

Asia: VN/23773/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverolain muuttamisesta.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajan asukkaita, toimii kohderyhmän edunvalvojana ja tarjoaa monipuolisia jäsenpalveluita. Olemme valtakunnallinen, sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, jossa on yli 230 jäsenyhdistystä, joihin kuuluu yli 70 000 jäsentä (kotitaloutta). Suomessa on yhteensä noin 1,2 miljoonaa omakotitaloa, joissa asuu noin 2,7 miljoonaa ihmistä sekä noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa, joita käyttää 2,4–2,9 miljoonaa ihmistä.

#### Lakiesityksen tavoite

Esityksen mukaan tavoitteena on osana hallituksen julkisen talouden tasapainottamistavoitteita kasvattaa kiinteistöverokertymää. Toimenpide kasvattaisi kuntien kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla niissä kunnissa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti nykyisin on uutta alarajaa 1,30 prosenttia alempi. Esityksen mukaan tarkoitus on eriyttää maapohjan veroprosentti yleisestä kiinteistöveroprosentista. Tämän tarkempia vaikutuksia ei ole avattu. Esityksen mukaan maapohjan veroprosentin alaraja nostettaisiin 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin.

#### Lakiesityksen taustaa

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistövero määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Kunnanvaltuustot päättävät alueellaan sovellettavasta kiinteistöveroprosentista laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa.

Kunnan on määrättävä maapohjaan ja rakennuksiin sovellettava yleinen kiinteistöveroprosentti, jonka vaihteluväli on 0,93–2,00, vakituisten asuinrakennusta veroprosentti ja muiden asuinrakennusten veroprosentti. Pääkaupunkiseudun kuntien on lisäksi määrättävä erillinen veroprosentti rakentamattomalle rakennuspaikalle. Lakimuutos koskee myös vapaa-ajantontteja.

#### Omakotiliiton näkemys

Omakotiliitto vaatii, että maapohjaan kohdistuvan kiinteistöveroprosentin alarajaa ei nosteta nykyiseltä tasolta 0,93 prosentin tasolta 1,30 prosenttiin. Veron korotukselle ei ole esitetty harkittuja ja selkeitä perusteluita. Nykyisessä esityksessä lähdetään siitä, että kasvatetaan kuntien verotuloja ilman, että verotuksen alkuperäinen lähtökohta tulisi huomioiduksi. Omakotiliiton näkemyksen mukaan asuinkiinteistöjen ja niiden maapohjan kiinteistöveron prosentin alaraja tulisi poistaa.

Omakotiliitto huomauttaa, että kiinteistöverotuksen tulee olla läpinäkyvää ja ymmärrettävää. Hallitusohjelman kirjaus kiinteistöverolain uudistuksesta, jossa uudistuksessa tullaan määrittelemään esimerkiksi maapohjan arvostusperiaatteet tavoitteena nostaa maapohjan arvoja lähemmäksi käypiä arvoja, ei ole vielä jatkunut, Täten nyt esillä olevan lakimuutoksen vaikutuksia ei voida arvioida laajemmin. Omakotiliitto ei pidä lakimuutosten eriaikaista toteuttamista veronmaksajan kannalta oikeudenmukaisena.

Omakotiliiton perusteluita

Asumiskustannukset jatkavat nousuaan

Omakotiliitto edustaa yksityishenkilöitä, jotka omistavat asuinpienaloja ja vapaa-ajan asuntoja. Omakotiliitto tutkii vuosittain asumiskustannusten kehitystä ja on seurannut erittäin huolestuneena asumiskustannusten jatkuvaa nousua jo usean vuoden ajan. Kiinteistövero, vesimaksut, jätehuollonmaksut, sähkö ja sähkönsiirto, kaukolämpö ja muut lämmitysenergian muodot sekä korjauskustannukset jatkavat nousuaan. Tällä hetkellä asumiskustannukset nousevat keskimäärin 6,5 % vuodessa tuoreen Pellervon Taloustutkimus PTT:n Asumismenot 2023-tutkimuksen mukaan, jonka Omakotiliitto ja Kiinteistöliitto teettää vuosittain ([https://www.omakotiliitto.fi/vaikuttaminen/tutkimukset/asumismenot/asumismenot\\_2023](https://www.omakotiliitto.fi/vaikuttaminen/tutkimukset/asumismenot/asumismenot_2023)). Tällä hetkellä eniten asumismenoja nostaa asuntolainojen korkojen erittäin nopea ja jyrkkä nousu, joka vaikuttaa merkittävästi myös inflaatioon.

Asumiseen liittyvät kustannukset ovat välttämättömyysmenoja. Kiinteistövero on asunnon omistajalle pakkovero, johon ei voi vaikuttaa.

Omakotiliitto pitää hallituksen esitystä yhdenvertaisuuden kohtelun vastaisena ja loukkaavan omistusoikeutta. Suomalaisilla on pitkä perinne järjestää omatoimisesti asumisensa, jota valtion tulee perustuslain §19 mukaan edistää. Uudessa hallitusohjelmassa on myös kirjattu, että lainsäädäntömuutosten vaikutukset arjen kustannuksiin huomioidaan.

Esityksen mukaan Luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistamien kiinteistöjen verotus kiristyy vuositasolla noin 32 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee kiinteistöverorasituksen kasvua keskimäärin viidellä prosentilla

Edelleen esityksen mukaan vaikutukset kiinteistönomistajille ja kotitalouksille olisivat niin pienet, että ”muutoksella ei olisi havaittavaa muutosta tulonjakoa kuvaavaan GINI-kertoimeen.”

Omakotiliitto muistuttaa vakavasti, että Suomessa omistusasujia ja pienaloasukkaita on kaikissa tuloluokissa. Pelkän keskimääräisen taloudellisen vaikutuksen lisäksi on arvioitava myös erilaisia kotitalouksia. Vaikutus yksittäiselle kiinteistönomistajalle voi monessa tapauksessa olla nykyistä hallituksen esityksessä laskettuja vaikutuksia huomattavasti suuremmat. Verotuksen kiristyminen voi olla erityisen haitallista esimerkiksi leskille, kuten pääkaupunkiseudulla asuvalle eläkelaisnainen, tai kuolinpesille. Omakotiliitto esittää, että lakimuutoksen vaikutuksia kotitalouksille tulee arvioida kattavammin.

Omakotiliitto on ajanut jo vuosia kiinteistöveron alarajan prosentin poistoa, jolla voitaisiin lisätä kuntien itsemääräämisoikeutta ja mahdollisuutta päättää, peritäänkö asuintalo-kiinteistöiltä kiinteistövero. Tämä vahvistaisi kuntien keinoja hallita ja vaikuttaa kuntalaisten

asumiskustannuksiin. Esityksen mukaan 245 kunnan on pakko nostaa kiinteistöveroprosenttiaan lakimuutoksen takia ja 40 kunnassa veroprosentti nousee lähes 40 prosenttia.

Esimerkkejä kiinteistöveron euromääräisestä noususta

Taustatietona Omakotiliiton kunta- ja aluekohtaisesti päätettävät menot -2023 tutkimuksesta ([https://www.omakotiliitto.fi/tietoa\\_meista/ajankohtaista/uutiset\\_ja\\_tiedotteet/omakotiliitto\\_selvitti\\_asuminen\\_kallistuu\\_ennennakematonta\\_vauhtia\\_viime\\_vuoteen\\_verrattuna\\_nousua\\_enimmillaan\\_lahes\\_3\\_700\\_euroa.15655.news?33\\_o=18](https://www.omakotiliitto.fi/tietoa_meista/ajankohtaista/uutiset_ja_tiedotteet/omakotiliitto_selvitti_asuminen_kallistuu_ennennakematonta_vauhtia_viime_vuoteen_verrattuna_nousua_enimmillaan_lahes_3_700_euroa.15655.news?33_o=18) )

Kiinteistöveron maapohjan veromäärä, kun oletuksena 1000 m2 oma tontti:

Helsinki 576 euroa -> uusi veron määrä, jos alaraja nousee 1,3 %:iin, olisi 805 euroa/vuodessa

Vantaa 441 euroa -> uusi veron määrä, jos alaraja nousee 1,3 %:iin, olisi 447 euroa/vuodessa

Espoo 689 euroa-> uusi veron määrä, jos alaraja nousee 1,3 %:iin, olisi 895 euroa/vuodessa

Jyväskylä 149 euroa -> uusi veron määrä, jos alaraja nousee 1,3:iin, olisi 149 euroa/vuodessa

Oulu 202 euroa -> uusi veron määrä, jos alaraja nousee 1,3 %:iin, olisi 228 euroa/vuodessa.

Kohtuullinen korotus

Omakotiliitto muistuttaa, että esimerkiksi Kuluttajariitalautakunta on linjannut useissa eri kuluttajia koskevissa välttämättömissä asumiseen liittyvissä kustannusten korotusten ratkaisuehdotuksissaan, että kohtuullinen korotus vuositasolla ei voi olla enempää kuin 15 prosenttia, tai 150 euroa (sähkön myynti, sähkön siirto, vedenjakelu, kaukolämpö, muu viite asumista koskevan yleisesti noudatetun hyvän vuokratavan mukaan asunnon vuokra). Kohtuuttomuusarviointi tulee tehdä tapauskohtaisesti.

Esityksen mukaan muutos voi olla 0 prosentista 39,78 prosenttiin. Alla esimerkkejä veroprosentin noususta:

Kaupunki	Vero% 2023	Muutos% uuteen 1,3 % alarajaan:
Helsinki	0,93 %	39,78 %
Vantaa	1,28 %	1,56 %
Espoo	1,00 %	30 %
Jyväskylä	1,30 %	0 %
Oulu	1,15 %	13,04 %

Omaisuuksien arvo

Suomalaisten suuri kansallisvarallisuus on asuinrakennuksissa ja omilla kodeissa. Omakotiliitto pitää erittäin huolestuttavana lähtökohtana valmistelutyössä esitettävää ajatusta, että ”Kiinteistövero kapitalisoituu hintoihin alentaen kiinteistön arvoa omistajalla. Veromuutoksen siirryttyä kiinteistöjen hintoihin kiinteistön uusi omistaja sen sijaan hyötyy matalammista tonttien hinnoista, mikä kompensoi heille maapohjan kiinteistöveron nousua.”

Omakotiliitto katsoo perusteen loukkaavan nykyisten omakoti- ja pientalojen asukkaitten ja omistajin oikeuksia. On kohtuuton arvioperuste tuoda esille tässä ainoastaan uuden omistajan näkökulma. Kiinteistövero kohdistuu kaikkiin asuntoihin. Luottamuksen suojan sekä yhdenvertaisen kohtelun kannalta esitys on ongelmallinen. Omakotiliitto ei pidä hyväksyttävänä, että valtiovalta esittää perusteluna ja aiheuttaa lainsäädäntöuudistuksellaan asuinkiinteistöjen arvonlaskun. Kotitaloudet ovat kovilla jo nyt on ollut nähtävissä tonttimaan ja pientalojen arvojen alentumista, joillain paikkakunnilla jyrkästikin. Tällä voi olla muitakin haittavaikutuksia kohonneiden asumiskustannusten sijaan. Omakotiliiton saaman jäsenpalautteen mukaan lainansaanti niin oman kodin hankintaan kuin korjausrakentamiseen ovat vaikeutuneet vakuusarvojen laskun ja pankkien kiristyneiden tai muuttuneiden lainaehtoien takia.

#### Kiinteistöveron tuotto

Kiinteistöveron kerätyt tuotot ovat nousseet vuosi vuodelta esimerkiksi vuosilta 2014–2023 (ennakkotieto), jos tarkastellaan maksuunpantua asiakkaan kiinteistöveron määrää oikeudellisen muodon henkilöasiakkaat, veron suuruuden ja kiinteistön sijaintikunnan mukaan, seuraavan tietolähteen mukaan alle 500 000 000 eurosta yli 600 000 000 euroon.

Taulukko 1 Maksuunpantu kiinteistövero, lähde Verohallinnon verkkosivuilta 13.9.2023  
[http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero\\_\\_Kiinteistoverot/kive\\_101.px/chart/chartViewColumn/](http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__Kiinteistoverot/kive_101.px/chart/chartViewColumn/)

#### Siirtymäaika

Hallitusohjelmaan on kirjattu, että kiinteistöverouudistuksessa päätetään riittävästä siirtymäajoista ja että kiinteistövero on kohtuullinen. Omakotiliitto on pöyristynyt esitetystä aikataulusta, että lakimuutos tulisi voimaan jo 1.1.2024. Lakiesitys on tullut lausunnon 29.8.2023 ja lausunnot on annettava 18.9.2023 mennessä. Tästä lain suunniteltuun voimaantuloon on vain vajaan 15 viikon jälkeen.

Säädösvalmistelun kuulemisohjeen kohdan 1.9 mukaan lausuntoaika varataan aikaa vähintään kuusi viikkoa ja laajoissa hankkeissa vähintään kahdeksan viikkoa. Omakotiliitto huomauttaa, että valmistelu-aika ei täytä kuulemisohjetta, vaikka lausuntoaika ohjeen mukaan perustelluista syistä voidaan lyhentää, kuten esityksessä on tehty, perustellen asia budjettivalmistelujen aikataululla.

Omakotiliiton näkemys on, että kansalaisia koskevassa keskeisessä asumiskustannuksia nostavassa lakiesityksessä tulisi noudattaa kuulemisohjeen mukaista lausuntoaika. Mikäli lakiesitys ja maapohjan veroprosentin alarajan muutos päätetään saattaa voimaan esityksen mukaan, Omakotiliitto esittää voimaantulon siirtoa 1.1.2025, jolloin kotitalouksilla on mahdollisuus ennakoita muuttuva tilanne.

#### Muita huomioita

Kiinteistöverolain 16 kohtaan on havaittu ohjeistuksen selkeytystarvetta kohdassa 31§ mitkä alueet ovat ilmoitusvelvollisuuden piirissä. Toinen tarkennustarve on verovelvollisen esitetyt veroilmoituksen tarkistamiseen liittyvät kysymykset. Esimerkkinä millä tavoin, mitä kautta ja milloin ilmoittaminen on tehtävä ja miten varmistetaan, että verovelvollinen on tosiasiallisesti saanut esitetyt ilmoituksen. Selkeytystä tarvitaan myös kuolinpesien tilanteeseen sekä tietoa mahdollisista sanktioista. Esityksessä jää epäselväksi se, miten kehotuksen mahdollista noudattamatta jättämistä arvioidaan.

Jatkamme mielellämme sidosryhmäyhteistyötä asiassa ja tulemme keskustelemaan kanssanne tarkemmin asiasta.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander	Ari Rehnfors
toiminnanjohtaja	puheenjohtaja