



18.09.2023

Pormestari

**87 §****Lausunto valtiovarainministeriölle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

HEL 2023-011575 T 03 00 00

VN/23773/2023

**Päätös**

Pormestari antoi valtiovarainministeriölle seuraavan lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.

Helsingin kaupunki näkee sekä myönteisiä, että kielteisiä piirteitä hallituksen 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 kiinteistöveroprosentteja lainsäädännössä määritellyn vaihteluvälin puitteissa. Valtiovallan asettama alaraja on kuitenkin perusteltavissa yleisellä edulla, koska kuntien välillä vallitseva kilpailuasetelma voi johtaa veronkannon ja kuntien palvelujen rahoituksen kannalta epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen, ja koska maapohjan kiinteistövero on kaikista kunnan verotulolähteistä todennäköisesti ainoa, jolla ei ole hyvinvoinnin 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 €/m<sup>2</sup>/kk. Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannusperiaatteen mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Helsingissä ARA vuokra-asunnoista yli 90 prosenttia sijaitsee vuokratontilla, joten 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 sisällytynyt puolet kiinteistöveron veropohjasta. Helsingin kaupungin näkökulmasta kiinteistöverotuksen kiristämisen vaikutus tasauksiin ei ole tarkoituksenmukainen, koska osa helsinkiläisten kotitalouksien maksamista kiinteistöveroista siirretään tasausjärjestelmän kautta muualle valtakuntaan.



18.09.2023

Pormestari

---

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 kiinteistöveroprosentin 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 markkinaehtoisin vuokriin tai asunnon omistamisen kokonaiskustannuksiin jäisivät pitkällä aikavälillä määrätyiltä osin neutraaleiksi.

#### Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaikuttaa kiinteistöverotuksen muiden rakennusten kuin asuinrakennusten kohdalla

Esityksessä kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin 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.

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 tar-



18.09.2023

Pormestari

---

jonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti työnteen 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 jossain 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.

Lisäksi Helsingin kaupunki korostaa, että kyisestä hallituksen esityksestä annettu noin 2,5 viikon mittainen lausuntoaika on liian lyhyt. Se ei mahdollista sekä huolellista lausunnon sisältövalmistelua, mahdollisia toimialalautakuntien tai muiden toimielimien lausuntoja, että lopuksi kaupungin antaman lausunnon käsittelyä kaupunginhallituksessa. Koska kiinteistöveron alarajan korottaminen on kuvattu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa ja sisältyy valtiovarainministeriön budjettiesitykseen on lausuntokierrosta pidettävä lähinnä näennäisenä. Tämä ei kuitenkaan ole perustelu äärituokalle aikataululle. Jos kuntien kantoja aidosti halutaan kuulla, kunnille pitää jättää asianmukainen aika kannan muodostukseen.



18.09.2023

Pormestari

**Käsittely**

Pormestari päätti muuttaa esittelijän tekemää päätösehdotusta seuraavasti:

Helsingin kaupunki näkee sekä myönteisiä että kielteisiä piirteitä hallituksen 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 kiinteistöveroprosentteja lainsäädännössä määritellyn vaihteluvälin puitteissa. Valtiovallan asettama alaraja on kuitenkin perusteltavissa yleisellä edulla, koska kuntien välillä vallitseva kilpailuasetelma voi johtaa veronkannon ja kuntien palvelujen rahoituksen kannalta epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen, ja koska maapohjan kiinteistövero on kaikista kunnan verotulolähteistä todennäköisesti ainoa, jolla ei ole hyvinvoinnin 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 €/m<sup>2</sup>/kk. Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannuseriaatteen mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Helsingissä ARA vuokra-asunnoista yli 90 prosenttia sijaitsee vuokratontilla, joten 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

**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**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI93 2001 1800 2050 59  
**Alv.nro**  
FI02012566



18.09.2023

---

**Pormestari**

Noin 70 % Helsingissä sijaitsevista vapaarahoitteisista vuokra- ja omistusasunnoista sijaitsee omistustontilla. Esitetty kiinteistöveroprosentin 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 kapitalisoituu kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen, jolloin sen vaikutukset markkinaehtoiin vuokriin tai asunnon omistamisen kokonaiskustannuksiin jäisivät pitkällä aikavälillä neutraaleiksi.

Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaikuttaa kiinteistöverotukseen muiden rakennusten kuin asuinrakennusten kohdalla

Esityksessä kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin 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.

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 jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti työn 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



18.09.2023

## Pormestari

täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki kuitenkin painottaa, että kiinteistöverotuksen kiristäminen esitetyllä tavalla vuoden 2024 alusta nostaa jossain määrin värittömiä 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. Kiinteistövero on suhteellisesti markkinatilannetta kireämpää kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot ovat liian korkeat suhteessa markkinahintoihin. Toisaalta kiinteistövero 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 tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Lisäksi Helsingin kaupunki korostaa, että kyseisestä hallituksen esityksestä annettu noin 2,5 viikon mittainen lausuntoaika on liian lyhyt. Se ei mahdollista sekä huolellista lausunnon sisältövalmistelua, mahdollisia toimialalautakuntien tai muiden toimielimien lausuntoja, että lopuksi kaupungin antaman lausunnon käsittelyä kaupunginhallituksessa. Koska kiinteistöveron alarajan korottaminen on kuvattu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa ja sisältyy valtiovarainministeriön budjettiesitykseen, on lausuntokierrosta pidettävä lähinnä näennäisenä. Tämä ei kuitenkaan ole perustelu ääritiukalle aikataululle. Jos kuntien kantoja aidosti halutaan kuulla, kunnille pitää jättää asianmukainen aika kunnan muodostukseen.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

**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**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI93 2001 1800 2050 59  
**Alv.nro**  
FI02012566



18.09.2023

Pormestari

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Valtiovarainministeriö

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Pormestari antaa valtiovarainministeriölle seuraavan lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.

Helsingin kaupunki suhtautuu kielteisesti hallituksen esityksessä ehdotettuun maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korottamiseen 0,93 prosentista 1,30 prosentin tasoon.

Kiinteistöveroprosentin alarajan korottamisella kavennetaan kunnallista itsehallintoa. Kunnat voivat määrittää kunnan alueella sovellettavia kiinteistöveroprosentteja lainsäädännössä määritellyn vaihteluvälin puitteissa. Vaihteluvälin kaventaminen heikentää kunnan mahdollisuutta asettaa kiinteistövero omaan kuntaan tarkoituksenmukaisella tasolla. Voimassa olevan lainsäädännön tilanteessa kunnat voivat kiristää kiinteistöverotuksen tason nyt ehdotetun lakimuutoksen mukaiselle tasolle.

Helsingissä alarajan muutos kiristäisi kaikkien kiinteistöjen maapohjasta suoritettavaa veroa 40 prosentilla ja helsinkiläisten kiinteistöveroitus kiristyisi noin 51,7 miljoonalla eurolla vuodesta 2024 lukien.

Helsingissä verotusarvoltaan ja pinta-alaltaan mediaania vastaavan 825 neliömetrin suuruisen pientalotontin kiinteistövero nousisi muutoksen seurauksena noin 670 eurosta noin 930 euroon eli 265 eurolla.

Kiinteistöliiton vakimuotoisen ns. indeksitalotarkastelun perusteella helsinkiläisessä asunto-osakeyhtiössä keskimääräinen vastikenousu olisi esitetyn kiinteistöveron korotuksen myötä 0,23 €/m<sup>2</sup>/kk. Omalla tontilla olevien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kohdalla kiinteistöveron nousu heijastuu omakustannuseriaatteen mukaisesti suoraan vuokriin ja vastikkeisiin niitä korottavasti. Helsingissä ARA vuokra-asunnoista yli 90 prosenttia sijaitsee vuokratontilla, joten muutos ei koskisi Helsingin kaupungin osalta niitä.

Lisäksi maapohjan kiinteistöveron alarajan nosto liittyy välillisesti kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvään verotuloihin perustuvaan valtionosuuden tasausjärjestelmään, johon on vuodesta 2023 eteenpäin sisältynyt puolet kiinteistöveron veropohjasta. Helsingin kaupungin



18.09.2023

---

**Pormestari**

näkökulmasta kiinteistöverotuksen kiristämisen vaikutus tasausjärjestelmään ei ole tarkoituksenmukaista.

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 kiinteistöveroprosentin muutos nostaa välittömiä asumiskustannuksia näissä asunnoissa asuvilla omistajilla.

Verotus kiristyisi euromääräisesti eniten Helsingissä, missä maapohjaa on arvokasta ja yleinen kiinteistöveroprosentti on aiemmin pidetty matalimmalla lain mahdollistamalla tasolla. Asumisen hintataso vaikuttaa jo nyt merkittävästi Helsingin veto- ja pitovoimaan sekä esimerkiksi työvoiman saantiin, ja siten esitetty kiinteistöverotuksen kiristäminen heikentää tilannetta lyhyellä aikavälillä entisestään. Pidemmällä aikavälillä voidaan olettaa, että kiinteistöveron korotus osin kapitalisoituu kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen, jolloin sen vaikutukset markkinaehtosiin vuokriin tai asunnon omistamisen kokonaiskustannuksiin jäisivät pitkällä aikavälillä määrättyiltä osin neutraaleiksi.

**Näkökohtia muutoksen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaikuttaa kiinteistöverotukseen muiden rakennusten kuin asuinrakennusten**

Esityksessä kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin 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.

Uusi muiden rakennusten kuin asuinrakennusten oma kiinteistöveroprosentti antaisi siten kunnille mahdollisuuden kerätä nykytasoa enemmän kiinteistöverotuloja liikekiinteistöistä vaikuttamatta samaan aikaan





18.09.2023

Pormestari

asuinkiinteistöjen kiinteistöverotuksen tasoon ja sitä kautta myös asu-  
miskustannusten nousuun.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on sinänsä kokonaista-  
loudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti  
maan tarjonta ei jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista ve-  
rottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti  
työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistö-  
veron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen  
entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja  
täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvin-  
vointitappioita. Kunnille tulisi jättää liikkumavaraa päättä sekä kunnal-  
lisveron että kiinteistöveron tasosta. Pelkästään yhden verolajin pakol-  
linen korotus ei toteuta tätä tavoitetta.

Helsingin kaupunki kuitenkin painottaa, että kiinteistöverotuksen kiris-  
täminen esitetyllä tavalla vuoden 2024 alusta nostaa välittömiä asumi-  
sen kustannuksia entisestään lausunnossa esitetyllä tavalla.

Esitetyn maapohjan veroporosentin alarajan noston sijasta Helsingin  
kaupunki esittää, että hallitus edistäisi pikaisella aikataululla jo pitkällä  
valmistelussa olevaa ja hallitusohjelmaan kirjattua kiinteistöverotuksen  
arvostamisuudistusta, joka korjaisi vanhentuneen voimassa olevan kiin-  
teistöverolainsäädännön puutteita.

Nykyisin kiinteistöverolainsäädännön tilanteessa verorasitus jakautuu  
vääristyneellä ja epäoikeudenmukaisella tavalla kunnan sisällä. Kiin-  
teistöverotus on suhteellisesti markkinatilannetta kireämpää kunnassa  
niillä kiinteistöillä, joilla maapohjan hinta-alueiden verotusarvot ovat lii-  
an korkeat suhteessa markkinahintoihin. Toisaalta kiinteistöverotus on  
suhteellisesti markkinatilannetta keveämpää niillä kiinteistöillä, joilla  
maapohjan hinta-alueiden verotusarvot liian matalat suhteessa markki-  
nahintoihin. Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen toteuttaminen  
pikaisella aikataululla korjaisi tätä verovelvollisten näkökulmasta epäoi-  
keudenmukaista tilannetta merkittävästi.

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistukseen liittyvässä lainsäädäntö-  
valmistelussa on lähdetty siitä, että eri kiinteistöveroprosenttien vaihte-  
luvälejä uudistuksen voimaantullessa väljennettäisiin siten, että uudis-  
tuksen seurauksena kunnalle kertyvien kiinteistöverotulojen kokonais-  
taso ei väistämättä kasvaisi. Nyt ehdotettu maapohjan kiinteistöverop-  
rosentin alarajan korottaminen on ristiriidassa kokonaisuudistukseen  
liittyvän kyseisen tavoitteen kanssa.



18.09.2023

---

**Pormestari**

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

Lisäksi Helsingin kaupunki korostaa, että kyisestä hallituksen esityksestä annettu noin 2,5 viikon mittainen lausuntoaika on liian lyhyt. Se ei mahdollista sekä huolellista lausunnon sisältövalmistelua, mahdollisia toimialalautakuntien tai muiden toimielimien lausuntoja, että lopuksi kaupungin antaman lausunnon käsittelyä kaupunginhallituksessa. Koska kiinteistöveron alarajan korottaminen on kuvattu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa ja sisältyy valtiovarainministeriön budjettiesitykseen on lausuntokierrosta pidettävä lähinnä näennäisenä. Tämä ei kuitenkaan ole perustelu ääritiukalle aikataululle. Jos kuntien kantoja aidosti halutaan kuulla, kunnille pitää jättää asianmukainen aika kannan muodostukseen.

**Esittelijän perustelut****Lausuntopyyntö**

Osana pääministeri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia julkista taloutta vahvistavia toimia maapohjan kiinteistöveron alaraja korotetaan ohjelman mukaan 1,30 prosenttiin.

Veroprosentin alarajan korottaminen vain maapohjan osalta edellyttää maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista, jota nykyisin sovelletaan maapohjaan ja rakennuksiin.

Kiinteistöveroä suoritetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaan rakennuksista ja maapohjasta sille kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta, ja se määrätään erikseen maapohjan ja erikseen rakennusten ja rakennelmien osalta.

Maapohjan ja rakennusten kuulumisen yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin rajoittaa kuntien mahdollisuuksia säädellä verotuksen tasoa ja kohdentumista paikallisten tarpeiden mukaisesti. Kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, eivät voi kerryttää lisätuloja maapohjasta kiristämättä samalla esimerkiksi yritysten kiinteistöverotusta. Vastaavasti kunnissa, joissa maapohjan osuus on merkittävä, yleisen kiinteistöveroprosentin korottamista voi rajoittaa sen vaikutukset asumiskustannuksiin.

Alarajan korotuksen seurauksena 245 Manner-Suomen kuntaa joutuisi asettamaan maapohjan kiinteistöveroprosentin nykyistä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi.



18.09.2023

Pormestari

---

Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä 42 kunnassa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2023 on 0,93. Maapohjan kiinteistövero nousisi tällöin 40 prosentilla.

Valtiovarainministeriö on pyytänyt kaupungilta lausuntoa asiassa. Määräaika lausunnon antamiselle on 18.9.2023.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Valtiovarainministeriö

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.09.2023

Pormestari

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

#### **Pöytäkirjan 87 §.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



18.09.2023

Pormestari

---

Juhana Vartiainen  
pormestari

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.09.2023.