Teemu Lyytikäinen
Johtava tutkija
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus
VATT
16.10.2023

**Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle:**
**Lausunto hallituksen esityksestä laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

Esityksessä maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistövero-prosentista ja maapohjan kiinteistöveron vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa.

## Maapohjan vero osana verojärjestelmää

Esitystä voidaan pitää perusteltuna hyvän verojärjestelmän periaatteiden näkökulmasta (Kari ym., 2013). Maapohjan kiinteistöveron eriyttäminen ja sen veroprosentin vaihteluvälin korottaminen siirtää verotuksen painopistettä maapohjaan. Maan arvoon kohdistuva kiinteistövero ei aiheuta haitallisia kannustinvaikutuksia rakennusinvestointeihin (ks. Lyytikäinen, 2009) tai työn tarjontaan, kuten rakennusten arvoon kohdistuvat kiinteistöverot tai kuntien tulovero.

Erottamalla maapohjan vero rakennusten kiinteistöveroista kunnille luodaan mahdollisuus kiristää maahan kohdistuvaa verotusta ilman, että samanaikaisesti liikerakennusten verotus muuttuu. Jatkossa kunnilla olisi myös mahdollisuus ansiotuloverotuksen keventämiseen ja kiinteistöverotuksen kiristämisen maapohjaan painottuen, jolloin työnteon kannusteet vahvistuisivat ilman että rakennusinvestointein kannusteet heikkenevät.

## Vaikutus julkisen talouden tasapainoon

Esityksen tavoitteena on osana hallituksen julkisen talouden tasapainottamistavoitteita kasvattaa kiinteistöverokertymää. Toimenpiteen arvioidaan kasvattavan kuntien kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla. Uudistus ei kuitenkaan todennäköisesti vahvista julkista taloutta tämän staattisen arvion mukaisesti. Kunnat voivat käyttää kasvaneet maapohjan kiinteistöverotulot parempiin julkisiin palveluihin, muiden verojen keventämiseen tai kunnan rahoitusaseman parantamiseen. Mikäli kasvanut verotulo käytetään kunnissa julkisiin palveluihin tai muiden verojen keventämiseen, ei julkisen talouden tasapaino muutu uudistuksen seurauksena. Uudistus on silti perusteltu, sillä se muuttaa verotuksen rakennetta suuntaan, jossa verojärjestelmän aiheuttamat haitalliset kannusteet vähenevät.

Teemu Lyytikäinen
Johtava tutkija
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus
VATT
16.10.2023

**Vaikutus hintoihin ja vuokriin**

Maapohjan veron korotuksen kohdentuminen eri väestöryhmille riippuu osaltaan veron vaikutuksista kiinteistöjen hintoihin ja vuokriin. Hinnat ja vuokrat määräytyvät asuntomarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan yhteisvaikutuksesta. Lyhyellä aikavälillä asuntotarjonta on kiinteä, jolloin esityksen vaikutukset hintojen ja vuokrien kehitykseen riippuvat sen vaikutuksista omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen kysyntään. Pitemmällä aikavälillä myös asuntotarjonta voi reagoida uudistukseen asuntorakentamisen kautta, jolloin vaikutus hintoihin ja vuokriin voi poiketa välittömästä vaikutuksesta. Esityksen vaikutus hintoihin ja vuokriin riippuu myös siitä, miten kiristyneen maanverotuksen kunnat käyttävät lisäverotulonsa. Kunta voi kasvaneen verotulon myötä alentaa muita veroja tai parantaa paikallisten palvelujen tasoa, mikä nostaa asuntokysyntää kunnassa ja kompensoi maapohjan veron vaikutuksen osittain tai kokonaan.

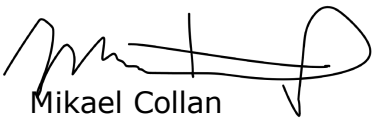
Kiinteistövero ei vaikuta vuokralaisten maksuhalukkuuteen, koska veron maksaa omistaja. Siksi vuokranantajien on vaikea siirtää kohonneita veroja vuokriin eikä esitys todennäköisesti juuri vaikuta vuokriin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla. Ara-asuntojen vuokrat puolestaan määräytyvät kustannusperusteisesti ja siksi esitys voi nostaa niiden vuokria, silloin kun ne eivät sijaitse kunnan omistamalla maalla, josta kiinteistöveroa ei makseta. Jos esityksestä seuraava verotulon lisäys kuitenkin vähentää painetta asuinrakennuksen kiinteistöveron käyttöön, lievenee nousupaine Ara-asuntojen vuokriin.

Muusta kuntataloudesta erikseen tarkasteltuna kiinteistöveron korotus lisää kiinteistön omistajan kustannuksia ja vähentää siksi asunnon ostajien maksuhalukkuutta. Tällöin asuntokysyntä omistusasuntomarkkinoilla laskee, mikä johtaa asuntohintojen laskuun. Tutkimustiedon perusteella voidaan arvioida, että kiinteistöveron korotus kapitalisoituu täysin hintoihin (Gallagher et al. 2013 ja Palmon & Smith, 1998). Tämä tarkoittaa, että asunnon hinta laskee veronkorotuksen nykyarvon verran. Arvioitaessa esityksen vaikutuksia kiinteistöhintoihin tulee kuitenkin huomioida, että uudistuksesta aiheutuvien lisäverotulojen käyttö parempiin julkisiin palveluihin tai muiden verojen keventämiseen lisää kunnan houkuttelevuutta ja kysyntää kiinteistömarkkinoilla. Myös muut paikalliset verot ja palvelujen laatu kapitalisoituvat asuntohintoihin, jolloin uudistuksen yhteisvaikutus kunnan hintatasoon jää todennäköisesti veron korotuksen nykyarvoa pienemmäksi tai jopa olemattomaksi.

Vaikka uudistus ei vaikuttaisi kunnan yleiseen asuntohintatasoon, voivat eri asuntojen suhteelliset hinnat kunnan sisällä muuttua riippuen siitä, miten maanveron korotus ja lisäverotuloilla rahoitetut veronkevennykset tai palvelut kohdentuvat niihin.



Teemu Lyytikäinen
Johtava tutkija
VATT



Mikael Collan
Ylijohtaja
VATT

**Lähteet:**

Gallagher, R. M., Kurban, H., & Persky, J. J. (2013). Small homes, public schools, and property tax capitalization. Regional Science and Urban Economics, 43(2), 422-428.

Kari, S., Eerola, E., Kosonen, T., Lyytikäinen, T., Rauhanen, T. ja Saarimaa, T. (2013): Hyvän veropolitiikan periaatteet, VATT Analyysi, VATT julkaisuja 63.

Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. Journal of Urban Economics, 65(3), 305-313.

Palmon, O., & Smith, B. A. (1998). New evidence on property tax capitalization. Journal of Political Economy, 106(5), 1099-1111.