

ENNAKKOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI (EVA)

Kiinteistöverolajien korotusten vaikutusten arviointi

1. Arvioinnin tarkoitus ja vaihtoehdot

Arvioinnin tarkoituksena on kuvata kiinteistöveron eri korotusvaihtoehtojen keskeiset vaikutukset päätöksenteon tueksi. Arviointi ei yksin ratkaise valittavaa vaihtoehtoa, vaan sitä tarkastellaan yhdessä verotuottoarvioiden, talousarvion tavoitteiden ja kaupungin toimintaympäristön kanssa.

- A. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin korotus 1,45 % → 1,65 %.
- B. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin korotus 1,45 % → 6,00 %. Tarkastelu koskee rakentamattoman rakennuspaikan erillisen veroprosentin soveltamisedellytykset täyttäviä rakennuspaikkoja.
- C. Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentin korotus 0,00 % → 1,00 %. Tarkastelu koskee kiinteistöjä ja maa-alueita, joihin sovelletaan yleishyödyllisen yhteisön erillistä kiinteistöveroprosenttia.
- D. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin korotus 1,35 % → 1,65 %.

2. Vaikutukset kuntalaisiin ja kotitalouksiin

Vaikutuskohde	A. Rakennusten yleinen 1,45 % → 1,65 %	B. Rakentamaton rakennuspaikka 1,45 % → 6,00 %	C. Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 % → 1,00 %	D. Muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,35 % → 1,65 %
Suora kohdentuminen	Niiden rakennusten omistajiin, joiden rakennuksiin sovelletaan rakennusten yleistä kiinteistöveroprosenttia.	Erillisen veroprosentin soveltamisedellytykset täyttävien rakentamattomien rakennuspaikkojen omistajiin.	Yleishyödyllisiin yhteisöihin niiden kiinteistöjen osalta, joihin sovelletaan erillistä yleishyödyllisen yhteisön veroprosenttia.	Kyseisen veroprosentin piiriin kuuluvien asuinrakennusten, kuten vapaa-ajan asuntojen, omistajiin.
Asumiskustannukset	Välillisiä vaikutuksia voi syntyä vuokrien ja palveluhintojen kautta.	Lisää rakentamattoman rakennuspaikan hallussapitokustannuksia, ei suoraan olemassa olevan asuinrakennuksen veroa.	Voi välillisesti lisätä yhteisöjen palvelujen ja tilojen käyttömaksuja.	Lisää muun kuin vakituisen asumisen kustannuksia. Ei muuta vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia.
Ostovoima	Vaikutus vakituisiin asukkaisiin pääosin välillinen.	Vähentää veron piiriin kuuluvia rakennuspaikkoja omistavien kotitalouksien käytettävissä	Vaikutus kotitalouksiin voi välittyä jäsen-, harrastus- ja käyttömaksujen kautta.	Vähentää omistajien käytettävissä olevia tuloja; voi vaikuttaa paikallisiin

		olevia tuloja. Vaikutus erittäin pieni.		palveluihin kohdistuvaan kysyntään.
Kohtuullisuus	Vero perustuu kiinteistön verotusarvoon, ei omistajan maksukykyyn.	Korotus on prosentuaalisesti huomattava suhteessa lähtötasoon, euromäärinen vaikutus vähäinen. Rakentamis- ja myyntimahdollisuudet sekä omistajan maksukyky voivat vaihdella.	Nollaverosta siirtyminen verollisuuteen lisää kustannuksia; merkitys riippuu yhteisön verotusarvoista ja taloudellisista voimavaroista.	Vaikutus riippuu rakennuksen verotusarvosta, ei omistajan maksukykyvyydestä.

Johtopäätös: Rakennusten yleisen veroprosentin korotus vaikuttaa kyseisen veroprosentin piiriin kuuluviin rakennusten omistajiin ja välillisesti tilojen käyttäjiin. Rakentamattoman rakennuspaikan korotus kohdistuu rajattuun omistajajoukkoon ja lisää rakennuspaikan hallussapitokustannuksia. Yleishyödyllisten yhteisöjen veron korotus voi välittyä kuntalaisille yhteisöjen maksujen tai toiminnan muutosten kautta. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin korotus lisää kyseisten rakennusten omistajien kustannuksia ja voi välillisesti vaikuttaa paikalliseen kulutukseen.

3. Vaikutukset kaupungin talouteen

Arviointiperuste	A. Rakennusten yleinen 1,45 % → 1,65 %	B. Rakentamaton rakennuspaikka 1,45 % → 6,00 %	C. Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 % → 1,00 %	D. Muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,35 % → 1,65 %
Veropohjan laajuus	Laaja, mutta riippuu kyseiseen verolajiin kuuluvasta kiinteistökannasta.	Rajautuu laissa säädetyt soveltamisedellytykset täyttäviin rakentamattomiin rakennuspaikkoihin.	Rajautuu yleishyödyllisen yhteisön erillisen veroprosentin piiriin kuuluviin rakennuksiin ja niiden maapohjiin.	Rajautuu muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluviin rakennuksiin.
Tuoton vakaus	Kiinteistöveron tuotto on lähtökohtaisesti ennakoitava.	Tuotto voi pienentyä, jos rakennuspaikkoja siirtyy rakentamisen myötä pois korotetun veron piiristä.	Riippuu veron piiriin kuuluvien kiinteistöjen verotusarvoista ja käytöstä.	Tuotto on lähtökohtaisesti ennakoitava; siihen vaikuttavat verotusarvojen ja rakennusten käyttötarkoitusten muutokset.
Taloudellinen merkitys	Lisätuotto määräytyy 0,20 prosenttiyksikön korotuksen ja soveltuvan rakennuskannan	Lisätuotto määräytyy 4,55 prosenttiyksikön korotuksen ja soveltuvien rakennuspaikkojen	Lisätuotto määräytyy 1,00 prosentin veron ja soveltuvien kiinteistöjen	Lisätuotto on 0,30 prosenttiyksikköä eli 0,003 kertaa soveltuvan rakennuskannan yhteenlaskettu

	verotusarvojen perusteella.	verotusarvojen perusteella.	verotusarvojen perusteella.	verotusarvo, jos veropohja säilyy ennallaan.
--	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Verolaji	Tuotto 2026 t€	Tuotto 2027 t€	Muutos t€
Yleinen kiinteistövero, rakennukset	10 592	12 053	1 461
Muu kuin vakituinen asuinrakennus	1 605	1 962	357
Yleishyödyllinen yhteisö	0	270	270
Rakentamaton rakennuspaikka	8	31	24

Taloudelliset vaikutukset

Taulukon perusteella rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin korotuksella on tarkastelluista toimista suurin vaikutus kaupungin verotuloihin. Tuotto kasvaisi 10,6 miljoonasta eurosta 12,1 miljoonaan euroon eli 1,5 miljoonaa euroa vuodessa, mikä vastaa noin 13,8 prosentin kasvua. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron tuotto kasvaisi 1,6 miljoonasta eurosta 2,0 miljoonaan euroon eli 357 000 euroa vuodessa, noin 22,2 prosenttia. Näiden kahden verolajin yhteenlaskettu tuoton kasvu olisi 1,8 miljoonaa euroa vuodessa. Lisätulot vahvistaisivat kaupungin palvelujen rahoituspohjaa ja voisivat muiden tulojen ja menojen pysyessä ennallaan vähentää talouden sopeuttamistarvetta tai velkarahoituksen tarvetta. Verovelvollisille vastaava lisäys merkitsee kiinteistökustannusten kasvua, jonka välillisiä vaikutuksia yritysten investointeihin, yhteisöjen toimintaan ja paikalliseen kulutukseen on käsitelty edellä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveron tuotto kasvaisi nolasta 270 000 euroon vuodessa. Rakennusten yleisen kiinteistöveron, muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron ja yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveron yhteenlaskettu lisätuotto olisi siten 2,1 miljoonaa euroa vuodessa. Kaikkien neljän korotuksen lisätuotto olisi taulukon muutossarakkeen perusteella 2,112 miljoonaa euroa vuodessa. Rakentamattomien rakennuspaikkojen esitettyjen vuosituuottojen erotus on 24 000 euroa. Vuosituuottojen perusteella kokonaislisäys on näin ollen 2,1 miljoonaa euroa.

Tuottoarvioiden vertailussa tulee lisäksi erottaa veroprosenttien muutosten vaikutukset verotusarvojen ja veropohjan muutoksista. Rakentamattomien rakennuspaikkojen tuotto voi myöhemmin pienentyä, jos kohteita siirtyy rakentamisen myötä pois korotetun veron piiristä. Yleishyödyllisten yhteisöjen veronkorotuksen nettovaikutukseen kaupungille voivat vaikuttaa myös mahdolliset erikseen päätettävät avustusmuutokset.

Johtopäätös: Vaihtoehtojen euromääräinen vertailu tulee perustaa erillisiin verotuottolaskelmiin. Rakennusten yleisen veroprosentin korotus, rakentamattomien rakennuspaikkojen korotus ja yleishyödyllisten yhteisöjen veron käyttöönotto kohdistuvat erilaisiin veropohjiin, joten korotusten suuruus prosenttiyksikköinä ei yksin kuvaa niiden merkitystä kaupungin taloudelle. Myös muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin korotuksen euromääräinen vaikutus edellyttää kyseisen rakennuskannan verotusarvoihin perustuvaa laskelmaa.

4. Yritys- ja elinvoimavaikutukset

Vaikutus- kohde	A. Rakennusten yleinen 1,45 % → 1,65 %	B. Rakentamaton rakennuspaikka 1,45 % → 6,00 %	C. Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 % → 1,00 %	D. Muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,35 % → 1,65 %
Yritysten kustannukset	Voi kasvattaa yritysten omistamien rakennusten kiinteitä kustannuksia.	Lisää yritysten kustannuksia, jos ne omistavat korotetun veron piiriin kuuluvia rakennuspaikkoja.	Suora vaikutus kohdistuu veron piiriin kuuluviin yleishyödyllisiin yhteisöihin; yritysvaikutukset ovat pääosin välillisiä.	Voi vaikuttaa yrityksiin välillisesti vapaa-ajan asukkaiden kulutuksen kautta sekä suoraan, jos yritys omistaa kyseisen veroprosentin piiriin kuuluvia rakennuksia.
Investoinnit	Voi vaikuttaa kiinteistöintensiivisten investointien kustannuksiin ja sijoittumisarvioihin.	Voi kannustaa rakentamiseen tai rakennuspaikan myyntiin. Vaikutus riippuu kysynnästä ja hankkeen toteuttamiskelpoisu udesta.	Voi vähentää yhteisöjen mahdollisuuksia kiinteistöjen ylläpitoon ja investointeihin.	Voi vaikuttaa vapaa-ajan asuntojen hankintaa, rakentamista ja korjaamista koskeviin ratkaisuihin.
Vetovoima	Vaikutus liittyy yritysten ja yhteisöjen toimintakustannuksiin.	Voi edistää rakennuspaikkojen tarjontaa, mutta lisää omistamisen kustannuksia myös vähäisen kysynnän alueilla.	Voi vaikuttaa paikallisten harrastus-, kulttuuri- ja muiden yhteisöpalvelujen tarjontaan.	Voi heikentää vapaa-ajan asumisen houkuttelevuutta ja siihen liittyvää paikallista kysyntää.

Johtopäätös: Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin korotus voi lisätä yritysten kiinteistö- ja investointikustannuksia. Rakentamattoman rakennuspaikan korotus voi kannustaa rakentamiseen tai myyntiin, mutta vaikutus riippuu kysynnästä. Yleishyödyllisten yhteisöjen korotus voi vaikuttaa paikallisten yhteisöpalvelujen tarjontaan. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin korotus voi heikentää vapaa-ajan asumisen houkuttelevuutta ja siihen liittyvää paikallista kysyntää.

Kouvola Innovation Oy:n asiantuntijalausunto

Kouvolassa yritysten toimitilakustannukset ovat valtakunnallisesti hyvin edullisia, mutta täysin vertailukelpoista valtakunnallista toteutuneisiin vuokriin tai kauppahintoihin perustuvaa tilastoa ei ole käytettävissä. Tarjolla olevien toimitilojen hintavertailu viittaa siihen, että Kouvolan kustannustaso alittaa myös useiden verrokkikaupunkien kustannustason. Pääkaupunkiseutuun ja suuriin kasvukeskuksiin verrattuna Kouvolassa yritysten toimitilakustannukset ovat erittäin kilpailukykyiset ja edulliset.

Julkinen markkinadata esimerkiksi kiinteistövälityksen osalta tukee sitä, että Kouvolassa on runsaasti toimitilatarjontaa. Kouvolassa on useita teollisuustyyppisiä alueita, joiden bruttovuokratasoa voi pitää verraten matalana. Logistiikka-alueella vuokratasot ovat hieman korkeammat, mutta edelleen valtakunnallisesti matalat. Toimistoalueita Kouvolassa on vähän ja

alueelle on tullut uutta tarjontaa erittäin vähän. Kouvolan ydinkeskusta ja kauppakeskusalueet ovat ainoat hieman korkeamman vuokratason alueet.

Toimitilojen uudisrakentamisen osalta kustannusero Kouvolan ja muiden kaupunkien välillä ei ole merkittävä. Kustannusero syntyy lähinnä tonttien hinnoittelusta, mutta rakentaminen on sinänsä lähes samanhintaista. Kiinteistömarkkinassa sijoittajakiinnostus Kouvolaan kohtaan edellyttää suuriin kaupunkeihin verrattuna pidempiä vuokrasopimuksia ja hyvämaineisia vuokralaisia, koska kiinteistöissä ei nähdä suurten kaupunkien ja kasvukeskusten kaltaista arvonnousupotentiaalia. Tämä hidastaa ja vaikeuttaa uudisrakentamista Kouvolaan. Kiinteistökanta vanhenee ja soveltuvia, nykyaikaisia toimitiloja ei kaikille uusille yrityksille ole välttämättä valmiina. Kilpailua toimijoista on kuitenkin paljon eri kaupunkien välillä.

Kiinteistöveron suuruuden merkityksestä yritysten sijoittumispäätöksiin ei ole selvitettyä tietoa. Uudisrakennusten osalta kiinteistövero on merkittävä kustannuserä, eikä Kouvola ole nykyiselläänkään poikkeuksellisen edullinen tai kiinteistösijoittajien kannalta houkutteleva kohde uudisrakentamiselle. Yritysten sijoittumisen kannalta olennainen ja tutkittu kriteeri on riittävä kaavoitettu ja esirakennettu tonttivaranto, mikä mahdollistaa nopean sijoittumisen ja helpottaa sijoittumiseen liittyvää päätöksentekoa yrityksissä. Yritysten kannalta sijoittumispäätökseen liittyy keskeisesti myös työvoiman saatavuus. Houkutteleva, helposti saavutettava ja miellyttävä alue parantaa myös työvoiman saatavuutta ja sitä kautta yritysten sijoittumista alueelle.

5. Maaseutu-, alue- ja yhteisövaikutukset

Näkökulma	A. Rakennusten yleinen 1,45 % → 1,65 %	B. Rakentamaton rakennuspaikka 1,45 % → 6,00 %	C. Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 % → 1,00 %	D. Muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,35 % → 1,65 %
Maaseutu ja kyläalueet	Voi kohdistua yritys-, yhdistys- ja muihin rakennuksiin eri puolilla kaupunkia.	Kohdistuu erillisen veroprosentin soveltamisedellytykset täyttäviin rakennuspaikkoihin. Vaikutus riippuu niiden sijainnista sekä rakentamis- ja myyntimahdollisuuksista.	Voi lisätä kylä- ja muiden paikallisten yhteisöjen kiinteistökustannuksiin sekä vaikuttaa kokoontumis- ja harrastustilojen ylläpitoon.	Voi vaikuttaa erityisesti vapaa-ajan asumisen alueisiin ja niiden palvelusyntään. Alueellinen merkitys riippuu rakennuskannan sijoittumisesta.
Yhdistykset ja yhteisöt	Voi lisätä kiinteistöjä omistavien yhteisöjen kustannuksia, jos kiinteistöön sovelletaan yleistä veroprosenttia.	Lisää kustannuksia, jos yhteisö omistaa korotetun veron piiriin kuuluvan rakentamattoman rakennuspaikan.	Lisää erillisen veroprosentin piiriin kuuluvien yhteisöjen kustannuksia. Voi aiheuttaa painetta maksujen korottamiseen tai toiminnan supistamiseen.	Vaikutukset ovat pääosin välillisiä vapaa-ajan asukkaiden osallistumisen ja paikallisten palvelujen käytön kautta.
Palvelujen rahoitus	Lisätuotto vahvistaa kaupungin rahoituspohjaa.	Lisätuotto vahvistaa kaupungin rahoituspohjaa.	Lisätuotto vahvistaa kaupungin rahoituspohjaa.	Lisätuotto vahvistaa kaupungin rahoituspohjaa.

6. Organisaatio-, henkilöstö- ja ympäristövaikutukset

Vaihtoehtojilla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kaupungin organisaatorakenteeseen tai henkilöstömäärään. Kiinteistöveron lisätuotto voi osaltaan vahvistaa kaupungin kykyä rahoittaa palveluja. Ympäristövaikutukset ovat pääosin välillisiä. Rakennusten yleisen veroprosentin korotus voi vaikuttaa vajaakäyttöisten rakennusten ylläpitoa, käyttötarkoituksen muutosta tai purkamista koskeviin ratkaisuihin. Rakentamattoman rakennuspaikan korotus voi kannustaa rakentamiseen tai rakennuspaikan myyntiin. Yleishyödyllisten yhteisöjen veron korotus voi vaikuttaa niiden mahdollisuuksiin ylläpitää ja korjata kiinteistöjään. Ympäristövaikutusten suuntaa tai suuruutta ei voida arvioida ilman tarkempaa kohdekohtaista tarkastelua.

Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin korotus voi vaikuttaa rakennusten käyttöä, ylläpitoa ja korjaamista koskeviin ratkaisuihin. Mahdollisten ympäristövaikutusten suuntaa ja suuruutta ei voida arvioida tämän laadullisen tarkastelun perusteella.

7. Yhteenveto hyödyistä ja riskeistä

Vaihtoehto	Keskeiset hyödyt	Keskeiset riskit
A. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin korotus 1,45 % → 1,65 %	Laaja veropohja ja kaupungin rahoitus pohjaa vahvistava vaikutus.	Kasvattaa yritysten, yhteisöjen ja muiden kiinteistönomistajien kustannuksia; voi vaikuttaa investointeihin.
B. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin korotus 1,45 % → 6,00 %	Vahvistaa kaupungin rahoitus pohjaa ja voi kannustaa rakennuspaikkojen rakentamiseen tai myyntiin.	Lisää rakennuspaikkojen hallussapitokustannuksia huomattavasti myös silloin, kun rakentamis- tai myyntimahdollisuudet ovat heikot. Verotuotto voi pienentyä rakentamisen myötä.
C. Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentin korotus 0,00 % → 1,00 %	Vahvistaa kaupungin rahoitus pohjaa yleishyödyllisten yhteisöjen erillisen veroprosentin piiriin kuuluvien kiinteistöjen osalta.	Lisää yhteisöjen kiinteistökustannuksia ja voi aiheuttaa painetta maksujen korottamiseen, toiminnan supistamiseen tai kiinteistöjen ylläpidon vähentämiseen.
D. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin korotus 1,35 % → 1,65 %	Vahvistaa kaupungin rahoitus pohjaa muuttamatta vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia. Kohdistuu myös muualla asuviin omistajiin.	Lisää omistajien kustannuksia ja voi heikentää vapaa-ajan asumisen houkuttelevuutta sekä paikallista palvelukysyntää.

8. Kokonaisarvio

Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin korotus 1,45 prosentista 1,65 prosenttiin painottaa yritys-, yhteisö- ja investointivaikutuksia. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin korotus 1,45 prosentista 6,00 prosenttiin lisää hallussapitokustannuksia ja voi kannustaa rakentamiseen tai myyntiin, mutta vaikutus riippuu kysynnästä ja toteuttamisedellytyksistä. Yleishyödyllisten yhteisöjen veroprosentin korotus 0,00 prosentista 1,00 prosenttiin lisää yhteisöjen kustannuksia ja

voi välittyä niiden maksuihin, toimintaan ja kiinteistöjen ylläpitoon. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin korotus 1,35 prosentista 1,65 prosenttiin kohdistuu myös muualla asuviin omistajiin ja voi vaikuttaa vapaa-ajan asumisen houkuttelevuuteen sekä paikalliseen palvelukysyntään.

9. Arvioinnin rajaukset ja seuranta

Arviointi sisältää laadullisen vaikutustarkastelun ja edellä esitetyt verolajikohtaiset tuottoarviot. Se ei sisällä yksittäisiin kiinteistöihin kohdistuvia laskelmia. Päätöksen vaikutuksia voidaan seurata kiinteistöveron kertymän, verovelvollisilta saadun palautteen, yritysten ja yhteisöjen kustannusvaikutusten sekä kiinteistö- ja investointikehityksen perusteella.

Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen korotuksen osalta seurannassa voidaan lisäksi tarkastella kyseisen rakennuskannan verotusarvojen ja käyttötarkoitusten kehitystä sekä vapaa-ajan asumiseen liittyvää palautetta ja paikallisen palvelukysynnän muutoksia. Muutoksia ei voida sellaisenaan tulkita veronkorotuksen aiheuttamiksi.