

## Valtiovarainvaliokunta

### Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 39/2023 vp): Asia on saapunut valtiovarainvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

##### *Jaostovalmistelu*

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

##### *Asiantuntijat*

Verojaosto on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- finanssiasiantuntija Antti Suutari, valtiovarainministeriö
- johtava tutkija Teemu Lyytikäinen, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- ylitarkastaja Markus Kautto, Verohallinto
- erityisasiantuntija Pekka Montell, Suomen Kuntaliitto
- verojohtaja Anita Isomaa, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- johtaja Miika Kotaniemi, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- johtaja Timo Sipilä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- pääekonomisti Jukka Kero, Suomen Kiinteistöliitto ry
- toiminnanjohtaja Marju Silander, Suomen Omakotiliitto ry
- veroasiantuntija Jukka-Pekka Hellman, Suomen Yrittäjät ry
- toimitusjohtaja Teemu Lehtinen, Veronmaksajain Keskusliitto ry

Verojaosto on saanut kirjallisen lausunnon:

- Helsingin kaupunki
- Keskuskauppakamari
- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
- Suomen Vuokranantajat ry
- Vapaa-ajan asukkaiden liitto ry
- Senior Fellow Timo Viherkenttä

## Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp

Verojaosto on saanut ilmoituksen, ei huomautettavaa:

- Lohjan kaupunki

### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan kiinteistöverolaki muutettavaksi siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2024 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

### VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Valiokunta puoltaa esityksen hyväksymistä muuttamattomana.

#### *Taustaa*

Esityksen tarkoituksena on eriyttää maapohjaan sovellettava veroprosentti yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin korottaminen kuntien verotulojen kasvattamiseksi nykyisestä yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälistä 0,93—2,00 prosentista 1,30—2,00 prosenttiin. Esitys on osa pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia julkista taloutta vahvistavia toimia. Tavoitteena on osana julkisen talouden tasapainottamistavoitteita kasvattaa kiinteistöverokertymää maapohjasta. Kiinteistöverolakiin tehtäisiin myös eräitä vähäisempiä muutoksia.

Maapohjan kiinteistöveron alarajan korotus kasvattaisi kuntien kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla vuoden 2024 tasossa. Hallituksen esityksen mukaan maapohjan alarajan korotuksen johdosta 245 Manner-Suomen kuntaa joutuisi asettamaan maapohjan kiinteistöveroprosentin nykyistä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä 42 kunnassa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2023 on 0,93. Näissä kunnissa maapohjaan kohdistuva kiinteistövero nousisi 40 prosentilla.

Muutoksen euromääräisestä noususta lähes 85 prosenttia kertyisi 15 kunnasta. Vaikutus olisi suurin kunnissa, joissa veronalaista maapohjaa on paljon, se on arvokasta ja nykyinen veroprosentti on matala. Veron nousu kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kuntiin, joissa verotusarvot ovat muuta maata korkeampia.

Valtionosuusjärjestelmän verotuloihin perustuvan tasauksen kautta etua tulisi myös kunnille, joissa muutos vaikuttaa vähän tai ei lainkaan. Hallituksen esityksessä on arvioitu, että vastaavasti monet kunnat menettäisivät vähäisen osan lisäkertymän tuomasta hyödystä valtionosuuksien alenemisen johdosta.

## Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp

Maapohjan veroprosentin alarajan korotus heijastuu myös pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueiden kuntien rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttiin, jonka tulee olla 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi.

Hallituksen esityksessä on kuvattu monipuolisesti esityksen vaikutuksia kiinteistönomistajille, kotitalouksille ja yrityksille.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisissa maapohjan veroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista on yleisesti kannatettu. Esitykseen kohdistuva kritiikki on kuulemisissa koskenut nimenomaisesti maapohjan kiinteistöveron vaihteluvälin alarajan korottamista, joskin eräät kuuluttavat ovat myös kannattaneet muutosta. Kritiikki on kohdistunut muun muassa siihen, että maapohjan kiinteistöveron alarajan korottaminen kaventaa kuntien päätösvaltaa. Alarajan korotuksen määrää on pidetty myös suurena. Kuulemisissa on myös kritisoitu muutoksen painottumisesta pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen sekä muiden kasvukeskusten kuntiin, samoin kuin sitä, että nämä kunnat eivät hyödy korotuksesta täysimääräisesti sillä ne menettävät osan korotuksen tuotosta valtionosuuden pienenemisenä. Lisäksi on tuotu esille se, että monilla kunnilla, joihin muutos eniten kohdistuu, ei välttämättä ole tarvetta eikä halua kiristyksiin. Kuulemisissa on myös kritisoitu nopeaa voimaantuloaikataulua sekä ylipäätään sitä, että nykyinen taloudellinen tilanne on huono ajankohta korotukselle.

