

31.10.2022

Valtiovarainministeri
Annika Saarikko
Valtiovarainministeriö

ESITYS RAKENNUKSEN KIINTEISTÖVERON VEROTUSARVON MÄÄRITTÄMISESSÄ

Arvoisa ministeri,

Kiinteistöverossa on näköpiirissä ensi vuodelle iso korotusuhka, joka kohdistuu jokaiseen verovelvolliseen, jolla on verotettavaa rakennusvarallisuutta, eli suureen valtaosaan kaikista kiinteistöverovelvollisista. Kyse on siitä, että viime vuosina rakennusten verotusarvon määrityksessä on käytetty laskennassa rakennuskustannusten vuositason nousua verovuotta edeltäneen vuoden kesäkuun kohdalla. Asia on vahvistettu vuosittain valtiovarainministeriön asetuksella, joka on tyyppillisesti annettu joulukuussa.

Jo viime vuonna korotus oli rakennuskustannusindeksin perusteella 4,2 %, ja nyt kesäkuussa 2022 vuositason lukema oli 9,4 %. Mitä tapahtuisi, mikäli nyt edellä mainittu runsaat yhdeksän prosenttia vietäisiin rakennusten verotusarvoihin? Mikäli kuntien veroprosentit pysyvät ennallaan (ja mahdollisia muita verovelvollisen rakennuksia koskevia muutoksia ei ole), rakennusten kiinteistövero nousee saman verran kuin rakennuskustannusindeksi on noussut: 9,4 %. Koska kiinteistöverotus kohdistuu myös maapohjaan, kiinteistöveron kokonaisuutos on keskimäärin tuota pienempi.

Kiinteistöliiton vertailutyökalulla (Indeksitalo) arvioituna keskimääräinen veron nousu olisi tarkastelluissa 59 kaupungissa noin 6,5 %. Muutos olisi suurin Mustasaarella, hieman runsaat 9 %, ja pienin Helsingissä, runsaat 2 %. Mitä vähemmän tontilla on verotettavaa arvoa sitä enemmän rakennuksen kiinteistövero suhteellisesti merkitsee verovelvolliselle.

Vuosien 2022 ja 2023 korotukset toisivat siten rakennuksen verotusarvoon Indeksitalon mukaan yhteensä noin 14 % kokonaiskorotuksen, ja kokonaisveroon noin 10 %. Vaikka nyt näyttää siltä, että rakennuskustannusten nousu olisi taittumassa, mitään takeita siitä, että vuoden 2023 kesällä vuosinousu olisi maltillinen, ei ole. Näin ollen on hyvin mahdollista, että myös vuodelle 2024 rakennusten jälleenhankinta-arvon laskennassa kiinteistöveron korotus olisi suuri. Tällöin rakennusten kiinteistövero nousisi kaikkialla Suomessa kolmessa vuodessa noin 20 %, mikä olisi taloustilanteeseen nähden erittäin paljon.

Tämä olisi vastoin nykyisen hallitusohjelman mukaista henkeä, jonka mukaan kiinteistöverouudistuksen vaikutuksesta kenenkään verovelvollisen kiinteistövero ei nousisi kohtuuttomasti. Tämä olisi myös vastoin hallituksen syyskuisen päätöksen henkeä lykätä kiinteistöverouudistus vaalien jälkeen vedoten muiden muassa



31.10.2022

voimakkaaseen kustannuskehitykseen ja epävarmuuteen koskien yksittäisten verovelvollisten maksurasituksen muutosta.

Jälleenhankinta-arvon laskentaa kohtuullistettava

Kiinteistöliitto esittää, että rakennusten kiinteistöveron laskennassa valtiovarainministeriön tulevassa asetuksessa rakennuskustannusten nousuvaikutusta kohtuullistetaan. Vähintään olisi siirryttävä malliin, jossa vuosittaisia muutoksia tasoitetaan muutaman vuoden kustannusnousun keskiarvon avulla. Tämä olisi myös terveen järjen mukaista, sillä olemassa olevan rakennuskannan kohdalla rakennuskustannusten nyt käsillä oleva voimakas nousu ei millään tavalla lisää rakennusten arvoa, valtaosaltaan käy täysin päinvastoin. Vaalien jälkeen tämäkin asia on huomioitava mahdollisessa kiinteistöverouudistuksen työssä.

Kunnioittavasti

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti