

Valtionvarainministeriö
PL 28
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia: Lausunto hallituksen esityksestä kiinteistöverolain 11 ja 12 §:n muuttamisesta

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Omakotiliitto vastustaa jyrkästi kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotusta ja vaatii niistä luopumista sekä esittää kokonaan alarajojen poistamista.

PERUSTELUT

Kiinteistöverotuksen osuus omakotitaloasukkaan (pientalokiinteistön) asumiskustannuksista on noin neljännes-viidesnes. Hallituksen esityksessä, kohdassa 2 ehdotetut muutokset, todetaan, että ”Kiinteistöverotuksen taso on Suomessa kansainvälisesti tarkastellen verrattain matala”. Siinä ei kuitenkaan huomioida, että samalla **Suomen kokonaisveroaste on Euroopan korkeimpia.**

Kohdan 2 ehdotuksen mukaan:

”... Veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotukset tukevat hallituksen ohjelman mukaista tavoitetta kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloissa. Kiinteistöveron etuna tuloveroon verrattuna on verokeräytymän vakaa ja ennakoitavissa oleva kehitys, veropohjan liikkumattomuus ja sen neutraalisuus sekä veron vähäinen vaikutus talousyksiköiden päätöksentekoon.” Perustelussa suoraan sanotaan käytännössä, että lisätään kiinteistövero, kun tuloveroa ei voi nostaa. Siis verotetaan yhtä ryhmää vastikkeettomasti ja epäoikeudenmukaisesti. Nyt tämä korotus nostaa ainoastaan asumisen kustannuksia, jotka muutenkin ovat nousseet hyvin nopeasti. Kotitalouden asumismenoja tulee katsoa kokonaisuutena. 2010-luvulla asumismenot ovat kasvaneet keskimäärin 4 % vuosittain, ja vuoteen 2018 niiden ennakoidaan kasvavan 3 % vuodessa, jo ilman esitettyjä kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksia.

Omakotiliitto vastustaa ehdottoman jyrkästi tätä ehdotusta, tämä on epäoikeudenmukainen ja loppumaton tie. Verotuksen tulee ottaa huomioon kokonaisuudessa kotitalouden käytettävissä olevat tulot.

Kohdassa 3 vaikutukset kiinteistönomistajalle todetaan, että: ”Kiinteistöveron korotusten tulonjakovaikutuksista ei voida tehdä kotitaloustasoisia laskelmia, koska asunto-osakeyhtiöissä kiinteistövero peritään yleensä hoitovastikkeessa eikä tietoja veron osuudesta ole saatavissa Verohallinnon tai Tilastokeskuksen aineistoista. Koska kiinteistövero on suhteellinen, veron osuus käytettävissä olevista tuloista samanarvoisesta rakennuksesta on pienituloiselle suhteellisesti suurempi kuin suurituloiselle. Toisaalta hyvätuloisten kiinteistöt ovat usein arvoltaan kalliimpia ja siten veron määrä on suhteellisellakin verokannalla suurempi kuin pienituloisilla”. Suomessa on Tilastokeskuksen tilastojen mukaan 1,1 miljoonaa pientaloa, joissa asuu (2 692 435 ihmistä). Siten vaikutukset kohdistuvat pientalojen osalta puoleen Suomen väestöstä. Toisin kuin todetaan, **kiinteistöveron korotusten tulonjakovaikutuksista voidaan ja tuleekin tehdä kotitalouskohtaisia laskelmia.** Kiinteistövero peritään pientalon omistajilta suoraan ja korotukset nostavat kiinteistövero. Erityisesti pientalonomistajien maksettaviksi tulee lisää kustannuksia.

Edelleen kohdassa 3 todetaan, että: ”Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttien alarajan nousu lisää asuinrakennuksesta suoritettavan kiinteistöveron määrää alarajaa soveltavasta 38 kunnasta eniten 23 kunnassa 16 prosentilla. Keskimäärin nousu olisi vajaat 12 prosenttia. **Mikäli alarajoja nostetaan esitetyllä tavalla, vakituisen asunnon kiinteistövero nousee näissä kunnissa siis keskimäärin 12, jopa 16 prosenttia.** Korotus on huomattava.

Esityksen kohdassa 3 todetaan lisäksi, että eniten muutokset lisäävät asumiskustannuksia korkean hinta-alueen kunnissa, joissa sekä yleinen että vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti on nyt alarajalla. Näitä ovat Espoo ja Kauniainen. **Tontin ja rakennuksen verotusarvoista riippuen pientalokiinteistön kiinteistöverorasitus voi enimmillään nousta yli neljänneksellä.** Tämä on jo taloudellisesti merkittävä korotus asumiskustannuksiin. Kun omakotiasumisen kiinteistövero on pääkaupunkiseudulla jopa kolminkertaista valtakunnalliseen keskiarvotasoon verrattuna, nostavat korotukset siellä omakotiasukkaiden asumiskustannuksia hyvin tuntuvasti. Suuren tontin omistajiin tämä kohdistuu vieläkin voimakkaammin.

Jos veropohjaa Espoo/Kauniainen -suunnalla nostetaan suunnitelmien mukaan, moni joutuu luopumaan kodistaan tai ainakin putoaa köyhyysrajan alapuolelle. Esimerkiksi Espoossa asuu pientaloissa paljon perheellisiä ja yksinäisiä, joilla on erityisesti tonttimaan kiinteistöverosta johtuen suuret asumiskustannukset, ja nyt heille ollaan lain varjolla työntämässä suuret korotukset sekä tontin että pientalon kiinteistöveroon kerralla. Näin suurten korotusten ollessa kyseessä tässä ei tarjota mahdollisuutta edes siirtymäaikoihin. Elämisen kustannukset metropoliseudulla vain jatkavat kasvua, eikä pieni- tai keskitaloisilla ole enää varaa asumiseen. Samaa kehityssuuntaa ollaan harjoittamassa myös muualla, kaikkiaan 63 kunnassa.

Kiinteistövero on voimakkaasti noussut

Omakotitalon kiinteistövero on voimakkaasti noussut vuodesta 1994 lähtien, jolloin kiinteistöverolaki tuli voimaan. **Kiinteistöveron määrä on yli kolminkertaistunut.** Voimakkaimmin on noussut tontin kiinteistövero. Suurimpana syynä ovat olleet tonttimaan verotusarvojen korotukset. Verotusarvon korotukset ovat perustuneet toteutuneisiin tonttikauppoihin ja kauppahinnoista johdettuihin tonttimaan tavoitehintoihin verotuksessa. Tonttien verotusarvot ovat nousseet kauppahintojen noustessa. Kuitenkin -kauppahintojen laskiessakaan verotusarvot eivät ole laskeneet, vaan ne ovat silloinkin nousseet.

Asumisen kustannukset ja erityisesti asumiseen kohdistuva verotus ovat kasvaneet huomattavasti 2000-luvulla. Kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajoja on jo kertaalleen korotettu v. 2010. Kiinteistöverotuksen arvostusperusteita korotettiin tämän vuoden alusta, mikä jo yksinään nosti kiinteistöveroa n. 10 %. Myös useat kunnat ovat korottaneet kiinteistöveroprosentteja. Käyttöön otettu korotettu rakentamattoman tontin kiinteistövero rankaisee niitä omakotiasukkaita, jotka ovat suunnitelleet tontin yhteydessä olevan rakentamattoman tontin käytettäväksi perinnöksi jälkeläisilleen. Edelleen tontin maapohjan arvo määritellään virkamiespäätöksellä, mikä on johtanut suuriin eroihin kunnan sisällä eri kaupunginosien välillä. Maan hinnan tavoitearvoja on nostettu toteutuneiden ja toteutumattomien tonttikauppojen hinnan perusteella. Kiinteistöverosta on tullut vastikkeeton maksuautomaatti, ja tuntuu että kiinteistöveron korotuksille ei ole loppua näköpiirissä. **Siksi Omakotiliiton mielestä nykyinen kiinteistöveron kytkentä maan arvon jatkuvaan korottamiseen on purettava.**

Asumiskustannusten nousulla monia haittavaikutuksia

Energiaverotus, vesi- ja jätevesi- sekä jätemaksut ovat nousseet huomattavasti. Samaan aikaan EU:n ilmasto- ja energiapolitiikka tuo uusia määräyksiä, jotka lisäävät asumisen kustannuksia. Asumisessa on kuitenkin kyse perustarpeesta. Omakotitalo on hankittu asumista eikä sijoittamista varten.

Pellervon taloustutkimuksen mukaan sitoutuminen vuoden 2030 ilmastotavoitteisiin merkitsisi kotitalouksille **jopa 1000 euron lisäkuluja vuodessa.** Energiakulujen ja verojen kasvu supistaa kotitalouksien käytävissä olevien tulojen määrää, leikaten entisestään heikkoa kotimaista kulutusta. Tämä vähentää kotitalouksien mahdollisuutta huolehtia pientalojen ylläpidosta sekä huollosta. Erityisesti ilmastotavoitteiden lisälasku tulee yhä edelleen hidastamaan ja jopa estämään pientalojen korjausrakentamista ja energiatehokkuusinvestointeja. Kun lisäksi valtiovallan tavoitteena on, että iäkkäät pystyisivät asumaan mahdollisimman pitkään kotona välttämällä kalliin laitoshoidon, asumisen verotuksen kiristykset tekevät tämän mahdottomaksi. Usealle yksinäiselle vanhukselle omakotitalosta on tullut loukku, jossa ei ole varaa asua eikä mahdollisuutta muuttaa pois johtuen asuntomarkkinoiden hidastumisesta ja työttömyystilanteesta.

Ala- ja ylärajojen korotuksista luovuttava

Omakotiliiton mielestä esitys kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korottamiseksi ei ole oikeudenmukainen eikä tasapuolinen. **Liiton mielestä ala- ja ylärajojen korotuksista on luovuttava.** Toteutuessaan hallituksen esitys erityisesti korottaa omakotiasumisen ja vapaa-ajan asumisen kiinteistöverotusta. Erityisen voimakkaasti se kohdistuu omakotiasukkaisiin, jotka asuvat niissä kunnissa joissa kiinteistöveroprosentit automaattisesti nousevat lain nojalla. Samalla se loukkaa myös kunnallista itsemääräämisoikeutta niissä kunnissa, jotka lain nojalla joutuvat nostamaan kiinteistöveroprosenttejaan.

Kiinteistöveron kehittämisessä lähtökohdaksi tulee ottaa asumistalous ja verotuksen kohtuullinen kohdistuminen asukkaisiin eikä verotuottojen kerääminen jatkuvasti veroprosentteja, rajoja ja tavoitearvoja nostamalla. Kiinteistöveron tulee olla asumismuodosta riippumatta kaikille kohtuullinen.

Omakotiliiton mielestä kiinteistöverolta tulee poistaa alaraja, jotta kunnallinen itsehallinto toimisi ja kunnat voisivat periä pienempää kiinteistöveroa kuin laki nykyään sallii. On syytä selvittää ja ottaa käyttöön keinoja, joilla päädytään kiinteistöverotuksen epäkohtien poistamiseen. Asuntojen hintojen laskun tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta. Kiinteistöverotuksen tulee olla oikeudenmukaista ja kohtuullista, ja sen tuottojen tulee selkeämmin kohdistua asumisen menoihin kunnassa. Asumisen ja rakentamisen esteitä tulee poistaa eikä lisätä. Kiinteistöveron kiristämisaikheet eivät kuulu siihen keinovalikoimaan, joilla näitä esteitä poistetaan.

Kunnioitavasti
Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja