



Valtiovarainministeriö
Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen

Viite: VMI 15:00/2018

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry pitää uudistusta lähtökohtaisesti perusteltuna ja tavoitteita pääosin kannatettavina. SOA:n näkemyksen mukaan on tärkeää, että kiinteistöjen verotusarvot vastaavat nykyistä paremmin niiden todellisia arvoja. Tämä kuitenkin edellyttää, että verotusarvojen määrittelyssä huomioidaan riittävän monipuolisesti erilaiset kiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat tekijät.

Vaikka uudistuksen tarkoituksena ei ole korottaa kiinteistöverotusta nykyisestä, arvostusperusteiden muutos tullee vaikuttamaan verorasitteen jakautumiseen kuntien sisällä. SOA pitää tärkeänä, että verotusta uudistettaessa huomioidaan oikeudenmukaisuus ja vältetään kohdistamasta mahdollisia korotuksia pienituloisten maksettavaksi. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa linjataan, että ”kiinteistöverouudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen



maksukyky voidaan ottaa huomioon.” Sama tarve tuodaan esiin OECD:n julkaisemassa Suomen verotuksen kehittämisehdotuksia koskevassa raportissa¹. SOAn näkemyksen mukaan tätä ei ole riittävästi huomioitu uudistuksen valmistelussa.

SOA pitää perusteltuna lakiluonnoksen ehdotusta korotusten rajoittamisesta määrääjäksi. Tämä auttaa kiinteistönomistajia sopeutumaan muutokseen. Samalla olisi kuitenkin syytä tarkastella laajemmin kohtuuttomien korotusten ehkäisemistä. Lakiluonnoksen tarkoituksena ei ole korottaa kiinteistövero kokonaisuudessaan ja vaikutusten arvioissa lähtökohtana on käytetty tuottoneutraaliusolettamaa. Tälle ei kuitenkaan ole takeita eikä lakiluonnoksessa esitetä rajoitteita veronkorotuksille vaihteluvälien sallimissa puitteissa. Siksi muutoksen todelliset vaikutukset voivat olla huomattavasti suurempia, kuin lakiluonnoksen vaikutusten arviointia antaa ymmärtää. SOA esittääkin harkittavaksi, että kiinteistöveroprosentteja ohjattaisiin siirtymäkaudella samaan tapaan kuin kunnallisverotusta sote-uudistuksen yhteydessä.

Arvostamisperusteiden uudistamisen tarkoitus ei ole nostaa kiinteistöverotusta. Uudistus kuitenkin asettaa puitteet sille, miten mahdollisesti tulevaisuudessa kiinteistöverotusta kiristettäisiin. Siksi on tärkeää, että nyt määritellyt perusteet toimivat oikeudenmukaisesti myös silloin, jos kiinteistöverotusta tulevaisuudessa kiristetään. SOA pitää siksi erityisten tärkeänä, että vaikutukset pienituloisiin huomioitaisiin riittävästi jo arvostamisperusteita uudistettaessa.

Kiinteistöverotus ja ARA-asuntokanta

Valtion tuotantotuilla (arava-lainoitus ja korkotukilaina, erilaiset avustukset) rahoitettu asuntokanta muodostaa monella tapaa poikkeuksen kiinteistöverotuksen päälinjasta. Yhtäältä asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannuseriaatteella, jolloin kiinteistöverotuksen muutokset heijastuvat suoraan pienituloisten asukkaiden vuokriin ilman markkinamekanismia. Toisaalta tuotantotukien ehtona on ARA:n hyväksymä tonttikustannus (vuokra tai myyntihinta), joka kalleimmilla alueilla voi olla merkittävästi markkinahintaa edullisempi. Kolmanneksi rajoituksenalaisten ARA-kohteiden myyntiä ja myyntihintaa säädelään. ARA-kohteissa siis risteää haastavalla tavalla kaksi kiinteistöverotuksen uudistamisen periaatetta: maapohjan verotuksen tulisi perustua sijainniltaan ja laadultaan vastaavista kiinteistöistä vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettuun hintatasoon ja toisaalta vastata paremmin käypää arvoa. Lakiluonnoksessa esitetty malli on näiden molempien kannalta ongelmallinen ARA-kohteiden osalta.

SOAn näkemyksen mukaan ARA-kohteiden erityispiirteet tulisi huomioida kiinteistöverotuksessa. Esitetyssä mallissa ARA-kohteiden maapohjan verotusarvo poikkeaisi siitä, mikä on rajoituksenalaisten kohteiden käypä arvo. Kiinteistön, jonka tuottoa, myyntihintaa ja luovuttamista rajoitetaan, käypä arvo ei ole sama kuin naapurinsa, johon tällaisia rajoitusehtoja ei kohdistu. Siksi esitetty arvostamisperusteiden muutos ei johtaisi ARA-kohteiden osalta tilanteeseen, jossa näiden verotusarvo vastaisi käypää arvoa.

¹ André, C., Hwang, H. (2018). Tax Reform to Support Growth and Employment in Finland. Economics Department Working Papers No. 1468. Saatavissa:

[http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP\(2018\)16&docLanguage=En](http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP(2018)16&docLanguage=En)



Maanpohjan aluehintojen määrittämisen menetelmäkuvauksessa ei oteta suoranaisesti kantaa, miten ARA-kohteiden kaupat vaikuttavat aluehintoihin. Kokonaisia ARA-kohteita myydään harvoin eikä niiden yksittäisiä asuntoja myydä vapailla markkinoilla. Siksi valmiilla alueilla ARA-kohteet eivät juuri heijastuisi aluehintoihin. ARA-kohteet voivat kuitenkin muodostaa merkittävän osan alueen asuntokannasta. Jos uudella asuinalueella merkittävä osa tonttikaupoista liittyy ARA-kohteiden rakentamiseen, vaikuttavatko nämä markkinahintaa edullisemmat ARA-hintaiset kaupat myös alueen markkinahintaisten tonttien verotusarvoon? ARA-kohteet voivat siis vääristää verotusarvojen määrittystä, ellei niitä huomioida erikseen.

SOA esittää, että ARA-kohteet huomioidaan erikseen maanpohjan verotusarvojen määrittämisessä ja arvona käytetään ARA:n määrittämiä enimmäistonttihintoja. Tämä olisi toteutettavissa olemassa olevien aineistojen pohjalta ja automatisoidusti. Sen myötä ARA-kohteiden maanpohjan verotusarvo vastaisi esitettyä mallia paremmin käypää arvoa. Mikäli ARA:n enimmäistonttihintoihin pohjautuva verotusarvo osoittautuu liian vaikeaksi toteuttaa, SOA esittää, että ARA-kohteiden maanpohja arvostetaan 50 prosenttiin aluehinnasta, millä otettaisiin huomioon ARA-kohteiden rajoitettu tonttihinta.

Vaikutukset ARA-asuntokantaan

SOAn näkemyksen mukaan lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on puutteita ARA-kohteiden osalta, sillä lakiluonnos ei ota huomioon vaikutuksia tonttien saatavuuteen ja segregaaation torjuntaan.

ARA-tuotannon yksi tehtävä on mahdollistaa segregaaation torjunta mahdollistamalla erilaisten asuntokuntien asettuminen samalle alueelle tulo- ja varallisuuserojen estämättä. Vaikka kiinteistöverotuksen arvostamis uudistuksella ei ole tarkoitus nostaa kiinteistöverotusta kokonaisuudessaan, kaupunkien sisällä uudistus tulee vaikuttamaan merkittävästi eri sijaintien verorasitukseen. Segregaaation torjumiseksi on perusteltua, että ARA-kohteita sijaitsee myös kaupungin kalleimmilla alueilla, joissa verotusarvot, verot ja siten myös omakustannusvuokrat nousisivat eniten. Segregaaation torjumisen näkökulmasta on tärkeää, ettei veromuutos nosta näiden vuokria pienituloisimpien ARA-asukkaiden ulottumattomiin.

Kuten lakiluonnoksessa todetaan, merkittävä osa ARA-kohteista sijaitsee vuokratonteilla, joista monet ovat kunnan omistuksessa. Näihin arvostamisperusteiden uudistus ei vaikuta. Sen sijaan ARA-kohteita sijaitsee myös muilta vuokratuilla tonteilla, esimerkiksi kolmannen sektorin toimijoilta tai muilta julkisen sektorin tahoilta kuin kunnilta. Uudistus voi entisestään heikentää vuokratonttien saantia ARA-tuotantoon näiltä tahoilta. Jos tontin verotusarvo määräytyy alueen markkinahintaisten tonttien perusteella, mutta enimmäistonttivuokra ARA:n ehtojen mukaan, ARA-tuotantoon tonttien luovuttamisen kannattavuus heikkenee entisestään.

