

Talonrakentamisen verovaikutukset

Kirjoittaja: Terttu Vainio

Luottamuksellisuus: Rakennusteollisuus ry:n käyttöön

Raportin nimi Talonrakentamisen verovaikutukset	
Asiakkaan nimi, yhteyshenkilö ja yhteystiedot Rakennusteollisuus ry Sami Pakarinen sami.pakarinen@rakennusteollisuus.fi	Asiakkaan viite Tilaus 9.6.2014
<p>Tämä yhteenveto liittyy Rakennusteollisuus RT:n internetsivuilla julkaistuu VTT:n laatimaan kalvosarjaan "Rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset". Yhteenveto sisältää kerrostalorakentamisen ja uudistalonrakentamisen verovaikutusten arvioinnin vuoden 2014 uudisrakentamisen ja tariffien tasolla.</p> <p>Suhteessa vuoteen 2011 vuonna 2014 tariffien korotukset tulevat vähentämään kotitalouksien tuloja ja vastaavasti kasvattamaan pakollisia vakuutusmaksuja. Yhteisöveron lasku tulee kasvattamaan merkittävästi yritysten tuloja 2014 mikäli Rakennusteollisuuden kannattavuuskyselyssä (2013) ennakoitu tuloskehitys toteutuu. Veroprosenttien nettovaikutus on vähäinen, koska niitä on sekä nostettu että laskettu. Muutosarviot ovat suhteellisia. Toteutuvaan absoluuttiseen muutokseen vaikuttaa myös talonrakentamisen volyyymi sekä kysyntä-tarjonta tilanne.</p>	
Sisällysluettelo	
Sisällysluettelo 1	
1. Tavoite 2	
2. Tehtävän toteutus 2	
3. Lähtötiedot 4	
3.1 Ensitulot, tulonsiirrot 4	
3.2 Välilliset verot 5	
3.3 Rakennusoikeuden hinta 6	
4. Asuinkerrostalo 7	
4.1 Rakentamisen verovaikutus 7	
4.2 Rakentamisen ja tontin verot 8	
5. Talonrakentaminen 9	
Tampereella 27.6.2014 Laatija Erikoistutkija Terttu Vainio	
VTT:n yhteystiedot terttu.vainio@vtt.fi ; p. 040 508 0983 PL 1000, 33101 Tampere	
Jakelu Rakennusteollisuus RT / Sami Pakarinen VTT / arkisto	

1. Tavoite

Tämän yhteenvedon tavoitteena on tuottaa ajantasainen ja läpinäkyvä tieto seuraavista:

1. Kerrostalorakentamisen tuottamat tulot eri talousyksiköille
2. Kerrostalorakentamisen kustannusten rakenne huomioon ottaen rakennusoikeuden hinta Tampereella ja Helsingissä.
3. Uudistalonrakentamisen tuottamat tulot eri talousyksiköille

2. Tehtävän toteutus

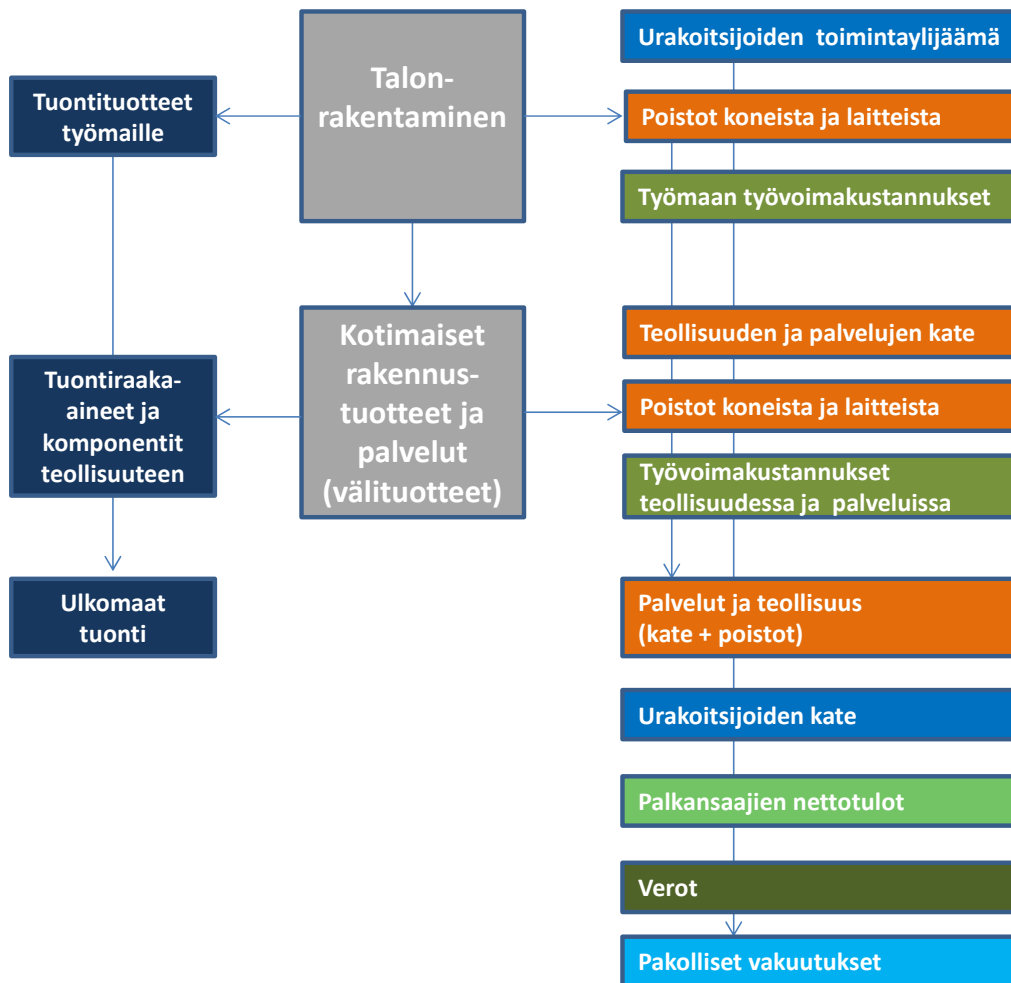
Rakennusteollisuus ry:n toimeksiannosta VTT on kehittänyt räätälöidyt panos-tuotosmallit talonrakentamiseen ja infrarakentamiseen (kuva 1). Talonrakentamisessa lähtötietoina käytetään eri talotyyppien rakentamisen määriä, jotka rakennuskustannusindeksin avulla puretaan peruspanoksiksi ja välituotteiksi. Välituotteet osoitetaan kotimaisiksi ja tuonti-tuotteiksi ulkomaankauppatilastojen perusteella. Välituotteiden käytön aikaansaamat työllisyys- ja verovaikutukset lasketaan Tilastokeskuksen panos-tuotomatriiseilla.

Infrarakentaminen (ei mukana tässä raportissa) puolestaan jaetaan työlajeihin, josta edetään maarakennuskustannusindeksin rakenteen perusteella peruspanoksiin ja välituotteisiin, kotimaisiin ja tuontituotteisiin sekä edelleen välillisten vaikutusten arviointiin.

Sekä peruspanokset että välituotteet sisältävät työtä, joka voidaan muuttaa työllistävyydeksi (henkilötyövuosiksi, htv) palkansaajakorvausten perusteella.

Panostuotoslaskenta tuottaa ensitulot eli brutto-palkansaajakorvaukset ja yritysten brutto-toimintaylijäämän. Näistä poistetaan kertoimilla tulonsiirrot, saadaan tuloksena talousyksiköiden nettotulot. Tulonsiirroilla tarkoitetaan välittömiä ja välillisiä veroja sekä pakollisia vakuutusmaksuja.

Kuva 1. Yhteiskunnallisten vaikutusten arvioinnin menetelmäkuvaus.



Talonrakentamiseen räätälöidyn panos-tuotosmallin rakenne on kuvattu yksityiskohtaisesti Rakennusteollisuudelle toimitetussa raportissa¹ sekä tuloksiin keskittyen Rakennusteollisuudelle laadittujen kalvosarjojen² yhteydessä.

Räätälöidyllä mallilla otetaan huomioon talonrakentamisen sisäinen rakenne kuten rakennetaanko ammattimaisesti betonielementtirakenteisia kerrostaloja vai omajohtoisesti puurunkoisia omakotitaloja. Rakenne vaikuttaa merkittävästi sekä peruspanosten että välituotteiden kysyntään. Asuntorakentamisen jakaantuminen asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrataloihin vaikuttaa verojen määrään.

Välituotteiden kysynnän vaikutukset muilta toimialoilta lasketaan tilastokeskuksen virallisten panos-tuotostriisien³ avulla.

Panos-tuotosteorian mukaan peruspanoksia ovat sellaiset erät, joita ei pureta tekijöihinsä, siis työ, kate ja poistot sekä tuontituotteet. Tuontituotteista suurin osa on teollisuuden raaka-aineita ja komponentteja esim. öljy, lasi, betoniteräksiset, sähkö- ja elektroniikkakomponentit,

¹ Vainio, Alanen, Ratia (2001), Rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset. VTT

² <http://www.rakennusteollisuus.fi/> (2012), Rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset. RT

³ <http://www.stat.fi/til/pt/index.html> (2013), Kansantalouden tilinpito / panos-tuotos

kuljetukset, suunnittelu, jne. Suunnittelun käsittely välituotteena on poikkeama virallisista panos-tuotostriiseista – sehän ei sananmukaisesti ole työmaalle ostettava palvelu.

Välituotteita puolestaan ovat kotimaiset rakennustuotteet ja palvelut, jotka voidaan purkaa tekijöihin eli työksi, katteeksi, poistoiksi ja tuontituotteiksi. Välituotteita ovat esim. ovet, ikkunat, betonielementit, lämmöneristeet, jne.

3. Lähtötiedot

3.1 Ensitulot, tulonsiirrot

Panos-tuotoslaskenta on arvonlisäverotonta sisältäen kuitenkin palkansaajakorvauksiin⁴ sidotut tuloverot ja pakolliset vakuutusmaksut sekä yritysten toimintaylijäämän tuloveron.

Palkansaajien tuloveroasteikko⁵ (taulukko 1) ja yritysten toimintaylijäämästä (tuloista) maksettava yhteisövero (taulukko 2) määräytyvät vuosittain valtion talousarvion laatimisen yhteydessä tehdyillä päätöksillä.

Taulukko 1. Valtion vuosien 2011 ja 2014 tuloveroasteikot

Vuosi 2011		
Verotettava ansiotulo, euroa	Vero alarajan kohdalla, euroa	Vero alarajan ylittävästä tulon osasta, %
15 600 - 23 200	8	6,5
23 200 - 37 800	502	17,5
37 800 - 68 200	3 057	21,5
68 200 -	9 593	30

Vuosi 2014		
Verotettava ansiotulo, euroa	Vero alarajan kohdalla, euroa	Vero alarajan ylittävästä tulon osasta, %
16 300—24 300	8	6,5
24 300—39 700	528	17,5
39 700—71 400	3 223	21,5
71 400—100 000	10 038,50	29,75
100 000—	18 547	31,75

Taulukko 2. Yhteisövero

Vuosi	
2011	26,0 %
2012	24,5 %
2013	24,5 %
2014	20,0 %

Kunnat⁶ määrittävät itse kunnallisveron. Vuonna 2014 kunnallisvero- % vaihtelee 16,5–22,5 % välillä (taulukko 3). Myös seurakunnat määrittävät itse veroprosentin (taulukko 4). Vuodelle 2014 ainoastaan muutama seurakunta nosti veroprosenttiaan. Nosto ei vaikuta keskimääräiseen veroprosenttiin.

⁴ <http://www.stat.fi/til/tvtutk/index.html> (2014), Työvoimakustannukset

⁵ <http://www.vero.fi/> (2013, 2014), Tuloveroasteikko

⁶ <http://www.kunnat.net/> (2013, 2014) kuntien tulo- ja kiinteistöveroveroprosentit

Taulukko 3. Palkansaajien kunnallisveroprosentit 2011–2014.

Vuosi	Keskimääräinen	Korkein %	Matalin %	Helsinki	Tampere
2011	18,97	21,50	16,25	18,50	19,00
2012	19,16	21,50	16,25	18,50	19,00
2013	19,38	22,00	16,25	18,50	19,00
2014	19,74	22,50	16,50	18,50	19,75

Taulukko 4. Kirkollisveroprosentit 2013–2014.

Vuosi	Keskimääräinen	Korkein %	Matalin %	Helsinki	Tampere
2011	1,33	2	1	1	1,25
2012	1,39	2	1	1	1,25
2013	1,40	2	1	1	1,25
2014	1,41	2	1	1	1,25

Sekä palkansaajat että yritykset maksavat työntekijöiden palkkoihin sidottuja pakollisia maksuja (taulukko 5). Maksuja maksetaan sekä valtiolle että vakuutusyhtiöille.

 Taulukko 5. Työntekijöiden palkkoihin sidotut pakolliset maksut⁷ 2011–2014 (%).

Yritys maksaa (maksetun palkan lisäksi)	2011	2012	2013	2014
Työnantajan työeläkemaksu	17,10	17,35	17,35	17,75
Työnantajan työttömyysvakuutusmaksu	3,20	3,20	3,20	2,95
Työnantajan sairausvakuutusmaksu	2,12	2,12	2,04	2,14
Tapaturmavakuutus rakennustyömailla	5,0	5,0	5,0	5,0
Tapaturmavakuutus teollisuudessa	2,0	2,0	2,0	2,0
Työntekijä maksaa (osuutena palkasta)				
Työntekijän sairaanhoitomaksu	1,19	1,22	1,30	1,32
Työntekijän sairauspäivärahamaksu	0,82	0,82	0,74	0,84
Palkansaajan työeläkemaksu	4,70	5,15	5,15	5,50
Työntekijän työttömyysvakuutusmaksu ⁸	0,60	0,60	0,60	0,50

3.2 Välilliset verot

Rakentamisessa välillisiä veroja⁸ ovat tonttikauppaan liittyvä varainsiirtovero, osakkeiden omistusoikeuden siirtoon liittyvä varainsiirtovero ja loppukäyttäjien maksamat arvonlisäverot (taulukko 6).

Taulukko 6. Varainsiirtovero % ja arvonlisävero %.

	2011	2012	2013	2014
Varainsiirtovero (kiinteistöt)	4 %	4 %	4 %	4 %
Varainsiirtovero (osakkeet)	1,6 %	1,6 %	1,6 % => 2 %	2 %
Arvonlisävero	23 %	23 %	24 %	24 %

⁷ www.stm.fi (2013) sosiaalivakuutusmaksut

⁸ www.vero.fi (2013) alv; varainsiirtovero

Mikäli rakennus rakennetaan omalle tontille, kuten on laita vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa, tontin hinta varainsiirtoveroineen vörytetään osakkeiden myyntihintaan. Osakkeiden ostajat maksavat myös arvonlisäveron täysimääräisenä.

Kerrostalo (luku 4) oletetaan vapaarahoitteiseksi asunto-osakeyhtiöksi. Koko talonrakentamisen tarkastelussa (luku 5) otetaan huomioon se, että osa asuinrakennuksista on kiinteistö-osakeyhtiöitä (vuokrataloja) ja omakotitaloja. Niihin ei lisätä asunto-osakekauppaan kuuluvaa varainsiirtoveroa.

Omakotitalojen rakentamiseen on lisätty arvonlisävero. Vuokratalojen rakentaminen, kuten myös muu talonrakentaminen (muut kuin asuinrakennukset) käsitellään arvonlisäverottomina. Taulukossa 7 on selvennetty välillisten verojen käsittely. Vuokratalojen osuus on laskettu Rakennusteollisuus ry:n kyselyn⁹ ja ARA tilastojen¹⁰ perusteella.

Taulukko 7. Välilliset verot

	Varainsiirto- vero	Arvonlisä- vero
Asuinkerrostalot – as oy Rivitalot – as oy (2014 osuus 45%)	x	x
Asuinkerrostalot – vuokra Rivitalot – vuokra (2014 osuus 55%)	-	-
Omakotitalot, kesämökit, talousrakennukset	-	x
Liike-, julkiset ja teollisuusrakennukset	-	-

3.3 Rakennusoikeuden hinta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) päättää vuosittain valtion tukemalle asuntotuotannolle enimmäistonttihinnat¹¹. Osa tonttihinnoista päätetään tapauskohtaisesti. Suuremmissa kaupungeissa hintahaitari lähtee 30 €/ kerros m² (mm. Joensuu reuna-alueet) 480 / kerros m² (Helsingissä hyvien yhteyksien varressa). Taulukossa 8 sosiaalisessa asuntotuotannossa hyväksyttävät kerrostalojen rakennusoikeuden hinnat Helsingissä ja Tampereella.

Taulukko 8. Kerrostalotontin rakennusoikeuden enimmäishinta ARA tuotannossa

Kalleusvyöhyke	Helsinki	Tampere
I	220	154
II	310	178
III	370	186
IV	425	tapauskohtaisesti

+15% korotus sallittu hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä

⁹ www.rakennusteollisuus.fi (2014) asuntotuotantokysely

¹⁰ www.ara.fi (2014) ARA tuotanto

¹¹ www.ara.fi (2013) tonttihinnat

ARAn hyväksymät tonttihinnat ovat matalia suhteessa kaupunkien kaavoittaman maan hintaan. Esimerkiksi Tampereen Rantaväylän vaihtoehtosuunnittelussa¹² käytettiin kaavoituskorvauksina kaupungin maan osalta 450 €/ kerros m² ja yksityisen maan osalta 750 €/ kerros m².

Vapaa-rahoitteisten asuinkerrostalojen rakennusoikeuden hinta vaihtelee merkittävästi sijainnin perusteella. Helsingin kiinteistöviraston Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta myymien tonttien rakennusoikeuden hinta¹³ on liikkunut 1000 – 2000 €/ kerros m². Tampereen keskustan tulevilla alueilla rakennusoikeuden hinta nousee lähelle 1000 €/ kerros m².

4. Asuinkerrostalo

4.1 Rakentamisen verovaikutus

Edellä yksilöityyn laskentamenetelmään ja esitetyillä muuttujilla laskettuna asuinkerrostalorakentamiseen sijoitettu euro (ilman tonttikustannusta) jakaantuu taulukon 9 mukaisesti tuloiksi eri talousyksiköille vapaarahoitteisessa tuotannossa. Välillisissä veroissa ovat mukana asunto-osakkeiden varainsiirtovero ja arvonlisävero.

Taulukko 9. Vapaarahoitteiseen kerrostalotuotantoon sijoitetun rahan komponentit ilman tonttikustannusta.

Kotitalouksien palkkatulot	18,4 %	⇒ Kotitaloudet	18,4 %
Rakentajien tulot	4,7 %	⇒ Rakennusliikkeiden kate	4,7 %
Muiden yritysten tulot	6,0 %	⇒ Teollisuus, palvelut (kate ja poistot)	18,7 %
Rakentajien tuotantopääoma	8,1 %		
Muiden yritysten tuotantopääoma	4,6 %	⇒ Pakolliset vakuutukset	9,8 %
Työeläkevakuutukset	6,6 %		
Työttömyys- ja tapaturmavakuutukset	2,0 %		
Sairausvakuutukset ja -päiväraha	1,2 %		
Valtion tulovero; osuus yhteisöverosta	4,7 %	⇒ Tulo-, yhteisö- ja välilliset verot	31,3 %
Arvonlisä- ja varainsiirtovero	19,9 %		
Kirkollisvero; osuus yhteisöverosta	0,5 %		
Kunnallisvero; osuus yhteisöverosta	6,2 %		
Ulkomaisten tuotteiden ostot työmaille, teollisuuteen ja palveluille	16,9 %	⇒ Ulkomaat	16,9 %
Yhteensä	100 %		

¹² www.tampere.fi (2013) Rantaväylän vaihtoehtoselvitys

¹³ www.hel.fi (2014) Helsingin kaupungin kiinteistöviraston toimintakertomus 2013

4.2 Rakentamisen ja tontin verot

Tontin hinta on vahvasti sidottu sijaintiin. Joukkoliikenteen saavutettavuus, puistot, rannat, alueiden status, maan saatavuus tms. vaikuttavat maapohjan arvoon ja kaavoituskorvaukseen. Hyvä sijainti keskustan tuntumassa lisää kaavoituskorvausta vaikka kaupungin kannalta infrarakentaminen ja ylläpito tulevat edullisemmaksi kuin kauemmas rakennettaessa. Tähän nojaten haluttaisiin kaavoituskorvauksia kohtuullistaa varsinkin täydennysrakentamisessa.

Kaavoituskorvaus voidaan luokitella joko veroksi tai korvaukseksi rakennusten infrastruktuurin rakentamisesta. Mikäli se luokitellaan kunnalle maksettavaksi veroksi, nousee verojen osuus 40–45 prosenttiin rakentamisen ja tontin yhteenlasketuista kustannuksista (taulukko 9).

Taulukko 10. As Oy muotoisen, vapaarahoitteisen asuinkerrostalohuoneiston rakennuskustannukset, hinta ja verot.

	Tampere		Pääkaupunkiseutu	
	arvo €	vero %	arvo €	vero %
Rakennusoikeuden hinta (kaavoituskorvaus ~ 50%)	850	425	1800	900
Rakennuskustannukset + liittymät	1400	224*	1400	210*
Väiilliset kustannukset 6%	84		84	
Muut kustannukset 20% (kehittäminen, markkinointi, riski ym.)	467		657	
Arvonlisävero 24% **	672	672	946	946
Varainsiirtomaksu 2% **	69	69	98	98
Yhteensä (velaton hinta)	3545	1390	4985	2154
Verot ja kaavoituskorvaus		39 %		43 %

*sisältää vain työntekijöiden ja yritysten tuloverot (valtio, kunta, kirkollis, yhteisö) ja Kelamaksut.

**Väiilliset verot omilla riveillä

Taulukossa on käytetty vuoden 2012 rakentamisen arvoa, koska rakennuskustannusten nousu on ollut viimeisen kahden vuoden aikana maltillista. Myös tontin osuus on pidetty samana, koska se on kohdallaan edelleen vuonna 2014.

Julkiselle sektorille maksettaviksi koetaan myös sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymät. Niiden suhde rakentamisen arvoon on noin yksi prosentti.

5. Talonrakentaminen

Koko talonrakentamisessa verojen osuus (taulukko 11) jää pienemmäksi kuin asuinkerrostalojen rakentamisessa, koska asuntorakentamisessa on otettu huomioon asuntotuotannon rakenne ja B-to-B rakentaminen on laskettu arvonlisäverottomana.

Taulukko 11. Talonrakentamisen arvon komponentit ilman tonttikustannusta.

Kotitalouksien palkkatulot	22,3 %	⇒ Kotitaloudet	22,3 %
Rakentajien tulot	5,6 %	⇒ Rakennusliikkeiden kate	5,6 %
Muiden yritysten tulot	7,0 %	⇒ Teollisuus, palvelut (kate ja poistot)	15,6 %
Rakentajien tuotantopääoma	3,9 %		
Muiden yritysten tuotantopääoma	4,7 %	⇒ Pakolliset vakuutukset	12,0 %
Työeläkevakuutukset	8,0 %		
Työttömyys- ja tapaturmavakuutukset	2,5 %		
Sairausvakuutukset ja -päiväraha	1,5 %	⇒ Tulo-, yhteisö- ja välilliset verot	21,2 %
Valtion tulovero; osuus yhteisöverosta	5,4 %		
Arvonlisä- ja varainsiirtovero	7,8 %		
Kirkollisvero; osuus yhteisöverosta	0,5 %		
Kunnallisvero; osuus yhteisöverosta	7,5 %	⇒ Ulkomaat	23,3 %
Ulkomaisten tuotteiden ostot työmaille, teollisuuteen ja palveluille	23,3 %		
Yhteensä	100 %		