

Verojaosto  
00102 EDUSKUNTA

Viite: HE 174/2016 vp

Asia: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Lausuntopyyntö hallituksen esityksestä kiinteistöverolain muuttamisesta

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Omakotiliittoon kuuluu 260 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on yli 75.000 jäsentä. Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

## ESITYKSEN SISÄLTÖ JA VAIKUTUKSET

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmaan on kirjattu, että kiinteistöverojen ala- ja ylärajoja korotetaan maltillisesti 100 miljoonalla eurolla, josta 50 miljoonaa on toimeenpantu vuosille 2016 ja 2017 sekä toinen 50 miljoonaa odotetaan korotettavaksi vuosina 2018-2019. **Tämän lisäksi hallitus on päättänyt nostaa kiinteistöveroja jo vuoden 2017 alusta vielä lisää 50 miljoonalla eurolla:** *”Kiinteistöveroja korotetaan hallitusohjelmassa olevan linjauksen lisäksi 50 miljoonalla eurolla. Korotuksesta noin 9 miljoonaa euroa kohdistuu rakentamattoman, asuinkäyttöön kaavoitetun rakennusmaan kiinteistöveroon. Loput korotuksesta toteutetaan korottamalla yleistä ja asuinrakennusten kiinteistöveroja.”*

Hallituksen talousarvioesitykseen on kirjattu myös *”Selvitetään mahdollisuutta tuulivoimapuistojen kiinteistöverotukseen. Selvityksessä huomioidaan energiamuotoneutraalisuus. Tavoitteena on, että mahdolliset muutokset voidaan ottaa käyttöön vuonna 2018.”* Viime vuosien kiinteistöverotuksen korotukset ovat kohdistuneet pääsääntöisesti kotitalouksiin. Esimerkiksi HE 26/2015vp osalta kiinteistöverotuksen painotusta siirrettiin voimalaitoksilta kotitalouksiin verrattuna luonnokseen hallituksen esitykseksi. **Kun yleisesti ylisuuriksi tunnustettuihin tuulivoimatuikiin ei voida puuttua, tulee tuulivoimaan kohdistuvaa kiinteistöveroja voida korottaa merkittävästi. Näin myös kotitalouksien kiinteistöverotusta voidaan keventää.**

Esityksessä ehdotetaan korotettavaksi erityisesti kiinteistöveroprosenttien alarajoja. Verrattuna nykytilanteeseen ja huomioiden jo vuonna 2015 tehty korotus vuodelle 2017, esimerkiksi yleinen kiinteistöveroprosentti nousee 0,8 prosentista 0,93 prosenttiin ja rakennuksen osalta (vakituinen asuinrakennus) nousee 0,37 prosentista 0,41 prosenttiin. Myös rakentamattoman rakennuspaikan alarajaprosentti nousee 0,8 prosentista 2 prosenttiin ja yläraja 3 prosentista peräti 6 prosenttiin. Lisäksi vapaa-ajanasuntojen ja muiden talusrakennusten osalta (muut kuin vakituiset asuinrakennukset) nostetaan myös ala- ja ylärajaa.

	2016		2017 HE 26/2015vp		2017 HE 174/2016vp	
	alaraja	yläraja	alaraja	yläraja	alaraja	yläraja
yleinen kiinteistöveroprosentti, maapohja	0,8	1,55	0,86	1,8	0,93	
vakituiset asuinrakennukset	0,37	0,8	0,39	0,9	0,41	
muut kuin vakituiset asuinrakennukset (vapaa-ajanasunnot)	0,8	1,55			0,93	1,8
rakentamattomat rakennuspaikat	0,8	3	1	4	2	6

Hallituksen esitys kiinteistöverotuksen alarajojen korotuksista pakottaa 125 kuntaa nostamaan kiinteistöverotustaan. Esityksessä todetaankin, että ”yleisen ja vakituisten asuinrakennusten veroprosenttien vähimmäismäärän korotuksella halutaan osaltaan vähentää kuntien tarvetta korottaa kunnallisveroprosenttejaan. Kunnallisveron nousu kiristäisi työn verotusta ja siten heikentäisi työn vastaanottamisen ja tekemisen kannusteita.” Kun ansiotuloverotusta ja kunnallista verotusta ei voida korottaa, niin kiinteistöveronkorotus nähdään hyvänä ratkaisuna veronkerrytykseen!

**Omakotiliitto vastustaa jyrkästi kiinteistöverotuksen jatkuvaa kasvua, koska kiinteistöverotus lisää merkittävästi kiinteistönomistajien kokonaisverorasitusta eikä huomioi lainkaan kotitalouden käytävissä olevia tuloja.** Ehdotetut korotukset vain pahentavat tilannetta erityisesti yksinelävien ja eläkeläisten osalta.

Jo nyt omakotitaloasujat maksavat enemmän kiinteistöveroja kuin asunto-osakeyhtiöissä asuvat (Pellervon taloustutkimus PTT 2015, <http://www.omakotiliitto.fi/edunvalvonta/kiinteistovero/PTTselvitys>). PTT:n mukaan **kiinteistöveron arvo on suhteellisesti ankarampi pienituloisilla kuin suurituloisilla**, ja määrällisesti eniten kiinteistöveroja maksavat 45-74 –vuotiaat. **Kiinteistöverojen osuus asuntokunnan ansioista on suhteellisesti korkein yli 75-vuotiailla.**

Hallituksen esityksessä pyritään tasapuolisuuteen, niin että veronkorotukset eivät kohdistuisi pelkästään pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Tätä tavoitellaan nostamalla myös muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia eikä esimerkiksi vapaa-ajan kiinteistöjen rakennuksen kiinteistöveroa tarvitse kytkeä kunnan vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttiin. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa vielä todetaan, että ”vapaa-ajan asuntojen omistajien varallisuustaso on kuitenkin keskimäärin korkeampi kuin koko väestöllä keskimäärin”.

On hyvä, että kiinteistöverotuksessa jo hieman otetaan kantaa oikeudenmukaisuuteen, mutta konkreettisisa toimissa tehdyt korotukset ja ehdotetut korotukset kuitenkin lisäävät verotuksen epäoikeudenmukaisuutta. Esimerkiksi vapaa-ajanasuntojen kohdalla verotusta kiristettiin edellisen kerran vuoden 2016 alusta merkittävästi. Vapaa-ajanasuntojen omistajien verotuksen kiristymisen perustuminen nettovarallisuuden nelinkertaiseen määrään on kyseenalainen, kun tutkimus on tehty jo vuonna 2013, yleinen heikko talouden tilanne huomioiden ja otoskoon ollessa 11.000 kotitaloutta, kun vapaa-ajanasuntoja on Suomessa uusimman mökkibarometrin (Saaristoasiain neuvottelukunta, Maa- ja metsätalousministeriö 2016) mukaan 600.000 kappaletta.

Kaiken lisäksi veronkorotukset kohdentuvat lähes yksinomaan kotitalouksille. Elinkeinoelämässä kiinteistöverotus on tuloverotuksessa vähennyskeloinen kustannus ja kuten aiemmin todettua voimalaitosten verotuksen painopistettä on siirretty kotitalouksille eikä tässä esityksessä voimalaitosrakennusten verotusta kiristetä lainkaan. **Omakotiliitto esittää, että kiinteistöverotuksen korotuksen painopiste siirretään jo vuoden 2017 alusta enemmän elinkeinoelämälle, erityisesti tuulivoimatuotantoon.**

## OMAKOTILIITON ESITYKSET KIIENTEISTÖVEROTUKSEN KEHITTÄMISEKSI

1. Hallituksen esityksessä omakotitaloasukkaan kiinteistöverotus nousee vuodesta 2016 vuoteen 2017 noin 15 prosenttia ja enintään 16,25 prosenttia. Julkisessa keskustelussa palveluiden tms. hinnan korotuksen kattona on pidetty 15 prosenttia. Esimerkiksi Työ- ja elinkeinoministeriö on asettamassa sähkön/kaasun siirto- ja jakelumaksujen korotuksen katoksi 15 prosenttia. Lisäksi siirtomaksujen osalta Kuluttajariitalautakunta on todennut, että korotus voi olla kohtuuton myös pelkästään jo silloinkin, kun se on yli 15 % vuodessa tai kun se on 150 euroa vuodessa. Edelleen korotus voi olla kohtuuton myös yksittäistapauksissa yksilöllisistä/sosiaalisista seikoista johtuen. Korotus voi olla kohtuuton myös toistuuksaan peräkkäisinä tai lähes peräkkäisinä vuosina.

**Omakotiliitto esittää, että myös valtion ja kuntien veronkorotukselle asetetaan enimmäiskatto, toistumisvälille aikarajoitus ja kohtuullistamismahdollisuus.** Omakotiliitto ehdottaa, että kiinteistöverolle asetetaan katto ja kiinteistöveron osuus ansioista saisi olla enintään esimerkiksi 2

prosenttia. **Lisäksi erityisesti pienituloisten ikääntyvien kohtuuttomille ja ylisuurille kiinteistöveroille tulee kehittää leikkausmekanismi, joka mahdollistaa ikääntyvien kotona-asumisen.**

2. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet ja kasvavat (0,8-1,0 prosenttia vuodessa v. 2016-2018) merkittävästi hitaammin kuin asumismenot (lähes 3 % vuodessa) ja muut elämisen kulut (PTT). Pelkästään asumisen kustannusten osalta valtio, kunnat ja yhtiöt ovat kasvattaneet erityisesti kiinteistöverotusta, energiaverotusta ja energiansiirtomaksuja. **Omakotiliitto edellyttää, että kunkin hallinnonalan siilomaisesta päätöksenteosta on siirryttävä kokonaisuuden hallintaan, joka huomioi kotitalouden käytettävissä olevat tulot ja (asumis)menot.** Esimerkiksi nykymallinen kiinteistöverotus tasaverotuksena on kansalaisille epätasa-arvoinen.
3. **Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistuksessa tulee huomioida asuntojen hintojen lasku, rakentamattoman tontin verotuksen kohtuullistaminen ja kuntien itsemääräämisoikeus.** Kiinteistön arvon heikkenemisen tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta. Ja jos kotitalous on tarkoittanut asuinkiinteistön vieressä sijaitsevan tontin perillisten tulevaan asuinkäyttöön, rakentamattomalle tontille ei saa soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia. Ylipäätään kiinteistöverolta tulee poistaa alaraja, koska se on kunnallisen itsehallinnon vastainen, ja jotta kunnallinen itsehallinto toimisi ja kunnat voisivat periä pienempää kiinteistöveroa kuin laki nykyään sallii.

#### Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula  
puheenjohtaja



Kaija Savolainen  
toiminnanjohtaja

# OMAKOTILIITON LAUSUNTO

Lausuntopyyntö/asiiantuntijakutsu (VeJ)

Ke 12.10.2016 klo 10.30

HE 174/2016 vp (kiinteistöverolain muuttamisesta)

# SISÄLTÖ

- Asumismenojen kehitys
- Kiinteistöverotuksen nykytilanne ja tilanne kotitalouksissa
- Omakotiliiton esitykset

# ASUMISMENOJEN KEHITYS 2012-2018

	Asumismenojen kehitys		Osuus tuloista			
	2012-2015	2016-2018	2012	2015	2016	2018
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2,9 %	2,2 %	23,6 %	24,7 %	24,8 %	25,5 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,8 %	2,9 %	29,6 %	31,2 %	31,7 %	33,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2,1 %	2,7 %	35,0 %	36,7 %	36,8 %	38,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,9 %	2,9 %	19,3 %	20,3 %	20,7 %	21,5 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2,0 %	2,7 %	25,1 %	26,3 %	26,4 %	27,8 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,1 %	2,0 %	26,3 %	24,3 %	24,0 %	25,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0,8 %	1,8 %	23,5 %	22,9 %	22,7 %	23,4 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,3 %	4,0 %	15,8 %	17,5 %	18,2 %	19,2 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-0,3 %	2,8 %	21,9 %	19,5 %	19,6 %	20,7 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	2,5 %	16,1 %	16,5 %	16,9 %	17,3 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	4,3 %	4,0 %	36,1 %	39,8 %	41,5 %	43,8 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	2,5 %	36,8 %	37,6 %	38,4 %	39,5 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (öljy)	-0,3 %	2,8 %	49,9 %	44,4 %	44,6 %	47,2 %
Keskimäärin	2,2 %	2,8 %	25,8 %	26,4 %	26,8 %	28,0 %

