

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistövero-
lain muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Kiinteistöverolain (654/1992) nojalla kiinteistön omistaja suorittaa kiinteistön verotusarvon ja kunnassa sovellettavan kiinteistöveroprosentin perusteella lasketun kiinteistöveron kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistövero määrätään erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta.

Kunnat päättävät sovellettavasta kiinteistöveroprosentista laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa. Kunnanvaltuuston on vahvistettava vuosittain ainakin yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti.

Kunta voi myös vahvistaa erillisen veroprosentin muille kuin vakituksille asuinrakennuksille, voimalaitosrakennuksille, rakentamattomalle rakennuspaikalle sekä yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja maapohjalle. Jollei erillistä veroprosenttia ole vahvistettu, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Kiinteistöverotukseen on vuoden 2000 jälkeen tehty kahteen otteeseen kiinteistöveron kertymää mainittavammin lisääviä muutoksia.

Vuoden 2010 alusta yleisen kiinteistöveroprosentin, asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ja voimalaitosten kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin ala- ja ylärajoja korotettiin nykyiselle tasolle. Muutokset lisäsivät veron tuottoa noin 120 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2014 alusta korotettiin rakennusten verotusarvoja rakennusten jälleenhankintarvojen perusteista annetulla valtiovaraministeriön asetuksella (847/2013) normaalin rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta vastaavan korotuksen lisäksi 7,14 prosentilla. Vastaavasti korotettiin vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteita edellisestä vuodesta valtiovaraministeriön asetuksella (848/2013).

Lisäksi korotettiin rakennusmaan aluehinnoja rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annetulla Verohallinnon päätöksellä (1329/2013) ja alennettiin asuinrakennusten ikälennusten enimmäismäärä 80 prosentista

70 prosenttiin muuttamalla varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia (1142/2005). Vähäisessä määrin verotuloja kerryttivät rakentamattomalle rakennuspaikalle pääkaupunkiseudulla ja kehysalueella määrättävän erityisen veroprosentin alarajan korottaminen ja veropohjan laajentaminen sekä tuulivoimalarakennuksen ja -rakennelman ikälennuksen leikkaus.

Muutokset lisäsivät veron kertymää kaikkiaan noin 100 miljoonalla eurolla. Muutokset liittyivät pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelman mukaiseen tavoitteeseen kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista.

Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,60—1,35. Vuonna 2014 yhteensä 304 Manner-Suomen kunnasta seitsemän soveltaa alinta yleistä kiinteistöveroprosenttia ja ylintä 10 kuntaa. Yleisen kiinteistöveron kiinteistöjen verotusarvolla painotettu keskiarvo on Manner-Suomessa 0,94 prosenttia. Vuonna 2014 laskennallinen kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 488 miljoonaa euroa ja maapohjasta 396 miljoonaa euroa.

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluväli on 0,32—0,75. Vuonna 2014 alinta veroprosenttia soveltaa 23 kuntaa ja ylintä yksi kunta. Manner-Suomen keskiarvo verotusarvoilla painotettuna on 0,43 prosenttia. Vuonna 2014 vakituksista asuinrakennuksista kertyy kiinteistöveroa noin 494 miljoonaa euroa.

Kunnanvaltuusto voi määrätä muille asuinrakennuksille yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin rajoissa erillisen kiinteistöveroprosentin, joka voi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Vuonna 2014 koko maan verotusarvoilla painotettu keskimääräinen muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on 1,05 prosenttia ja verokertymä 82 miljoonaa euroa.

Kaikkiaan 90 kuntaa nosti vuodelle 2014 yleistä kiinteistöveroprosenttia ja 87 kuntaa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosenttia.

Veroprosenttien vaihteluvälit, keskimääräiset kiinteistöveroprosentit ja laskennallinen kiinteistövero vuonna 2014 kohteittain ilmevät alla olevasta taulukosta.

	Veroprosentti, vaihteluväli	Keskiarvo	Kertymä, milj. euroa	Osuus, %
Yleinen veroprosentti	0,60—1,35	0,94		
— Rakennukset			488	31,69
— Maapohja			396	25,71
Vakituinen asuinrakennus	0,32—0,75	0,43	494	32,08
Muu asuinrakennus	0,60—1,35	1,05	82,2	5,34
Voimalaitos	korkeintaan 2,85	2,72	57	3,70
Rakentamaton rakennuspaikka	1,00—3,00	2,74	14,3	0,93
Yleishyödyllinen yhteisö	0—1,35	0,41	9	0,58
			1 540	100

2 Ehdotetut muutokset

Valtioneuvosto on 3 päivänä huhtikuuta 2014 antamassaan vuosia 2015—2018 koskevassa julkisen talouden suunnitelmassa päättänyt lisätä kuntien kiinteistöverotuloja korottamalla yleisen ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja.

Veron tuoton kasvu otettaisiin vähennyksenä huomioon valtionosuusperusteissa. Asiasta annettaisiin erillinen esitys.

Veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotukset tukevat hallituksen ohjelman mukaista tavoitetta kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista. Kiinteistöveron etuna kunnalliseen tuloveroon verrattuna on verokertymän vakaa ja ennakoitavissa oleva kehitys, veropohjan liikkumattomuus ja sen neutraalisuus sekä veron vähäinen vaikutus talousyksiköiden päätöksentekoon. Kiinteistöverotuksen taso on Suomessa kansainvälisesti tarkastellen verrattain matala.

Kiinteistöverolain 11 §:ssä säädetyn yleisen kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajaa ehdotetaan edellä mainitun päätöksen mukaisesti korotettavaksi 0,2 prosenttiyksiköllä ja lain 12 §:ssä säädetyn vakituisten asuinrakennusten veroprosenttien ala- ja ylärajaa 0,05 prosenttiyksiköllä.

Muutokset antavat aiheen tarkistaa myös muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia koskevaa lain 13 §:ää. Yleisen kiinteistöveroprosenttien ylärajan nousu vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttien

ylärajaa enemmän voisi sääntelyn muutoin säilyessä ennallaan johtaa siihen, että määrätessään erillisen veroprosenttien muille asuinrakennuksille kunta ei enää voisi määrätä tätä veroprosenttia määräämäänsä yleisen kiinteistöveroprosenttien (vuoden 2015 alusta enintään 1,55) suuruiseksi, koska muiden asuinrakennusten veroprosentti voi olla enintään 1,40 eli enintään 0,6 prosenttiyksikköä kunnan määräämää vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia korkeampi. Tällainen lopputulos ei ole perusteltua, koska jättämällä erillisen veroprosenttien määräämättä kunta saisi halutessaan aikaan sen, että näihin muihin asuinrakennuksiin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Lain 13 §:n 1 momenttia ehdotetaan tämän vuoksi tarkistettavaksi siten, että kunta voisi määrätä muiden asuinrakennusten veroprosenttien enintään määräämäänsä yleisen kiinteistöveroprosenttien suuruiseksi sen estämättä, että muiden asuinrakennusten veroprosentti ylittäisi vakituisten asuinrakennuksen veroprosenttien 0,6 prosenttiyksikköä enemmän.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Vaikutukset julkiseen talouteen

Muutosten arvioidaan lisäävän kiinteistöverotuloja 48 miljoonalla eurolla.

Valtaosa lisäkertymästä, noin 40 miljoonaa euroa, aiheutuisi veroprosenttien alarajojen korotuksesta, jonka johdosta ehdotettua alarajaa alemmaa veroprosenttia vuonna 2014

soveltavat kunnat joutuisivat korottamaan veroprosenttinsa vähintään uudelle alarajalle. Mainitusta 40 miljoonasta eurosta vajaat 17 miljoonaa euroa kertyisi asuinrakennuksista ja runsaat 23 miljoonaa euroa yleisen kiinteistöveroprosentin alaisista rakennuksista ja maapohjasta.

Veroprosenttien alarajojen korotus edellyttää kaikkiaan 63 kunnan tarkistavan yleistä kiinteistöveroprosenttia tai vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotuksen johdosta kuuden kunnan olisi lisäksi korotettava muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia.

Alarajojen korotuksen vaikutukset painottuvat voimakkaasti pieneen joukkoon kuntia. Mainituista 63 kunnasta kymmenen kunnan osuus alarajojen korotuksesta johtuvasta verotulojen lisäyksestä on runsaat 90 prosenttia ja yksin Espoon osuus noin 54 prosenttia. Alarajojen korotuksen euromääräiset vaikutukset mainituissa kymmenessä kunnassa ovat seuraavat (määrät miljoonia euroja, laskettu vuoden 2014 kiinteistöverotuksen tietojen perusteella):

Espoo	20,6
Helsinki	6,2
Vantaa	2,2
Turku	1,9
Rauma	1,0
Kauniainen	0,8
Tuusula	0,7
Nurmijärvi	0,5
Kirkkonummi	0,4
Eurajoki	0,4

Veroprosenttien ylärajojen korotus antaa kunnille mahdollisuuden korottaa kiinteistöveroprosentteja yli nykyisten enimmäismäärien. Ylärajojen korotuksen johdosta kuntien kiinteistöverotulojen arvioidaan kasvavan noin kahdeksalla miljoonalla eurolla, mikä aiheutuisi lähes yksinomaan yleisen kiinteistöveroprosentin korotuksesta. Koska vaikutukset riippuvat kuntien omista tulevista päätöksistä, arvioon liittyy epävarmuutta. Arvio toteutuu esimerkiksi siinä tapauksessa, että ylärajaa nyt soveltavat kunnat nostavat veroprosenttinsa uudelle ylärajalle. Näin ei välttämättä kattavasti tapahdu, mutta toisaalta on

aiheellista olettaa, että osa nykyisin ylärajan alapuolella olevista kunnista nostavat veroprosenttiaan nykyistä ylärajaa ylemmäs.

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin ylärajan korotus antaa korotusmahdollisuutta hyödyntäville kunnille lisäksi mahdollisuuden korottaa siihen kytkeytyvää muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia. Vaikutus verotuloihin olisi hyvin vähäinen.

Ehdotuksella, jonka mukaan kunnanvaltuusto voisi määrätä muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentiksi aina vähintään kunnanvaltuuston määräämän yleisen kiinteistöveroprosentin suuruiseksi, ei ole laskettu olevan vaikutusta. Saman vaikutuksen kuin korottamalla muiden asuinrakennusten veroprosentin yleisen kiinteistöveroprosentin tasolle nämä kunnat saisivat aikaan jo nykyistenkin säännösten nojalla jättämällä muiden asuinrakennusten veroprosentin määräämättä, jolloin niihin sovellettaisiin kunnan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

3.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille.

Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotus 0,6 prosentista 0,8 prosenttiin lisää maapohjasta sekä yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista suoritettavan kiinteistöveron määrää kolmanneksella nyt alarajaa soveltavassa seitsemässä kunnassa, joita ovat muun muassa Espoo ja Kauniainen. Muissa uutta alarajaa alemmaa veroprosenttia soveltavassa 36 kunnassa nousu on keskimäärin runsaat 10 prosenttia.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa, maatilataloudessa tai muussa tulonhankinnassa. Osakeyhtiömuotoisten yritysten kiinteistöverokustannuksen nousu vaikuttaa verojen jälkeiseen tulokseen yhteisöverokantaa vastaavaa osaa pienemmällä määrällä. Yhteisöveron tuotto vähenee vastaavasti.

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin alarajan nousu lisää asuinrakennuksesta suoritettavan kiinteistöveron määrää eniten, 16 prosentilla, alarajaa nyt soveltavassa 23 kunnassa. Muissa uutta alarajaa

alempaa veroprosenttia soveltavassa 15 kunnassa nousu olisi keskimäärin 5,5 prosenttia. Rakennuksen verotusarvo määräytyy koko maassa yhtenäisesti laskennallisen jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikäalennusten perusteella, eikä riipu alueen hintatasosta. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin nousun vaikutus asumiskustannuksiin on siten sama alueesta riippumatta.

