lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille, mikä lisää merkittävästi segregaation riskiä.

Kiinteistöt, joissa on luovutusrajoituksia, joihin kiinteistöjen alempi verotusarvo perustuisi, löytyvät kirjattuina kiinteistörekisteristä. Rekisteriin perustuen olisi siten yksiselitteisesti määritettävissä julkisesta ja luotettavasta lähteestä ne kiinteistöt, jotka kuuluisivat alennetun kiinteistöveron piiriin.

Helsingissä 12.10.2023,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi