

VM086:00/2023, VN/23773/2023

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

1. Yleistä

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan nostosta. Maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja nostettaisiin nykyisestä 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa. Teknologiateollisuus ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

2. Alarajaa ei tule nostaa ilman kokonaisvaikutusten arviointia valmistelussa olevan kiinteistöverouudistuksen muutosten kanssa

Tuoreessa hallitusohjelmassa todetaan:

”Hallitus toteuttaa kiinteistöverotuksen uudistuksen, jolla korjataan kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen eriytyminen toisistaan. Uudistus toteutetaan pitkällä siirtymäajalla. Kiinteistöveron muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille.”

Kyseinen kiinteistöverotuksen uudistamishanke lähti liikkeelle jo vuonna 2011. Uudistushankkeen tavoitteena on korjata verotusarvojen alueellisia eroja ja havaittuja epäoikeudenmukaisuuksia. Tavoite on lähtökohdiltaan ymmärrettävä. Valmistelun alusta asti on korostettu, ettei tavoitteena ole kiristää kiinteistöverotusta, vaan muutos tehdään veroneutraalisti. Veroneutraali ei toki tarkoita neutraalia kaikille: osalla vero nousee, toisilla laskee. Viime hallituskaudella lausuntokierroksella olleessa kiinteistöveron uudistamishankkeessa yrityksille oli kuitenkin luvassa jopa useiden kymmenien prosenttien kohtuuttomia korotuksia teollisuusrakennusten ja varastorakennusten kiinteistöveroon. Maapohjan osalta oli ehdotettu kevennyksiä, mutta siinäkin laskelma perustui tuottoneutraaliteettiolettamaan (eli ehdotuksessa oletettiin, että kunnat laskevat verokantojaan niin, että kunnan kokonaiskiinteistöverotuotto pysyy samana) ja alennettuihin veroprosentteihin. Uudistuksen valmistelussa ei ollut tehty vaikutusarviointia yritysten osalta.

Nyt lausuntokierroksella olevassa lakimuutoksessa maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajaa nostettaisiin, tietämättä mihin verotettavan kiinteistön verotusarvo asettuu laajemman kiinteistöverouudistuksen jälkeen. Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistuksen vaikutuksia ei voi arvioida ilman näkymää siihen, mitä kunnat tekevät kiinteistöveroprosenteilleen. Hallituksen esitykseen kirjattu ja laskelmien pohjana ollut tuottoneutraaliteettiolettama on vailla todellisuuspohjaa. Yrityskiinteistöjen, esimerkiksi suurten teollisuuskiinteistöjen osalta korotukset voivat olla epäsuhtaisia, kohtuuttomia ja ennakoimattomia. **Teknologiateollisuus ry edellyttää, että kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen sekä maapohjan kiinteistöveron alarajan noston yhteisvaikutukset yrityksiin tulee arvioida tarkasti. Teknologiateollisuus ry ei kannata maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotusta.**

3. Kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajoja tulee alentaa

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevassa hallituksen esityksessä kuvattiin, että yrityksille aiheutuvat verorasituksen muutokset toteutuvat sillä edellytyksellä, että kunnat määrittäisivät omat veroprosenttinsa likimain verotuottoneutraalisti. Laskelmat perustuivat tuottoneutraliteettiolettamaan. Oletettiin, että kunnat ilman mitään velvoitetta laskevat verokantojaan niin, että kunnan kokonaiskiinteistöverotuotto pysyy samana kuin ennen verotusarvojen nousua. Tuottoneutraliteettiolettamasta huolimatta esityksen laskelmien mukaan teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusten verorasitus kasvaisi 44 %, mikä tarkoittaisi noin 24 miljoonan euron lisäveroja. Varastojen vero nousisi keskimäärin 14 %. Niiden verorasitus jakautuisi niin, että lämpimien varastojen vero nousisi noin 30 %. Varastojen veronkorotus olisi kaikkienensa yli 13 miljoonaa euroa. Tuolloin ehdotuksessa oli ehdotettu maapohjan verotukseen kevennyksiä. Teollisuus- ja varastorakennusten maapohjan verotus kevenisi 5 %, mikä silti tarkoittaisi vain 0,9 miljoonan euron kevennystä. Koska maapohjan verotukseen nyt ehdotetaan kiristystä, tämäkään suunniteltu kevennys ei toteudu, vaan yritysten kiinteistöverokulut kasvaisivat kautta linjan.

Kunkin kunnan kunnanvaltuusto voi päättää alueellaan sovellettavasta kiinteistöveroprosentista, kunhan se on lain määrittelemän vaihteluvälin rajoissa. Jatkossa yleinen kiinteistöveroprosentti olisi 0,93-2,00 ja maapohjan kiinteistöveroprosentti 1,30-2,00. Pääkaupunkiseudulla on lisäksi oltava erillinen veroprosentti rakentamattomalle rakennusmaalle. Maapohjan veroprosentin alarajan korotus vaikuttaa myös tähän lukuun, nostaa alarajan 4,30 prosenttiin.

Kunnilla ei ole velvollisuutta laskea kiinteistöveroprosenttiaan, mikäli se on lain määrittelemässä vaihteluvälissä. Jos yritysten rakennusten ja maapohjan verotusarvoa nostetaan, eikä samaan aikaan lasketa kunnan veroprosenttia, on odotettavissa huomattavia, kohtuuttomia veronkorotuksia. Viime hallituskaudella lausunnoilla olleessa kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevassa lakiluonnoksessa ehdotettiin rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväliin alentamista 0,93-2,00 prosentista 0,53-1,70 prosenttiin. Maapohjan osalta alarajaa ehdotettiin alennettavaksi 0,93-2,00 prosentista 0,13-2,00 prosenttiin. Nyt ehdotettu maapohjan alarajan merkittävä nosto on siis täysin päinvastainen ehdotus, kuin kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksessa oli ehdotettu kohtuullisuuden toteuttamiseksi.

Lisäksi maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajaa ei edes tarvitse nostaa, koska kunnilla on jo nyt mahdollisuus halutessaan nostaa kiinteistöveroprosenttiaan. Mahdollisuus, jota kunnat eivät ole kuitenkaan halunneet syystä käyttää. **Teknologiateollisuus ry ehdottaa, että kiinteistöveroprosentin vaihteluväliä tai ainakin alarajaa tulee laskea, ei nostaa.**

Helsingissä 18.9.2023

Teknologiateollisuus ry

Petteri Rautaporras
Johtaja, pääekonomisti

Lisätietoja:

Maria Volanen, johtava asiantuntija, veropolitiikka (maria.volanen@teknologiateollisuus.fi)