Maapohjan verotusarvot puolestaan vaihtelevat alueittain, ja haja-asutusalueilla ne ovat matalampia kuin kasvukeskuksissa, joissa markkinahinnat ovat korkeammat. Yleisen kiinteistöveroprosentin, jota sovelletaan myös asuinrakennusten maapohjaan, korottaminen vaikuttaa siten kotitalouksien kiinteistöveron määrään eri tavalla kunnasta tai sen alueesta riippuen.

Eniten muutokset lisäävät asumiskustannuksia korkean hinta-alueen kunnissa, joissa sekä yleinen että vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti on nyt alarajalla. Näitä ovat aiemmin mainitut Espoo ja Kauniainen. Tontin ja rakennuksen verotusarvoista riippuen pientalokiinteistön kiinteistöverorasitus voi enimmillään nousta yli neljänneksellä. Kerrostaloyhtiöissä, joissa rakennuksen osuus koko kiinteistön verotusarvosta on keskimäärin pientalokiinteistöjä suurempi, vaikutus jäisi pienemmäksi.

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 käytävissä olevista tuloista samanarvoisesta rakennuksesta on pienituloiselle suhteellisesti suurempi kuin suurituloiselle. Toisaalta hyvätuloisten kiinteistöt ovat usein arvoltaan kalliimpia ja siten veron määrä on suhteellisellakin verokannalla suurempi kuin pienituloisilla.

4 Asian valmistelu

Asia on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esitysluonnoksesta ovat antaneet lausuntonsa seuraavat viranomaiset ja järjestöt: työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Verohallinto, AKAVA ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry, Espoon kaupunki, Kauniaisten kaupunki, Keskukskauppakamari, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Yrittäjät ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry ja Veronmaksajain Keskusliitto ry.

Esitys on käsitelty kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

5 Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Kiinteistöverolain 11 §:n 4 momentin mukaan kunnan tulee ilmoittaa määräämänsä kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Esitys olisi käsiteltävä eduskunnassa niin hyvissä ajoin, että kunnat voivat määrätä ja ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle mainitussa ajassa.

6 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

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, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti laissa 969/2009 sekä 13 §:n 1 momentti laissa 476/1998, seuraavasti:

11 §

Yleinen kiinteistöveroprosentti

—————
 Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,80 ja enintään 1,55.
 —————

12 §

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

—————
 Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,37 ja enintään 0,80.
 —————

13 §

Muiden asuinrakennusten veroprosentti

—————
 Kunnanvaltuusto voi määrätä 11 §:ssä mainitun vaihteluvälin sisällä erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Tämä veroprosentti voidaan määrätä enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti tai, jos näin laskettu veroprosentti on kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, enintään kunnanvaltuuston määräämän yleisen kiinteistöveroprosentin suuruiseksi.
 —————

—————
 Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

—————
 Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2015 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.
 —————

Helsingissä 18 päivänä syyskuuta 2014

Pääministeri

ALEXANDER STUBB

Valtiovarainministeri *Antti Rinne*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

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, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti laissa 969/2009 sekä 13 §:n 1 momentti laissa 476/1998, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Yleinen kiinteistöveroprosentti

Yleinen kiinteistöveroprosentti

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,60 ja enintään 1,35.

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,80 ja enintään 1,55.

12 §

12 §

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,32 ja enintään 0,75.

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,37 ja enintään 0,80.

13 §

13 §

Muiden asuinrakennusten veroprosentti

Muiden asuinrakennusten veroprosentti

Kunnanvaltuusto voi määrätä 11 §:ssä mainitun vaihteluvälin sisällä erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Tämä veroprosentti voidaan määrätä enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa vaki-

Kunnanvaltuusto voi määrätä 11 §:ssä mainitun vaihteluvälin sisällä erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Tämä veroprosentti voidaan määrätä enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa

