

Eduskunta  
Valtiovarainvaliokunnan verojaosto

Asia: Lausuntopyyntö/asiantuntijakutsu (VeJ) ti 23.9.2014 klo 10.30; HE 0/2014 vp (kiinteistöverolain muuttamisesta)

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

**Omakotiliitto vastustaa jyrkästi kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotusta ja vaatii niistä luopumista sekä esittää alarajojen poistamista ja selvityksen tekemistä kiinteistöveron kehittämisestä. Kehittämisen pohjana tulee olla asumismenojen kasvattamisen pysäyttäminen.**

**PERUSTELUT**

Kiinteistöverotuksen osuus omakotitaloasukkaan (pientalokiinteistön) asumiskustannuksista Suomessa on noin neljännes-viidesnes. Esityksessä kiinteistöverolain 11 ja 12 §:n muuttamiseksi, 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.**

Lakiesityksen perustelujen kohdan 2 ehdotuksen mukaan:

”... Veroprosentin 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 kiinteistöveroa, kun tuloveroa ei voi nostaa. Siis verotetaan yhtä ryhmää, kiinteistönomistajia, vastikkeettomasti ja epäoikeudenmukaisesti.** Nyt tämä korotus nostaa asumisen kustannuksia, jotka muutenkin ovat nousseet hyvin nopeasti. Kotitalouden asumismenoja tulee katsoa kokonaisuutena. 2010-luvulla asumismenot ovat Suomessa kasvaneet keskimäärin 4 % vuosittain, ja vuoteen 2018 niiden ennakoitaan kasvavan 3 % vuodessa, jo ilman näitä esitettyjä kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksiakin.

Perustelujen 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 suhteellisellaan 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 kiinteistöveroa. Erityisesti pientalonomistajien maksettaviksi tulee lisää kustannuksia.

Perustelujen kohdassa 3 edelleen todetaan, että: ”Vakituksen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin 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, vakituksen asunnon kiinteistövero nousee näissä kunnissa siis keskimäärin 12, jopa 16 prosenttia.** Korotus on huomattava.

Esityksen kohdassa 3 todetaan myös, 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. 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. **Espoolainen omakotitalon omistaja oli laskenut, että hänen kiinteistöveronsa nousee kiinteistöveroprosenttien alarajojen korotuksen seurauksena yli 29 %.** Elämisen kustannukset metropoliseudulla vain jatkavat kasvua, eikä pieni- tai keskituloisilla 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 jälkeläisilleen, esimerkiksi uudiskohteen rakentamiseen. 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.**

### **Ala- ja ylärajojen korotuksista luovuttava**

Omakotiliiton mielestä esitys kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korottamiseksi ei ole oikeudenmukainen eikä tasapuolinen. **Omakotiliiton 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.

Omakotiliitto on hyvin huolestunut siitä, että kiinteistöverotuksen kehittämisen lähtökohdaksi on otettu vain kiinteistöveron tuoton lisääminen. Samalla on jätetty täysin vaille huomiota kasvavan kiinteistöverotuksen korotusten vaikutukset kiinteistönomistajien asumismenoihin. Kiinteistöverotus on kiristysesään aiheuttanut myös sellaisia tilanteita, että kiinteistönomistajan on ollut pakko myydä kiinteistönsä ja muuttaa muualle.

### **Kiinteistöveron tulevaisuus**

**Omakotiliitto esittää kokonaisselvityksen tekemistä pikaisesti kiinteistöverotukseen. Työn tarkoituksena on kehittää kiinteistöverotusta niin, että kiinteistönomistajien asumismenojen kasvattaminen saadaan pysähtymään. Selvitystyön tulee koskea myös sitä, miten kiinteistöverotus olisi tasapuolinen/oikeudenmukainen ja kuinka nykyisen kiinteistöverojärjestelmän loukut voidaan poistaa.**

Kunnioittavasti  
**Suomen Omakotiliitto ry**

Olli-Pekka Laine  
edunvalvonta- ja viestintäpäällikkö

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

# OMAKOTILIITON LAUSUNTO

Lausuntopyyntö/asiantuntijakutsu (VeJ)

ti 23.9.2014 klo 10.30

HE 158/2014 vp (kiinteistöverolain muuttamisesta)

# OMAKOTILIITTO ESITTÄÄ:

Mikäli alarajoja nostetaan esitetyllä tavalla, vakituisen asunnon kiinteistövero nousee 38 kunnassa siis keskimäärin 12, jopa 16 %.

- **Suomen Omakotiliitto vastustaa ehdottoman jyrkästi ehdotusta kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korottamisesta**
  - Kiinteistövero ei ole alun perin tarkoitettu kuntien talouden pilariksi
  - Kiinteistöveron kehittämisessä lähtökohdaksi tulee ottaa **asumistalous**
  - Kiinteistöveron tulee olla asumismuodosta riippumatta **kaikille kohtuullinen**
  - Esitetyistä kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksista on luovuttava
  - **Kiinteistöveroprosenteilta tulee poistaa alaraja**, jotta kunnallinen itsehallinto toimisi ja kunnat voisivat periä pienempää kiinteistöveroä kuin laki nyt sallii
- **Omakotiliiton mielestä nykyinen kiinteistöveron kytkentä maan arvon jatkuvaan korottamiseen on purettava**

# OMAKOTILIITTO ESITTÄÄ:

- **Kiinteistöveron tulevaisuus:**
  - **Omakotiliitto esittää kokonaisselvityksen tekemistä pikaisesti kiinteistöverotukseen**
    - Työn tarkoituksena on kehittää kiinteistöverotusta niin, että **kiinteistönomistajien asumismenojen kasvattaminen saadaan pysähtymään.**
    - Selvitystyön tulee koskea myös sitä, miten kiinteistöverotus olisi **tasapuolinen/oikeudenmukainen ja kuinka nykyisen kiinteistöverojärjestelmän loukut voidaan poistaa.**

On syytä selvittää ja ottaa käyttöön keinoja, joilla päädytään kiinteistöverotuksen epäkohtien poistamiseen. Asuntojen hintojen laskun tulee heijastua kiinteistöveroon myös laskevasti, esimerkiksi tonttihintojen vaikutusten osalta.