### *Yleistä*

Kiinteistövero on keskeinen veromuoto kunnille. Kiinteistövero tuottaa kunnille verotuloja vakaasti ja ennustettavasti ja veropohja on myös liikkumaton muutoin globaalissa verokilpailutilanteessa. Veromuoto täydentää muuta verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Taloustieteilijöiden keskuudessa veroa pidetään myös vähemmän vääristävänä kuin muita veroja. Erityisesti maapohjaan kohdistuvaa kiinteistöveroa on tutkimuksissa pidetty ominaisuuksiltaan hyvänä verona.

Valiokunta pitää perusteltuna rakenteellista muutosta, jossa maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Tämä parantaa kuntien mahdollisuuksia hyödyntää kiinteistöveroa muun muassa maankäytön ohjauksen välineenä sekä säädellä verorasituksen jakautumista paikalliset olosuhteet ja verotusarvojen taso huomioiden. Saadun selvityksen ja hallituksen esityksestä ilmenevien seikkojen perusteella valiokunta pitää perusteltuna myös maapohjan kiinteistöveron alarajan korottamista esityksessä ehdotetulla tavalla. Korotus parantaa kuntien taloutta ja vähentää painetta kiristää ansiotuloveroa.

### *Suhde tulevaan arvostamisuudistukseen*

Valiokunnan asiantuntijakuulemisissa nostettiin esille nyt esillä olevan maapohjan kiinteistöveron alarajan korotuksen suhde tulevaan kiinteistöjen arvostamisuudistukseen. Tältä osin viitattiin muun muassa näiden kahden uudistuksen kokonaisvaikutuksen arvioinnin hankaluuteen. Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan "hallitus toteuttaa kiinteistöverotuksen uudistuksen, jolla korjataan kiinteistöjen verotus-arvojen ja käypien arvojen eriytyminen toisistaan. Uudistus toteutetaan pitkillä siirtymäajoilla. Kiinteistöveron muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille."

## Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp

Valiokunta pitää tärkeänä, että nyt tehtävät muutokset otetaan huomioon, kun arvioidaan arvostamisuudistuksen yhteydessä muutoksien kohtuullisuutta kiinteistön omistajille. Nyt käsiteltävä maapohjan alarajan korotus tulee voimaan jo vuoden 2024 alusta ja aiheuttaa siten suhteellisen nopealla aikataululla korotuksia kiinteistöveroon. Tärkeää on, että arvostamisuudistusta valmisteltaessa otetaan huomioon myös verovelvollisten maksukyky esimerkiksi riittävin siirtymäajoin.

### *Muuta*

Valiokunnan asiantuntijakuulemisissa nostettiin esille valtion tukemat ARA-asunnot ja niihin liittyvät paineet nostaa vuokra ja käyttövastikkeita kiinteistöveron korotuksen johdosta. Näissä vuokrat ja käyttövastikkeet määräytyvät omakustannuseriaatteen mukaan. Tältä osin kuulemisessa esitettiin, että rajoitusten alaisiin ARA-kohteisiin tulisi soveltaa alennettua kiinteistöveroa, mikä voitaisiin toteuttaa arvostamalla ARA-kohteet 50 prosenttiin normaalista arvosta. Perusteluna tälle esitettiin se, että koska ARA-kohteiden luovutushinnat ovat arava-, korkotuki- ja asumisoikeuslainsäädännössä säädeltyjä, ei olisi perusteltua, että rajoituksenalaiset kiinteistöt arvostettaisiin samalla tavoin kuin rajoituksista vapaat kiinteistöt.

