

HALLINTOVALIOKUNNAN LAUSUNTO 23/2005 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

Valtiovarainvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 13 päivänä lokakuuta 2005 lähettäessään hallituksen esityksen laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 145/2005 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi valtiovarainvaliokunnalle samalla määrännyt, että hallintovaliokunnan on annettava asiasta lausunto valtiovarainvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- neuvotteleva virkamies Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- neuvotteleva virkamies Rainer Alanen, sisäasiainministeriö
- ylitarkastaja Jukka Saarinen, kauppa- ja teollisuusministeriö
- hallitussihteeri Jyrki Hurmeranta, ympäristöministeriö

- maankäyttöinsinööri Matti Holopainen, Suomen Kuntaliitto
- rahoitusjohtaja Tapio Korhonen, Helsingin kaupunki
- teknisen toimen johtaja Olavi Louko, Espoon kaupunki
- apulaiskaupunginjohtaja Olavi Honko, Vantaan kaupunki
- kaavoituspäällikkö Merja Vikman-Kanerva, Mäntsälän kunta
- professori Olli Mäenpää
- professori Kaarlo Tuori.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet

- Kauniaisten kaupunki
- Keravan kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Sipoon kunta
- Eurajoen kunta
- Keminmaan kunta.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Rakentamattoman asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakennuspaikan kiinteistöverotusta koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että kunnanvaltuuston on määrättävä 14:ssä pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnassa rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään yhtä prosenttiyksikköä yleistä

kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 prosenttia. Korotettua veroa ei sovellettaisi yhteen sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan, omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä olevaan rakennuspaikkaan, jollei kunnanvaltuusto toisin määrää.

Lisäksi ehdotetaan ydinvoimalaitoksen kiinteistöveroprosenttia korotettavaksi 2,20 prosentista ja muun voimalaitoksen kiinteistöveroprosenttia 1,40 prosentista 2,50 prosenttiin. Vesi- ja tuulivoimalaitokseen, jonka nimellisteho on enintään 10 megavolttiampeeria, sovellettaisiin

kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan ensi tilassa. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Hallituksen esityksessä ehdotetaan kiinteistöverolakia (654/1992) muutettavaksi siten, että 14 pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kuntaa velvoitettaisiin määräämään rakentamattomalle asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään yhtä prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 prosenttia.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti on vapaaehtoisena mahdollinen jo voimassa olevan lain mukaan. Vuonna 2005 tällainen erityinen veroprosentti on käytössä 94 kunnassa, joista kaksi kuuluu nyt käsiteltävänä olevan lakiehdotuksen soveltamisalueeseen. Selvityksen mukaan korotetun kiinteistöveron käyttäminen on edistänyt vapaiden rakennuspaikkojen rakentamista. Vuosittain rakentaminen on käynnistynyt noin joka kymmenessä korotetun kiinteistöveron kohteena olleessa rakennuspaikassa. Kuntien arvioiden mukaan korotettu kiinteistövero on myös välillisesti edistänyt kunnan raakamaan hankintaa.

Esityksen tavoitteet ovat ennen kaikkea asunto- ja maankäyttöpoliittisia. Esityksen perustelujen mukaan lakiehdotuksessa tarkoitettut edellytykset täyttäviä tontteja on noin 4 000 kappaletta, joiden määrä, alaltaan noin 2 miljoonaa kerrosneliömetriä, vastaa kahden vuoden rakentamistarvetta alueella. Kiinteistöveron käyttöönotolla on mahdollista saada asuntotuotantoon vuositasolla joitakin satoja rakennuspaikkoja. Kiinteistöverotuloja korotetun kiinteistöveron arvioidaan lisäävän lakiehdotuksen piiriin kuu-

luvissa kunnissa 1—2 miljoonalla eurolla. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen edistäisi lisäksi katu- ja muihin verkostoihin tehtyjen panostusten hyödyntämistä.

Valiokunta toteaa, että käytännössä esityksen vaikuttavuus riippuu muun muassa siitä, millaisia veroprosentteja kunnat määräävät ja missä määrin kunnat soveltavat lakiehdotuksen 12 b §:n 3 momentin suomaa mahdollisuutta määrätä korotettu veroprosentti myös sille rakennuspaikalle, jota koskee 2 momentissa tarkoitettu rajoitus. Rakennusmaan tarjontaan vaikuttavat myös muut seikat. Keskeisiä tekijöitä ovat muun muassa markkinahintojen muutokset ja niihin kohdistuvat odotukset.

Asiantuntijakuulemisessa kunnat ovat esittäneet erilaisia näkemyksiä esityksen vaikutuksista. Eräissä kunnissa korotetun veroprosentin katsotaan lisäävän tonttitarjontaa ja rakentamattomien rakennuspaikkojen käyttöönottoa. Toisissa kunnissa esityksen vaikutuksia pidetään verrattain vähäisinä.

Hallintovaliokunta puoltaa hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia. Asuntotuotannon vauhdittamiseksi tarvitaan kuitenkin myös muita keinoja. Maapoliittinen lainsäädäntö tarjoaa kunnille monipuolisen keinovalikoiman raakamaan hankkimiseen. Esimerkiksi kuntien tehokkaalla kaavoituspolitiikalla ja kaavoitusprosesseja nopeuttamalla voidaan saavuttaa huomattavia vaikutuksia. Rakennuskelpoisen maan tarjontaa ja kohtuuhintaisen rakennustuotannon edellytyksiä lisäisi merkittävästi myös se, että valtion omistamia rakentamattomia maa-alueita voitaisiin hyödyntää nykyistä paremmin asuntotuotannossa.

Voimalaitosten kiinteistövero

Hallituksen esityksen mukaan sekä ydinvoimalaitosten että muiden voimalaitosten kiinteistöveroprosentin ylärajaa korotettaisiin 2,5 prosenttiyksikköön. Enintään 10 megavolttiampeerin voimalaitoksiin sovellettaisiin yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Selvityksen mukaan vuonna 2005 runsaat 120 kuntaa perii alueellaan olevista voimalaitoskiinteistöistä kiinteistöveroa voimalaitoksille erikseen määrätyn veroprosentin mukaan. Laskennallinen kiinteistövero näiden kuntien voimalaitoksista vuonna 2005 on 22,8 miljoonaa euroa, mistä ydinvoimalaitosten osuus on 4,8 miljoonaa euroa ja muiden voimalaitosten 18,0 miljoonaa euroa. Osuus koko kiinteistöveron tuotosta on 3,2 prosenttia. Voimalaitoksia koskevien ehdotusten arvioidaan lisäävän kiinteistöveron tuottoa runsaalla 14 miljoonalla eurolla.

Ehdotuksella on yhtymäkohta parhaillaan eduskunnassa käsiteltävänä olevaan kuntien valtionosuusuudistusta koskevaan hallituksen esitykseen (HE 88/2005 vp). Sen mukaan vuodesta 2006 lähtien voimalaitosten ja ydinvoimalaitosten osalta valtionosuuksien verotuloihin perustuvassa tasauksessa käytetään yleisen kiinteistöveroprosentin keskimäärää eikä, kuten nykyjärjestelmässä, kunkin kiinteistöverolajin keskimääräistä prosenttia. Voimalaitosten ja ydinvoimalaitosten kiinteistöveroprosenttien nosto ei siis vaikuttaisi kunnan tasauksen määrään, kos-

ka tasaus tehdään yleisen keskimääräisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Kunta saisi näin ollen veroprosentin noususta saatavan hyödyn itselleen.

Valiokunta on kiinnittänyt huomiota voimalaitoskuntien asemaan edellisen valtionosuusuudistuksen yhteydessä (HaVM 24/1996 vp). Nyt käsiteltävänä oleva esitys parantaa voimalaitoskuntien asemaa. Ehdotuksella on erityinen merkitys Pohjois-Suomen vesivoimakunnille, joille ei voimayhtiön toiminnasta kerry verotuloja yhteisöveron osuuden tai suurten kunnallisverojen muodossa ja joiden talouteen kiinteistöverolla on siten huomattava vaikutus.

Asian kiireellisyys

Valiokunta kiinnittää huomiota esityksen myöhäiseen antamisajankohtaan. Ainakin osassa kuntia päätökset kiinteistöveroprosentista on jo nyt tehty. Valiokunta kiirehtii lakiehdotuksen käsittelyä ja lain voimaansaattamista, jotta kunnat voivat ilmoittaa Verohallitukselle vuoden 2006 kiinteistöveroprosentit kiinteistöverolain edellyttämällä tavalla ja ottaa lainmuutokset huomioon talousarviovalmistelussaan.

Lausunto

Lausuntonaan hallintovaliokunta ilmoittaa,

että se puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen hyväksymistä.

HaVL 23/2005 vp — HE 145/2005 vp

Helsingissä 11 päivänä marraskuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Matti Väistö /kesk	Lauri Kähkönen /sd
vpj.	Veijo Puhjo /vas	Kari Kärkkäinen /kd
jäs.	Sirpa Asko-Seljavaara /kok	Lauri Oinonen /kesk
	Nils-Anders Granvik /r	Heli Paasio /sd
	Lasse Hautala /kesk	Tapani Tölli /kesk
	Rakel Hiltunen /sd	Ahti Vielma /kok
	Hannu Hoskonen /kesk	Tuula Väättäinen /sd.
	Esko Kurvinen /kok	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Minna-Liisa Rinne.

ERIÄVÄ MIELIPIDE

Perustelut

Lakiehdotuksen mukaan pääkaupunkiseudun 14 kunnan kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomille rakennuspaikoille erillinen kiinteistöveroprosentti, joka on vähintään 1,0 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Valiokunnassa kuultavina olleiden pääkaupunkiseudun kuntien edustajat pitivät pääsääntöisesti hallituksen lakiehdotuksen mukaisen korotetun kiinteistöveron merkitystä näille kunnille marginaalisena.

Onnistunutta kaavoitus- ja maapolitiikkaa harjoitetaan parhaiten vapaaehtoisten sopimusten ja kauppojen sekä oikein ajoitetun kaavoituksen avulla. Pakkokeinot ja veronkorotukset saattavat johtaa vain passiivisuuteen em. toimenpiteitten osalta ja siten huonoon lopputulokseen. Kiinteistöveron korotuksella ei ole käytän-

nössä oleellista positiivista merkitystä, vaan pikemminkin se johtaa rakennuspaikkojen ja asuntojen hintojen nousuun.

Hallituksen pitäisi veronkorotusten sijaan tuoda eduskunnalle esityksiä kaavoituksen nopeuttamisesta sekä valtion maiden luovuttamisesta kohtuulliseen hintaan rakentajille. Samaan aikaan kun valtio pakottaa yksityisiä luovuttamaan rakennuspaikkoja, se panttaa itse omistamiaan alueita hinnannousun vuoksi.

Mielipide

Edellä olevan perusteella toteamme

että hallintovaliokunnan olisi tullut lausunnossaan esittää valtiovarainvaliokunnalle hallituksen esitykseen sisältyvän 12 b §:n hylkäämistä.

Helsingissä 11 päivänä marraskuuta 2005

Ahti Vielma /kok
Sirpa Asko-Seljavaara /kok
Esko Kurvinen /kok