



12.12.2017

## Hanke rakennusten arvostamisperusteiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten

Valtiovarainministeriö on tänään asettanut hankkeen uuden rakennustyyppikohtaisen ja alueellisiin rakentamiskustannuksiin perustuvan arvostamisjärjestelmän luomiseksi kiinteistöverotusta varten.

### Tausta

Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeessa (VM036:00/2012) on selvitetty kiinteistöverotuksen nykyjärjestelmän kehittämis- ja uudistamistarvetta. Valtiovarainministeriö on tilannut maapohjien ja rakennusten arvostamisen nykyjärjestelmästä selvitykset (Haahtela 2013; Peltola 2014), joissa on tuotu esille nykyjärjestelmän ongelmakohtia ja esitetään, kuinka arvostamisjärjestelmää tulisi uudistaa.

Selvitysten mukaan rakennusten ja rakennelmien sekä maapohjien arvostamisjärjestelmät on uudistettava, koska verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Maapohjien osalta kauppahintojen kehityksessä on tapahtunut alueellista eriytymistä, joka tulisi ottaa nykyistä paremmin huomioon verotusarvostuksessa. Rakennusten osalta rakentamiskustannukset on päivitettävä nykytasoon, otettava huomioon alueelliset kustannuserot sekä luotava uusille rakennustyypeille vastaava arvostamisjärjestelmä.

Kiinteistöverotuksen uudistamista, periaatteita ja suuntaviivoja on työstetty valtionvarainministeriön vero-osastolla yhteistyössä Verohallinnon, Suomen Kuntaliitto ry:n, Väestörekisterikeskuksen, Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen kanssa vuodesta 2011 lähtien. Nykyisen kiinteistöverotuksen keskeiset ongelmat ovat sekä verotuksen toimeenpanon että verotuksen kohteen kannalta talonrakennusten arvostusperusteiden monimutkaisuus ja vanhentuneisuus. Uusitun kiinteistöverotuksen oletetaan toteutettavan hyvän verojärjestelmän tunnuspiirteet:

- Selkeä, ymmärrettävä ja läpinäkyvä
- Horisontaalisesti ja vertikaalisesti oikeudenmukainen
- Neutraali
- Vääristää mahdollisimman vähän taloudellista toimeliaisuutta
- Hallinnollisesti tehokas (massamenettelyyn soveltuva)

Keskeisin tavoite kiinteistöverotuksen toimeenpanon kannalta on veron määräytymisen soveltuvuus massamenettelyyn. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistökohtaiset vuosikyselyt eivät ole mahdollisia, vaan on tyydyttä-



vä olemassa oleviin rekisteritietoihin tai niistä johdettuihin tietoihin. Tämä rajoittaa verotuksen määräytymisen laskentapohjana olevaa mahdollista tietoaineistoa erittäin paljon. Rakennusten arvostaminen rakennustyyppikohtaisten ja alueellisten yksikköarvojen perusteella täyttää vaatimuksen verotuksen hallinnollisesta tehokkuudesta. Yksikköarvojen julkistaminen ja laskentaperusteiden kuvaaminen täyttää vaatimuksen verotuksen selkeydestä, ymmärrettävyydestä sekä läpinäkyvyydestä.

Ehdotetun arvostamismenetelmän soveltaminen verotuksessa edellyttää, että rakennustyyppikohtaiset keskimääräiset yksikköarvot määritellään kaikkien rakennusten osalta verovuoden uudishinnan mukaan ja nykyisenkaltainen ikäalennus säilytetään, mutta nykyisessä verotuksessa sovellettava peruskorjauksen vaikutus ikäalennukseen vähentävästi poistetaan edistään näin korjausrakentamista. Tarkoituksena on luoda arvostamisjärjestelmä, joka on verotuksen toimeenpanossa kustannustehokas sekä avoin ja läpinäkyvä järjestelmä verovelvollisille. Uusi järjestelmä päivittäisi rakennusten verotusarvot yhtenäisellä ja objektiivisellä metodologialla kaikille rakennustyypeille sekä huomioisi eri alueiden välisiä suhteellisia eroja rakentamiskustannuksissa, mikä lisää kiinteistöverotuksen oikeudenmukaisuutta.

#### Tavoite

Hankkeen tavoitteena on rakentaa järjestelmä, joka tuottaa vuosittain kiinteistöverotusta varten kaikille määritellyille rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksikköarvon ottaen huomioon alueelliset erot rakentamiskustannuksissa. Tilastokeskus vastaa näiden tietojen toimittamisesta vuosittain valtiovarainministeriölle ja Verohallinnolle.

Rakennustyyppikohtaiset alueelliset yksikköarvot vahvistetaan ennen verotuksen toimittamista valtiovarainministeriön asetuksella. Rakennusten verotusarvot määritellään vahvistettujen alueellisten rakennustyyppikohtaisten yksikköarvojen sekä rakennuksen koon ja iän perusteella. Hankkeen aikataulun mukaisesti uusilla arvostamisperusteilla lasketut verotusarvot otetaan käyttöön vuonna 2019 ja vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa niitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran.

#### Tulokset

Tavoitteena on luoda rakennustyyppikohtainen keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuva, alueiden kustannuserot huomioiva arvostamisjärjestelmä, jota päivitetään vuosittain. Hankkeen edetessä Tilastokeskuksessa tehdään laskelmia muutosten suuruusluokasta verrattuna nykyisiin verotusarvojen pohjana oleviin yksikköhintoihin. Kiinteistöverolakien muutokset valmistellaan hankkeen aikana uusien rakennuskustannushintojen pohjalta.

Tilastokeskus kehittää rakennusluokitusjärjestelmän, jonka avulla rakennusten verotusarvo voidaan laskea maantieteellisen alueen, rakennustyyppin, iän ja koon perusteella. Luokitusjärjestelmä sisältää myös tilajakaumamuuttujan, jota sovelletaan rakennuksiin, joissa pääasiallinen käyttötarkoitus puuttuu tai sellaista ei ole mielekästä soveltaa, kun kyseessä on monia tarkoituksia palveleva rakennus. Lopputuloksena on arvostamisjärjestelmä, joka soveltuu massamenettelyyn.

Tilastokeskus toimittaa Verohallinnolle/valtionvarainministeriölle alueelliset ja aikaan sidotut indeksirakennusten yksikkörakennuskustannukset kahdesti vuodessa Verohallinnon erikseen määrittämän aikataulun mukaisesti. Ensimmäinen testitoimitus uuden luokituksen mukaisesti tapahtuu lokakuussa 2018 ja säännölliset toimitukset aloitetaan vuodesta 2019 alkaen. Tilastokeskus julkistaa verkkosivuillaan alueelliset ja aikaan sidotut indeksirakennusten yksikkörakennuskustannukset osana uudisrakentamisen volyyymi-indeksin julkistusta sekä näiden tietojen käyttöä ja tulkintaa tukevaa taustatietoa. Ensimmäinen julkistus tehdään vuonna 2019, jolloin tiedot ovat kaikille saatavilla ja julkisia.

Hankkeen tuloksia ovat:

1. Vastuiden ja roolien määrittelyt (ml. tietovarantojen ylläpitäjät).
2. Ylläpitoprosessin kuvaaminen ja käytänteistä sopiminen Verohallinnon kanssa.
3. Tarvittavat muutosehdotukset lainsäädäntöön yhdessä valtiovarainministeriön ja Verohallinnon kanssa.
4. Tarvittavan laskentaohjelman kehittäminen ja tarvittavat muut kehitystyöt tietojärjestelmissä ja rajapinnoissa rakennuskustannushintojen tuottamiseksi.
5. Uuden rakennusluokituksen kehittäminen.
6. Rakennusluokittimen tuottaminen. Rakennusluokitin toimii myös vanhan ja uuden luokituksen välisenä uudelleenluokittajana.
7. Määritelty rajapintapalvelu tai siirtotiedostomuoto, jonka välityksellä rakennustyyppikohtaiset rakentamiskustannustiedot toimitetaan Verohallintoon vuosittain erikseen sovittavassa aikataulussa.
8. Tilastokeskuksen verkkosivuilla toimiva palvelu, jonka kautta voidaan todeta rakennusten verotusarvo rakennuksen tiedoilla sekä perustelut rakennustyyppien alueellisille yksikkörakennuskustannuksille.
9. Karttapalvelu yhdessä Maanmittauslaitoksen tuottamien hinta-alueiden kanssa, jossa näkyvät rakennusten alueelliset kustannusvyöhykkeet samassa palvelussa omana karttatasonaan.

