

## **Valtiovarainvaliokunta**

### **Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

#### **JOHDANTO**

##### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 133/2017 vp): Asia on saapunut valtiovarainvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

##### *Jaostovalmistelu*

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

##### *Asiantuntijat*

Verojaosto on kuullut:

- finanssineuvos Elina Pylkkänen, valtiovarainministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- ylitarkastaja Markus Kautto, Verohallinto
- kehittämisspäälikkö Jukka Hakola, Suomen Kuntaliitto
- pääekonomisti Eugen Koev, Akava ry
- veroasiantuntija Tero Honkavaara, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- veroasiantuntija Emmiliina Kujanpää, Keskuskauppakamari
- johtaja Timo Sipilä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- ekonomisti Helena Pentti, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
- veroasiantuntija Sanna Linna-Aro, Suomen Yrittäjät ry
- pääekonomisti Mikael Kirkko-Jaakkola, Veronmaksajain Keskusliitto ry

Verojaosto on saanut kirjallisen lausunnon:

- RAKLI ry
- Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Suomen Omakotiliitto ry

#### **HALLITUKSEN ESITYS**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia.

## Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp

Yleisen kiinteistöveroprosentin sekä muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajaa korotettaisiin 0,93—1,80 prosentista 1,03—2,00 prosenttiin. Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajaa korotettaisiin 0,41—0,90 prosentista 0,45—1,00 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian siten, että yleisen kiinteistöveroprosentin sekä muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien korotuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa verotuksessa ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin korotusta sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa verotuksessa.

### VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Valiokunta puoltaa esityksen hyväksymistä muutettuna.

Esityksen tarkoituksena on korottaa keskeisiä kiinteistöveroprosentteja kahdessa vaiheessa; heti ensi vuoden alusta yleistä sekä muiden kuin vakituisten asuntojen veroprosenttia ja vuoden 2019 alusta myös vakituisten asuntojen veroprosenttia. Korotukset koskisivat kaikissa tapauksissa veron ala- ja ylärajoja. Käytännössä se pakottaisi lukuisat kunnat nostamaan verotasoaan siinäkin tapauksessa, ettei siihen olisi tarvetta. — Yksin tällä perusteella laskettava verotuoton kasvu olisi vuodesta 2018 lähes 50 milj. euroa ja vuodesta 2019 lisäksi noin 16 milj. euroa.

Kiinteistövero on lähtökohtaisesti otollinen veromuoto kunnille, koska se on vakaa ja ennustettava ja sen veropohja on liikkumaton. Painopisteen siirtoa työn verotuksesta muuhun verotukseen, ja erityisesti kiinteistöverotukseen, on pidetty hyödyllisenä myös talouskasvun kannalta. Vaikutus on suotuisin, jos ansiotulojen verorasitusta voidaan laskea samanaikaisesti.

Nämä myönteiset ja yleisesti tunnustetut perusteet ovat myös tällä hallituskaudella toteutettujen ja nyt ehdotettujen muutosten taustalla. Muutoksilla on voitu kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista ja vähentää painetta tuloveron korotuksiin.

Pääministeri Sipilän hallituksen ohjelmassa on sovittu nimenomaisesti 100 milj. euron suuruisesta verotuoton lisäyksestä toteutettuna tasasuuruisin erin hallituskauden aikana. Tämä tavoite on sinänsä jo saavutettu viime vuonna toteutetun erillisen 50 milj. euron määräisen korotuksen vuoksi. Nyt ehdotetut korotukset merkitsevät siis euromääräistä lisäystä hallitusohjelman tavoitteisiin. Ne perustuvat kuitenkin hallitusohjelman linjaukseen ja osin hallituksen keväällä 2017 puoliväliriihessä sopimiin huojennuksiin varhaiskasvatuksesta ja siitä aiheutuvaan kompensatioon kunnille.

#### *Esityksen vaikutuksista*

Hallituksen esityksen perusteluissa on kuvattu selkeästi ja seikkaperäisesti kiinteistöveron kehitystä ja muutosten vaikutuksia viimeisten vajaan kymmenen vuoden ajalta. Kuvaus kattaa myös sen kritiikin, jota kiinteistöveroon on kohdistettu ja jota on esitetty myös tämän esityksen yhteydessä. Keskeisiä ovat mm. korotusten painottuminen alueellisesti epätasaisesti ja eritoten pääkau-

## Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp

punkiseudulle, korotusten tiheys ja regressiivisyys sekä asumiskustannusten nousu käytettävissä olevia tuloja nopeammin. Oma ongelmansa ovat veron perusteena olevat verotusarvot, jotka eivät vastaa laissa tavoitteena olevia viitearvoja.

Arviot valiokunnan asiantuntijakuulemisessa ovat olleet pääosin samoja. Lisäksi on huomautettu siitä, että hallitusohjelmassa sovittu tuottotavoite on jo saavutettu. Lisäkorotuksia ei ole pidetty sen vuoksi perusteltuina eikä ylipäänsä tarpeellisina vallitsevan talouskasvun olosuhteissa.

Esitys jakaa osin myös kuntakenttää juuri alueellisen eriytymisen vuoksi. Kompensaatiomuotoa itsessään ei ole pidetty myöskään aitona, koska suorituksen maksajina ovat kuntalaiset eikä valtio.

### *Valiokunnan kannanotto*

Esitys liittyy osin varhaiskasvatusmaksuihin kaavailtuihin muutoksiin ja on osin fiskaalinen. Se perustuu hallituksen nimenomaiseen päätökseen ja tukee kritiikistä huolimatta kuntakenttää. Kunnilla on vastaavasti mahdollisuus keventää tuloverotustaan, jos verotuotot ovat muodostumassa tarpeisiin nähden liiallisiksi.

Valiokunta pitää esitystä näillä perusteilla lähtökohtaisesti hyväksyttävänä.

Kiinteistöverotuksen soveltamiskäytännöstä tiedetään, että kuntien määräämät veroprosentit ovat keskimäärin lähempänä vaihteluvälin ala- kuin ylärajoja. Liikkumavaraa on siis jo nyt, ja pelkästään ylärajojen korotukset lisääisivät sitä selvästi. Lisäksi tavoitetuotto vuodelle 2018 on jo laskennallisesti saavutettu. Tämä jättää päätösvallan kunnille. Alarajojen korotukset olisivat sen sijaan pakottavia huomattavalle kuntajoukolle. Näin olisi silloinkin, kun siihen ei olisi tarvetta tai halua kunnan vallitsevan taloustilanteen perusteella. Vaikutukset näkyisivät eritoten pääkaupunkiseudulla ja muualla Uudellamaalla, jonka osuus kiinteistöveron vuosikertymästä, noin 1,8 mrd eurosta, on jo nyt reilu kolmannes (34,3 %).

Valiokunta ehdottaa näistä syistä, että alarajojen korotusesityksistä luovutaan ja että lakiehdotuksen 11, 12 ja 13 pykälien veroprosenttien alarajat säilytettäisiin nykyisinä.

Valiokunta korostaa lopuksi tarvetta tehdä nykyistä systemaattisempaa vaikutusten arviointia, jos veromuutosten tahti on näinkin nopea. Tältä osin on syytä odottaa selvää parannusta siitä arviointijärjestelmien uudistushankkeesta, joka on parhaillaan työn alla ja jota on määrä soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa. Tavoitteena on perusteiltaan ymmärrettävä ja läpinäkyvä järjestelmä, joka olisi kohtaannoltaan nykyistä oikeudenmukaisempi ja hyväksyttävämpi myös kansalaisten keskuudessa. Hankkeen valmistuttua on täysi mahdollisuus pohtia myös verotason vaatimia muutoksia.

## **VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS**

Valtiovarainvaliokunnan päätösehdotus:

## Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp

*Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 133/2017 vp sisältyvän lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)*

### *Valiokunnan muutosehdotukset*

## **Laki**

### **kiinteistöverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 13 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 970/2016, seuraavasti:

#### 11 §

##### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

---

Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään **0,93** ja enintään 2,00.

#### 12 §

##### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään **0,41** ja enintään 1,00.

---

#### 13 §

##### *Muiden asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään **0,93** ja enintään 2,00.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä   kuuta 2017 .

Tätä lakia sovelletaan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosenttiin ensimmäisen kerran vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuk-

## Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp

nessa. Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia koskevaa muutosta sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2019 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

---

Helsingissä 17.10.2017

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Timo Kalli kesk  
varapuheenjohtaja Ville Vähämäki ps  
jäsen Timo Heinonen kok  
jäsen Eero Heinäluoma sd (osittain)  
jäsen Kauko Juhantalo kesk  
jäsen Toimi Kankaanniemi ps  
jäsen Krista Kiuru sd  
jäsen Esko Kiviranta kesk  
jäsen Kari Kulmala si  
jäsen Outi Mäkelä kok  
jäsen Mats Nylund r  
jäsen Antti Rantakangas kesk  
jäsen Markku Rossi kesk  
jäsen Sari Sarkomaa kok  
jäsen Matti Torvinen si  
jäsen Kari Uotila vas  
jäsen Pia Viitanen sd  
jäsen Ozan Yanar vihr  
varajäsen Olavi Ala-Nissilä kesk  
varajäsen Markku Eestilä kok  
varajäsen Timo Harakka sd  
varajäsen Riitta Myller sd (osittain)

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Maarit Pekkanen

**Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp**  
**Vastalause sd**

**VASTALAUSE sd**

**Perustelut**

Kiinteistövero itsessään on taloustieteen näkökulmasta hyvä verotuksen keino. Se on myös periaatteessa oikeudenmukainen vero. Kiinteistövero kohdistuu omistamiseen, jota Suomessa verotetaan EU:n keskiarvoa huomattavasti vähemmän.

Nykymuodossaan kiinteistöverossa on kuitenkin vakavia ongelmia. Sen veropohjassa on puutteita, ja ennen kaikkea arvostustasot ovat epäoikeudenmukaisia — arvokiinteistöjä aliverotetaan, arvoaan menettäneitä kiinteistöjä yliverotetaan. Veron vääristymät ovat hyvin tiedossa valtiovarainministeriössä, jossa on jo useiden vuosien ajan valmisteltu kiinteistöveron uudistamista. Työ valmistuu vuonna 2020, mitä ennen ei pitäisi kiinteistöveron kohtuuttomilla korotuksilla lisätä veron vääristävää vaikutusta entisestään.

Kiinteistöveron yhteiskunnalliset vaikutukset ovat laajat. Se vaikuttaa asumisen hintaan, asuntorakentamiseen, aluekehitykseen, työpaikkojen sijoittumiseen, työvoiman liikkuvuuteen ja työllisyyden kautta koko kansantalouteen. Sillä on huomattavia tulonjakovaikutuksia. Kiinteistöveron korottaminen edellyttää, että sen muut vaikutukset otetaan huomioon ja niitä tarvittaessa korjataan.

Kiinteistöveron korotuksen mitoitukset ja ajoitus ovat äärimmäisen tärkeitä. Kiinteistövero siirtyy lyhyellä aikavälillä ainakin osittain asumisen kustannuksiin, jotka jo nyt ovat monissa kasvukeskuksissa kestäättömät.

Hallitus esitti kiinteistöveron korotusta jo kolmatta kertaa. Aiemmat korotukset ovat jo täyttäneet hallituksen tavoitteet 100 miljoonan euron veronkorotuksista. Lisäkorotus on ongelmallinen kiinteistön omistajien kannalta, joilla on oikeus edellyttää verotuksen ennustettavuutta. Nyt hallitus olisi alkuperäisen esityksensä vastaisesti luopumassa kiinteistöveron alarajan korotuksista, mikä tarkoittaisi yli sadalle kunnalle veron pakkokorotuksia.

On hyvä, että pakkokorotukset vedettiin pois eduskuntakäsittelystä. Sen sijaan hallitus on korottamassa ainoastaan ylärajoja, mikä antaisi kunnille mahdollisuuden periä nykyistä korkeampaa veroa.

Kuitenkin muutos on turha, koska kuntien kiinteistöveroprosentit ovat nyt keskimäärin paljon lähempänä alarajaa kuin ylärajaa. Helsinki ja Espoo ovat aivan alarajalla. Suomessa ei ole yhtään kuntaa, joka tarvitsee ylärajan korotuksia. Kunnilla on jo nykyisellään mahdollisuus nostaa kiinteistöveroja halutessaan merkittävästikin.

Se, että kunnat eivät vaikeinakaan vuosina ole käyttäneet peräkkäisten ylärajanostojen tarjoamaa liikkumatilaa, todistaa, että kunnat eivät tarvitse ylärajan nostoja tällä hetkellä.

Täysin nimellinen lainsäädäntömuutos, jolla ei ole myöskään fisikaalisia vaikutuksia, on tarpeeton, varsinkin kun kiinteistöveron laajempaa uudistusta valmistellaan valtiovarainministeriössä.

**Valiokunnan mietintö VaVM 9/2017 vp**  
**Vastalause sd**

Kiinteistöveron korotuksesta on siis perusteltua luopua myös turhan sääntelyn välttämiseksi, jota hallitus muissa yhteyksissä korostaa. Tarpeettomien säädösten välttäminen on norminpurkua parhaimmillaan.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotus hylätään.

Helsingissä 17.10.2017

Timo Harakka /sd

Pia Viitanen /sd

Krista Kiuru /sd

Riitta Myller /sd