

VALTIOVARAINVALIOKUNNAN MIETINTÖ 20/2009 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 8 päivänä syyskuuta 2009 lähettänyt valtiovarainvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 119/2009 vp).

Lakialoite

Valiokunta on käsitellyt esityksen yhteydessä seuraavan aloitteen:

— LA 82/2008 vp — Sanna Lauslahti /kok ym.:
Laki kiinteistöverolain 12 §:n muuttamisesta (läh. 6.11.2008)

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti hallintovaliokunta on antanut asiasta lausunnon (HaVL 17/2009 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Jaostovalmistelu

Asia on valmisteltu valtiovarainvaliokunnan verojaostossa.

Asiantuntijat

Verojaostossa ovat olleet kuultavina

- finanssineuvos Elina Pylkkänen, valtiovarainministeriö
- ylitarkastaja Eila Närhi, Verohallitus
- professori Heikki A. Loikkanen, Helsingin yliopisto
- toimitusjohtaja Helena Kinnunen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- tutkimusjohtaja Mauri Marttila, Suomen Kiinteistöliitto
- verotuksen erityisasiantuntija Henrik Rainio, Suomen Kuntaliitto
- järjestöpäällikkö Juha Saarimäki, Suomen Omakotiliitto ry
- veroasiantuntija Satu Grekin, Suomen Yrittäjät ry
- järjestö- ja koulutuspäällikkö Ilpo Eerola, Vuokralaisten Keskusliitto ry
- lakiasiain johtaja Vesa Korpela, Veronmaksajain Keskusliitto ry.

Kirjallisen lausunnon ovat toimittaneet Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry ja Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry.

HALLITUKSEN ESITYS JA LAKIALOITE

Hallituksen esitys

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja ehdotetaan korotettavaksi siten, että ylei-

sen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,50—1,00 prosentista 0,60—1,35 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,22—0,50 prosentista 0,32—0,75 pro-

senttiin. Lisäksi ehdotetaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin sovellettavan kiinteistöveroprosentin ylärajaa korotettavaksi 2,50 prosentista 2,85 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010, ja sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2010 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Lakialoite

LA 82/2008 vp. Lakialoitteessa ehdotetaan kiinteistöverolakia muutettavaksi siten, että vakituiseen asuinrakennukseen sovellettavan veroprosentin vaihteluväliksi säädettäisiin 0,10—0,5 prosenttia.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Valiokunta puoltaa esityksen hyväksymistä muuttamattomana.

Esityksen tavoitteena on hallituksen ohjelman mukaisesti vahvistaa kiinteistöveron asemaa osana kuntien tulorahoitusta.

Kiinteistöveron osuuden kasvattamiseen kuntien rahoitusohjassa voidaan esittää useita perusteita. Kyseessä on vakaa ja hyvin ennakoitavissa oleva vero, johon ei kohdistu samanlaisia alentamispaineita kuin esimerkiksi ansiotulo-erotukseen. Kiinteistöverotuksen veropohja ei myöskään liikkumattomana ole altis kansainvälisen verokilpailun asettamille paineille. Tässä suhteessa kiinteistövero poikkeaa useimmista muista veromuodoista. Kiinteistöveron etuihin kuuluu lisäksi muun ohessa se, että sen taloudellista päätöksentekoa vääristävät vaikutukset ovat vähäisiä.

Veromuodon periaatteellisista eduista huolimatta kiinteistöveron osuus kuntien rahoituksessa on jäänyt vähäiseksi. Veroprosenteille laissa säädetty vaihteluväli tarjoaa jo nykyisin kunnille merkittävästi käyttämätöntä tuottopotentiaalia. Kun veron tuotto vuonna 2008 oli 923 miljoonaa euroa, enimmäisveroprosentteja käytettäessä tuotto lisääntyisi 400 miljoonalla eurola.

Kunnanvaltuustojen päättämien veroprosenttien tasoon lienee osaltaan vaikuttanut yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituiseen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin vaikutus asumiskustannuksiin. Hallintovaliokunta on omalta osaltaan hallituksen esityksestä antamas-

saan lausunnossa (HaVL 17/2009 vp) todennut korotusten kohdistuvan eniten omakotiasumiseen ja on kiinnittänyt huomiota kiinteistöjen verotusarvojen määräytymisperusteiden seurantaan sekä siihen, että käyttötarkoitus otettaisiin tällöin nykyistä paremmin huomioon.

Valtiovarainvaliokunta pitää hallituksen ehdottamaa veron alarajojen korotusta mainitusta näkökulmasta maltillisena. Muutoksen merkitystä kuvaa se, että vaikka ehdotusten johdosta yleistä kiinteistöveroprosenttia jouduttaisiin korottamaan 28 kunnassa ja vakituiseen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia 184 kunnassa, niin kuntien verotulot lisääntyisivät 50 miljoonalla eurolla eli noin 5 prosentilla, jos nämä kunnat nostaisivat veroprosentit uusille alarajoille.

Erityisesti omakotiasumisen osalta on huomattava, että tässä asumismuodossa maapohjan osuus kiinteistöveron kokonaismäärässä korostuu. Maapohjan verotusarvo puolestaan perustuu käypään arvoon, johon merkittävästi vaikuttaa aluetta palvelevan kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien taso. Kiinteistönomistajat siten osaltaan kiinteistöveron kautta vastaavat omistamansa maapohjan arvoa nostavan kunnallisen infrastruktuurin rahoituksesta.

Kiinteistöverotus osana verojärjestelmää on esillä valtiovarainministeriön asettamassa työryhmässä, jonka tehtävänä on arvioida nykyisestä verojärjestelmästä ja talouden toimintaympäristön muutoksista aiheutuvia verojärjestelmän muutostarpeita. Työryhmän alustavien linjausten mukaan kiinteistöveron osuutta kuntien rahoituksessa tulee nostaa. Valtiovarainvalio-

kunnan mielestä olisi perusteltua selvittää paitsi tarvetta myös keinoja vaikuttaa kiinteistöveron merkitykseen kuntien menojen rahoittamisessa, ottaen huomioon myös ne vaatimukset, jotka kuntien itsehallinto kiinteistöverotukselle asettaa.

Lakialoite

Valiokunta on päättänyt käsittelemänsä lakialoitteen suhteen kielteiselle kannalle.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella valtiovarainvaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana ja

että lakialoite LA 82/2008 vp hylätään.

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Hannes Manninen /kesk	Heikki A. Ollila /kok
vpj.	Kari Rajamäki /sd	Petri Salo /kok
jäs.	Tarja Filatov /sd (osittain)	Minna Sirnö /vas (osittain)
	Christina Gestrin /r	Pia Viitanen /sd (osittain)
	Pertti Hemmilä /kok	vjäs. Hanna-Leena Hemming /kok (osittain)
	Bjarne Kallis /kd	Matti Kauppila /vas (osittain)
	Kyösti Karjula /kesk	Valto Koski /sd (osittain)
	Esko Kiviranta /kesk	Lauri Kähkönen /sd
	Mikko Kuoppa /vas	Heli Paasio /sd
	Mika Lintilä /kesk	Tuula Väätäinen /sd (osittain).
	Tuija Nurmi /kok	
	Kirsi Ojansuu /vihr	

Valiokunnan sihteerinä jaostokäsittelyssä on toiminut

valiokuntaneuvos Jukka Vanhanen.

VASTALAUSE 1

Perustelut

Esityksessä ehdotetaan kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja korotettavaksi siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,50—1,00 prosentista 0,60—1,35 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,22—0,50 prosentista 0,32—0,75 prosenttiin. Vaikka tarkoituksena on vahvistaa kiinteistöveron asemaa osana kuntien tulorahoitusta, kunnallisen itsehallinnon kannalta on kyseenalaista pakottaa alinta verokantaa soveltavat kunnat nostamaan veroprosenttiaan. Veroprosentin vaihteluväliä ja näin kuntien harkintavaltaa voidaan lisätä siten, että yleisen kiinteistöveron alarajaksi jätetään nykyinen 0,50 ja vakituisten asuinrakennusten alarajaksi 0,22 prosenttia.

Vakituisten asumisen kiinteistöveroitus kohdistuu veronmaksajiin eri asumismuodoissa eriarvoisesti. Kiinteistöverolakia säädettyä katsottiin, että hallinnolliset syyt edellyttävät vakituista asuinrakennusta koskevan veroprosentin soveltamisen ratkaisemista rakennuskohtaisesti. Jos rakennuksen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään vakituiseen asumistarkoitukseen, koko rakennukseen sovelletaan tätä veroprosenttia. Jos vakituinen asumiskäyttö jää alle mainitun osuuden, osaankaan rakennuksen arvosta ei sovelleta erillistä vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia.

Asunto-osakeyhtiö on tyypillinen suomalainen omistusasumisen muoto. Asunto-osakeyhtiön omistamasta kiinteistöstä vero määrätään yhtiölle ja peritään yleensä yhtiövastikkeessa, jolloin veron suuruus asuntoa kohden riippuu asunnon jyvitetystä pinta-alasta. Hyvä verojärjestelmä on verovelvollisille ymmärrettävä. Asunto-osakeyhtiössä asuvan on vaikea ymmärtää, miksi hänen pysyvää asumistaan verotetaan eri tavoin riippuen siitä, millaisessa käytössä yhtiön muut asunnot ovat.

Asuinliikekiinteistöjen verotuksen ongelmallisuus on ollut tiedossa jo pitkään. Yhtiöissä,

joissa liiketilat muodostavat yli puolet rakennuksen huoneistojen pinta-alasta, vakituisten asukkaiden kiinteistöverorasitus muodostuu epäoikeudenmukaiseksi. Yleinen kiinteistöveroprosentti on tavallisesti kaksin- tai kolminkertainen verrattuna vakituisten asumisen veroon. Ongelma on laajenemassa, kun muuttotappioalueilla ostetaan asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja vapaa-ajankäyttöön. Vierekkäin sijaitsevien, samanlaisten talojen vakituiset asukkaat saattavat maksaa asumisestaan merkittävästi erisuuruista veroa riippuen muiden huoneistojen käyttötarkoituksesta.

Kun kiinteistöverotuoton merkitystä kunnallistaloudelle pyritään käsittelyssä olevalla lainmuutoksella lisäämään, on verovelvollisten tasa-kohtelun ja oikeudenmukaisuuden näkökulmasta nykyistä tarkemmin otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoituksen jakautuminen yhtiömuotoisessa asumisessa.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että lakiehdotus hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena pait-si 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti muutettuina (Vastalauseen muutosehdotukset) ja

että hyväksytään yksi lausuma (Vastalauseen lausumaehdotus).

Vastalauseen muutosehdotukset

11 §

Yleinen kiinteistöveroprosentti

— — — — —
Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—

14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistövero-
prosentiksi on määrättävä vähintään 0,50 ja
enintään 1,35.

— — — — —

12 §

Vakitusten asuinrakennusten veroprosentti

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakitui-
seen asumiseen käytettävien rakennusten vero-
prosentiksi vähintään 0,22 ja enintään 0,75.

— — — — —

Vastalauseen lausumaehdotus

*Eduskunta edellyttää, että hallitus sel-
vittää, kuinka vakituisen asumisen kiin-
teistövero voidaan yhdenmukaistaa eri
asumismuodoissa, ja tuo esityksen
eduskunnalle.*

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 2009

Bjarne Kallis /kd

VASTALAUSE 2

Perustelut

Asumiseen kohdistuvat kiinteistöverot eli maapohjan osalta yleinen kiinteistöveroprosentti (11 §) ja asuinrakennuksen osalta vakituisten asuinrakennusten veroprosentti (12 §) lisäävät asumisen kustannuksia. Kiinteistövero ei sellaisenaan ota huomioon asianomaisten maksukykyä. Veron omassa asunto-osakkeessa asuva maksaa yhtiövastikkeessa ja vuokralainen vuokrassa. Omakotiasukas taas maksaa veron verotajalle.

Hallituksen esityksellä lisätään asumiskustannuksia ja samalla lisätään sellaista verotusta, joka ei ota huomioon maksukykyä.

Nyt hallitus on esittänyt ja valiokunnan enemmistö kannattanut sitä, että ne kunnat, joissa on sovellettu nykyisin alinta prosenttia, pakotetaan nostamaan veroprosentteja, kun alarajoja tällä esityksellä nostetaan. Edelleen ylärajoja nosta-

malla houkutellaan nykyisen ylärajan tuntumassa olevia kuntia nostamaan kiinteistöveroprosentteja.

Vasemmistoliiton eduskuntaryhmä vastustaa asuinkustannuksia nostavaa kiinteistöveron korotusta. Kuntien taloudellista asemaa tulee parantaa tuntuvalla valtionosuuksien korotuksella, kuten olemme vuoden 2010 talousarviota koskevilla aloitteillamme esittäneet. Myös hallituksella on oma-aloitteisesti mahdollisuus esittää kuntien valtionosuuksien lisäämistä, kun se tuo marraskuun puolivälissä ensi vuoden budjetia koskevat täydennysehdotuksensa.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotus hylätään.

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 2009

Mikko Kuoppa /vas
Minna Sirnö /vas
Matti Kauppila /vas

VASTALAUSE 3

Perustelut

Hallituksen kiinteistöveron korotus ei sovi tähän suhdannepoliittiseen tilanteeseen. Se heikentää palkansaajien ja eläkkeensaajien taloudellista asemaa asumiskustannusten noustessa. Ahtaimmalle joutuvat kaikkein pienituloisimmat ihmiset, joilla asumiskustannukset ovat tuloihin nähden korkeat. Esitetty kiinteistöveron korottaminen rasittaa kaikkia asukkaita ja asuntomuotoja. Kiinteistövero kohdistuu voimakkaimmin pientaloissa asuviin pienkiinteistönomistajiin. Veronkorotus nostaa myös vuokrasuhteissa vuokria ja taloyhtiöissä hoitovastikkeita. Yritykset voivat vähentää maksamansa kiinteistöveron omassa verotuksessaan. Maa- ja metsätalousta kiinteistöveroa ei peritä.

Tavalliset kiinteistön omistajat ja vuokralaiset joutuvat hallituksen talouspolitiikan maksumiehiksi, kun hallitus joutuu korjaamaan omaa epäonnistunutta veropolitiikkaansa. Hallitus on keventänyt verotusta liian kevein perustein. Se on jakanut miljardeja euroja veronkevennyksinä lähinnä omille kannattajilleen ja tukijoilleen. Taloustilanteen kärjistyminen ja pitkittyminen sekä valtion velanoton kasvu ovat pakottaneet hallituksen veronkirityksiin suhdannepoliittisesti väärään aikaan, ja sen maksumiehiksi joutuvat tässä yhteydessä pienkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistajat sekä vuokralaiset. Viime kädessä raskaimman työn joutuvat tekemään kunnat, jotka joutuvat kantamaan osavastuun

hallituksen epäonnistuneesta talouspolitiikasta korkeampina kiinteistöveroina.

Hallituksen esityksen perustelut rakentuvat pitkälti veromuodon fiskaalisten ominaisuuksien tarkasteluun. Kiinteistöveroa ja sen vaikutuksia pitäisi arvioida sosiaalisesti laajemmin ja ottaa huomioon myös verovelvollisen näkökulma. Pelkkä yksittäisen veromuodon fiskaalinen, verotuksellinen, arviointi on liian kaukana ihmisten arjesta. Kiinteistövero ei ota veromuotona huomioon verovelvollisen veronmaksukykyä.

Sosialidemokraatit pitävät kiinteistöveroa edelleen hyvänä ja kehittämiskelpoisena veromuotona. Veronkorotus olisi pitänyt tehdä suhdannepoliittisesti parempana aikana ja laajemmän verouudistuksen yhteydessä. Tällöin kiinteistöveroa olisi voitu kehittää sosiaalisesti oikeudenmukaisempaan ja ekologisesti kannustavampaan suuntaan, jolloin siihen olisi voitu luoda tarpeellisia lykkäys- ja huojennusjärjestelmiä. Kiinteistöverojen korotus ei tässä vaiheessa olisi vaatinut lakiin muutosesitystä, koska suuri osa kunnista olisi voinut liikkua kiinteistöveron suhteen voimassa olevan lainkin puitteissa.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotus hylätään.

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 2009

Heli Paasio /sd
Kari Rajamäki /sd
Lauri Kähkönen /sd

Tarja Filatov /sd
Pia Viitanen /sd
Tuula Väättäin /sd