Valtiovarainministeriö
Vero-osasto
Jukka Vanhanen

MUISTIO
18.10.2023

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

Pyydettynä vastineenaan hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta HE 39/2023 vp annettujen asiantuntijalausuntojen johdosta valtiovarainministeriö ilmoittaa seuraavaa.

Valtiovarainministeriön yleiskannanotto

Lausunnot eivät anna aihetta muutoksiin.

Lausunnoissa ei ole nostettu esille sellaisia merkittäviä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa viimeistään lausuntokierroksen jälkeen.

Eri kiinteistönomistajatahoja edustavat etujärjestöt ovat ymmärrettävästi ja edunvalvontatehtävänsä mukaisesti vastustaneet esitystä sen vaikutusten johdosta: suhtautuneet korotukseen torjuvasti tai paljoksuneet sen määrää, eräät odottaen siirtymäaikaa. Useissa lausunnoissa kiinnitetään huomiota muutoksen vaikutukseen asumiskustannuksiin.

Hallituksen esityksessä on raportoitu monipuolisesti arvioitu esityksen vaikutuksista – lainsäädännön arviointineuvosto on lausunnossaan todennut esityksen täyttävän hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset – eivätkä lausunnot anna aihetta täydentää esityksessä jo esitettyä, tai toistaa esityksestä jo ilmi käyvää.

Jäljempänä toistetaan kuitenkin tarpeelliseksi katsotulta osin esitettyä ja sen perusteita.

Verojaosto on erikseen pyytänyt avaamaan vastineessa Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n lausunnossa esitettyä rajoitustenalaisten ***ARA-kohteiden arvostamiseen*** liittyväksi koettua problematiikkaa. Tätä esityksen aihepiiriin liittymätöntä asiaa käsitellään muistion lopussa.

Lausunnoissa esityksestä esitettyjen kannanottoja ja niiden kommentointia

Maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista ovat kannattaneet kaikki asiasta lausuneet.

Maapohjan veroprosentin kiristämisen osalta näkemykset ennakoidusti jakautuvat.

Tutkijatahot, VATT:n tutkimusjohtaja Teemu Lyytikäinen ja Aallon Timo Viherkenttä kannattavat esitystä tuoden esiin taloustieteen yleisnäkemyksen kiinteistöveron, erityisesti maapohjan kiinteistöveron, eduista verojärjestelmässä ja perusteita sen merkityksen korostamiseen muiden verojen kustannuksella.

Suomen kuntaliitto kannattaa esitystä kuntataloutta vahvistavien vaikutusten takia. Vaikka esitys kohdistuu voimallisimmin kuntiin, joissa veropohja on kehittynyt suotuisimmin ja joissa kiinteistöveroprosentti on haluttu pitää matalalla tasolla, nimenomaan näissä kehittyvissä kaupungeissa, on jatkuvasti suuria investointitarpeita ja -hankkeita.

Helsingin kaupunki arvostelee esityksen kaventavan kunnallista itsehallintoa, mutta katsoo alarajan olevan perusteltavissa yleisellä edulla, koska kuntien välillä vallitseva kilpailuasetelma voi johtaa veronkannon ja kuntien palvelujen rahoituksen kannalta epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Esitys nostaa jossain määrin välittömiä asumisen kustannuksia.

Muut lausunnonantajat suhtautuvat veroprosentin alarajan korotukseen selvästi torjuen tai sen määrää paljoksuen.

Kritiikkiä herättää yleisesti muutoksen painottuminen HE:ssä kuvatusti mukaisesti pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen sekä muiden kasvukeskusten kuntiin.

On katsottu, että monilla kunnilla, joihin muutos eniten kohdistuu, ei välttämättä ole tarvetta eikä halua kiristyksiin, ja että kunnilla on halutessaan mahdollisuus kasvattaa verotuloja muutoinkin.

Verotulojaan kasvattavat kunnat joutuvat osaksi luopumaan verotuloistaan valtionosuusjärjestelmään sisältyvän verotuloihin perustuvan tasausjärjestelmän vuoksi.

> **Vero-osasto**: Haluttaessa valtion toimin lisätä kuntien verotuloja käytettävissä ei ole muuta keinoa kuin nostaa sallitun vaihteluvälin alarajoja.
>
> Selvää myös on, että näin menetellen verotus kiristyy eniten niissä kunnissa, joissa yleinen veroprosentti on alarajalla.
>
> Muutoksen alentava vaikutus verotuloja eniten kasvattaville kunnille on suhteellisen vähäinen, tasausjärjestelmän kautta hyötyä tulee myös kunnille, joissa muutos ei vaikuta verotuksen tasoon.

Eräissä lausunnoissa kritisoidaan muutoksen nopea voimaantuloa ja huonoa ajoittumista nykyisessä taloudellisessa tilanteessa:

> **Vero-osasto**: siinä missä nykyinen taloustilanne on huono kiinteistönomistajille, se on sitä myös kunnille ja valtiolle. Hallituksella on yleisperiaatteena toimeenpanna useita julkisen talouden vakauttamiseen tähtääviä toimenpiteitä etupainotteisesti.

Muutos kasvattaa asumiskustannuksia, jotka ovat muutoinkin viime aikoina merkittävästi nousseet

> **Vero-osasto**: Lausunnot eivät anna aihetta täydentää tai tarkentaa esityksessä kuvattuja arvioita muutoksen vaikutuksesta kiinteistönomistajille ja kotitalouksille.

Maapohjan alarajan korotus johtaa muutamassa pks-kunnassa samalla rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin nousuun, mikä on ajoituksellisesti huono, koska rakennusalalla on hankkeita aloittamatta.

Vero-osasto: Muutoksen vaikutus on vähäinen, 0,4 milj. euroa kohdistuen neljään kuntaan, eikä kohdistu erityisesti rakennustoimialaan: suurin yksittäinen korotus rakentaminen – toimialan yritykselle on (vuonna 2022) 27 000 euroa, mikä vastaa kauppahintaa muutamasta uudisasuinrakennuksen neliömetristä.

Muutos irrallaan arvostamisuudistuksesta tekee kahden uudistuksen kokonaisvaikutuksen arvioinnin mahdottomaksi, arvostamisuudistuksen vaikutuksia (muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille) arvioitaessa huomioitava esitetty maapohjan veron kiristyminen.

Vero-osasto: Arvostamisuudistus on saatettavissa voimaan vasta vuoden 2026 verotukseen. Kuntien verotulojen kasvattaminen etupainotteisesti ei mahdollista eräiden lausunnonantajien toivomaa asian käsittelyä yhdessä arvostamisuudistuksen kanssa.

Hallitus arvioi arvostamisuudistuksen käsittelyn yhteydessä, miten nyt esitettyä muutosta on arvioitava suhteessa hallitusohjelmakirjaukseen, jonka mukaan muutokset ovat kohtuullisia kiinteistönomistajille.

Eräissä lausunnoissa on katsottu, että esitys on ristiriidassa useammankin hallituksen ohjelmaan sisältyvien kirjausten kanssa.

Vero-osasto: Hallitus tulkitsee toki suvereenisti itselleen laatimaa ohjelmaa paitsi nyt annetun esityksen kohdalla, myös antaessaan lainmuutosesityksiä vastaisuudessa.

ARA-kohteet/Kova ry:n lausunto

Kova ry toteaa kiinteistöveron korotuksen lisäävän paineita nostaa vuokria ja käyttövastikkeita ARA-asunnoissa, joissa vuokrat ja käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti.

ARA-kohteiden luovutushinnat ovat arava-, korkotuki- ja asumisoikeuslainsäädännössä säädeltyjä. Ei ole perusteltua, että rajoitustenalaiset kiinteistöt arvostettaisiin samalla tavoin kuin rajoituksista vapaat kiinteistöt.

ARA-kohteet tulisi arvostaa 50 prosenttiin normaalista arvosta.

Kohteet, joihin alennettua kiinteistöveroprosenttia sovellettaisiin, ilmenevät yksiselitteisesti kiinteistörekisteristä.

Vero-osasto: Asia on ollut esillä valmisteltaessa arvostamisuudistusta koskevaa HE-luonnosta, joka oli lausuntokierroksella loppukeväästä 2022. Asian pohtimiseen ja selvittämiseen satsattiin.

***HE-luonnoksessa* asiaa arvioitiin seuraavasti**:

- ARA:n vuotta 2018 koskevan tutkimuksen mukaan kiinteistöveron osuus vuokratonttisilla ARA-kohteilla oli keskimäärin 4,6 prosenttia ja omatonttisilla kohteilla

6,9 prosenttia hoitokuluista: jos hoitokulujen osuus vuokrista oli ARA:n toisen tutkimuksen mukainen vajaat 50 prosenttia vuokrista, ***veron osuudeksi vuokrasta jäi keskimärin 2,2 ja 3,4 prosenttia***.

-> merkittäväkin ARA-kohteiden verotusarvon alentaminen alentaisi vuokria vain marginaalisesti

- merkittävä osa ARA-huoneistojen asukasruokakunnista saa asumistukea. Näiltä hyöty jää olennaisesti saamatta, kun vuokran alentuessa asumistuen määrä alenisi, yleisimmin 80 prosentilla vuokran alennuksen määrästä.

- johtopäätös: ARA-kohteiden kiinteistöverotuksen alentaminen toisi kiinteistöverotukseen uuden, veromuodon perusperiaatteille vieraan, verotusta monimutkaistavan ja asumisen tukijärjestelmän läpinäkyvyyttä heikentävän lisäelementin, jonka vaikuttavuus on heikko.

Muita kuin em. HE-luonnokseen kirjattuja valmistelussa esillä olleita näkökohtia:

- Kiinteistön arvoa ei vähennä se, että siihen kohdistuu valtiolta saadun rahoituksen väärinkäytön estämiseksi säädettyjä luovutusrajoituksia. Rajoitusten vuoksi ARA-kiinteistöt taikka ARA-vuokrataloyhtiön tai asunto-osakeyhtiön osakkeet eivät myöskään ole normaalin markkinavaihdannan kohteina – eikä ole tarkoituskaan.

- HE-luonnokseen sisältyvä ehdotus *sosiaalihuollon asumispalveluihin* käytettyjen rakennusten rinnastamisesta vakituisiin asuinrakennuksiin, jolloin ko. kohteisiin sovellettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin sijasta vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia, kohdistuisi suurelta osin ARA-kohteisiin hyödyttäen koko lailla kaikkein pahimmassa jamassa olevia.

ARA ei antanut mainitusta HE-luonnoksesta lausuntoa, mutta välitti sähköpostitse (valvontapäällikkö Hanne Vikström 20.5.2022) seuraavat näkemykset:

- vaikutus on melko marginaalinen, eikä hyödyttäisi asumistukea saavia, joiden asumismenot alittavat asumistuen enimmäisasumismenot

- muutos merkitsisi uudenlaista elementtiä ARA-järjestelmään, kun järjestelmän tuki ja vaikuttavuus pitäisi lähtökohtaisesti hoitaa järjestelmän sisällä

- huolena on vaikutus kuntien halukkuuteen luovuttaa tontteja ARA-tuotantoon, verotulojen vähentyessä

- kiinteistörekisterin tiedot kohteista eivät ole ajan tasalla: Valtiokonttori tekee rajoitusten poistoilmoitukset manuaalisesti yhteisön pyynnöstä.