Valiokunta toteaa, että kiinteistön arvostamiskysymykset eivät ole nyt käsiteltävänä olevan hallituksen esityksen kohteena eikä hallitus esitä niihin muutoksia. ARA-kohteiden erilainen arvostaminen on lisäksi laajempi kysymys ja sillä voisi olla myös muita kuin verotukseen liittyviä vaikutuksia. Erilainen arvostaminen voisi esimerkiksi vaikuttaa kuntien halukkuuteen luovuttaa tontteja ARA-tuotantoon.

## VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Valtiovarainvaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 39/2023 vp sisältyvän lakiehdotuksen.*

*Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. (Valiokunnan lausumaehdotus)*

### **Valiokunnan lausumaehdotus**

*Eduskunta edellyttää, että maapohjan kiinteistöveron alarajan muutos otetaan huomioon, kun arvioidaan kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta aiheutuvien muutoksien kohtuullisuutta kiinteistön omistajille pitkällä aikavälillä.*

## Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp

Helsingissä 20.10.2023

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Markus Lohi kesk  
varapuheenjohtaja Saara Hyrkkö vihr  
jäsen Janne Heikkinen kok  
jäsen Timo Heinonen kok  
jäsen Marko Kilpi kok  
jäsen Jari Koskela ps  
jäsen Mika Lintilä kesk  
jäsen Minna Reijonen ps  
jäsen Joonas Räsänen sd  
jäsen Hanna Sarkkinen vas  
jäsen Sari Sarkomaa kok  
jäsen Sami Savio ps  
jäsen Ville Valkonen kok  
jäsen Pia Viitanen sd  
jäsen Timo Vornanen ps  
jäsen Ville Vähämäki ps  
varajäsen Janne Jukkola kok  
varajäsen Minja Koskela vas  
varajäsen Riitta Mäkinen sd  
varajäsen Henrik Wickström r

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Tarja Järvinen

**Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp**  
**Vastalause 1**

**Vastalause 1 /sd ja vas**

**Perustelut**

Kiinteistövero on sinänsä hyvä verotuksen keino. Se on myös lähtökohtaisesti oikeudenmukainen vero, koska se kohdistuu omistamiseen, jota Suomessa verotetaan EU:n keskiarvoa huomattavasti vähemmän.

Nykymuodossaan Suomen kiinteistöverossa on kuitenkin merkittäviä puutteita ja ongelmia. Kiinteistöjen ja maapohjan arvostustasot ovat monin paikoin kaukana niiden ns. käyvästä tai markkina-arvosta. Arvokiinteistöjä monesti aliverotetaan, ja vastaavasti arvoaan menettäneitä kiinteistöjä yliverotetaan. Näin ollen veron kohdentumista ei voi pitää oikeudenmukaisena tai hyvän verotuskäytännön mukaisena.

Näiden ongelmien vuoksi olisikin ollut perusteltua, että hallitus olisi tuonut eduskunnan käsiteltäväksi esityksen kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistamisesta. Arvostusuudistusta on valmisteltu pitkään ja huolella, ja valtiovarainministeriöllä on valmiudet tuoda nopeasti eduskunnan käsiteltäväksi esitys, jossa verotukselliset arvostukset saadaan merkittäväksi oikeammiksi kuin nykymallissa. Tämä lisäisi järjestelmän oikeudenmukaisuutta, toimivuutta ja legitimizeettiä. Mahdolliset veroprosentteihin tehtävät muutokset tulisi tehdä vasta, kun tämä Suomen kiinteistöverotusjärjestelmän keskeisin ongelma on korjattu ja verotuksellisten arvostusten vinoumat korjattu.

Tämä uudistus olisi erittäin tärkeä, koska kiinteistöveron yhteiskunnalliset vaikutukset ovat laajat. Se vaikuttaa valtion verotuloihin, varallisuus- ja tuloeroihin, verotuksen oikeudenmukaisuuteen, asumisen hintaan, asuntorakentamiseen, aluekehitykseen, työpaikkojen sijoittumiseen, työvoiman liikkuvuuteen ja työllisyyden kautta koko kansantalouteen.

Kiinteistöveron korottaminen edellyttää, että siitä tehdään samalla oikeudenmukaisempi ja kohdentumiseltaan tarkoituksenmukaisempi omaisuusvero. Myös kiinteistöveron korotuksen mitoitust ja ajoitus tulee miettiä huolella. Kiinteistövero siirtyy ainakin osittain asumisen kustannuksiin, jotka jo nyt ovat monissa kasvukeskuksissa kestäättömät muun muassa kohtuuhintaisten asuntojen riittämättömän rakentamisen ja voimakkaasti nousseiden korkojen vuoksi. Suhdanne-tilanne ei myöskään ole hyvä erityisesti kasvukeskusten kiinteistöverotusta pakotetusti korottavalla lainsäädännöllä. Lisäksi hallitus tietoisesti vaikeuttaa jo ennestään vaikeaa asumistilannetta leikkaamalla julkista asuntotuotantoa ja asumistukia.

Monet eduskuntapuolueet ovat olleet huolissaan asumiskustannusten noususta. Onkin erikoista, että hallitus on tässä tilanteessa ja edelle mainittuja seikkoja huomioimatta tuonut esityksen, joka nostaa merkittävästi asumisen kustannuksia juuri nyt ja juuri siellä, jossa se valmiiksi on kalleinta.

Esitys sisältää silti sinällään perustellun muutoksen, jossa esitetään kiinteistöverolaki muutettavaksi siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentis-

**Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp  
Vastalause 1**

ta. Muutokset ylä- ja alarajoihin tulisi kuitenkin arvioida ja toteuttaa vasta arvostamisuudistuksen yhteydessä, silloinkin suhdannetilanne ja muut edellä mainitut näkökohdat huomioiden.

Ongelmallisen hallituksen esityksestä tekee myös se, että se nostaa asumisen kustannuksia selvästi eniten nimenomaan paikoissa, joissa asuminen jo nyt on kalleinta ja kohtuuhintaisista asunnoista pulaa. Esimerkiksi Helsingissä (prosentti nyt 0,93) ja Espoossa (nyt 1,00 %) veronkorotus on huomattava, arviolta 52 ja 18 miljoonaa euroa, eli yhteensä lähes kaksi kolmannesta koko tavoitellusta 108 miljoonan euron lisäverokertymästä. Samaan aikaan uudistus ei tarjoa taloudellista helpotusta niille kunnille, joilla olisi suurin veronnostopaine. Alarajan nosto vähentää myös kuntien autonomiaa.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena paitsi 11 §:n ehdotettu uusi 4 momentti muutettuna seuraavasti; (Vastalauseen muutosehdotus)*

*että lisäksi hyväksytään yksi lausuma.(Vastalauseen lausumaehdotus)*

***Vastalauseen muutosehdotus***

11 §

-----  
Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.  
-----

***Vastalauseen lausumaehdotus***

*Eduskunta edellyttää, että hallitus tuo viipymättä eduskunnan käsiteltäväksi kiinteistöveron kokonaisuudistuksen, jossa veron kohdentuminen tehdään oikeudenmukaisemmaksi ja tarkoituksenmukaisemmaksi ja kiinteistöjen arvostusperiaatteet uudistetaan siten, että kiinteistöjen verotukselliset arvot ovat lähempänä käyppiä arvoja.*

Helsingissä 20.10.2023

Joona Räsänen sd  
Hanna Sarkkinen vas  
Pia Viitanen sd  
Riitta Mäkinen sd  
Minja Koskela vas

**Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp**  
**Vastalause 2**

**Vastalause 2 /kesk**

**Perustelut**

Pääministeri Petteri Orpon oikeistohallitus on esittämässä kiinteistöverotukseen 108 miljoonan euron kiristystä tilanteessa, jossa kotitalouksien asumiskustannukset ovat muutoinkin kasvaneet rajusti. Esiitetty korotus tulee heikentämään suomalaisten ostovoimaa.

Hallitus toteuttaa tämän korottamalla maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajaa 1,30 prosenttiin nykyisestä 0,93 prosentista. Alarajan korotuksen johdosta 245 Manner-Suomen kuntaa joutuu korottamaan maapohjan kiinteistöveroprosenttia ja keräämään siis lisää kiinteistöverotuloja.

Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä 42 kunnassa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2023 on 0,93. Maapohjan kiinteistövero nousisi tällöin 40 prosentilla.

Suomessa noin 1,2 miljoonaa pientaloa, joissa asuu noin keskimäärin 2,7 ihmistä, ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa, joita käyttää keskimäärin 2,4—2,9 ihmistä. Veronkorotus koskee laajaa joukkoa suomalaisia.

Käytännössä korotus vaikuttaisi erityisesti niissä suuremmissa kaupungeissa, joissa asumisen hinta on muutoinkin kaikkein kalleinta. Yksinomaan Helsingin täytyisi kerätä jatkossa 51,7 miljoonaa euroa lisää kiinteistöveroja ja Espoon 17,9 miljoonaa euroa. Lähes kaksi kolmasosaa lisää verotuotosta kertyy näistä kahdesta kaupungista.

Keskusta jakaa hallituksen näkemyksen siitä, että maapohjan kiinteistöveroprosentti voidaan siinänsä eriyttää yleisestä kiinteistöveroprosentista, jota nykyisin sovelletaan maapohjaan ja rakennuksiin. Näin kunnat voisivat jatkossa asettaa erilliset veroprosentit maapohjalle ja rakennuksille.

Kuten hallitus esityksessään toteaa, niin maapohjan veroprosentin eriyttämisellä kunnille tarjoutuu mahdollisuus paremmin hyödyntää kiinteistöveron tarjoamia mahdollisuuksia muun muassa maankäytön ohjauksen välineenä sekä säädellä verorasituksen jakautumista paikalliset olosuhteet ja verotusarvojen taso huomioiden.

Keskusta ei kuitenkaan hyväksy sitä, että tässä yhteydessä maapohjaan kohdistuvan kiinteistöveroprosentin alarajaa pakkokorotetaan hallituksen toimesta. Kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisella kavennetaan kunnallista itsehallintoa. Keskusta luottaa siihen, että kunnat osaavat itse harkita sopivat kiinteistöveroprosentit aiempien vaihteluvälien puitteissa. Asiaan ei tarvita ohjausta Orpon hallitukselta.

Keskusta pitää erikoisena myös pääministeripuolue Kokoomuksen toimintaa asiassa. Esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa Kokoomus on esittänyt, että kiinteistöveron nousua vastaavasti näissä kaupungeissa on laskettava kunnallisveroa. Unohtaen, että kiinteistövero on kiristymässä erityisen paljon näissä kaupungeissa, koska samainen Kokoomus on maan hallituksessa ollut näin päättämässä. Orpon hallituksessa Kokoomus perustelee kiinteistöveron korottamista julkisen talouden vahvistamisella, mutta kuntatasolla tätä vaikutusta pyritään kumoamaan.



**Valiokunnan mietintö VaVM 2/2023 vp**  
**Vastalause 2**

Oman kotinsa omistavien lisäksi kiinteistöveron korotus vaikuttaa suoraan myös osaan ARA-vuokra-asunnoista. Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannusperiaatteen mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Kiinteistöveron pakkokorotukset lisäävätkin entisestään painetta nostaa vuokria ja käyttövastikkeita valtion tukemissa ARA-asunnoissa. On syytä huomioida, että hallitus on samanaikaisesti esittänyt leikkausta asumistukeen ja tämä kohdistuu samaan kohderyhmään.

Keskustan mielestä on ylipäättänsä kyseenalaista, että hallitus toi hallituksen esityksen kiinteistöverotuksen pakkokorotuksesta eduskuntaan erillisenä esityksenä, vaikka valmisteilla on myös kiinteistöverotuksen laajempi arvostusmuutos. Tällainen useiden erillisten muutosten tekeminen vaikeuttaa kokonaisvaikutusten arvioimista, kun verotusta muutetaan saman vaalikauden aikana useamman kerran. Kiinteistöverotusta olisi pitänyt uudistaa yhtenä kokonaisuutena.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että lakiehdotus hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena, paitsi 11 §:n ehdotettu uusi 4 momentti muutettuna seuraavasti: (Vastalauseen muutosehdotus)*

***Vastalauseen muutosehdotus***

11 §

-----  
Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.  
-----

Voimaantulo (kuten VaVM)

Helsingissä 20.10.2023

Markus Lohi kesk  
Mika Lintilä kesk