Vaikutukset ARA-asuntojen asukkaisiin

Lakiluonnoksessa arvioidaan uudistuksen vaikutuksia kotitalouksiin ennen kaikkea omistusasujien näkökulmasta. Näiden lisäksi kiinteistövero vaikuttaa suoraan ARA-asukkaiden maksamiin omakustannusvuokriin, mikä tuodaan esiin lakiluonnoksessa.



Sen sijaan lakiluonnoksessa oletetaan virheellisesti, että pienituloisilla ARA-asukkailla asumistuki nielisi valtaosan osan kiinteistöveron muutosten vaikutuksista. Vaikka asukas olisi pienituloinen, yleistä asumistukea maksetaan enintään hyväksytyjen enimmäisasumismenojen mukaan, vaikka todelliset asumismenot olisivat tätä suuremmat. Yleisen asumistuen hyväksyttävät enimmäisasumismenot ovat jääneet tuntuvasti jälkeen vuokrakehityksestä ja ylittyvät valtaosalla tuensaajista. Vaikka ARA-asuntojen vuokrat ovat markkinavuokria alemmat, merkittäväällä osalla vuokra ylittää kuntaryhmäkohtaiset enimmäisasumismenot erityisesti yksinasuvilla ja kuntaryhmissä III ja IV.

Taulukko 1: Valtion tukemassa asuntokannassa asuvien yleisen asumistuen saajien keskimääräiset asumismenot (€/kk) ja yleisen asumistuen enimmäisasumismenot 4/2022

Kuntaryhmä	I	II	III	IV
Keskimääräiset asumismenot				
<i>Yksin asuvat</i>	563,78 €	557,51 €	473,82 €	447,14 €
<i>Lapsettomat parit</i>	767,49 €	732,35 €	641,01 €	585,55 €
<i>Lapsiperheet yhteensä</i>	984,98 €	996,60 €	827,04 €	743,04 €
<i>-Kahden huoltajan perheet</i>	1 051,31 €	1 062,35 €	880,40 €	804,31 €
<i>-Yhden huoltajan perheet</i>	952,70 €	962,48 €	804,99 €	727,70 €
Yleisen asumistuen enimmäisasumismenot ruokakunnan koon mukaan (hlö)				
1	537,00 €	520,00 €	413,00 €	364,00 €
2	778,00 €	746,00 €	602,00 €	530,00 €
3	990,00 €	941,00 €	764,00 €	678,00 €
4	1 157,00 €	1 097,00 €	906,00 €	808,00 €

Taulukossa I on esitelty valtion tukemassa asuntokannassa asuvien yleisen asumistuen saajien keskimääräiset asumismenot ja yleisen asumistuen enimmäisasumismenot kunnittain. Taulukosta käy ilmi, että monessa kuntaryhmässä ja monella ruokakuntatyypillä keskimääräiset asumismenot ylittävät vastaavan kokoisen ruokakunnan hyväksyttävät enimmäisasumismenot. Toisin sanoen merkittäväällä osalla ARA-asuntojen asukkaista asumistuki ei kattaisi mahdollista veronkorotuksista johtuvaa omakustannusvuokrien kasvua eikä asumistuen leikkaus söisi alemman kiinteistöveron kautta syntyvää vuokrien laskua.

Rakennusluokitus ja opiskelija-asuminen

Rakennusten verotusarvo määräytyisi jatkossa vuosittain päivittyvien perusarvojen perusteella. Näiden pohjana olevat yksikköarvot määritettäisiin rakennusluokakohtaisesti valtiovarainministeriön asetuksella. Jotta rakennusten verotusarvot määräytyisivät oikeudenmukaisesti, on tärkeää, että rakennukseen sovellettu rakennusluokitus vastaa todellista käyttötarkoitusta ja rakennuksen ominaisuuksia.



Asuntorakentamisen tuotantotukien näkökulmasta opiskelija-asuminen katsotaan erityisryhmien asumiseksi ja on siten oikeutettu erityisryhmien investointiavustukseen. Opiskelija-asuminen katsotaan nuorisoasumisen tavoin oikeutetuksi avustukseen investointiavustuslain 3 §:n ensimmäisen kohdan nojalla, eli koska asukasryhmän ”*asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet*”. Ylemmistä tukiluokista poiketen alimman tukiluokan kohteiden ei katsota edellyttävän merkittäviä erityisiä tila- ja varusteratkaisuja. Tämän perusteella ja SOAn näkemyksen mukaan opiskelija-asuntokohteita ei tulisi katsoa rakennusluokaltaan erityisryhmien asuinrakennuksiksi verotusarvoa määriteltäessä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja