

Lausunto 16.10.2023

Valtiovarainvaliokunta Verojaosto

Asia: HE39/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto ja tulla kuultavaksi valtiovarainvaliokuntaan 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. Esityksen mukaan maapohjan veroprosentin alaraja nostettaisiin 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin.

Lakiesityksen tausta

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.

Tiivistelmä Omakotiliiton huomioista kotitalouksien näkökulmasta

1. Omakotiliitto vaatii, että maapohjaan kohdistuvan kiinteistöveroprosentin alarajaa ei nosteta nykyiseltä tasolta 0,93 prosentin tasolta 1,30 prosenttiin. **Lakiesitys tulee palauttaa jatkovalmisteluun ja kiinteistöverotusta tulee uudistaa yhtenä kokonaisuutena.**

2. Omakotiliitto esittää, että lakimuutoksen vaikutuksia kotitalouksien asumismenoihin tulee arvioida tarkemmin, kuinka paljon muutos voi vaikuttaa erilaisten kotitalouksien maksamaan kiinteistöveroon

3. Omakotiliitto katsoo, että muutosesitys ei vastaa hallitusohjelman kirjausta:

”Hallitus toteuttaa kiinteistöverotuksen uudistuksen, jolla korjataan kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen eriytyminen toisistaan. Uudistus toteutetaan pitkillä siirtymäajoilla. Kiinteistöveron muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille.”

Omakotiliiton perusteluita vaikutuksista kotitalouksille

- 1. Omakotiliitto vaatii, että maapohjaan kohdistuvan kiinteistöveroprosentin alarajaa ei nosteta nykyiseltä tasolta 0,93 prosentin tasolta 1,30 prosenttiin, Lakiesitys tulee palauttaa jatkovalmisteluun ja kiinteistöverotusta tulee uudistaa yhtenä kokonaisuutena.**

Kiinteistöverolain muutoksien eriaikainen toteuttaminen aiheuttaa sen, että vaikutuksia ei ole mahdollista arvioida riittävästi kotitalouksille. Erilliselle maapohjan veroprosentin alarajaa korottavalle lakimuutokselle ei ole esitetty riittäviä perusteluita, esityksessä lähdetään vain siitä, että kasvatetaan kuntien verotuloja ilman, että verotuksen alkuperäinen lähtökohta tulisi huomioiduksi. Jo tänä päivänä kunnilla on mahdollisuus periä korkeampaa veroprosenttia. Omakotiliiton saaman palautteen mukaan osa kunnista on jo nyt käynnistänyt ensi vuoden budjetoinnissaan kiinteistöveroprosenttien korotuksen maapohjan osalta ilman lakimuutosta. Omakotiliitto on ajanut useamman vuoden, että kiinteistöveroprosentin tulisi olla 0, joka mahdollistaisi kunnille päätäntävällän peritäänkö kiinteistövero.

Kiinteistöverotuksen tulee olla läpinäkyvää ja ymmärrettävää. Hallitusohjelmassa on kirjaus kiinteistöverolain uudistuksesta. Uudistuksessa tultaneen muuttamaan esimerkiksi maapohjan arvostusperiaatteet, jossa tavoitteena nostaa maapohjan arvoja lähemmäksi käypiä arvoja. Tästä uudistuksesta ei ole vielä tarkempia jatkotietoja, joten kotitalouksilla ei ole kokonaistietoa tulevista kiinteistöveron kustannusten muutoksista.

- 2. Omakotiliitto esittää, että lakimuutoksen vaikutuksia kotitalouksien asumismenoihin tulee arvioida tarkemmin, kuinka paljon muutos voi vaikuttaa kotitalouden maksamaan kiinteistöveroon**

Omakotiliitto edustaa yksityishenkilöitä, jotka omistavat asuinpientaloja ja vapaa-ajan asuntoja. Asumiseen liittyvät kustannukset ovat välttämättömyysmenoja. Kiinteistövero on asunnon omistajalle pakkovero, johon ei voi vaikuttaa.

Asumiskustannukset

Omakotiliitto tutkii vuosittain asumiskustannusten kehitystä ja toteaa asumiskustannusten nousevan vuosi vuodelta, kuten kiinteistövero, vesimaksut, jätehuollonmaksut, sähkö ja sähkönsiirto, kaukolämpö ja muut lämmitysenergian muodot sekä korjauskustannukset.

Tällä hetkellä asumiskustannukset nousevat keskimäärin 6,5 % vuodessa tuoreen Pellervon Taloustutkimus PTT:n Asumismenot 2023-tutkimuksen mukaan, jonka Omakotiliitto ja Kiinteistöliitto teettää vuosittain (Lisätietoa: 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.

Uudessa hallitusohjelmassa on kirjattu, että lainsäädäntömuutosten vaikutukset arjen kustannuksiin huomioidaan. Omakotiliitto pitää vaikutusarvioita keskeneräisenä kotitalouksien osalta.

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 pientaloasukkaita 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 eläkeläisnainen, tai kuolinpesille. Lainsäädännön arviointineuvosto katsoi omassa lausunnossaan ”että esitysluonnoksen yritysvaikutusten kuvauksessa voisi mahdollisuuksien mukaan antaa muutaman havainnollistavan esimerkin sellaisista yrityksistä, joilla kiinteistöveroprosentin nousu voi olla merkittävä. Tämä auttaisi hahmottamaan paremmin muutoksen suuruusluokkaa yksittäisen yrityksen kannalta”. Omakotiliitto esittää vastaavaa menettelyä myös kotitalouksien osalta.

Perusteluissa on mainittu, että yritysten kohdalla kiinteistövero on tuloverkotuksessa vähennyskelpoinen meno. Kotitalouksien osalta on muistettava, että he ovat aina kiinteistöveron loppumaksajia omasta kiinteistöverostaan. Omakotitalot ovat ihmisten koti ja pitkäaikainen investointi, joissa kiinteistöveron korotus lisää suoraan asukkaiden asumiskustannuksia. Tämän takia asumiskustannusten nousuun on suhtauduttava vakavasti ja vältettävä lakimuutoksin kustannusten nostoa.

Esimerkkejä kiinteistöveron euromääräisestä noususta, jossa taustatietona Omakotiliiton kunta- ja aluekohtaisesti päätettävät menot -2023 tutkimuksesta

(Lisätietoa:

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

Eri kunnissa asuvia henkilöitä on kohdeltava yhdenvertaisesti. Omakotiliiton mielestä lakiesitys ei täytä hallitusohjelman kirjausta ”Kiinteistöveron kohtuullinen korotus”.

Omakotiliitto muistuttaa, että esimerkiksi Kuluttajariitalautakunta on linjannut useissa eri kuluttajia koskevista 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	Veroprosentti 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 %

Valtion tehtävänä on perustuslain §19 mukaan edistää asumisen omatoimista järjestämistä. Omakotitaloissa asuvat ihmiset ovat juuri tätä ryhmää, jotka järjestävät asumistaan omatoimisesti. Suomalaisten suuri kansallisvarallisuus on asuinrakennuksissa ja omissa kodeissa. Omakotitalot hankintaan pääosin omaan asumiskäyttöön ja on pitkäaikainen investointi. 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. Edelleen esitykseen on kirjattu, että ”*Kiinteistöveron kiristäminen tekee maan omistamisesta vähemmän houkuttelevaa, mutta koska maan tarjonta on käytännössä vakio, se ei voi sopeutua alenevaan kysyntään, jolloin maan hinta alenee niin paljon, että veronkorotus kapitalisoituu täysin hintoihin.*”

Omakotiliitto täydentää rakennusten osalta vuoden 2024 kiinteistöveroa. Lakimuutoksen arvioissa todetaan ”ei ole huomioitu rakennuksia, joten koko kiinteistöistä maksettavan veron suhteellinen muutos jäisi koskemaan maapohjan veroprosentin suhteellista muutosta.” Omakotiliitto huomauttaa, että jo nyt tiedetään esimerkiksi vuodelle 2024 rakennusten verotusarvopohja nousee 2,1 % rakennuskustannusindeksin mukaan.

Omakotiliitto katsoo perusteen loukkaavan nykyisten omakoti- ja pientalojen asukkaiden ja omistajien yksityistä omistusoikeuksia. Valtion tehtävänä on perustuslain §19 mukaan edistää asumisen omatoimista järjestämistä. Omakotiliitto pitää hallituksen esitystä yhdenvertaisen kohtelun vastaisena omakotitalojen nykyomistajien ja tulevien omistajien välillä. On kohtuutonta arvioida ainoastaan uuden omistajan näkökulmaa. Kiinteistövero kohdistuu kaikkiin asuntoihin. Omakotiliitto ei pidä hyväksyttävänä, että valtiovalta esittää perusteluna ja suunnitelmallisesti aiheuttaa lainsäädäntöuudistuksellaan asuinkiinteistöjen arvonlaskun. Tämä rikkoo kansalaisen luottamuksen suojaa. 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 lainaehtojen 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/

3. Omakotiliitto katsoo, että muutosesitys ei vastaa hallitusohjelman kirjausta: ”Hallitus toteuttaa kiinteistöverotuksen uudistuksen, jolla korjataan kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen eriytyminen toisistaan. Uudistus toteutetaan pitkillä siirtymäajoilla. Kiinteistöveron muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille.”

Hallitusohjelmaan on kirjattu, että ”kiinteistöverouudistuksessa päätetään riittävästä siirtymäajoista”. Omakotiliitto vastustaa esitettyä aikataulua. Lakiesitys tuli lausunnonle 29.8.2023 ja lausunnot annettiin 18.9.2023 mennessä. Tästä vajaa 15 viikkoa lain suunniteltuun voimaantuloon 1.1.2024.

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

Omakotiliiton näkemys on, että kansalaisia koskevassa keskeisessä ja pitkäaikaisesti asumiskustannuksia nostavassa lakiesityksessä tulisi noudattaa kuulemishojeen mukaista lausuntoaikaa. Mikäli lakiesitys ja maapohjan veroprosentin alarajan muutos päätetään esityksen mukaan, Omakotiliitto esittää lain voimaantulon siirtoa vähintään 1.1.2025, jolloin kotitalouksilla on mahdollisuus ennakoida muuttuvaa tilannetta.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors
puheenjohtaja