

HALLITUSOHJELMATAVOITTEET 2019 – 2023

“Asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat muuttuvia tarpeita”

Omistamista arvostetaan

Kansallisvarallisuudesta
huolehditaan

Ympäristöä kunnioitetaan

Asunto-osakeyhtiölain päivitystarkastelu

Asunto-osakeyhtiöt omistavat noin puolet kaikista maamme asunnoista. Vuosittain uusia yhtiöitä perustetaan yli tuhat, ja niiden merkitys asuntojen hallintamuotona kasvaa jatkuvasti.

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa sääntelevä asunto-osakeyhtiölaki on vuodelta 2010. Lain voimassaoloaikana yhteiskunta on muuttunut.

Asunto-osakeyhtiöläille tulee tehdä päivitystarkastelu, jossa huomioidaan nykylaista saadut kokemukset ja ilmenneet kehitystarpeet.

Asumismenojen nousu pysäytettävä

Tulevalla hallituskaudella asumismenojen ja kustannuskehityksen nousu on taitettava. Kiinteistöliiton teettämän selvityksen mukaan koko kansantalouden asumismenot ovat vuosina 2014-2017 nousseet keskimäärin 3,7 % vuodessa, ja nousevat edelleen vuosina 2018-2020 keskimäärin 2,1 prosenttia vuodessa.

Asuinrakennuskannan korjaamisen edistäminen

Asunnon omistajien ja asunto-osakeyhtiöiden vuosittaisten korjauksien arvo on noin 7 miljardia euroa, josta kerros- ja rivitalojen osuus on noin puolet. Asuinrakennuskannan korjaustarpeen kasvu jatkuu tulevina vuosina.

Asuinrakennuskannan korjausrahoituksen saatavuudessa on osassa maata ongelmia johtuen mm. kiristyneistä vakuusvaatimuksista. Valtion asunto-osakeyhtiöille tarjoaman perusparannustakauksen ehtoja tulee uudistaa siten, että ne mahdollistavat takauksen saamisen niillä alueilla, joilla taloyhtiöiden omat vakuudet eivät riitä.

Päätettäessä keinoista kotitalouksien velkaantumiskehityksen hillitsemiseksi on varmistettava, että ne eivät estä asunto-osakeyhtiöiden välttämättömien korjauksien rahoitusta ja toteutusta.

Asuinalovarausta tulee kehittää. Asuinalovarauksen kehittäminen on kaikkien osapuolten kannalta hyödyllistä - myös veronsaajan. Asuinalovarauksen käyttö on pitkällä aikavälillä veroneutraali järjestely. Sen kehittäminen lisää välttämätöntä korjaustoimintaa, hyviä kiinteistönpitokäytänteitä sekä tukee taloudellista toimeliaisuutta ja valtion verotuloja.

Asuinalovarauksen alarajat on syytä poistaa ja enimmäismäärä korottaa 120 euroon vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Lisäksi kymmenen vuoden enimmäisvaraus (1200 euroa/neliometri) tulee voida tehdä kerralla, jos asunto-osakeyhtiö pystyy toteuttamaan joustavasti laajan korjaushankkeen.

Asuinalovarauksen enimmäismäärä tulee poistaa tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö toteuttaa lisä- ja täydennysrakentamishankkeen. Tämä edistäisi esimerkiksi purkavien uusrakentamishankkeiden toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakyvyn kehittäminen

Pienten asunto-osakeyhtiöiden purkaminen tai jakautuminen tulee mahdollistaa siten, että yhtiömuotoisuuden purkamisesta ei muodostu osakkeenomistajille ylimääräisiä veroseuraamuksia. Suomessa on runsaasti pieniä asunto-osakeyhtiömuotoisia erillistalo-, pientalo- ja rivitaloyhtiöitä, joiden purkaminen itsenäisiksi kiinteistöiksi olisi perusteltua. Pienissä yhtiöissä asunto-osakeyhtiölaki johtaa ylliraskaaseen hallintoon. Pienyhtiöt ovat myös alttiita osakasriidoille.

Isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä tulee kehittää siten, että se antaa nykyistä tarkemman ja selkeämmän kuvan asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen taloudellisesta asemasta ja taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin (esim. ennakkorahastointi, vuokratontin lunastusehdot).

Asumisen tukien perustaksi tarveharkintaisuus

Rakennetusta ympäristöstä huolehtiminen edellyttää, että yhteiskunnassa arvostetaan erilaisten kiinteistöjen omistamista. Rakennettu ympäristö on tärkein osa kansallisvarallisuuttamme asuntojen muodostaessa tästä varallisuudesta merkittävimmän osan.

Asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden kehittymistä. Valtion ja kuntien niukat tukivarat tulee kohdentaa tehokkaan tarveharkinnanperusteella (esim. yleinen asumistuki). Tuotantotukea asuntorakentamisessa tulee käyttää vain sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja -tarjonnalla.

Valtion ja kuntien tukemien ns. ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan ja käytön tulee perustua sosiaaliseen tarveharkintaan ottaen huomioon myös hakijan tulot- ja varallisuus (mm. tulo- ja varallisuusrajat). Asukasvalintakriteerien tulee koskea myös kannan sisäisiä asunnon-vaihtotilanteita. Asukasvalintakriteereistä tulee olla mahdollista poiketa, jos se ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten sijoittajien kanssa. ARA-asuntojen vuokrien määräytymisessä tulee mahdollistaa vuokrien määräytyminen asunnon vuokralaisen tulojen kehityksen perusteella siten, että tulojen noustessa myös vuokra voi nousta. Tämän kannustaisi asumisen omatoimista järjestämistä.

Asunnon haltijalle tulee luoda oikeus saada kotivakuutus liikennevakuutuksen tapaan.

Kaavoituksen vastattava tonttikysyntään

Kaavoituksella tulee varmistaa rakentamiskelpoisen asuntotuotannon tonttimaan tarvetta vastaava tarjonta. Maanomistajille tulee luoda oikeus tehdä yleiskaava-alueilla kaavoitusaloite, jolla maanomistaja voi saada kaavaehdotuksensa kunnan hyväksymiskäsittelyyn. Kaavoitusta tulee sujuvoittaa ja nopeuttaa mm. vähentämällä kaavatasoja.

Uudis- ja korjausrakentamista koskevien rakentamismääräysten ja kunnallisten rakennusjärjestysten ohjeistus ja tulkinta on yhdenmukaistettava kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun ja oikeusturvan varmistamiseksi mm. rakennusvalvonta-asioissa huomioiden mahdollisuus välttämättömiin ja olennaisiin alueellisiin poikkeamatarpeisiin.

Maanomistajan omistusoikeuden tunnustavaa, sujuvaa kaavoitusta edistetään. Kaavoitukseen liittyvät valitusoikeudet rajataan koskemaan niitä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen ja etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosaiset). Viranomaiskäsittelylle asetetaan sitovat määräajat kaavoitusasioissa ja niitä koskevissa valitusasioissa.

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja poistettava ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Esimerkiksi

pysäköintipaikkojen ja väestösuojien rakentamisvelvollisuuksia tulee edelleen keventää.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on kasvavissa kaupunkikeskuksissa tehokas tapa edistää asuntotuotantoa. Lisä- ja täydennysrakentamisen kannattavalle toteuttamiselle tulee luoda edellytykset mm. alentamalla lisä- ja täydennysrakentamisen maankäyttökorvauksia, keventämällä autopaikkavaatimuksia ja myöntämällä riittävästi lisärakennusoikeutta. Maankäyttösopimusta ja kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä on uudistettava siten, että lisä- ja täydennysrakentaminen on mahdollista asemakaavamuutosta joustavammalla menettelyllä (esim. asemakaavaa koskevin poikkeamapäätökset).

Olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennuksiksi tulee helpottaa ja nopeuttaa.

Nykyistä asuntokantaa ja asuinympäristöjä tulee kehittää siten, että ikääntyvä väestö voi mahdollisimman pitkään asua omissa asunnoissaan. Hissien ja muiden esteettömyyttä tukevien laitteiden ja rakennelmien rakentamista vanhaan asuntokantaan on tarkoituksenmukaista tukea. Rakennussuojelussa tulee varmistaa, että se ei estä kiinteistöjen esteettömyyden poistamista.

Energiatehokkuuden parantamista kannattavaa

Ilmasto- ja energiapolitiikka vaikuttaa merkittävästi asumiskustannuksien kehitykseen. Tavoitteena tulee olla kustannustehokas, älykäs rakennuskanta ja energiajärjestelmä täyttämään ihmisten ja yhteiskunnan tarpeet markkinatoimijoiden toimesta (esimerkiksi palveluntarjoajat, teknologiatoimittajat sekä energiayhtiöt).

EU:n puhtaan energian paketin (rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, energia-
tehokkuusdirektiivi, uusiutuvan energian direktiivi ja sähkömarkkinadirektiivi)
toimeenpano on toteutettava direktiivien vähimmäisvaatimusten mukaisesti ja
annettava markkinoiden löytää tehokkaimmat ratkaisut. Sähköautojen
latauspistevaatimusten osalta on pysyttädyttävä rakennusten
energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksissa.

Lainsäädännön on oltava teknologianeutraalia ja uusia asioita mahdollistavaa. Sähkömarkkinalainsäädännön uudistamisessa tulisi antaa laajempi mahdollisuus sopia asioista yhteisön sisällä sopimusperusteisesti. Esimerkiksi asunto-
osakeyhtiöiden toimimista niin sanottuina energiayhteisöinä tulisi helpottaa
mahdollistamalla lainsäädännöllä niille pientuotannon laskennallinen jakaminen
kiinteistöverkkojen sisällä asunto-osakeyhtiön osakkaille.

Kiinteistökannan energiatehokkuutta voidaan parantaa sen koko elinkaaren aikana. Rakentamisen energia- ja teho- tehokkuusvaatimuksien tulee olla taloudellisesti kannattavia rakennuksen omistajalle ja kannustaa suunnitelmalliseen kiinteistöpitöön. Luotaessa tiekarttaa ja politiikkatoimia hiilineutraalille rakennuskannalle, on otettava huomioon energiantuotannon siirtyminen kohti hiilineutraaliutta.

Päästökaupan tulisi olla keino ohjata päästövähennyksiä. Päällekkäisistä ohjauskeinoista tulisi luopua. Energiaverotuksessa ei tule sekoittaa ristiriitaisesti ympäristö- ja fiskaalisia tavoitteita. Päästökaupan roolin vahvistamista tulisi ajaa EU-tasolla esimerkiksi saamalla kiinteistökohtaiset lämmitykset päästökaupan piiriin.

Kilpailun toimivuus ja asiakkaiden valinnanvapaus sähkö- ja lämpöenergiamarkkinoilla on varmistettava. Erityisesti monopoliasemassa olevien yhtiöiden ja liikelaitoksien toimintaa tulee valvoa, jotta määräävää markkina-asemaa ei käytetä ylihinnoitteluun eikä ns. piiloverotukseen. Energiajärjestelmien on tuettava toisiaan markkinaehtoisesti. Lämmitysmarkkinoiden osalta on kunnioitettava markkinoiden toimintaa ja ei tule luoda raskasta sääntelyä, joka nostaisi kokonaiskustannuksia esim. kaukolämpöverkkojen avaamisessa.

On vältettävä puuttumista markkinoiden toimintaan verotuksella. Esimerkiksi kannuste kulutus-joustoon on tultava markkinoilta, eikä sähkön hintasignaalia tule vahvistaa keinotekoisesti suhteellisen sähköveron avulla.

Uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen lisäämiseen liittyvät ohjauskeinot ja kannustimet on toteutettava siten, että ne eivät vääristä kilpailua ja kohtelevat kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tulisi olla mahdollista saada tukea energiatehokkuutta ja uusiutuvaa energiaa edistävien hankkeiden toteuttamiseen.

Kiertotalous

Suomen Euroopan Unionissa hyväksymien uudistettujen jätedirektiivien seurauksena yhdyskuntajätteen kierrätysastetta tulee kasvattaa tuntuvasti, samoin rakennus- ja purkujätteen kierrätysastetta.

Kiertotaloudessa on varmistettava, että kierrätys parantaa kokonaisuutena tarkasteltuna ympäristön tilaa ja on kustannustehokasta. Jätelainsäädännössä tulee mahdollistaa kokonaisvaltaiset ratkaisut osaoptimoinnin sijaan. Asunto-osakeyhtiöt ja kuluttajat eivät ole olemassa pelkästään rahoittamassa kiertotalouden materiaalivirtaa. Kiertotaloudessa kaikkien osapuolten pitää hyötyä toiminnasta.

Erilliskeräystä kehitettäessä tulee varmistaa sen soveltuvuus erilaisiin kiinteistöihin (mm. jätehuoltotilojen kapasiteetti ja muunneltavuus).

Jätteen syntymistä tulee vähentää kustannustehokkailta keinoilla (esimerkiksi kuluttajaviestinnällä, tuotteiden elinkaarta, kierrätettävyyttä lisäävillä ja pakkausmateriaalin määrää vähentävillä tavaran valmistajien toimenpiteillä).

Kierrätysmarkkinoiden ja osaamisen kehittäminen tukevat erityisesti rakennus- ja purkujätteen erittäin vaativan kierrätystavoitteen saavuttamista.

Kiinteistöverotus

Kiinteistöverotuksen osuus kuntien rahoituksesta on kasvanut merkittävästi ja siitä on muodostunut uusi varallisuusverotuksen muoto. Vuodesta 2009 kiinteistövero on noussut kerrostaloyhtiöiden omistajilla runsaat 60 prosenttia, ja monissa kaupungeissa reilusti yli 100 prosenttia.

Kiinteistöverotuksen uudistuksessa tulee varmistaa, että kenenkään verovelvollisen vero ei nouse kohtuuttomasti.

Kuntien päätösvaltaa kiinteistöverotuksessa tulee lisätä poistamalla kiinteistöveroprosenttien alarajat. Yleisessä kiinteistöverossa (maapohja) tulee asunto- ja muiden kiinteistöjen kiinteistöveroprosentti voida määrätä erikseen. Kiinteistöverotuksen veropohjaa tulee kehittää ottamalla sen ulkopuolella oleva kiinteä omaisuus veron piiriin. Kiinteistöverotuksen tulee kaikissa olosuhteissa olla läpinäkyvää ja perustua yksinkertaisiin periaatteisiin. Kiinteistönomistajan tulee esimerkiksi korjausinvestointia suunnitellessaan pystyä arvioimaan myös sen vaikutus kiinteistöveroon.

Muita asumisen veroja

Pääomatuloverotuksessa tulee ottaa käyttöön 1 000 euron perusvähennys, joka koskisi kaikkia pääomatuloja mukaan lukien asuntojen vuokratulot.

Vuokra-asuntojen peruskorjaamista tulee edistää saattamalla enintään 10 000 euron korjausmenot hankinnan yhteydessä vähennettäväksi heti vuokratulosta eikä vasta mahdollisen luovutusvoittoverotuksen yhteydessä. Vähennykseen liittyisi palautusvelvollisuus, jos asunnon vuokra-asuntokäyttö päättyisi.

Asunnon perusteella määritettävä perintövero tulee jaksottaa maksettavaksi enintään 10 vuodessa, jos asunto jää vuokrauskäyttöön.

Kotitalousvähennystä on uudistettava siten, että asunto-osakeyhtiön osakas voi saada omassa käytössä olevan asunnon kohdalla vähennyksen yhtiön teettämän remontin palkkakustannuksista (kuten nykyään omakotitalojen omistaja).

Asuntolainojen korkovähennysjärjestelmä on säilytettävä oman asunnon hankintaan ja kunnossapitoon kannustavana tukimuotona. Järjestelmä tukee osaltaan asuntovarallisuuden arvon säilyttämistä ja hyvän kiinteistönpidon tavoitteen toteutumista. Perustuslaissa tavoitteeksi on asetettu kansalaisten oman asumisen järjestämisen tukeminen. Korkovähennysjärjestelmä helpottaa asunnon hankintaa ja madaltaa kynnystä muuttaa yksilölle tai perheelle parhaiten kulloinkin sopivaan asuntoon.

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa tulee korottaa nykyisestä 50 000 eurosta 60 000 euroon. Viimeksi rajaa on korotettu vuonna 2011. Rajaa on viime vuosina tarpeen mukaan korotettu kustannus- ja inflaatiokehityksen mukaisesti. Kustannuskehityksen ohella muutosta voidaan perustella hyvän kiinteistönpidotavan noudattamistarpeella ja vanhenevan väestön erityishaasteella. Yhtiöt, joissa ei ole katsottu olevan mahdollisuuksia ostaa ulkopuolisia kiinteistöalan ammattipalveluita, ovat hankkineet niitä osa-aikaisilta talonmies- ja isännöintipalveluiden tarjoajilta.

Ympäristöperusteisia energiaveroja tulee kehittää siten, että ne ohjaavat ja kannustavat kiinteistönomistajia ja asukkaita tekemään kokonaisvaltaisesti tarkasteltuna oikeita valintoja mm. lämmitysjärjestelmävalinnoissa ja energiansäästötoimenpiteissä.

Varainsiirtoveron kehittäminen

Varainsiirtoveron määrä on 4 % kiinteistöjen kauppahinnasta. Asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja kiinteistöyhtiön osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta suoritettavan varainsiirtoveron määrä on 2 % kauppahinnasta. Asuntokiinteistön ja asunto-osakkeen kaupasta perittävä varainsiirtovero tulee yhdenmukaistaa laskemalla asuntokiinteistökaupan vero 2 %:iin.

Varainsiirtoveron tuotosta (v. 2019 n. 815 milj. euroa) suurin osa kertyy asunto- ja kiinteistökaupasta. Ensiasunnon ostajat on vapautettu varainsiirtoverosta, mikä merkitsee noin 95 milj. euron verotukea 18-39 -vuotiaille ensiasunnonostajille – siis ensi kertaa omistusasuntomarkkinoille tuleville kotitalouksille. Tuki on noin 5 000 euroa ensiasuntokauppaa kohden.

Varainsiirtoveron on arvioitu vähentävän omistusasujien muuttoja sekä työmarkkina-alueiden sisällä että niiden välillä. Veron työvoiman liikkuvuuteen työmarkkina-

alueelta toiseen liittyviä häirittejä tulee ehkäistä laajentamalla varainsiirtoverovapaus koskemaan myös asunnonostajia, jotka muuttavat uuden työpaikkansa sijaintikunnan työssäkäyntialueelle.

Kiinteistö- ja rakennusalan osaaminen varmistettava

Kiinteistö- ja rakennusalan ammatillisen perus- ja täydennyskoulutuksen voimavaroja tulee lisätä vastaamaan tarvetta, jota kansallisvarallisuutemme tärkeimmän osan hoito ja ylläpito edellyttävät.

Kiinteistöjen hoidon ja korjausrakentamisen ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden ja laadun varmistamiseksi ja kehittämiseksi tulee lisätä korjausrakentamisen perus-, jatko- ja täydennyskoulutusta kaikilla tasoilla sekä edistää korjausrakentamisen innovaatioita kehitys- ja tutkimushankkeilla.

Hyväksytty Suomen Kiinteistöliitto ry:n hallituksen kokouksessa 20.9.2018.