

Lausunto

24.9.2018

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi
PL 28
00023 Valtioneuvosto

Lausunto hallituksen esityksestä laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Lausunto

Kiinteistöverouudistuksessa maapohjan verotusarvo määritetään Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin kiinteistökauppojen toteutuneiden hintatasojen perusteella. Verotuksessa käytettävä arvo perustuu siten markkinoiden määrittelemiin maapohjan hintoihin.

Rakennusten osalta verotusarvo perustuu perusarvoon eli rakentamiskustannuksiin, jota korjataan rakennuksen ikään perustuvalla vuosittaisella ikälennuksella. Perusarvoa määrättäessä otetaan huomioon rakennuksen ja rakennelman väestötietojärjestelmään rekisteröity käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus.

Kiinteistöjen arviointi perustuu vakiintuneesti markkina-arvon käsitteeseen: ”Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (The International Valuation Standards käänös 2013).” Käytännössä sama määritelmä on kaikissa kansainvälisissä standardeissa ja sitä sovelletaan kattavasti myös suomalaisessa kiinteistöarvioinnissa. Kiinteistöjen arvoon perustuvan kiinteistöverottamisen lähtökohtana pitäisi myös olla yksiselitteisesti markkina-arvon käsite.

Samalla tulisi omaksua arvioinnissa yleisesti hyväksytty yleisen tason käsitteistö, jonka mukaan arvioinnin tuloksena saadaan arvo, kaupassa toteutuu hinta ja rakentamisesta syntyy kustannuksia. Tällöin esimerkiksi hintakartat olisivat arvioinnin tuloksena arvokarttoja.

Uuden lain mukaan tehtävässä verotusarvon määrittämisessä ei myöskään oteta huomioon rakennuksessa tehtyjä perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä harkittaessa ikälennuksen

alentamista. Asuinrakennuksilla ikälennus tulee olemaan 1,25 % vuodessa, kun se aiemmin oli puisilla asuinrakennuksilla 1,25 % vuodessa ja kivirakenteiseksi katsotuilla 1,00 % vuodessa.

Alueelliset erot asuinrakennusten kysyntään vaihtelevat huomattavasti Suomen eri alueilla. Kasvukeskusalueilla, joissa kysyntää asuinrakennuksiin on huomattavasti tarjontaa enemmän, aiemmin verotuksessa huomioon otettujen perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden tekeminen ei ole ongelma. Heikoimmilla muuttotappioalueilla, joilla kysyntää ei ole, rakennusten vastaavaan ylläpitoon ei ole mahdollisuutta esimerkiksi rahoituksen heikon saatavuuden takia tai tarvetta heikon kysynnän takia. Osalla alueista huoneistojen hintatasoa ja korjauskustannusta verrattaessa, kiinteistöalouden näkökulmasta paras vaihtoehto on purkaa rakennus.

Ehdotetun kiinteistöverolain perusteella Helsingissä sijaitsevan sekä kasvukeskusten ulkopuolella muuttotappiokunnassa sijaitsevien saman ikäisten asuinrakennusten verotusarvot ovat suuruusluokkina lähellä toisiaan. Ainoa asiaa mahdollisesti korjaava tekijä on perusarvon määrittämisessä huomioon otettava sijaintikunta. Rakennusten verotusarvoa määritettäessä ei siten missään määrin oteta huomioon markkina-arvoa toisin kuin määritettäessä maapohjan verotusarvoa. Kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta rakennusten verotusarvoa määritettäessä kiinteistön omistajien kohtelu ei ole yhtä tasapuolista kuin maapohjan verotusarvoa määritettäessä.

Tietoa Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:stä

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) perustettiin vuonna 1978 kiinteistöarvioinnin edistämisestä ja kehittämisestä huolta kantaneiden arvioinnin asiantuntijoiden toimesta. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ammattitaitoisen ja hyvään kiinteistöarviointitapaan perustuvan kiinteistöarviointitoiminnan yleisiä edellytyksiä sekä kiinteistöarviointitoiminnan yleistä tuntemusta. Yhdistys järjestää esitelmä-, keskustelu- ja koulutustilaisuuksia, tiedottaa jäsenistölleen alan kehityksestä ja uusista julkaisuista. Yhdistys osallistuu kiinteistöarviointiin liittyvään tutkimus- ja julkaisutoimintaan sekä kiinteistöarviointialan kansainväliseen yhteistyöhön ja harjoittaa voittoa tavoittelematta kustannustoimintaa omakustannushintaan. Yhdistys on Suomen tieteellisten seurain valtuuskunnan jäsenjärjestö. Yhdistys tekee aktiivista yhteistoimintaa arvioinnin koulutuksessa erityisesti Kiinteistöalan koulutuskeskuksen ja Keskuskauppakamarin kanssa.

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry



Saija Toivonen

Puheenjohtaja