#### Hankkeen toteutus ja organisointi

Tilastokeskus vastaa hankkeen toteutuksesta. Tilastokeskus organisoii projektin tavoitteen mukaisen työn suorittamiseksi. Verohallinto on mukana työssä ja nimeää tarpeellisen määrän asiantuntijoita projektiin. Työhön voi käyttää myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Työryhmän työtä ohjaa sidosryhmien edustajista koostuva tuki- ja ohjausryhmä, joka kokoontuu säännöllisesti varsinaista selvitystä tekevien asiantuntijoiden ja ohjausryhmän jäsenten kesken sovitun aikataulun mukaan. Tuki- ja ohjausryhmään kuuluvat Tilastokeskuksen, valtiovarainministeriön, Verohallinnon ja Suomen Kuntaliitto ry:n edustajat.

Tuki- ja ohjausryhmän kokoonpano:

Elina Pylkkänen	Puheenjohtaja, valtiovarainministeriö
Jukka Vanhanen	Jäsen, valtiovarainministeriö
Päivi Jäske	Jäsen, Verohallinto
Kari Pilhjerta	Jäsen, Verohallinto
Paula Paavilainen	Jäsen, Tilastokeskus
Pekka Mäkelä	Jäsen, Tilastokeskus
Jukka Hakola	Jäsen, Suomen Kuntaliitto ry

Hankkeen viestinnästä vastaa erikseen organisoitunut viestintäryhmä, jossa ovat mukana maapohjien ja rakennusten arvostamishankkeissa mukana olevat organisaatiot, jotka ovat valtiovarainministeriö, Verohallinto, Suomen Kuntaliitto ry, Maanmittauslaitos sekä Tilastokeskus.

Aikataulu

Hanke käynnistetään 14.12.2017. Hanke päättyy 31.12.2023.

Rahoitus

Hankkeen valmisteluvaiheen kustannuksesta korvataan Tilastokeskukselle 50 000 euroa, joka on rahoitettu kuntien yleisen valtionosuuden vastaavan suuruisena leikkauksena vuonna 2017. Valtiovarainministeriö suorittaa korvauksen Tilastokeskukselle vuonna 2018.

Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamishankkeen rahoittavat kunnat siten, että kuntien osuutta verotuskustannuksista korotetaan vuoden 2018 alusta lukien 0,20 prosenttiyksiköllä Verohallinnosta annettua lakia muuttamalla.

Rakennusten arvostamistyötä varten Tilastokeskuksen ulkopuolisilta asiantuntijoilta tilaama asiantuntija-apu korvataan erikseen Tilastokeskuksen toimintamäärärahaa korottamalla vastaavilla euromäärillä vuoteen 2023 saakka. Tilastokeskukselle aiheutuu kustannuksia lisäksi rakennustyyppikohtaisten kustannusten tuottamisesta ja toimittamisesta Verohallinnolle ja valtiovarainministeriölle sekä näiden tietojen ja arvostusperusteiden julkaisemisesta Tilastokeskuksen sivustoilla. Tilastokeskuksen arvion mukaan tästä lisätyöstä aiheutuu henkilöstökustannuksia 60 000 euroa vuosittain. Tämä kustannus maksetaan Tilastokeskuksen toimintamäärärahasta (28.30.01). Tietotoimitusten sisällöstä ja aikataulusta Tilastokeskus ja Verohallinto tekevät keskinäisen sopimuksen vuoteen 2023 saakka.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

  
Martti Hetemäki

Osastopäällikkö, ylijohtaja

  
Terhi Järvikare