	Tulot, muutos	Tulot, muutos
	2012-2015	2016-2018
	(vuosikeskiarvo)	(vuosikeskiarvo)
Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	1,8 %	
Ansiotasot	2,0 %	1,0 %
Työeläkkeet	2,1 %	0,8 %
Kuluttajahinnat	1,3 %	
Asumistuki	5,4 %	

Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	1,8 %
Ansiotasot	2,0 %
Työeläkkeet	2,1 %
Kuluttajahinnat	1,3 %
Asumistuki	5,4 %

12.10.2016

toiminnanjohtaja Kaija Savolainen

## Asumismenojen korotukset tapahtuvat siilomaisesti ja kokonaisuutta ei arvioida asumistalouden kannalta

- Polttoaineverotuksen korotukset vuosina 2010, 2011, 2013, 2015, 2016, 2017
- Kiinteistöveron korotukset 2010, 2012, 2013, 2015, 2017 (+2018, 2019?)
- Sähkön ja kaasun siirtomaksujen korotukset 2016
- Muiden kunnallisten maksujen korotukset (vesi, jätevesi, jätehuolto)
- Erityisesti perusmaksujen osuuksien kasvu

- Kiinteistöveron laskennallinen tuotto kunnille vuonna 2016 on 1678 miljoonaa euroa (Verohallinto). Noin puolet kiinteistöverosta kohdistuu asumiseen.

- Huomioitava, että **Kelan asumistukien määrä vuonna 2015 oli yli 1,7 miljardia euroa** (liki 15% väestöstä saa asumistukia)



Lähde: Pellervon Taloustutkimus

# NYKYTILANNE YLEISKUVA

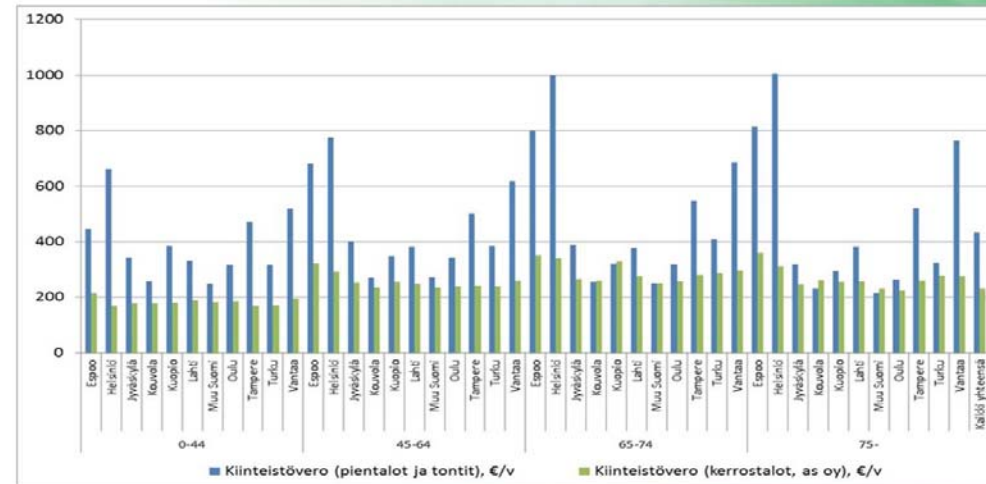
- Kiinteistövero on merkittävä osa omakotiasumisen asumiskustannuksia (n. 20-25 prosenttia) ja asumisen kokonaisverotusta
- Omakotiasujat maksavat enemmän kiinteistöveroja kuin asunto-osakeyhtiöissä maksavat
- Kiinteistöveron arvo on **suhteellisesti ankarampi pienituloisilla kuin suurituloisilla** ja eniten kiinteistöveroja maksavat 45-74 – vuotiaat
- **Kiinteistöverojen osuus asutokunnan ansiosta on korkein yli 75-vuotiailla**
- Keskimääräisesti omakotitalossa asuvalle kiinteistöveron osuus ansiosta on valtakunnallisesti noin 1 prosenttia
- Kuitenkin esimerkiksi Helsingissä asuvan **ikäntyvän omakotiasukkaan kohdalla kiinteistöveron osuus ansiosta on huomattavasti yli 2 prosenttia ja yli 75-vuotiaalta jopa yli 3 prosenttia vuosiansioista**

12.10.2016

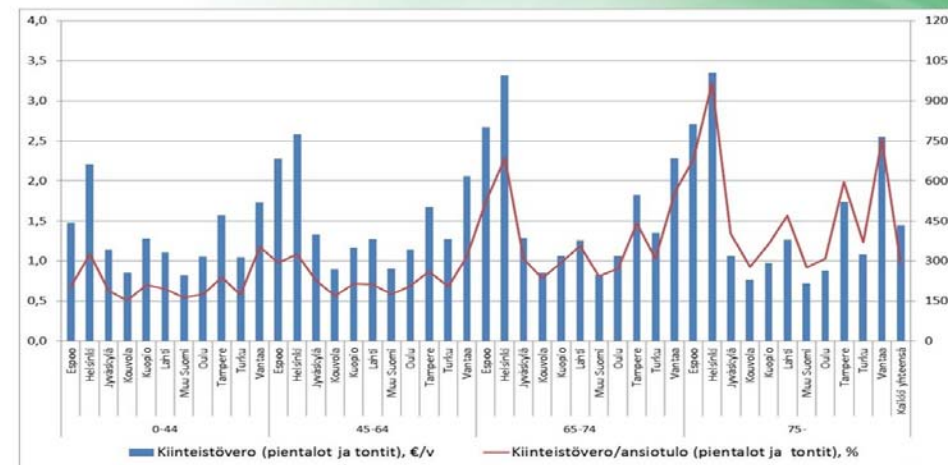
toiminnanjohtaja Kaija Savolainen



## Kiinteistövero alueittain ja ikäluokittain jaoteltuna asumismuodon mukaan



## Pientalojen ja tonttien kiinteistövero (oik. ast.) ja kiinteistöveron osuus vuosiansioista (vasen ast.)



Lähde: Pellervon Taloustutkimus



# NYKYTILANNE KOTITALOUS

- **Viime vuosien kiinteistöverotuksen korotukset ovat kohdistuneet pääsääntöisesti kotitalouksiin.** Esimerkiksi HE 26/2015vp osalta kiinteistöverotuksen painotusta siirrettiin voimalaitoksilta kotitalouksille verrattuna luonnokseen hallituksen esitykseksi
- Ja jo nyt esimerkiksi Helsingissä asuvan ikääntyvän omakotiasukkaan kohdalla kiinteistöveron osuus ansioista on huomattavasti yli 2 prosenttia ja yli 75-vuotiaalta jopa yli 3 prosenttia vuosiansioista
- **Omakotiliitto vastustaa jyrkästi kiinteistöverotuksen jatkuvaa kasvua, koska kiinteistöverotus lisää merkittävästi kiinteistönomistajien kokonaisverorasitusta eikä huomioi lainkaan kotitalouden käytävissä olevia tuloja.** Ehdotetut korotukset vain pahentavat tilannetta erityisesti yksinelävien ja eläkeläisten osalta.
- Kuten todettua veronkorotukset kohdentuvat lähes yksinomaan kotitalouksiin. Elinkeinoelämässä kiinteistöverotus on tuloverotuksessa vähennyskeloinen kustannus ja kuten aiemmin todettua voimalaitosten verotuksen painopistettä on siirretty kotitalouksille eikä tässäkään esityksessä voimalaitosrakennusten verotusta kiristetä lainkaan. **Omakotiliitto esittää, että kiinteistöverotuksen korotuksen painopiste siirretään jo vuoden 2017 alusta enemmän elinkeinoelämälle, erityisesti tuulivoimatuotantoon.**

Omakotitalo Espoossa yleiskaava-alueella		
Ei vesi ja viemäriverkostossa		
Asunto 140 m <sup>2</sup>		
Tontti 3.546 m <sup>2</sup>		
vuosi	vero €	kasvu%
2017	991,63	15,24
2016	860,47	0,00
2015	860,47	27,97
2014	672,40	0,00
2013	672,40	4,56
2012	643,06	0,46
2011	640,12	-0,16
2010	641,14	48,41
2007	432,00	23,11
2006	350,90	0,60
2004	348,80	18,76
2002	293,69	
2001	294,83	



# OMAKOTILIITON ESITYKSET KIINTEISTÖVEROTUKSEN KEHITTÄMISEKSI

- 1) Hallituksen esityksessä omakotitaloasukkaan kiinteistöverotus nousee vuodesta 2016 vuoteen 2017 noin 15 prosenttia ja enintään 16,25 prosenttia. Julkisessa keskustelussa palveluiden tms. hinnankorotuksen kattona on pidetty 15 prosenttia. Esimerkiksi Työ- ja elinkeinoministeriö on asettamassa sähkön/kaasun siirto- ja jakelumaksujen korotuksen katoksi 15 prosenttia. Lisäksi siirtomaksujen osalta Kuluttajariitalautakunta on todennut, että korotus voi olla kohtuuton myös pelkästään jo silloinkin, kun se on yli 15 % vuodessa tai kun se on 150 euroa vuodessa. Edelleen korotus voi olla kohtuuton myös yksittäistapauksissa yksilöllisistä/sosiaalisista seikoista johtuen. Korotus voi olla kohtuuton myös toistuessaan peräkkäisinä tai lähes peräkkäisinä vuosina. **Omakotiliitto esittää, että myös valtion ja kuntien veronkorotukselle asetetaan enimmäiskatto, toistumisvälille aikarajoitus ja kohtuullistamismahdollisuus.** Omakotiliitto ehdottaa, että kiinteistöverolle asetetaan katto ja kiinteistöveron osuus ansioista saisi olla enintään esimerkiksi 2 prosenttia. **Lisäksi erityisesti pienituloisten ikääntyvien kohtuuttomille ja ylisuurille kiinteistöveroille tulee kehittää leikkausmekanismi, joka mahdollistaa ikääntyvien kotona-asumisen.**
- 2) Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet ja kasvavat (0,8-1,0 prosenttia vuodessa v. 2016-2018) merkittävästi hitaammin kuin asumismenot (lähes 3 % vuodessa) ja muut elämisen kulut (PTT). Pelkästään asumisessa valtio, kunnat ja yhtiöt ovat kasvattaneet erityisesti kiinteistöverotusta, energiaverotusta ja energiansiirtomaksuja. **Omakotiliitto edellyttää, että kunkin hallinnonalan siilomaisesta päätöksenteosta on siirryttävä kokonaisuuden hallintaan, joka huomioi kotitalouden käytettävissä olevat tulot ja (asumis)menot.** Esimerkiksi nykymallinen kiinteistöverotus tasaverotuksena on kansalaisille epätasa-arvoinen.
- 3) **Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistuksessa tulee huomioida asuntojen hintojen lasku, rakentamattoman tontin verotuksen kohtuullistaminen ja kuntien itsemääräämisoikeus.** Kiinteistön arvon heikkenemisen tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta. Ja jos kotitalous on tarkoittanut asuinkiinteistön vieressä sijaitsevan tontin perillisten tulevaan asuinkäyttöön, rakentamattomalle tontille ei saa soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia. Ylipäätään kiinteistöverolta tulee poistaa alaraja, koska se on kunnallisen itsehallinnon vastainen, ja jotta kunnallinen itsehallinto toimisi ja kunnat voisivat periä pienempää kiinteistöveroa kuin laki nykyään sallii.

# Kiitos!

**Kaija Savolainen**  
Toiminnanjohtaja



Suomen Omakotiliitto ry  
Asemapäällikönkatu 12 B  
00520 Helsinki

Puh. 040 514 8784  
kaija.savolainen@omakotiliitto.fi  
www.omakotiliitto.fi



*Omakotiliitto 1,1 miljoonan kotitalouden, 2,7 miljoonan perheenjäsenen sekä 0,5 miljoonan vapaa-ajan asunnon/asukkaan asialla*

12.10.2016

toiminnanjohtaja Kaija Savolainen