



16.10.2023

Kansliapäällikkö

Eduskunta
Kuitunen Sara
-
00102 EDUSKUNTA

148 §

Asiantuntijalausunto Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan vero- jaostolle hallituksen esityksestä laiksi kiinteistöverolain muuttami- sesta

HEL 2023-012818 T 03 00 00

Päätös

Va. kansliapäällikkö antoi Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan vero-
jaostolle seuraavan asiantuntijalausunnan hallituksen esityksestä laiksi
kiinteistöverolain muuttamisesta.

Helsingin kaupunki näkee sekä myönteisiä, että kielteisiä piirteitä halli-
tuksen esityksessä ehdotetussa maapohjan
kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisessa 0,93 prosentista 1,30
prosentin tasoon.

Kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisella kavennetaan kunnallista
itsehallintoa. Kunnat voivat määrittää kunnan alueella sovellettavia kiin-
teistöveroprosentteja lainsäädännössä määritellyn vaihteluvälin puit-
teissa. Valtiovallan asettama alaraja on kuitenkin perusteltavissa ylei-
sellä edulla, koska kuntien välillä vallitseva kilpailuasetelma voi johtaa
veronkannon ja kuntien palvelujen rahoituksen kannalta epätarkoituk-
senmukaiseen lopputulokseen, ja koska maapohjan kiinteistövero on
kaikista kunnan verotulolähteistä todennäköisesti ainoa, jolla ei ole hy-
vinvoinnin kannalta kielteisiä kannustin- ja syrjäytysvaikutuksia.

Alarajan muutos kiristäisi helsinkiläisten kiinteistöverotusta noin 51,7
miljoonalla eurolla vuodesta 2024 lukien.

Kiinteistöliiton vakimuotoisen ns. indeksitalotarkastelun perusteella
helsinkiläisessä asunto-osakeyhtiössä keskimääräinen vastikenousu
olisi esitetyn kiinteistöveron korotuksen myötä 0,23 €/m²/kk.

Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunto-
jen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannusperiaatteen
mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Helsingis-
sä ARA vuokra-asunnoista yli 90 prosenttia sijaitsee vuokratontilla, jo-



16.10.2023

Kansliapäällikkö

ten muutos ei koskisi Helsingin kaupungin osalta niitä. Maapohjan kiinteistöveron alarajan nosto liittyy välillisesti kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvään verotuloihin perustuvaan valtionosuuden tasausjärjestelmään, johon on vuodesta 2023 eteenpäin sisältynyt puolet kiinteistöveron veropohjasta. Helsingin kaupungin näkökulmasta kiinteistöverotuksen kiristämisen vaikutus tasauksiin ei ole tarkoituksenmukainen, koska osa helsinkiläisten kotitalouksien maksamista kiinteistöveroista siirretään tasausjärjestelmän kautta muualle valtakuntaan.

Käytännössä ehdotettu muutos pienentää Helsingin saamaa peruspalvelujen valtionosuutta valtionosuuden tasausjärjestelmän kautta arviolta noin 3–4 miljoonan euron edestä ja lisää vastaavasti valtionosuutta veropohjan tasausjärjestelmässä tasauksen saajapuolella oleville kunnille.

Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta asumisen hintaan

Noin 70 % Helsingissä sijaitsevista vapaarahoitteisista vuokra- ja omistusasunnoista sijaitsee omistustontilla. Esitetty kiinteistövero- prosentin muutos nostaa välittömiä asumiskustannuksia näissä asunnoissa asuvilla omistajilla.

Verotus kiristyisi euromääräisesti eniten Helsingissä, missä maapohja on arvokasta ja yleinen kiinteistöveroprosentti on aiemmin pidetty matalimmalla lain mahdollistamalla tasolla. Pidemmällä aikavälillä voidaan olettaa, että kiinteistöveron korotus osin kapitalisoituu kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen, jolloin sen vaikutukset markkinaehtoiisiin vuokriin tai asunnon omistamisen kokonaiskustannuksiin jäisivät pitkällä aikavälillä määrättyiltä osin neutraaleiksi.

Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaikuttaa kiinteistöverotukseen muiden rakennusten kuin asuinrakennusten kohdalla

Esityksessä kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Uudeksi muita rakennuksia kuin asuinrakennuksia koskevaksi yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrättäisiin vähintään 0,93 ja enintään 2,00. Tältä osin veroprosentin alaraja ei siis tässä lainsäädäntömuutoksessa nousisi.

Yleisellä kiinteistöveroprosentilla verotettavien rakennusten verotusarvot jakaantuvat siten, että noin 50 prosenttia kertyy toimistorakennuksista (muut kuin Helsingin kaupungin omistamat toimistorakennukset). Noin 5 prosenttia kertyy kauppakesuksista sekä liike- ja tavarataloista, ja edelleen noin 5 prosenttia hotellirakennuksista.



16.10.2023

Kansliapäällikkö

Uusi muiden rakennusten kuin asuinrakennusten oma kiinteistöveroprosentti antaisi siten kunnille mahdollisuuden kerätä nykytasoa enemmän kiinteistöverotuloja liikekiinteistöistä vaikuttamatta samaan aikaan asuinkiinteistöjen kiinteistöverotuksen tasoon ja sitä kautta myös asumiskustannusten nousuun.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjontaa ei jouda kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti työnteon ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät ja maapohjan verotuksen tapauksessa lähes nolla.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita. Helsingin kaupunki kuitenkin painottaa, että kiinteistöverotuksen kiristäminen esitetyllä tavalla vuoden 2024 alusta nostaa josain määrin välittömiä asumisen kustannuksia.

Helsingin kaupunki esittää, että hallitus edistäisi myös jo pitkällä valmistelussa olevaa ja hallitusohjelmaan kirjattua kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta, joka korjaisi vanhentuneen voimassa olevan kiinteistöverolainsäädännön puutteita.

Nykyisin kiinteistöverolainsäädännön tilanteessa verorasitus jakautuu vääristyneellä ja epäoikeudenmukaisella tavalla kunnan sisällä. Kiinteistöverotus on suhteellisesti markkinatilannetta kireämpää kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot ovat liian korkeat suhteessa markkinahintoihin. Toisaalta kiinteistöverotus on suhteellisesti markkinatilannetta keveämpää niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot liian matalat suhteessa markkinahintoihin.

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen toteuttaminen viipymättä korjaisi tätä verovelvollisten näkökulmasta epäoikeudenmukaista tilannetta merkittävästi.

Lisäksi Helsingin kaupunki esittää, että hallitus selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjiin asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Päätöksen perustelut

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



16.10.2023

Kansliapäällikkö

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaosto on pyytänyt kaupungilta asiantuntijalausuntoa asiassa 16.10.2023 klo 16.15 mennessä.

Lisätiedot

Ari Hietamäki, taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö 10.10.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 17.10.2023 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 16.10.2023.

Kansliapäällikkö