

Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 VALTIONEUVOSTO

Viite YM030:00/2013  
Asia: Lausunto asumisen tukijärjestelmistä ja verotuksesta

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

## 1. YLEISTÄ

Lähes 2,7 miljoonaa suomalaista eli puolet maamme väestöstä asuu pientaloissa. Useiden tutkimusten mukaan 70 – 80 % suomalaisista haluaa asua omakotitalossa. Asumisen kustannukset ovat suurimmat omakotitaloissa asuvilla, neljännes-viides perheen käytettävissä olevista tulosta. Asumisen tukijärjestelmät eivät useinkaan koske omakotiasumista tai omistusasumista. Yleinen yhteiskunnallinen tavoite on kuitenkin pyrkimys kohtuuhintaiseen asumiseen, kaikille, asumismuodosta riippumatta.

Pientalo- ja omistusasuminen kantavat merkittävän osan veronkannosta ja siten mahdollistavat muun muassa tietyn vuokra-asumisen. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että eri asumismuotoja ja asumistalouksia eri puolella Suomea kohdellaan tasa-arvoisesti valtion asuntopolitiikassa. Lisäksi asumistalouden/perheen kannalta on olennaista, että asumisen eri verot ovat kohtuullisia ja tasapuolisia asumismuodosta riippumatta (Perheen asumisen kaikkien verojen kokonaisuus perheen käytettävissä olevista tuloista tarkastelun pohjana).

Suomen Omakotiliitto pientaloasukkaiden valtakunnallisena järjestönä on huolissaan maamme vanhasta pientalokannasta, sen korjausvelasta ja arvon ylläpidosta ja siitä miten pientaloasukkaat selviävät arjen asumisessa erilaisista rasitteista.

## 2. NYKYISEN ASUMISEN TUKIJÄRJESTELMÄN JA VEROTUKSEN KESKEISET VAHVUUDET

### 2.1. Kotitalousvähennys hyvä ja kannustava

Kotitalousvähennyksen merkitys on suuri hyvänä ja kannustavana tukijärjestelmänä erityisesti kodin remonttien ja korjaustoiminnan edistäjänä hyvään korjausrakentamiseen. Kotitalousvähennys onkin lähes ainoa kannuste pientaloasumisessa ja –rakentamisessa. Kotitalousvähennyksen avulla tehdään tarpeellisia remonteja, luodaan työpaikkoja, vähennetään harmaata taloutta, edistetään hyvää rakentamista ja huolehditaan maamme kansallisvarallisuuden, rakennuskannan, kunnossapidosta.

### 2.2. Asuntolainan korkovähennysoikeus säilytettävä

Asuntolainan korkovähennysoikeus on tärkeä väline varsinkin nuorille lapsiperheille, jotka ovat ottaneet isojakain lainoja päästääkseen toiveidensa mukaiseen asumismuotoon, omakotitaloon. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että korkovähennysoikeus säilytetään ja pidetään entisen suuruisena. Tämä edistää niin asuntokauppaa, korjausrakentamista kuin työperäistä muuttoa.

### 2.3. Energia-, terveyshaitta- ja korjausavustukset pientaloille

Kaikkein pienituloisimmilla pientaloasukkailla on käytössään tukijärjestelmiä, jotka helpottavat asumista pientalossa. Energia-, korjaus- ja terveyshaitta-avustuksiin on varattu tälle vuodelle valtion talousarviossa yli 40 miljoonaa euroa. Omakotiliiton pitää hyvänä, että harkinnanvaraisten avustusten osalta tulorajoja on nostettu. Jatkossakin myös pientaloissa asuville tulee olla mahdollisuus energia-avustuksiin. Näin edistetään rakennuskannan saamista energiatehokkaammaksi.

## 3. NYKYISEN TUKIJÄRJESTELMÄN JA VEROTUKSEN HEIKKOUEDET SEKÄ KEHITTÄMISTARPEET

### 3.1. Asumisen kokonaisverorasitus pientaloissa

Asumisen verotuksen keskeinen ongelma on asumisen verotuksen kokonaisrasitus asumistaloudelle. Ankarinta asumisen verotus on pientaloasukkailla. Esimerkiksi sähkölämmitteisessä omakotitalossa verojen osuus asumiskuluista on keskimäärin 39 prosenttia (Asumismenot, Pellervon Taloustutkimus, 2013).

Pientaloasumisen verotus talon käytön aikana muodostuu kiinteistöverosta, jäteverosta, arvonlisäverosta ja energiaverosta. Talon myyntitilanteessa maksetaan varainsiirtoveroa, luovutusvoittoveroa sekä maksu rakennuksen energiatodistuksesta ja taloa perittäessä perintöveroa. Pientaloasumisen muita maksuja ovat asuntolaina ja korko, maksut lämmitysenergiasta, taloussähköstä ja nuohouksesta, vesimaksut, jätemaksut, tiemaksut sekä useat erilaiset viranomaismaksut. Asumisen verojen ja maksujen jatkuva nousu uhkaa yleistä yhteiskunnallista tavoitetta kohtuuhintaisesta asumisesta ja hidastaa jopa estää korjausrakentamista.

### 3.2. Kiinteistöverotuksen kohtuullistaminen

Kiinteistöverotus on noussut jo yli kolminkertaiseksi verojärjestelmän olemassaoloaikana, kiinteistöveroprosenttien ja niiden ylärajojen korotusten johdosta. Vuodelle 2014 tehdyt kiinteistöjen verotusarvojen nostot sekä päätetyt tulevat nostot kiristyneiden kiinteistöveroprosenttien ohella vaikeuttavat suuresti asumista pientaloissa erityisesti pienituloisten, vanhusten ja yksineläjien osalta.

Yhtiömuotoisessa asumisessa kiinteistövero jakautuu tasaisesti, monen osakkaan kesken. Omakotiasukkailla kiinteistöverotus on sen sijaan moninkertaista suhteessa muihin asumismuotoihin: he maksavat itse yksinään omakotitalon ja erityisesti tontin kiinteistöveron. Ankarinta omakotiasukkaiden kiinteistöverotus on pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, siellä missä kiinteistön maapohja eli tontti on kalleinta. Omakotitalo on kuitenkin asumista varten eikä sitä ajatella ensisijaisesti sijoituskohteena. Kiinteistöverosta on tullut piilovarallisuusvero, joka koskettaa jokaista, keskivertoperheestä mökin mummoon.

Asumisen kohtuuttomasta verottamisesta tulee luopua ja kiinteistöverojen jatkuva nousu on katkaistava. Kiinteistöverotus on saatava kohtuulliseksi asumismuodosta riippumatta. Edelleen asuinkiinteistön viereiselle rakentamattomalle tontille ei saa soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia, siksi että se on usein tarkoitettu perillisten tulevaan käyttöön. **Asumisen verotuksen ja tukijärjestelmien avulla pitää tuoda ratkaisu siihen, että kenenkään ei pidä joutua myymään kiinteistöään kiinteistöverotuksen takia.**

### 3.3. Kotitalousvähennystä tulee nostaa ja laajentaa

Kotitalousvähennystä on kehitettävä siten, että sen määrä on palautettava aikaisemmalle tasolle, 3.000 euroon puolisoa kohden, ja työhön oikeuttava osuus on palautettava 60 %:iin. Käyttöalaa on laajennettava myös suunniteltuun. Näin lisätään niin korjausrakentamisen määrää kuin parannetaan rakentamisen laatua.

### 3.4. Ikääntyvän väestön asuminen

Vanhoissa taloissa asuu usein ikääntynyttä väkeä, ja heidän kykynsä selviytyä arjen asumisesta heikkenee. Omakotiliitto näkee hyvänä, että ikääntynyt väestö huomioidaan vahvasti asuntopoliitikassa. Liitto osallistuu mielellään ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman työryhmän työhön. Omakotiliitto valtakunnallisena järjestönä voi tarjota monipuolisia palveluita kuten omakotitalkkari ja asumisen neuvontaa erityisesti juuri ikääntyvälle väestölle. Edelleen asumisen tukijärjestelmiä tulee kehittää siihen suuntaan, että myös omakotitaloissa voidaan paremmin asua omassa talossa mahdollisimman pitkään.

### 3.5. Verotuksen muita kehittämistarpeita

Talon energiakustannukset ovat pientalon suurin yksittäinen menoerä. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja samalla saatu energiansäästö on kannatettavaa. Sen sijaan ostetusta energiasta päällekkäin maksetut arvonlisävero ja energiaverot, eli veroa veron päälle, eivät ole perusteltuja.

Kuolinpesän varallisuuden koostuessa pääosin omakotikiinteistöistä jolla on vähän perillisiä, velvollisuus perintöveron maksamiseksi voi johtaa siihen, että kiinteistö joudutaan myymään jotta perintövero voidaan maksaa. Tällöin perintöveron maksamisesta pitäisi luopua ja korvata tästä aiheutuneet valtion tulojen menetykset luovutusvoittoveron kautta.

Asunto-osakehuoneiston ja asuinkiinteistön välistä varainsiirtoveron erotusta tulisi yhtenäistää, laskemalla varainsiirtovero 2 %:iin asuinkiinteistön kaupassa.

Omakotiliitto korostaa asumisen kannustavien tukimuotojen lisäämisen merkitystä. Näillä on myönteisiä vaikutuksia asumiseen ja rakentamiseen sekä merkittäviä välillisiä vaikutuksia. Sen sijaan asumisen nousevat verot ja maksut saavat ihmiset varovaisiksi kulutuskäyttäytymisessään ja tästä kärsii kotimarkkinoiden lisäksi talon kunto ja ylläpito.

Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula  
puheenjohtaja



Kaija Savolainen  
toiminnanjohtaja