



KAUPAN LIITTO

LAUSUNTO

20.5.2022

Valtiovarainministeriö

VN/1531/2020  
VM115:00/2018

## **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE KIINTEISTÖVEROTUKSEN ARVOSTAMISUUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI**

Kaupan liitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoaiheeseen liittyen ja lausuu seuraavaa:

Lausunnolla oleva hallituksen esityksen luonnoksen taustalla on Marinin hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan päämääränä on kiinteistöverouudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot. Esitysluonnoksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja.

Kaupan liiton mukaan tavoite on kannatettava sillä verotusarvot ja käyvät arvot eivät nykyisellään ole riittävässä tasapainossa. Lisäksi nykyinen kiinteistöverotusta koskeva lainsäädäntö on melko monimutkainen ja johtaa helposti virheisiin kiinteistöveroarvioissa.

Esitysluonnos on kuitenkin monin paikoin ongelmallinen. Keskeisin ongelma, josta monet muut ongelmat kumpuavat, on se, että uudistus on tehty asuinkiinteistöjä painottaen. Tämä näkyy mm. siten että esitysluonnoksen vaikutusarvioissa muutoksen vaikutukset yritysikiinteistöihin on käsitelty suppeasti ja huomattavasti kevyemmin kuin asuinrakennuksiin. Kaupan liitto korostaa, että muutoksen euromääräinen verorasitus kuitenkin kohdistuu erityisesti yritysikiinteistöihin.

Hallitusohjelmakirjauksen mukaan kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Edelleen kirjauksen mukaan uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Kaupan liitto korostaa, että kiinteistöveromuutokset ovat kohtuuttomia kaupan alalla, jossa esityksen mukaan myymälärakennusten keskimääräinen veromuutos prosentteina on +57 % ja varastorakennusten +14 %. Lisäksi maapohjan verorasituksen odotetaan kiristyvän erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella.

Kaupan liiton esittää, että hallituksen esitysluonnos palautetaan valmisteluun jo edellä mainittujen ongelmien johdosta. Kaupan liitto korostaa lisävalmistelun tarvetta lausumalla vielä yksityiskohtaisemmin seuraavista kokonaisuuksista:

## **Vaikutusarviot**

Kaupan liitto pitää riittämättömänä tapaa, jolla kiinteistöverotusuudistuksen vaikutuksia on arvioitu ylipäättään, mutta erityisesti yritys kiinteistöjen osalta. Arviot ovat suppeita ja paikoin jopa harhaanjohtavia.

Vaikutusarviossa todetaan sivulla 65, että ”yksittäisen kiinteistön kiinteistöveron nousu ei oletettavasti nosta sen markkinavuokraa”. Kaupan liitto huomauttaa, että kaupan alalla toteamus ei pidä paikkaansa. Vaikutusarvioinnissa olisi tärkeä huomioida, että kaupan alalla vuokrasopimukset rakentuvat tyypillisesti siten, että kiinteistövero kohdistuu vuokralaisen maksettavaksi joko suoraan tai osana ylläpitovuokraa, hoitovuokraa tai hoitovastiketta. Esitysluonnoksen mukaisen kaupan alan kiinteistöverojen erittäin merkittävän kiristyksen seuraukset kohdistuisivat näin ollen pitkälti myymäläkiinteistöjen vuokralaisille. Erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella, missä korotukset olisivat suurimpia ja kannattavuus heikointa, myymäläkiinteistöjen vuokralaisiin kohdistuva kiinteistöverojen moninkertaistuminen saattaisi siten vaikuttaa myös palveluiden saatavuuteen.

Kaupan liitto pitää tärkeänä, että vaikutusarvioissa huomioidaan myös muita kaupan alan erityistekijöitä. Inflaatio myötä kuluttajahintoihin on jo nyt korotuspaineita, kun energian, raaka-aineiden ja ruoan hinta nousevat. Tuotteiden hintoihin vietyä kiinteistöveron korotus kiihdyttäisi omalta osaltaan kuluttajahintoja. Lisäksi päivittäistavarakauppakiinteistöjen kannattavuutta heikentää tällä hetkellä myös F-kaasuasetuksen mukaisten muutosten toteuttaminen. Kaupan verorasituksen kohoaminen kiinteistöverouudistuksen myötä lisäisi kansainvälisen verkkokaupan kilpailuetua kotimaiseen kivijalkakauppaan verrattuna.

## **Kiinteistöverotusarvojen kaavamainen laskentatapa**

Kaupan liitto huomauttaa, että esitysluonnoksen perusteella uudistetussa kiinteistöverotuksen mallissa rakentamismääräysten muutoksista aiheutuva rakennuskustannusten nousu vaikuttavaa kaavamaisen laskentatavan myötä myös vanhojen rakennusten arvostukseen huolimatta siitä, tehdäänkö rakennuksessa mitään muutoksia. Tämä johtaa Kaupan liiton näkemyksen mukaan vanhojen rakennusten systemaattiseen yliarvostukseen.

Toisaalta esitysluonnoksen perusteella jää epäselväksi, missä tilanteissa rakennuksen osien rakennuskustannukset voidaan laskea muun kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupan liitto pitää kohtuuttomana, että esimerkiksi myymälätilojen alapuolella sijaitsevien kylmien tai puolilämpimien pysäköintitilojen arvostus

pääkäyttötarkoituksen mukaisesti johtaisi näiden tilojen yliarvostukseen kiinteistöverotuksessa.

Kaupan liitto esittää, että esitysluonnoksen kiinteistöverotusarvon laskentamallia korjataan siten, ettei kiinteistöveroarvot minkään tyyppisten kiinteistöjen osalta muodostu systemaattisesti kiinteistön käypää arvoa korkeammaksi. Ongelma tulisi ensisijaistesti korjata laskentaperiaatteita muuttamalla, jotta systemaattista yliarvostusta ei tapahdu. Jos ongelma ei pystytä ratkomaan laskentaperiaatteita korjaamalla, Kaupan liitto esittää, että ehdotettuun lainsäädäntöön lisätään pykälä, jonka perusteella kiinteistöverotusarvo ei voi missään tilanteessa muodostua kiinteistön markkina-arvoa korkeammaksi. Hallitusohjelman kirjaukset huomioiden tulee varmistaa se, ettei massamenettelyyn perustuva malli johda esim. tietyn toimialan tai myöskään yksittäisen verovelvollisen osalta kohtuuttomaan ja täysin perusteettomaan lopputulokseen.

### **Tukku- ja vähittäiskaupan hallimaisten myymälärakennusten esitetty arvostamistapa johtaa rakennusluokan osalta suhteellisesti liian suureen kiinteistöverotusarvoon**

Kaupan liitto huomauttaa, että esitysluonnoksessa on luovuttu myymälärakennusten osalta erilaisista alennustekijöistä (rakennuksen koko, varastotilojen osuus, kerroskorkeus, kerroslukumäärä). Tämä johtaa erityisesti suurten ja korkeaa tilaa vaativien rakennusten arvotuksessa virheelliseen lopputulokseen. Alennustekijät ovat olleet perusteltuja, sillä niihin liittyvillä rakennuksen ominaisuuksilla on keskeinen vaikutus rakennuskustannuksiin.

Suuren ja korkean hallimaisten myymälärakennuksen (esim. yksittäiset hypermarketrakennukset ja rautakauppakiinteistöt) rakennuskustannukset eivät kasva rakennuksen tilavuuden kasvun suhteessa, jolloin arvostamisessa kiinteän kuutioon noudattaminen johtaa virheelliseen lopputulokseen ja asettaa eri rakennustyyppien verotuksen eriarvoiseen asemaan.

Esimerkiksi rautakauppakiinteistöissä korkean tilan tarve liittyy ennemminkin tuotteiden varastointiin myymälän yhteydessä kuin itse myymälätoimintoon, jolloin arvotuksessa relevantimpi vertailukohta rakennuskustannusten osalta olisi rakennusluokaltaan varastot.

Yleisesti ottaen hallimaisten myymälärakennusten tapauksessa korkea tila ei lisää rakennukseen liittyviä tuottoja, eikä kasvata käytännössä rakennuskustannuksia, jolloin kuutiohinnan mukaan määräytyvä kiinteistövero ei ole rakennusluokan osalta ylipäätään perusteltu.

Hallituksen esitysluonnoksen liite I:ssä on kyse valtiovarainministeriön asetuksesta rakennuksen perusarvon perusteista. Liitteessä on esitetty myymälärakennusten luokille 0310, 0311 ja 0319 uudisrakentamiskustannusten perusteeksi yhtenäinen

keskimääräinen kuutioperusteinen hinnoittelu. Kaupan liiton mukaan kyseinen hinnoittelu johtaisi hallimaisen myymälätilan osalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Syy tähän on se, että hallimaisen myymälätilan rakennuskustannukset ovat merkittävästi modernin kauppakeskusrakennuksen todellisia rakennuskustannuksia pienemmät.

## **Siirtymäaika**

Esitysluonnoksen mukaan kiinteistöverolakiin ehdotetaan otettavaksi vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa sovellettava veron nousua rajoittava säännös. Kiinteistövero ei maksuunpantaisi siltä osin kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla.

Kaupan liiton mukaan siirtymäaika on hyvin tarpeellinen kiinteistösijoitusten luonteen johdosta. Esitysluonnoksen mukainen vuosille 2024-2026 jakaantuva siirtymäaika on kuitenkin riittämätön. On mahdollista, että kiirehditty kiinteistöverojen korotus muuttaa positiivisin tuotto-odotuksin tehdyt sijoitukset tappiollisiksi. Ennakoitavuuden turvaamiseksi kiinteistöverotuksen kiristyksen pitäisi toteuttaa riittävän pitkän siirtymäajan kuluessa, jotta ne eivät johda kohtuuttomiin lopputulemiin. Kaupan liitto esittää siirtymäajaksi vähintään 10 vuotta.

Kunnioitavasti

KAUPAN LIITTO

*Mari Kiviniemi*  
toimitusjohtaja

*Toni Jääskeläinen*  
johtava asiantuntija