

## VALTIOVARAINVALIOKUNNAN MIETINTÖ 13/2014 vp

### Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 24 päivänä syyskuuta 2014 lähettänyt valtiovarainvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 158/2014 vp).

##### *Jaostovalmistelu*

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen ja finanssineuvos Elina Pyökkänen, valtiovarainministeriö
- johtava lakimies Matti Merisalo ja johtava asiantuntija Tomi Peltomäki, Verohallinto
- lakimies Johanna Aho, Rakli ry

- pääekonomisti Jukka Kero, Suomen Kiinteistöliitto ry
- veroasiantuntija Jukka Hakola, Suomen Kuntaliitto
- edunvalvonta- ja viestintäpäällikkö Olli-Pekka Laine, Suomen Omakotiliitto ry
- pääekonomisti Mikael Kirkko-Jaakkola, Veronmaksajain Keskusliitto.

Kirjallisen lausunnon ovat antaneet:

- Espoon kaupunki
- Kauniaisten kaupunki
- Keskuskauppakamari
- Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
- Suomen Yrittäjät ry
- Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry
- Vuokralaiset VKL ry
- Elinkeinoelämän keskusliitto ry.

#### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja ehdotetaan korotettaviksi siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,60—1,35 prosentista 0,80—1,55 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,32—0,75 prosentista 0,37—0,80 prosenttiin.

Veroprosenttien ylärajojen nousun johdosta tarkistettaisiin lisäksi muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärää koskevaa säännöstä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Perustelut*

Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana.

Esitys perustuu vuosia 2015—2018 koskevaan julkisen talouden suunnitelmaan, jossa on sovittu mm. yleisen kiinteistöveroprosentin sekä vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen nostosta. Taustalla on niin ikään hallitusohjelman mukainen tavoite kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista<sup>1</sup>. Kiinteistöveroa pidetään yleisesti hyvänä kunnallisena veromuotona mm. sen vakauden ja ennakoitavuuden vuoksi. Lisäksi sillä on vähäinen vaikutus yleiseen taloudelliseen toimeliaisuuteen.

Uudet alarajat merkitsevät käytännössä sitä, että 63 kunnan on tarkistettava joko yleistä tai vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Tämän on arvioitu lisäävän kuntien kiinteistöverotuottoa noin 40 milj. eurolla vuosittain. Lisäksi arvioidaan, että uudet ylärajat tuottavat noin 8 milj. euron lisäyksen vuosittaiseen verokertymään.

Alarajojen korotusten vaikutukset kohdistuvat lähes kokonaan mainittua vielä pienempään kuntajoukkoon. Verotulojen lisäyksestä nimitään yli 90 prosenttia kohdistuu kymmenelle kunnalle ja noin 54 prosenttia yksistään Espoole. Esimerkiksi Espoon osalta taustalla on ollut pyrkimys hillitä asumiskustannusten nousua ja pitää kiinteistövero sen vuoksi kohtuullisella tasolla. Ehdotetut muutokset lisäävät siis nyt asu-

miskustannuksia erityisesti Espoossa ja sen lisäksi pääasiassa muualla pääkaupunkiseudulla.

Valiokunnalla ei ole huomautettavaa ehdotettuihin korotuksiin sinänsä. Ne lisäävät kuntien liikkumavaraa kiinteistöverotuksen perusajatukseen mukaisesti. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota kahteen seikkaan, joiden merkitys korostuu esityksen myötä. Toinen niistä koskee päätöstä ohjata veronkorotusten tuotto valtiolle valtionosuusleikkauksena ja toinen tarvetta uudistaa kiinteistöverotuksen tietopohjaa. Näitä näkökohtia käsitellään lyhyesti seuraavassa.

### *Valtionosuusleikkaus*

Verotuoton kasvu on siis tarkoitus ottaa huomioon vähennyksenä valtionosuusperusteissa. Sitä koskeva päätös on tehty viime keväänä samassa yhteydessä kuin kiinteistöveroä koskeva korotuspäätös. Valtionosuusleikkaus on ajateltu kohdennettavaksi alarajojen korotusten osalta lisätuottoa saaviin kuntiin, jotka ovat siis jo etukäteen tiedossa. Ylärajojen korotusta vastaava oletettu lisätuotto vähennettäisiin sitä vastoin yleisesti muiden kuntien valtionosuuksista. Valtionosuusleikkaukset on tarkoitettu pysyviksi, eli ne jäisivät kunnan valtionosuuspohjaan.

Valtionosuusleikkauksia koskevaan päätökseen ja sen oikeutukseen on kiinnitetty huomiota myös valiokunnan asiantuntijakuulemisessa. Yleinen näkemys on ollut, ettei kiinteistöveron tuottoa tule ohjata valtiolle miltään osin. Muutoin korotukset eivät vähennä lainkaan painetta nostaa tuloihin kohdistuvaa kunnallisveroprosenttia.

Valtionosuuksia koskevat kysymykset kuuluvat hallintovaliokunnan toimialaan. Niiden muutosta koskeva erillinen esitys<sup>2</sup> on parhailaan sen käsiteltävänä. Esitys on lähetetty lisäksi lausunnolle useaan erikoisvaliokuntaan, niiden joukossa myös perustuslakivaliokunta. Esityksen hyväksyttävyyys tulee siis monipuolisesti

<sup>1</sup> Pääministeri *Stubbin* hallituksen ohjelma perustuu sitä edeltäneen pääministeri *Kataisen* hallituksen ohjelmaan, rakennepoliittiseen ohjelmaan sekä niiden toimeenpanoa ja julkisen talouden sopeuttamista koskeviin linjauksiin.

Voimassa olevassa hallitusohjelmassa todetaan mm., että pääministeri *Kataisen* hallituksen ohjelma ja sen tavoitteet vaalikaudelle 2011—2015 ovat edelleen voimassa ja nykyinen hallitus saattaa loppuun siinä ja myöhemmin kuluvalla vaalikaudella asetetut tavoitteet ja tehdyt päätökset. Pääministeri Alexander *Stubbin* ohjelma 24.6.2014, s. 1.

<sup>2</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kunnan palvelujen valtionosuudesta annetun lain muuttamisesta (HE 133/2014 vp).

pohdituksi. Valtiovarainvaliokunta pitää kuitenkin suotavana, että hallintovaliokunta kiinnittää joka tapauksessa huomiota kiinteistöveron lisätuoton käsittelyyn valtionosuusperusteissa ja arvioi vielä sen yleistä tarkoituksenmukaisuutta.

#### *Kiinteistöverotuksen uudistushanke*

Asian käsittelyn yhteydessä on tullut jälleen ilmi kiinteistöverotuksen rakenteen ja tietopohjan puutteet. Merkittävimmät niistä liittyvät arvostamismenetelmään, johon ei ole tehty juurikaan muutoksia lain voimaantulon jälkeen vuonna 1993. Näin siitä huolimatta, että rakentaminen ja sitä koskevat määräykset sekä maapohjien alueelliset suhteelliset arvot ovat muuttuneet. Lisäksi, vaikka arvostamistasoa on päivitetty vuosittain, kiinteistöjen verotusarvot ovat jääneet jälkeen alkuperäisestä tavoitetasosta vallitsevaan hinta- ja kustannustasoon nähden. — Nyt käsiteltävä esitys kuvastaa sekin osin sattumanvaraisia piirteitä.

Valtiovarainministeriö on käynnistänyt vuoden 2012 alussa kehittämishankkeen (VM036:00/2012), jossa selvitetään laaja-alaisesti kiinteistöverotukseen liittyvää uudistamistarvetta. Hankkeessa ovat mukana myös Kuntaliitto ja Verohallinto. Hankkeen tiimoilta on julkaistu jo esiselvitys "*Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa*", (VM helmikuu 2014). Sen yhteydessä on havaittu mm., että kuntien välillä sekä kunnan sisällä eri alueiden välillä suhteellinen ja ns. efektiivinen veroaste<sup>3</sup> vaihtelevat suuresti. Esiselvitys vahvistaa ylipäänsä kuvaa kiinteistö-

verotuksen epätasaisuudesta ja uudistamistarpeesta. Siinä suositellaan joukkoa toimenpiteitä, joita on otettu osin jo huomioon esimerkiksi tämän vuoden alusta voimaan tulleissa tarkistuksissa rakennusten verotusarvoihin ja ikäalennuksen enimmäismäärään.

Esiselvityksessä on todettu lisäksi, että tavoite kasvattaa kiinteistöveron painoarvoa kuntien tulolähteenä asettaa vaatimuksia veropohjan yhtenäisyydelle. Kysymys on yhtäältä verotusarvojen määrittämisperusteiden oikeudenmukaisuudesta ja verotuksen läpinäkyvyydestä ja toisaalta tietojen ajantasaisuudesta ja siirrosta muilta viranomaisilta Verohallinnolle.

Hanke on kaikkiaan mittava, ja siinä on teknisiä yhtymäkohtia myös Verohallinnon *VALMIS-hankkeen* etenemiseen. Valiokunta tukee hanketta ja pitää tärkeänä, että siinä voidaan edetä määrätietoisesti asetettujen tavoitteiden pohjalta.

#### **Päätösehdotus**

Edellä esitetyn perusteella valtiovarainvaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.*

<sup>3</sup> *Suhteellista veroastetta* käytetään esiselvityksessä tasapuolisuuden mittarina. Se kuvaa, miten hyvin kiinteistöjen verotusarvot vastaavat käypää arvoa. *Efektiivinen veroaste* kuvaa puolestaan maksettujen kiinteistöverojen suhdetta kiinteistöjen kauppahintoihin.

**VaVM 13/2014 vp — HE 158/2014 vp**

Helsingissä 3 päivänä lokakuuta 2014

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Kimmo Sasi /kok	Jouko Skinnari /sd (osittain)
vpj.	Pentti Kettunen /ps	Osmo Soininvaara /vihr
jäs.	Leena Harkimo /kok	Kauko Tuupainen /ps
	Pertti Hemmilä /kok	Kari Uotila /vas
	Jouko Jääskeläinen /kd	Ville Vähämäki /ps
	Timo Kalli /kesk	vjäs. Esko Kurvinen /kok
	Esko Kiviranta /kesk	Raimo Piirainen /sd (osittain)
	Mats Nylund /r	Antti Rantakangas /kesk
	Heli Paasio /sd	Leena Rauhala /kd
	Kari Rajamäki /sd	Eero Reijonen /kesk
	Matti Saarinen /sd	Tuula Väättäinen /sd.
	Sari Sarkomaa /kok	

Valiokunnan sihteerinä jaostokäsittelyssä on toiminut

valiokuntaneuvos Maarit Pekkanen.

## VASTALAUSE 1

**Perustelut**

Perussuomalaiset eivät voi hyväksyä nyt esitettyä korotusta kiinteistöveroon. Kiinteistövero on tasaveroluonteinen ja kohtelee näin ollen pienituloisia poikkeuksellisen kovakouraisesti. Jokaisen on jossakin asuttava, joten näin ollen kansalainen ei omalla käytökselläkään voi veroa välttää.

Jo aiemmin toteutetut kiristykset kiinteistöveroon ja verotusarvojen määrittelyyn ovat ajaneet monet kansalaiset tukalaan tilanteeseen. Erityisen ankaria nämä korotukset ovat olleet monille leskeksi jääneille pienituloisille eläkeläisille, varsinkin jos he asuvat sellaisella seudulla ja sellaisessa asunnossa, jonka myyminen ei kohtuullisella vaivalla onnistu.

Nyt tehtävä korotus on myös ongelmallinen sen takia, että valtio suunnittelee valtionosuuksia alentamalla keräävänsä kunnilta itselleen kiinteistöveron alarajan korottamisen tuomat lisäverotulot. Tämä on täysin poikkeuksellinen käytäntö ja on erittäin ongelmallinen sen takia, että kiinteistövero on kuntien vero ja tarkoitettu ennen kaikkea kuntien omien menojen kattamiseen.

**Ehdotus**

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hylätään.*

Helsingissä 3 päivänä lokakuuta 2014

Pentti Kettunen /ps  
Kauko Tuupainen /ps  
Ville Vähämäki /ps

## VASTALAUSE 2

### *Perustelut*

Stubbin hallitus esittää, että kiinteistöverotuksen alarajoja ja ylärajoja korotetaan ja tätä kautta syntyvä verotuoton kasvu otetaan huomioon vähennyksenä valtionosuusperusteissa. Valtionosuusleikkaukset on tarkoitettu pysyviksi eli ne jäävät valtionosuuspohjiin.

Keskusta ei hyväksy sellaista periaatetta, että kuntien valtionosuuksiin kohdistetaan uusia

leikkauksia sitä kautta, että kunnat pakotetaan korottamaan kiinteistöveroä. Mikäli kiinteistöverotukseen tehdään muutoksia, tulee kuntien saada pitää tämä verotuotto.

### *Ehdotus*

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hylätään.*

Helsingissä 3 päivänä lokakuuta 2014

Timo Kalli /kesk  
Eero Reijonen /kesk

Antti Rantakangas /kesk  
Esko Kiviranta /kesk