



Antti Koskela

27.9.2018

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: VM115:00/2018

Hallituksen esitys laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

- Ehdotuksilla toteutettaisiin kiinteistöjen arvostamisen uudistukset kiinteistöverolainsäädännössä. Tavoitteena ei ole vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon tai kertymään.
- Uudistuksen syynä on, että nykyiset verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävän johdonmukaisesti kuvaa kiinteistöjen arvoja, ja lisäksi nykyiset arvostamisperusteet ovat monimutkaiset.
- Maapohjan ja rakennusten kiinteistövero määritellään jatkossakin erikseen. Maapohjan verotusarvo johdetaan toteutuneista kauppahinnoista kauppa-arvomenetelmän mukaisesti. Rakennusten verotusarvot määräytyisivät rakennustyyppikohtaisten keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella kustannusarvomenetelmän mukaisesti.

Nykyisessä kiinteistöverotuksessa varsinkin rakennettujen kiinteistöjen arvostus on monimutkaista ja usein epäjohdonmukaista. Esimerkiksi rakennuksen ikä on nykyisissä arvostusperusteissa arvoa laskeva tekijä, vaikka kaupunkien keskustoissa on tyypillisesti vanhoja, erittäin arvokkaita rakennuksia. Lisäksi nykyisessä arvostuksessa rakennuksen kantavan rakenteen materiaali vaikuttaa arvostukseen, vaikka rakennusmateriaaleja voi olla useita.

Ehdotuksessa siirryttäisiin rakennusten arvostamisessa nykyisestä jälleenhankinta-arvoihin perustuvasta menetelmästä keskimääräisiin rakennuskustannuksiin perustuvien perusarvojen kautta määritettävään arvostukseen. Perusarvo pohjautuisi verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaan, sikäli kun ne vaikuttavat keskimääräisiin rakennuskustannuksiin.



Antti Koskela

27.9.2018

STTK:n näkemyksen mukaan ehdotus on kannatettava, koska jälleenhankinta-arvojen määrittely on usein vaikeaa ja epäjohdonmukaista.

Ehdotuksessa muutettaisiin myös remontoinnin vaikutusta arvostukseen. Nykyisessä menettelyssä perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt alentavat rakennetun kiinteistön verotuksen ikälennusta. Ehdotuksessa tästä luovuttaisiin, mikä kannustaisi omistajaa huolehtimaan rakennusten kunnosta, mikä olisi kansanvarallisuuden säilymisen kannalta suotavaa ja mahdollisesti lisäisi energiatehokkuuden parantamista.

Maapohjan arvostamisessa ensisijainen peruste olisi edelleen "laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso", mutta nykyisistä, monelta osin vanhentuneista tonttintahintakartoista ja arviointiohjeista luovuttaisiin, ja siirryttäisiin Maanmittauslaitoksessa kehitetyn uuden, vuosittain päivittyviä aluehintatietoja käyttävän arvostamismenetelmän käyttämiseen.

STTK pitää johdonmukaisena, että maapohjan arvostamisessa perusteena olisi edelleen kauppahintaperiaate vertailukelpoisista kiinteistöistä arvioiden, mutta hyödyntäen uuden teknologian mahdollistamia ratkaisuja vanhanaikaiseksi koettujen tonttintahintakarttojen sijaan.

Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry

Antti Palola
puheenjohtaja

Taina Vallander
johtaja, vt.

Lisätietoja

Antti Koskela, ekonomisti
044 543 9838