



28.6.2022

Vero-osasto

Yhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistö-verotuksen arvostamisuu- distusta koskevaksi lainsäädännöksi annetuista lausunnoista

Lausuntokierros käynnistettiin 25.3.2022 ja lausuntojen määräaika päättyi 20.5.2022, Ahvenanmaan maa-
kunnan hallituksen osalta 27.5.2022. Lausunto pyydettiin 66 viranomaiselta, yhteisöltä ja henkilöltä. Lausun-
toja annettiin 93, joista eräät ovat kahden tai useamman tahon antamia. Lisäksi lausunnon antoi neljä yksi-
tyshenkilöä ja yksi asunto-osakeyhtiö.

Lausunnonantajat

Viranomaiset

Ahvenanmaan maakunnan hallitus
Maa- ja metsätalousministeriö
Työ- ja elinkeinoministeriö
Valtiovarainministeriö
Ympäristöministeriö
Digi- ja väestötietovirasto (DVV)
Maanmittauslaitos (MML)
Metsähallitus
Tilastokeskus
Verohallinto

Asiantuntijatahot

Suomen Isännöintiliitto ry
Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta
Professori Timo Viherkenttä
Ramboll Finland Oy
Suomen kiinteistönarviointiyhdistys ry
Tutkija Janne Myllymäki
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT

Kuntasektori

Suomen Kuntaliitto ry
Espoon kaupunki
Helsingin kaupunki
Ilomantsin kunta
Isojoen kunta
Janakkalan kunta
Joensuun kaupunki
Jyväskylän kaupunki
Kemiönsaaren kunta
Kokkolan kaupunki
Kolarin kunta
Kouvolan kaupunki
Kristiinankaupungin kaupunki
Kuhmon kunta
Kuopion kaupunki
Kustavin kunta
KUUMA-seutu (10 Pks-kehyskunnan yhteistyöelin)
Lieksan kaupunki
Liperin kunta
Maalahden kunta
Marttilan kunta
Mustasaaren kunta
Oulun kaupunki
Outokummun kaupunki
Paraisten kaupunki
Pietarsaaren kaupunki
Pohjois-Karjalan kuntataloustyöryhmä
Tampereen kaupunki

Tohmajärven kunta
Turun kaupunki
Vaalijalan kuntayhtymä
Vantaan kaupunki
Varkauden kaupunki
Vihdin kunta

Yleisetjärjestöt

SFP i Egentliga Finland rf
STTK ry
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
Veronmaksajain Keskusliitto ry

Elinkeinoelämä ja kiinteistönomistajat

Citycon Oyj
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
Energiateollisuus ry
Föbundet Svenska Seniorer i Finland rf
Hyvinvointiala HALI ry
Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy (yhteinen)
Helsingin seurakuntayhtymä
Kaupan liitto ry
Keskuskauppakamari
Kirkkohallitus
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omista-
jat - KOVA ry
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
Maanomistajain liitto - Jordägarnas Förbund r.y.
Pohjolan Voima Oyj
Rakennusteollisuus RT ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
SATO Oyj
Senaatti-kiinteistöt
Suomen Kauppakeskusyhdistys ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta
Suomen Tuulivoimayhdistys ry
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen Yrittäjät ry
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf
Teknologisteollisuus ry
Teollisuuden Voima Oyj ja Posiva Oy (yhteinen)
Vantaan Valo Ky
Västabolands Företagare rf, Kimitoöns Företagare rf och
Egentliga Finlands Företagare rf (yhteinen lausunto)
Åbolands Skärgårdsstiftelse sr

1. TIIVISTELMÄ LAUSUNTOYHTEENVEDOSTA

1.1. Yleistä lausuntopalautteesta

1.1.1. Uudistuksen tavoitteet ja uudistamistarve

Uudistustarvetta ja tavoitteita ovat niistä lausuneet yleisesti kannattaneet, vain kaksi lausunnonantajaa on katsonut, että uudistusta ei tulisi lainkaan toteuttaa.

1.1.2. Yleisesti kannatetut ehdotukset

Esitysluonnokseen sisältyviä yksittäisiä ehdotuksia, joita niistä lausuneet ovat yleisesti kannattaneet, ovat erityisesti

- maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista
- veroprosenttien vaihteluvälien laajentaminen niin, että kunnat eivät joudu kiristämään verotusta tai luopumaan verotuloista. Yksittäisissä lausunnoissa on katsottu, että
 - veroprosenttien alaraja pitäisi poistaa, veroprosenttien enimmäismäärää alentaa kiristysmahdollisuuden rajoittamiseksi, lisäksi on kritisoitu maapohjan veroprosentin matalaa tasoa.
- luopuminen perusparannusten vaikutuksesta verotusarvoihin. Eräissä lausunnoissa on huomiota kiinnitetty aiheutuvaan kaupunkikeskustojen vanhojen arvokiinteistöjen matalaan verotukseen.
- haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostaminen 20 %:iin aluehinnasta, minkä kaavamaisuuteen etenkin eräät kunnat tosin suhtautuvat osin varauksin.
- veron nousun rajoittaminen siirtymäaikana, "jarrusääntö". Useissa lausunnoissa on katsottu, että
 - siirtymäaikaa tulisi pidentää tai poistaa ja vuosinousun enimmäismäärää 30 %:a alentaa.
 - yksittäisissä lausunnoissa on katsottu, että rajoitussääntöä tulisi soveltaa riippumatta nousun perusteesta ja sitä tulisi soveltaa riippumatta kiinteistön hankinta-ajasta.
- merituulivoimaloiden verotuksen keventäminen. Yksittäisissä lausunnoissa esitetään kevennyksen voimaansaolon pidentämistä ennen EU:n komission vaatiman uudelleentarkastelun toteuttamista.
- sosiaalihuollon asumispalveluun käytetyn rakennuksen rinnastaminen vakituiseen asumiseen.
- luonnonsuojelualueiden verovapauden laajentaminen.
- alle 10 m² talousrakennusten vapauttaminen verosta. Useat lausunnonantajat katsovat, että rakentamislain muutosehdotuksen mukaisen lupakynnyksen nousun toteutuessa verovapauden pinta-alaraja tulisi nousta vastaavasti.

1.1.3. Kriittisiä kannanottoja

Uudistuksen tavoitteiden yleisestä kannatuksesta huolimatta osaan lausuntoihin sisältyy kriittisiä kannanottoja myös uudistuksessa keskeisistä rakennusten ja maapohjan arvostamisen menetelmien uudistamisesta. Näkemykset jakautuvat voimakkaasti lausunnonantajan edustaman tahon mukaan. Kriittisimpiä ovat elinkeinoelämän ja kiinteistöalan etujärjestöt, joiden lausunnoissa painottuu huoli kohtuuttomista veronousuista, vaikeudesta arvioida vaikutuksia riittävän hyvin yksityiskohtaisten tietojen puuttuessa ja epävarmuus uudistuksen ja kuntien veroprosenttipäästösten yhteisvaikutuksesta kuntien rahoitusaseman muuttuessa. Muutamat lausunnonantajat odottavat uuden lausuntokierroksen järjestämistä vaikutusarviointien tarkentamisen jälkeen, ja yksittäiset uudistuksen siirtämistä seuraavalle vaalikaudelle.

1.2. Lausuntojen pääsisältö lausunnonantajaryhmittäin

Viranomaiset (10)

Viranomaistahot kannattavat uudistusta, esittäen lisänäkökohtia ja yksittäisiä muutostoiveita.

Valtiovarainministeriö
Snellmaninkatu 1 A, Helsinki
PL 28, 00023 Valtioneuvosto

puh. 0295 16001 (vaihe)
kirjaamo.vm@gov.fi
www.vm.fi
Y-tunnus 0245439-9

Finansministeriet
Snellmansgatan 1 A, Helsingfors
PB 28, 00023 Statsrådet

tfn 0295 16001 (växel)
registratorskontoret.fm@gov.fi
www.finansministeriet.fi
FO-nummer 0245439-9

Ahvenanmaan maakunnan hallitus korostaa maakunnan erityisolosuhteita, kuten kiinteistökauppojen riittävään määrään ja rakennusten arvostamiseen liittyvän kuntaluokittelun osuvuuteen maakunnassa. Haja-asutusalueiden rakentamattomat kiinteistöt tulisi vapauttaa verosta.

Maa- ja metsätalousministeriö viittaa rakennuslakiehdotukseen ja katsoo, että lupakynnyksen noustessa talousrakennusten ja katosten osalta ne tulisi vapauttaa verosta.

Työ- ja elinkeinoministeriö kannattaa esitystä yleisellä tasolla, mutta lausuu muutoin vain merituulivoiman kiinteistöveron kevennyksestä kannattaen sitä, ehdottaen kevennysajan pidentämistä ennen uudelleentarkastelua.

Metsähallitus kannattaa merituulivoiman verotuksen keventämistä ja esittää harkittavaksi asemakaavatonttien arvostamista rakennusmaana vasta kun tarvittava infrastruktuuri on rakennettu, sekä verovelvollisuuden siirtämistä kaivosalueiden omistajalta kaivosoikeuden haltijalle.

Valtiovarainministeriö pitää aiheellisena arvioida rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin riittävyttä, veropohjan laajentamista maa- ja metsätalousmaahan ja kuntien mahdollisuuksiin lisätä verokertymää veroprosenttien vaihteluväliä määrättäessä.

Ympäristöministeriö kiinnittää samoin huomiota terminologisiin eroihin hallinnonalansa lainsäädännön kanssa, esittää lukuisia tarkennuksia säännöksiin sekä tarkennuksia ja lisäyksiä perusteluihin sekä esittää ARA-kohteiden verotusarvon alentamista.

Maanmittauslaitos kiinnittää huomion verolainsäädännön terminologiaan katsoen, että sen tulisi vastata yleisesti kiinteistölainsäädännön terminologiaa mm. verotuspäätösten ymmärrettävyyden parantamiseksi.

Verohallinto kiinnittää huomiota maanottoalueiden verotuksen uudistamistarpeeseen, arvioi uudistuksen vaikutuksia muutoksenhakuihin, muistuttaa jarrusäännön soveltamiseen liittyvistä ongelmista ja tuo esiin perustelujen täydentämistarpeita.

Asiantuntijatahot (7)

Lausunnonantajat Janne Myllymäkeä lukuun ottamatta kannattavat uudistusta, esittäen lisänäkökohtia ja yksittäisiä muutostoiveita.

Suomen Isännöintiliitto ry katsoo, että uudistuksella voi olla haastavaa saavuttaa tavoitetta kohtuuttomien muutosten välttämässä kenenkään verotuksessa. Poikkeuksien lisääminen, kuten ARA-kiinteistöjen osalta, ei ole tarkoituksenmukaista. Asumismenojen nousu on syytä ottaa huomioon.

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta katsoo, että kaikkiin uudistuksen tavoitteisiin ei välttämättä vielä päästä ja niiden toteutumista olisi seurattava jälkiarvioinnilla. Tulisi säätää, että verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa. Rakennusten arvostamisessa olisi huomioitava rakennusalan suhdanneherkkyys ja se, että kustannuspohjainen arvostaminen voi johtaa liian korkeaan verotusarvoon. Liikerakennusten arvostamisen tulisi perustua pinta-alaan tilavuuden sijasta.

Suomen kiinteistönarviointiyhdistys ry yhtyy kiinteistönarviointilautakunnan lausuntoon ja katsoo, että uudistuksesta tulisi tehdä riippumaton auditointi.

Professori Viherkenttä pitää esityksen heikkoutena maapohjan veroprosentin matalaa tasoa suhteessa rakennusten veroprosentteihin. Jonkinasteinen epävarmuus jää siitä, kuinka hyvin alueelliseen tarkasteluun perustuvat elementit rakennusten arvostamisessa osuvat kohdalleen.

Ramboll Finland Oy katsoo, että liikerakennusten osalta olisi toivottavaa siirtyä m²-perusteiseen arvostamiseen, ja että myymälähallin rakennuskustannukset ovat muita liikerakennuksia alemmat. Perusteluissa tulisi ottaa kantaa eräisiin soveltamiskysymyksiin ennakoitavuuden parantamiseksi. Jarrusäännön mukaista veron enimmäisnousua tulisi alentaa ja soveltamisaikaa pidentää sekä omistusmuutoksia koskeva rajoitus poistaa.

Tutkija Myllymäki katsoo, että uudistusta ei kannattaisi toteuttaa. Se ei korjaisi nykyjärjestelmän ongelmia, vaan synnyttäisi uusia ja kiristäisi verotusta veronmaksukykyisyyden kannalta ongelmallisesti. Kiinteistöistä ei usein ole omistajalle tuottoa. Uudistus ei korjaa rakennusten arvostamisongelmia, koska käyvät arvot vaihtelevat sijainnin mukaan rakentamiskustannuksia enemmän. Toimeenpano aiheuttaisi merkittäviä hallinnollisia kustannuksia. Järjestelmä olisi epäennustettava, kun arvot päivitetäisiin vuosittain.

Valtion taloudellinen tutkimuslaitos VATT toivoo lisää tarkastelua tulonjakovaikutuksista sekä eräiden kaavoitukseen liittyvien erityistapausten huomioimista.

Yleiset järjestöt (4)

Svenska folkpartiet i Egentliga Finland rf pitää uudistamista tervetulleena, mutta katsoo, että ehdotus johtaisi verovelvollisten epätasa-arvoisuuteen eri puolilla maata. Saaristossa vapaa-ajan asunnot ja rantatontit nostavat saaristoasukkaiden verotusta johtaen pienituloisten kohtuuttomaan verotukseen.

STTK ry kannattaa tavoitetta saada verotusarvot vastaamaan paremmin käyviä arvoja. Uudet laskentatavat ovat riittävän selkeitä tarkoitukseen nähden ja muutokset nykytilaan perusteltavissa. Uudistus ei vaikuta aiheuttavan kohtuuttomia rasituksia kenellekään. Rakentamattoman tonttimaan kiinteistöveroa tulisi nostaa asuntorakentamisen vauhdittamiseksi pks-alueella ja muissa kasvukeskuksissa.

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry katsoo, että uudistusta ei tulisi lykätä. Verotusarvot ovat pitkään olleet liian alhaiset markkinahintoihin nähden, eikä ole syytä keskittyä vain verotuksen lyhyen aikavälin muutokseen. Arvioidut muutokset eivät vaikuta kokonaisuutena kohtuuttomilta. Uudistus lisäisi valituksia lyhyellä aikavälillä, mutta tilanne tasoittuu sääntelyn vakiinnuttua.

Veronmaksajain Keskusliitto ry katsoo, että uudistus on hallitusohjelman vastainen johtaessaan kohtuuttomiin muutoksiin. Esitys on palautettava valmisteluun ja lykättävä ensi vaalikaudelle. Esitystä on täydennettävä kattavammilla vaikutusarvioinneilla ja varmistettava, ettei yksittäisille kiinteistön omistajille tule kohtuuttomia veronkorotuksia. Luonnoksen perusteella ei voi arvioida, kuinka hyvin uudella arvostamismenetelmällä kyetään selvittämään kiinteistöjen käyvät arvot riittävän tarkasti. Veron vuotuista nousua on hillittävä pysyvästi. Uudistus johtaa oikeasuvaatimusten kasvuun ja ruuhkautumiseen.

Elinkeinoelämä, yritykset ja kiinteistönomistajatahot (33)

Uudistuksen tavoitteista lausuneet useat lausunnonantajat pitävät tavoitteita yleensä kannatettavina, lukuun ottamatta Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliittoa, joka katsoo, että kiinteistöverotuksen perusteita ei tule nykyisestä muuttaa. Lausunnoissa painottuvat yleisesti lausunnonantajien edustamien tahojen erityisintressit sekä rakennusten että maapohjan arvostamisen osalta.

Useissa lausunnoissa päähuomio kiinnittyy suuriin ja samalla hallitusohjelman vastaisella tavalla kohtuuttomiksi katsottuihin muutoksiin ja vaikutusarvioiden yleisluonteisuuteen erityisesti yrityskiinteistöjen osalta. Yksityiskohtaisten arvioiden ja maapohjien aluehintatietojen puuttuessa vaikutuksia ei voida arvioida riittävän tarkoin. Useat lausunnonantajat vaativat esityksen palauttamista valmisteluun ja eräät uutta lausunnotkierrosta jatkovalmistelun jälkeen, jotta vaikutuksia voidaan arvioida yksityiskohtaisemmin muun muassa muutosten kohtuuttomuuden näkökulmasta. Yksittäiset lausunnonantajat ehdottavat uudistuksen siirtämistä seuraavalle vaalikaudelle.

Vaikutusarvioinnin perusteena olevaan tuottoneutraalisuusolettamaan on useissa lausunnoissa suhtauduttu epäillen ja uudistuksen ja kuntien rahoitusaseman muuttumisesta aiheutuvien veroprosenttipäätösten yhteisvaikutukset arvioidaan esitysluonnoksessa kuvattua suuremmiksi. Eräissä lausunnoissa on esitetty veroprosenttien säätämistä tietyille tasolle määrääjäksi ja veroprosenttien vaihteluvälien alentamista tai poistamista.

Maapohjan arvostamisessa yleisenä ongelmana on pidetty aluehintatietojen puuttumista vaikutusten arvioimiseksi. Eräissä lausunnoissa on tarjottujen postinumerokohtaisten tietojen pohjalta epäilty arviointimenetelmän ja arvonnäilyksen luotettavuutta alueilla ja tiettyjen tonttityyppien, kuten liike- ja teollisuustonttien kohdalla, kun vertailukelpoisia kauppoja on vähän.

Muutamassa lausunnossa nostetaan maan arvostaminen saaristoalueilla, jossa arvostaminen kauppahintatietojen pohjalta kaavamaisesti johtaa saaristoasukkaiden verorasituksen liian suureen nousuun, kun veronmaksukykyä ei oteta huomioon ja liian korkeaan verotusarvoon alueilla, joita ei voi taloudellisesti hyödyntää. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostamista 20 prosenttiin aluehinnasta pidetään liian korkeana tasona.

Useissa lausunnoissa kiinnitetään huomiota tiettyjen rakennusluokkiin kuuluvien rakennusten verotusarvojen ja veron määrän suuriin muutoksiin sinänsä, eräissä myös muutosten perusteiden epäluottavuuteen. Eräissä lausunnoissa arvioidaan verotusarvoperusteiden olevan virheellisiä ja johtavan käyviä arvoja korkeampaan arvostukseen. Rakennusten arvostamisessa puutteena on pidetty myös sitä, että kuntakohtaisiin rakentamiskustannuksiin perustuva arvostaminen ei huomioi sijaintia kunnan sisällä.

Useat kaupan alan sekä kiinteistö- ja kiinteistösiirtotusalan edustajat kiinnittävät huomiota liike- ja kauppakeskusrakennusten verotusarvojen suureen nousuun, osa erityisesti myymälähallien verotuksen kiristymiseen. Oikeampana arvostamisperusteena on pidetty m2-perustetta ehdotetun, nykyistä vastaavan m3-perusteen sijasta. On katsottu, että arvostusperusteet eivät heijasta vuokratuottoihin perustuvan toimialan taloudellisia puitteita ja todettu, että verotuksen kiristyminen vaikuttaa korottavasti tiloissa toimintaa harjoittavien vuokriin.

Samoin teollisuus- ja kaivannaistoiminnan sekä energianhuolto- ja rakennusten verotusarvojen ja veron määrän nousua ovat näitä toimialoja edustavat lausunnonantajat pitäneet suurina ja kohtuuttomina. Sama koskee kirkon edustajien mukaan vanhoja puu- ja kivikirkkoja, joiden osalta on m3-perusteisen arvostamisen sijasta oikeampana pidetty m2-pohjaista arvostamista; on myös katsottu, että arvostamista ei tulisi perustaa uuden rakennuksen arvoon tai tulisi soveltaa muun rakennusluokan perusarvoa.

Energiatoimiala korostaa voimalaitosten erillisen veroprosentin nykyisenkin tason liiallista korkeutta ja pitää energiantuotanto- ja siirtorakennusten verotusarvojen nousua liiallisena ja myös ilmastotavoitteiden kannalta ongelmallisena. Eräät alan edustajat arvioivat uudistuksen olevan toimialalle pääasiassa kustannusneutraali.

Maataloustoimialalla näkemykset jakautuvat. Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry katsoo, että verotuksen perusteita ei tule nykyisestä muuttaa, nykyinen rakennusten arvostamistapa on esitettyä oikeudenmukaisempi ja selkeämpi, ja että maatalouden tuotantorakennukset on vapautettava verosta. Svenska lantbruksproducenternas Centralförbund SLC puolestaan pitää uudistamista tärkeänä ja esitystä huolellisesti tehtynä ja perusteltuna, tehden eräitä muutosehdotuksia.

Vaikutuksista asumiseen on lausunut erityisesti Suomen omakotiliitto kiinnittäen huomiota mm. asuntotonttien muita suurempaan veron nousuun ja ehdottaen veron määrä rajoitettava tulojen perusteella, omakoti- ja paritalojen vapauttamista verosta määräaikaisesti ja poistettavaksi kokonaan pidemmällä aikavälillä. Asumiskustannuksiin ovat lisäksi kiinnittäneet huomiota mm. MTK, Maanomistajain liitto ja Suomen vuokranantajat. Suomen Opiskelija-asunnot ja Kova ry ovat katsoneet, että ARA-kohteiden verotusarvoa tulisi alentaa vuokralaisten maksukyvyyn huomioimiseksi ja yksityismaiden saatavuuden parantamiseksi ARA-tuotantoon. Rakli ja Sato Oyj puolestaan vastustavat ARA-kohteiden suosimista.

Kuntasektori (34)

Kunta-ala kannattaa yleisesti uudistusta. Lausunnoissa nostetaan esiin pitkälti samoja näkökohtia. Päähuomio kohdistuu maapohjan arvostamiseen. Yleisesti korostetaan tarvetta saada kuntien käyttöön vuotta 2023 koskevat verotustiedot ja erityisesti uudet aluehinnat ajoissa mahdollisimman pian ja viimeistään keväällä 2023 veroprosenttien määräämiseen, osassa muistutetaan tarpeesta voida arvioida myös jarrusäännön vaikutusta verotuloihin sekä veroprosenttien ilmoittamisaikataulun säilyttämisestä nykyisenä.

Muutama kunta katsoo, että ARA-kohteiden maapohjien verotusarvoa tulee alentaa. Arvostaminen vapaarahoitteisten tonttien tapaan heikentää mahdollisuutta saada yksityismaita ARA-tuotantoon. Eräät kunnat katsovat, että suojelukohteiden tontit tulee arvostaa suojelurajoituksista vapaita tontteja alemmalle tasolle.

Yksittäisissä lausunnoissa katsotaan, että haja-asutusalueiden rakentamattomien tonttien arvostaminen kaavamaisesti 20 %:iin aluehinnasta voi johtaa aliarvostukseen etenkin suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähi-alueilla.

Eräät pks-kehyskunnat (Kuuma-seutu) katsovat, että asemakaava-alueilla omakotitontit on yleisesti arvostettava rakennusoikeuden mukaan.

Veroprosenttien vaihteluvälien laajuutta pidetään yleisesti riittävänä ja perusteltuna. Eräissä lausunnoissa katsotaan, että tulee olla valmius muuttaa veroprosenttien vaihteluväliä sen jälkeen, kun kunnat ovat voineet arvioida uudistuksen vaikutuksia niille.

Eräät etenkin Etelä-Karjalan kunnat toteavat, että verotusarvojen eriytyminen johtaa veroprosenttierojen kasvuun, ja korkeammat veroprosentit vaikuttavat kielteisesti kunnan vetovoimaisuuteen ja kehitykseen. Eräissä lausunnoissa katsotaan, että uudistuksen vaikutuksia olisi arvioitava tarkemmin ja monipuolisemmin, mm. erityyppisiin ja kehitysvaiheessa oleviin kuntiin (kasvukeskukset/syrjäiset alueet, muuttovoitto/tappiokunnat), myös tulevan kehityksen valossa.

Yleisesti ottaen rakennuskustannusten alueellisten erojen huomioimista verotusarvoissa on kannatettu, mutta yksittäiset kunnat, suhtautuvat epäilevästi rakennuskustannusten alueellisten erojen määrään eri kunnissa.

Alle 10 m² talousrakennusten verovapaudesta lausuneet esittävät yleisesti pinta-alarajassa huomioitavaksi rakennuslakiehdotuksen mukaisen lupakynnyksen nousun ja esittävät verovapauden alarajan korottamista yhdenmukaisesti lupakynnyksen kanssa, osa kunnista edellyttäen, että vaikutukset ovat vähäiset. Yksittäiset kunnat puolestaan katsovat verovapauden olevan ristiriidassa kuntien hankkeiden kanssa, joilla on kartoitettu kunnan rakennuskantaa viranomaisrekisterien oikeellisuuden edistämiseksi ja verotulojen kartuttamiseksi.

Eräät kunnat katsovat, että kasvavia eroja kuntien välillä tulee huomioida verotuloihin perustuvaa kuntien peruspalvelujen valtionosuuksien tasausjärjestelmää muuttamalla. Muutama kunta on siinä virheellisessä käsityksessä, että uudistukseen sisältyisi tasausjärjestelmää koskevia muutosehdotuksia. Eräät itärajan kunnat, joiden alueille ei ole voitu rakentaa tuulivoimaa, edellyttävät kompensatiota tasausjärjestelmän kautta – eräät tuulivoimakunnat puolestaan vastustavat tätä.

2. YHTEENVETO LAUSUNNOISTA

VIRANOMAISET (10)

Ahvenanmaan maakunnan hallitus toteaa, että maakunnan kiinteistöverolain nojalla kiinteistöverotuksessa noudatettavia arvostamislain säännöksiä sovelletaan myös Ahvenanmaalla. Esityksen salliessa suuremman vapauden kiinteistöverotuksessa kiinteistövero voidaan käyttää paremmin maankäytön ohjauksen ja verorasituksen kohdentamisen välineenä. On hyvä, että ehdotus turvaa kuntien itsemääräämisoikeutta. Ei kuitenkaan ole kohtuullista, että

kiinteistöjen omistajat joutuisivat korotetun kiinteistöveron kohteeksi aluehintojen ja rakennusten perusarvojen laskennan puutteellisen pohjan vuoksi.

Uudistuksen vaikutusten tulisi olla verovelvollisille kohtuullisia. Veron nousua rajoittava säännös siirtymäaikana antaa lainsäätäjälle mahdollisuuden tunnistaa ja korjata mahdollisia kohtuuttomia vaikutuksia.

Maapohjan arvostamismenetelmän on tarkoitus tuottaa aluehinta myös alueilla, joissa kauppoja on vähän. On epäselvää, onko kiinteistökauppojen määrä riittävä Ahvenanmaan harvaan asutuilla alueilla, joilla kiinteistöjä on harvoin myynnissä. On tärkeää, että aluehinnat eivät nouse kohtuuttoman korkeiksi siksi, että laskenta perustuisi harhaanjohtaviin kauppoihin.

MML:n mukaan jos alueella on vähemmän kuin kolme kiinteistökauppaa, alue liitetään johonkin samanhintaiseen lähialueeseen. On tärkeää, että Ahvenanmaan alueita ei liitetä valtakunnan hinta-alueisiin. Ahvenanmaalla markkinahinnat eivät ole verrattavissa valtakunnan markkinahintoihin, koska Ahvenanmaan maanhankintasäännöt vähentävät potentiaalisten ostajien määrää, mikä vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin.

Esitysluonnoksessa ei kerrota perusteista, joilla rakennusten yksikköarvot on luokiteltu kuuteen kuntaryhmään. Ahvenanmaan kunnat, jotka sisältyisivät samaan luokkaan, ovat monessa suhteessa erilaisia, mikä oikeuttaisi luokittelun eri luokkiin.

Verohallinnon 2018 kiinteistötietojen päivitys johti siihen, että osa aiemmin maatilakiinteistöjen nollaksi arvostettavista joutomaaksi luokitelluista kiinteistöistä tulivat veron piiriin, koska ne oli virheellisesti merkitty maatilaksi. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuoliset rakentamattomat kiinteistöt arvostettaisiin 20 %:iin aluehinnasta. Ne tulisi vapauttaa verosta. Monet niistä sijaitsevat saaristokunnissa, joissa kauppoja on vähän ja mahdollisuus aluehintojen tuottamiseen on rajallinen. Valtakunnan viranomaisten tulisi tarvittaessa osallistua niiden arvostuksen ja järjestelmän sopeuttamiseen Ahvenanmaan olosuhteisiin.

Uudistuksen vaikutuksia Ahvenanmaan verovelvollisiin on ollut vaikea arvioida, koska vaikutusarviointeja ei ole tehty Ahvenanmaan näkökulmasta eikä olennaisia osia taustamateriaalista ole käännetty ruotsiksi.

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa yleisesti ottaen tehtyjä ehdotuksia.

Ministeriö esittää harkittavaksi kiinteistöveron nousua rajoittavan jarrusäännön voimassaoloajan pidentämistä viiteen vuoteen. Kiinteistövero ei olisi suoritettava alle 10 m² suuruudesta talousrakennuksesta.

Vireillä olevassa rakentamislakiuudistuksessa alle 30 m² talousrakennukselle ja alle 50 m² katokselle ei vaadittaisi rakentamislupaa, eikä rakennusvalvonta pystyisi toimittamaan näiden rakennusten verotukseen liittyviä tietoja. Mainitut rakennukset ja katokset tulisi jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Työ- ja elinkeinoministeriö kannattaa esitystä yleisellä tasolla, mutta rajoittaa lausuntonsa muutoin merituulivoimaa koskevaan ehdotukseen. On ymmärrettävää, että merituulivoiman kiinteistöveron kevennys on valtioneuvoston päätöksentekijöiden johtuen määräaikainen. Kuitenkin pitkien hankekehitysaikojen johdosta harvalla merituulivoimahankkeessa rakentaminen voi alkaa vuosien 2023-2027 aikana, mikä on edellytys kevennykselle, asiaa myöhemmin uudelleen tarkastellaan. Tulisi tarkentaa, mitä rakentamisen alkaminen tarkoittaa, kun tuulivoimahankkeessa yksittäisiä turbiineja saatetaan pystyttää useamman vuoden ajan.

Jos valtioneuvoston päätöksentekijöiden johdosta alennuksen voimassaoloa ei voida muuttaa 5 vuotta pidemmäksi, olisi harkittava alennuksen alkamisajankohdan lykkäämistä. Toimialalla tulee olla selkeä näkemys vuosiksi eteenpäin kiinteistöveron tasosta. Siitä tulisi olla varmuus vuodesta 2028 alkaen jo vuoden 2025 alussa.

Valtiovarainministeriö tukee verotusarvojen päivittämistä, sillä nykyiset verotusarvot eivät kuvaa hyvin nykypäivän käypiä arvoja ja hintojen alueellisia eroja. Jos verotusarvot eivät kuvaa realistisesti käypiä hintoja, verorasituksen ei ole mahdollista kohdentua tasapuolisella ja oikeudenmukaisella tavalla. Kannatettavaa on hintojen päivittämisen lisäksi myös verotuksen avoimuuden ja läpinäkyvyyden parantaminen.

Veroprosenttien alentaminen on perusteltua kiinteistöveron tason pitämiseksi ennallaan. Maapohjien veroprosentin eriyttäminen yleisestä veroprosentista on perusteltua, jotta maapohjien kiinteistöverotusta voidaan kehittää rakennusten kiinteistöverotuksesta erillään.

Rakennusten arvostamisessa yksikköarvojen alueellinen vaihtelu on perusteltua, sillä hintaerot perustuvat havaintoihin eroista muun muassa työvoimakustannuksissa sekä laatuvaatimuksissa. On perusteltua, että perusparannusten huomioon ottamisesta verotusarvoa määrättäessä luovutaan.

Olisi tarpeen arvioida, voitaisiinko rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentilla tavoiteltua kannustinvaikutusta kasvattaa erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla.

Veropohjan laajentamista maa- ja metsätalousmaahan olisi harkittava tulopohjan kasvattamiseksi ajatellen erityisesti rahoitusvaikeuksista kärsiviä pieniä ja keskisuuria kuntia.

Veroprosenttien vaihteluväliä määriteltäessä on syytä huomioida kuntien erilaiset mahdollisuudet kiinteistöveron kertymän lisäämiseen tulevaisuudessa.

On oletettavaa, että tulevissa valtionosuusjärjestelmää koskevissa uudistuksissa kiinteistöveron asemaa tasauksessa tarkastellaan uudelleen. Kiinteistöveroon kohdistuvat muospaineet on tällöin huomioitava.

Ympäristöministeriö kannattaa esityksen tavoitteita ja yksittäisistä ehdotuksista nimenomaisesti luonnonsuojelualueiden verovapauden laajentamista, luopumista perusparannusten huomioon ottamisesta verotusarvossa, alle 10m² talousrakennusten verovapautta, sosiaalihuoltolaissa tarkoitetun palveluasumisen käytössä olevien rakennusten rinnastamista vakituiseen asumiseen.

ARA-kohteisiin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset tulisi voida ottaa huomioon verotusarvoa määrätessä.

Esityksestä ei selkeästi käy ilmi, miten maapohjan verotusarvo kunkin kiinteistön osalta tosiasiasa lasketaan. Maapohjan arvostamista koskevaa arvostamislain säännöstä tulisi vielä selkeyttää ja lausunnossa esitetään lukuisia tarkentamishdotuksia. Esityksestä ei esimerkiksi selviä, miten samaan kiinteistöön sovellettavat eri arvostamisperusteet sovitetaan yhteen ja miten esimerkiksi eri perusteiden verotettavat pinta-alat selvitetään ja määritellään. Ilmaisua käyttötarkoitus käytettäessä jää epäselväksi, tarkoitetaanko kaavassa osoitettua vai tosiasiallista käyttötarkoitusta. Lisäksi esimerkiksi Maanmittauslaitoksen arvonnäytysmenetelmän yksityiskohtia tulisi nostaa lain tasolle hyödynnettäessä asuinkiinteistöjen maapohjan arvostamisessa asuntokauppatietoja. Lausunnossa viitataan siihen, että verovelvollisten tulisi voida vaikuttaa hintamallin perusteita koskevaan päätöksentekoon.

Rakennusten arvostamista koskeviin säännöksiin ja niiden perusteluihin esitetään samoin lukuisia tarkennusehdotuksia kuten kokonaispinta-alan ja tilavuuden käsitteiden määrittelyä arvostamislainsäädännössä ja sitä, tarkoitetaanko termeillä rakennus tai rakennelma samaa kuin maankäyttö- ja rakentamislainsäädännössä tai sitä aiemmassa rakentamislainsäädännössä. Lisäksi ehdotetaan useita muutoksia kiinteistöverolain säännösten sanamuotoihin myös siltä osin, kuin niitä ei esitetä muutettavaksi.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain muutosta olisi aiheellista tarkentaa siten, tarkoitus ei ole kaventaa julkisuuslain tai tietosuojalain asetusten mukaista tiedonsaantioikeutta. Jos taas tarkoitus on kaventaa muualla säädettyjä tiedonsaantioikeuksia, olisi hyvä tuoda esille perusteluissa, miten tiedon saavutettavuus on varmennettu silloin, jos henkilöllä ei ole mahdollisuutta käyttää karttapalvelua.

Lausunnossa kiinnitetään yleisesti huomiota verolainsäädännön ja ympäristöministeriön hallinnonalan ajan myötä muuttuneen lainsäädännön mukaisen ja uuden rakennuslakiehdotuksen myötä edelleen muuttuvan käsitteistön eroavuuksiin. Lausunnossa pidetään tärkeänä sanaston päivittämistä, kun on tarkoitus viitata YM:n hallinnonalan lainsäädäntöön.

Perusteluja esitetään täydennettäväksi myös monelta muulta osin. Olisi esimerkiksi hyvä kuvata, miten kunnan maapolitiikan päätökset sekä kaava- ja muut julkiset maankäyttöpäätösratkaisut vaikuttavat kiinteistön arvoon ja selvittää kaavojen merkitystä silloin kun arvioidaan, kuuluuko esimerkiksi metsä- tai maatalousmaa verotuksen piiriin.

Perusteluissa olisi tärkeää nostaa esille, että kiinteistöverosta kertyviä tuloja tulisi kunnissa käyttää kunnan vastuulla olevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen. Kiinteistöveron ja sillä korvattun katmaksun historiallinen yhteys olisi syytä tuoda esiin mm. kiinteistöveron yleisen hyväksyttävyyden kannalta.

Esityksessä voisi kuvata tarkemmin myös potentiaalista käyttäytymisvaikutusta kuntien toimintaan. Kunnat voivat esimerkiksi maapolitiikallaan vaikuttaa kiinteistöjen maapohjien arvoon, kunnilla voi olla tähän liittyviä asuntojen hintoihin tai yritysten tonttitarjontaan tai muihin asioihin liittyviä maapolitiittisia tavoitteita.

Esitykseen olisi syytä lisätä jakso suhdetta perustuslakiin ja säätämisyjärjestystä koskeva arviointi.

Digi- ja väestötietovirasto (DVV) katsoo, että nyt valmisteltu sääntely on kokonaisuudessaan kannatettava ja esittää eräitä täytäntöönpanoon liittyviä tarkennuksia ja huomioita.

Uusi 2018 rakennusluokitus otettiin käyttöön väestötietojärjestelmässä 1.9.2019. Rakennuskannan aiemman luokituksen mukaiset käyttötarkoitusluokat muunnettiin uuden luokituksen mukaisiksi, mistä vastasi Tilastokeskus. Uudisrakennukset ovat samoin saaneet käyttöönottohetkestä lähtien uuden luokituksen mukaisen luokan, mistä on vastannut DVV ja vaikeasti uudelleenluokiteltavien hankkeiden osalta Tilastokeskus. Tämä tilapäinen menettely on edelleen tarpeellinen, koska uutta luokitusta ei ole otettu käyttöön kaikissa kunnissa. Sen käyttöönotto edellyttää muun muassa muutoksia toimintaprosesseihin ja rakennusvalvonnan järjestelmien päivityksiä. Kunnat päättävät itsenäisesti uuden luokituksen käyttöönoton aikataulusta.

Esityksessä todetaan vaikutusarvioinnin oikeellisuuden kannalta merkitykselliseksi se, miten hyvin vanhan rakennuskannan uudelleenluokittelussa on onnistuttu. Osa vanhoista rakennuksista on voinut saada uuden rakennusluokan, joka ei vastaa todellista käyttötarkoitusta. Virhemahdollisuuksia liittyy muun muassa maa- ja metsätalouden

tuotantorakennuksiin. Syyskuun 2019 konversiossa uutta rakennusluokkaa ei voitu määrittää puutteellisten lähtötietojen vuoksi 127 000 rakennukselle. Verohallinto on määritellyt niille rakennusluokan, jota ei ole rekisteröity väestötietojärjestelmän. Ennen uudistuksen toimeenpanoa tulisi tiedossa olevat puutteet pyrkiä selvittämään, korjaamaan ja täydentämään väestötietojärjestelmään vertaamalla väestötietojärjestelmän ja Verohallinnon rekisteritietoja.

Rakennuksen perusarvoa määrittäessä otettaisiin huomioon mm. rakennusvalvontaviranomaisen rekisteröimä käyttötarkoitus. Verohallinto ei olisi sidottu väestötietojärjestelmän rakennusluokitustietoon, vaan siitä voitaisiin esimerkiksi verovelvollisen antaman luotettavan selvityksen perusteella poiketa. Jos kaikki kunnat eivät ole ottaneet käyttöön uutta luokitusta vuoden 2024 verotukseen mennessä, eikä kunnalla olisi tiedossa uutta rakennusluokkaa, selvityksen antaminen verotuksessa käytetyn luokitustiedon korjaamiseksi vaikeutuisi. Tilanne olisi ongelmallinen myös luokituksen oikeellisuudesta vastaavalle kunnalle. Näiden ongelmien välttämiseksi on tärkeää, että kunnat ottavat uuden luokituksen käyttöön nopeasti.

Kunnilla on verotietolain mukaan oikeus saada mm. rekisterien ylläpitoa varten Verohallinnolta kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot, joiden perusteella kunnat voivat tarvittaessa oikaista rekisteriensä virheellisiä tietoja tai ilmoittaa DVV:lle väestötietojärjestelmässä olevasta virheestä. On tärkeää, että poikettaessa verotusta toimitettaessa väestötietojärjestelmän rakennusluokitustiedosta Verohallinto saattaisi tiedon oikeasta rakennusluokasta helposti kunnan saataville, jonka järjestelmään korjattu tieto päivittyisi automaattisesti väestötietojärjestelmään, josta se olisi saatavilla muun yhteiskunnan käyttöön.

Maanmittauslaitos (MML) kannattaa esitysluonnosta. MML on osallistunut maapohjan arvonmääritykseen ja lainvalmisteluun ja erityisesti teknisten ja laskennallisten taustaselvitysten tekemiseen, mutta esittää eräitä huomautuksia.

Kiinteistöverotuksen lainsäädännön olisi terminologialtaan vastattava yleisesti kiinteistölainsäädäntöä, erityisesti maakaaressa, kiinteistörekisterilaissa ja kiinteistönmuodostamislaisissa esimerkiksi kiinteistön määrittelyn osalta. Sama koskee Huoneistotietojärjestelmän ja kiinteistöverotuksen yhteyttä.

Kuolinpesän omistama kiinteistö, kiinteistöyhtymä, maatilayhtymä tai maatila ovat käsitteitä, jotka verotuksellisesti ilmeisesti ovat omia verotuskohteita, mutta kiinteistöjaotuksellisesti ovat kiinteistöoikeuden järjestelmälle vieraita. Terminologiset erot vaikeuttavat verotuspäätösten ymmärtämistä. Terminologinen loogisuus on yleisesti tavoiteltavaa turhien verovalitusten vähentämiseksi.

Verohallinnon ja MML:n yhteistyö kiinteistöveroasioissa on ollut sopimusperusteista, mutta pysyvä taustaselvitysprosessi edellyttäisi lakisääteisyttä prosessin ja budjettirahoituksen jatkuvuuden varmistamiseksi.

Metsähallitus pitää merituulivoimaloiden kiinteistöveron keventämistä tärkeänä. Kevennystä sovellettaisiin voimaloihin, joiden rakentaminen on aloitettu vuosina 2023–2027, ja alennusta arvioitaisiin myöhemmille vuosille erikseen. Määräaika tulisi pidentää vuoteen 2032, koska hankkeiden kesto alustavasta suunnittelusta tuotannon aloittamiseen voi viedä 8–10 vuotta. Epävarmuus voi lykätä investointipäätöksiä.

Veroprosentit näyttäisivät muodostuvan maltillisiksi, mutta uudistusesityksen aineiston perusteella on vaikea tarkasti arvioida vaikutuksia ja sitä, kuinka paljon uudistus mahdollisesti nostaisi kiinteistöveroja.

Tulisi harkita, että asemakaavoitetun maan mukainen arvostaminen tulisi voimaan vasta, kun kunta on toteuttanut alueelle infran, mitä ennen maata ei voida hyödyntää rakennusmaana. Olisi tarkoituksenmukaista nostaa tonttien verotusarvoa raakamaan hinnasta vasta silloin, kun tontit ovat luovutuskelpoisia.

Kaivostoimituksessa kaivosoikeuden haltijalle annetaan kaivosalueeseen käytännössä kaikki omistajan hallinta- ja käyttöoikeudet poissulkeva käyttöoikeus alueeseen, minkä vuoksi kaivosoikeuden haltija olisi perusteltua säätää verovelvolliseksi varsinaisen omistajan sijasta.

Tilastokeskus pitää esitystä hyvin valmisteltuna ja kannatettavana.

Kiinteistöverotuksen uudistamiseksi Tilastokeskus 2018 uudisti kansallisen rakennusluokituksen vastaamaan paremmin tämän päivän rakentamista. DVV on vastaanottanut kunnilta uuden rakennusluokituksen mukaista tietoa syksystä 2019 lähtien, mutta vasta osa kunnista on ottanut uuden luokituksen käyttöön. Tilastokeskus on osallistunut rakennusten uudelleenluokitteluun tapauksissa, jotka eivät ole suoraan yhteneviä uuden luokituksen kanssa. Käyttöönnoton pitkittyessä kunnissa on mahdollista, että nämä menetelmällisesti päätellyt rakennusluokat eivät vastaa todellista rakennusten luokitustietoa Tilastokeskuksessa, DVV:ssä tai Verohallinnossa. Tietojen yhdenmukaistamiseksi olisi erittäin tärkeää, että kunnissa siirrytään käyttämään uudistettua rakennusluokitusta mahdollisimman nopeasti.

Jotta Tilastokeskus pystyy jatkamaan arvostamisessa tärkeällä sijalla olevaa ostopalveluna hankittavaa vuotuista ylläpitotyötä, rahoituksen olisi oltava mukana Tilastokeskuksen määrärahoissa myös 2023 jälkeen.

Verohallinto katsoo, että esitetyt säännösmuutokset ovat uudistushankkeessa asetettujen tavoitteiden mukaisia. Maapohjan ja rakennusten uudet arvostamisperusteet sekä ajantasaiset jatkuvasti päivittyvät verotusarvot selkeyttäisivät ja yksinkertaistaisivat arvostamisjärjestelmää, mikä puolestaan pääosin lisäisi verotuksen oikeudenmukaisuutta, ymmärrettävyyttä ja läpinäkyvyyttä.

Samalla olisi tullut uudistaa maa-aineksen ottoalueiden verotus, joiden arvostamisperuste ei ole yksinkertainen ja läpinäkyvä ja joka on Verohallinnolle hyvin työläs. Perusteluissa olisi aiheellista todeta, että arvostamislain 32 §:ää sovellettaessa käyvän arvon ylittävä verotusarvo vähennettäisiin maapohjan ja rakennusten osuuksista verotusarvojen suhteessa ja että laajennusrakentamisessa laajennusosa on lähtökohtaisesti samaa käyttötarkoitusta kuin alkuperäinen. Verotusmenettelystä annetun lain ilmoittamisvelvollisuutta koskevan 16 §:n ilmaus rantaoikeus olisi korvattava ilmaisulla rantaan tai vesijättöön rajoittuminen, mikä rantaoikeuden sijasta otetaan verotusarvossa huomioon.

Rakennusluokittelun uudistamisen arvioidaan vähentävän muutoksenhakuja luokittelun hienojakoistuessa, joskin uuden luokittelun käyttöönotto johtaa ainakin jossain määrin tulkintaratkaisujen hakemiseen. Myös rakennusluokittelun ja ikäalennuksia koskevan sääntelyn eroavuuksista aiheutuva muutoksenhakutarve näyttäisi vähenevän. Muutoksenhakuperusteena on usein kyse arvostamisesta ja veron perusteen määräytyessä lähtökohdiltaan käyvän arvon nojalla tekee veron määräytymisestä paremmin hahmotettavaa ja vaikuttaa tähän muutoksenhakuryhmään. Verotuksen yhdenmukaisuuden kannalta on ongelmallista, jos veron perusteen suhde käypään arvoon vaihtelee eri alueilla oleellisesti, mikä voi olla Verohallinnon käsityksen mukaan ongelmana jatkossa pääkaupunkiseudulla ja korostua käypien arvojen edelleen eriytyessä. Muutoksenhakuja aiheutunee verotusarvojen noususta eri tavoin kunnan sisällä. Muutoksenhakujen määrää on vaikea ennakoida monen tekijän muuttuessa samanaikaisesti.

Verohallinto muistuttaa hallinnollisesti hankalan verotuksen nousua rajoittavan säännöksen soveltamisen aiheuttamista muutoksenhauista, joita arvioidaan aiheutuvan melko paljon. Lausunnossa esitetään useita huomioita ja tarkentamistarpeita säännöksen soveltamisen rajoittamista koskeviin yksityiskohtiin.

Verohallinnosta annetun lain verotuskustannusten jakoa koskevan säännöksen soveltamissäännöstä on tarpeen tarkistaa. Muutoksen tarkoituksenmukainen toimenpanotapa riippuu siitä, milloin lakiesitys hyväksytään.

ASiantuntijatahot (7)

Suomen Isännöintiliitto ry pitää asetettuja tavoitteita kannatettavina. Luonnos on kokonaisuudessaan hyvin tehty ja pääasiassa muutokset sekä perustelut ovat kattavat. Lausuntopyyntömateriaalissa on käsitelty vaikutusarvioita huomionarvoisen monipuolisesti ja monesta eri näkökulmasta. Ongelma on laskelmiin väistämättä liittyvät epävarmuudet, joiden vuoksi tavoitteiden ja reunaehtojen saavuttaminen on haastavaa. Epävarmuuksien poistaminen ilman jonkinlaista käytännön kokeilua ei liene mahdollista.

Uudistuksella voi olla haastavaa saavuttaa hallitusohjelman tavoitetta, että uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa.

Kiinteistöverotukseen liittyy monia poikkeuksia, eikä niiden lisääminen uudistuksessa ole tarkoituksenmukaista. Poikkeuksia pitäisikin miettiä tasapuolisuuden näkökulmasta, mikä lienee kiinteistöverouudistuksen perimmäinen tarkoitus, ja pyrkiä yksinkertaistamaan verotusta.

Luonnoksessa esitetään perustellusti, käyden läpi nykyisen hallituksen jo lisäämiä tukia ja avustuksia ARA-järjestelmään, miksi ARA-kiinteistöille ei ole tarkoituksenmukaista lisätä poikkeuksia kiinteistöveroon.

Kiinteistöverotus on asuntopolitiikan ydintä ja sen kiristyminen vaikeuttaa kiinteistöjen ja asuntojen omistajien mahdollisuuksia panostaa energiatehokkuuden parantamiseen kustannusten nousun ja asuntojen mahdollisen vakuusarvojen heikentymisen myötä. Asuntopolitiikassa tulisi huomioida entistä paremmin politiikan keskiössä pitkään tulevaisuuteen olevat energiakysymykset. Perusparannusten johdosta tehtävien rakennusten ikäalennusten harkinnanvaraisen korjaamisen poistaminen on kannatettavaa, koska se poistaa esteitä rakennusten suunnitelmalliselle kunnossapidolle ja energiatehokkuuden parantamiselle.

Liitto on huolissaan asumismenojen kehityksestä. Taloyhtiöille kiinteistövero on yksi suurimmista kulueristä. Asumismenojen nousu on syytä ottaa huomioon myös uudistuksessa.

Kuntien ja kiinteistöverotuksen luonne muuttuu hyvinvointialueuudistuksen myötä. Kiinteistöveron merkitys kuntien veropohjissa korostuu. Veroprosenttien alarajan laskulla ja ylärajan nostolla kunnat voisivat saada lisää liikkumavaraa verotuksen suunnitteluun.

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta pitää kannatettavina uudistuksen tavoitteita, mutta ne ovat massa-arvioinnin luonne huomioon ottaen siinä määrin kunnianhimoisia, että kaikkiin tavoitteisiin ei vielä päästä. Tavoitteiden toteutumista onkin syytä seurata asianmukaisella jälkiarvioinnilla sen jälkeen, kun muutokset ovat olleet jonkun aikaa voimassa.

Alueelliset hintakartat eivät ole julkisesti esillä eikä niitä voi arvioida. Epävarmuus niiden sisällöstä aiheuttaa epävarmuutta arvonmäärityksessä. Arvioijat joutuvat tekemään kiinteistöveron tasosta oletuksia kassavirtalaskelmiin ja epävarmuus voi heijastua kauppahintoihin. Asialla voi olla merkitystä erityisesti isoissa kiinteistösalkuissa ja rahastoissa. Hintakartat olisi syytä saada julkisiksi mahdollisimman nopeasti.

Sääntelyssä valittua terminologiaa tulisi noudattaa johdonmukaisesti. Sääntelyssä olisi hyvä siirtyä käyttämään käyvän arvon sijaan termiä markkina-arvo, jotka eivät ole arviointikielessä synonyymejä. Arviointimenetelmiä olisi myös syytä kuvata ajantasaisin termein.

Muutoksia ei ehdoteta verotusarvon enimmäismäärää koskevaan säännökseen, jossa korostuu subjektiivinen arvo omistajan hallussa, eikä objektiivinen arvo, joka yleensä on arvonmäärityksen perustana. Markkina-arvo voi negatiivinenkin. Tulisi säätää, että verotusarvo ei voi ylittää markkina-arvoa. Tämä lisäisi luottamusta uudistukseen ja tasaisi massa-arvioinnissa mahdollisesti tapahtuvaa epäoikeudenmukaisuutta.

Kytettäessä rakennusten arvostaminen vuosittain tarkistettaviin uudisrakentamisen markkinahintaisiin yksikkörakennuskustannuksiin on huomioitava rakennusliiketoiminnan suhdanneherkkyys. Olisi syytä varmistaa, että tästä ei aiheudu ennakoimattomia, kiinteistöjen markkina-arvojen kehityksestä poikkeavia äkillisiä muutoksia verotusarvoihin.

Perusarvot perustuisivat alueellisiin rakentamiskustannuksiin, jolloin alueelliset erot tulisivat huomioon otetuiksi sekä maan että rakennusten arvostuksessa. Sijainnin vaikutus tulee parhaiten huomioiduksi maapohjan hintaerojen kautta. Niiden on syytä olla riittävän yksilöidyt, koska kuntien sisällä on suurta vaihtelua.

Rakennuskustannuspohjainen arvostaminen voi olla haastavaa, jos sen ei katsota vastaavan taloudellisia realiteetteja. Joissain tapauksissa se voi johtaa liian korkeaan verotusarvoon markkina-arvoon suhteutettuna. Kauppakeskusten sekä liike- ja tavaratalojen verotusarvot voisivat nousta keskimäärin 60 % ja vero keskimäärin 50 %. Lautakunta suhtautuu varauksellisesti liikerakennusten ja toimistojen m3-perusteiseen arvostamiseen. Niiden arvostaminen tapahtuu lähes aina kassavirtaan perustuen, jolloin tarkastellaan kohteen vuokrasopimuksia. Niissä vuokra määräytyy neliöperusteisesti, eikä niiden arvoon muutoinkaan vaikuta tilan korkeus vaan viime kädessä vuokralaisen liikevaihto ja kannattavuus.

Maapohjan aluehinnoittelun erillisuus kuntakohtaisesta hinnoittelusta on tuotava selvästi esiin. Kaavailtu ranta-alueilla sovellettava hintakerroin, kun rantaan rajoittumista ei ole otettu huomioon aluehinnassa, olisi yleensä kunta-kohtainen. Markkinat voivat olla myös kunnan sisällä hyvin erilaiset ja riittävän tarkka aluehinnoittelu on erittäin tarpeellinen.

Esityksessä on todettu, että uudistuksella ei voida olettaa olevan vaikutusta vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin. Uudistuksella on kuitenkin vaikutusta kassavirtoihin ja sitä kautta kiinteistöjen arvoihin ja investointihalukkuuteen ja tätä kautta myös vapaarahoitteisten asuntojen tarjontaan ja siten vuokriin.

Professori Timo Viherkenttä katsoo, että uudistus on erinomaisen tärkeä ja on ensiarvoista, että se saadaan toteutetuksi suunnitellussa aikataulussa. Uudistus on valmisteltu erityisen perusteellisesti ja esitysluonnos on laadukkaasti kirjoitettu, ml. säännöstekniset muotoilut. Suurimpana heikkoutena voidaan pitää maapohjan veroprosentin vaihteluvälin matalaa tasoa suhteessa rakennusten veroprosentteihin.

Kiinteistöjen arvostamista koskeva sääntely on keskeistä veron fiskaalisen tehtävän, tasapuolisuuden ja yleisen hyväksyttävyyden kannalta. Arvostamisjärjestelmä on kuitenkin pahoin rämettynyt. Nykyjärjestelmän puutteet koskevat sekä maapohjan että rakennusten arvostamista. Veromuodon kasvava suhteellinen merkitys kuntataloudessa korostaa osaltaan asianmukaisten arvostamisperusteiden tärkeyttä.

Näyttää siltä, että asetetut tavoitteet oltaisiin merkittävien osin saavuttamassa, käytännön rajoitteet huomioiden. MML:n määrittämien aluehintojen hyödyntäminen lienee paras käytettävissä oleva tapa verotusarvojen määrittämiseksi. Rakennusten verotusarvojen määrittämiseksi uudet säännöt näyttävät sisältävän enemmän puhtaammin päätösperäisiä elementtejä. Tältäkin osin ratkaisujen perustelut näyttävät pääosin asianmukaisilta. Uuden arvostamissääntelyn voidaan hyvin korkealla luottamustasolla sanoa johtavan nykyjärjestelmää olennaisesti parempiin lopputuloksiin.

Tärkeää on, että poliittisluontoiset valinnat on tehty melko avoimesti, eikä niitä olla piilotettu arvostamisperusteisiin. Tehdyt rakenteelliset muutokset, kuten rakennustyyppiiluokituksen uudistaminen, ikälennusjärjestelmän uudistaminen, perusparannusten huomioon ottamisesta luopuminen ja jälleenhankinta-arvoajattelun korvaaminen kustannusarvomenetelmällä vaikuttavat pääosin perustelluilta.

Alueellisiin näkökulmiin kiinnitetään esityksessä erityisesti huomiota ja alueellinen eriytyminen huomioitaisiin monella hyvin perustellulla tavalla. Jää vaikutelma, että pientaloissa erityisesti haja-asutusalueilla asuvista pyritään erityisesti huolehtimaan. Maa- ja metsätalouden edullinen käsittely kiinnittää kuitenkin esityksessä huomiota. Tässä yhteydessä poliittinen harkinta saattaa olla ulottunut arvostamisperusteisiin.

Rakennusten arvojen alueelliset erot ovat perinteisesti hankala kysymys, kun pelkillä rakennuksilla ei juuri käydä kauppaa ja on vaikea saada selvää käsitystä siitä, kuinka täysimääräisesti kiinteistöjen arvojen alueelliset erot johduvat maapohjan hintaeroista. Jonkinasteinen epävarmuus jää siitä, kuinka hyvin alueelliseen tarkasteluun perustuvat elementit rakennusten arvostamisessa osuvat kohdalleen.

Sitä, että omakotitalon ja paritalon rakennuskustannuksista otettaisiin huomioon 50 %:n sijasta 45 %, perustellaan osin sillä, että verorasitusta ei liiaksi siirtyisi asuinkerrostaloilta pientaloille. Tässä voidaan sanoa poliittisluonteisten näkökohtien uivan arvostamisperusteisiin, mikä sinänsä on ”tunnustettu” perusteluissa.

Uudistuksen tavoitteena ei ole verotuksen kiristäminen, mihin pyritään uudistamalla kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä siten, että kunnat eivät joudu kiristämään verotusta tahtomattaan. Tämän toteuttaminen ei ole yksinkertaista, kun erilaisten kiinteistöjen arvostukset muuttuvat eri tavoin ja eri kuntien kiinteistökannoissa on suuria eroja. Tavoitteen toteuttamisessa on onnistuttu suhteellisen hyvin.

Rakennusten ja maapohjien veroprosenttien eriyttäminen toisistaan on merkittävä rakenteellinen muutosesitys. Maapohjaan perustuvaa veroa on perinteisesti pidetty taloudellisesti erityisen suotavana verona. Esityksessä maapohjan veroprosenttien vaihteluväli, varsinkin alaraja, on asetettu tarpeettoman alhaiseksi. Toivottavaa on, että kunnat käyttävät mahdollisuutta kohdistaa verorasitetta erityisesti maapohjaan. Mikäli niin ei tapahdu, olisi valtiotalon ohjattava kuntia tähän suuntaan tulevaisuudessa. Yleisestikin kiinteistöverotuksen fiskaalisen roolin vahvistamiseen haitallisempien verojen kustannuksella löytyisi perusteita.

Ehdotukseen sisältyvä yksittäisten kiinteistöjen veroa rajoittava siirtymäkausi on paikallaan ja asianmukaisesti toteutettu. Suurempiin lievennyksiin ei ole tarvetta, erityisesti koska nouseva verotus kertoo aiemmin saadusta hyödyistä. Lisäksi lievennyksillä on vaikutusta kuntien verokertymään.

Ramboll Finland Oy katsoo, että uudistus vastaa pitkään tiedossa olleeseen uudistustarpeeseen ja että hyödyt verovelvollisille ja viranomaisille ovat kiistattomat. Vähäisillä tarkennuksilla lakiin ja ohjaavilla kannanotoilla luodaan hyvät puitteet onnistuneelle uudistukselle. Uudistus merkitsee selkeää parannusta nykyiseen monimutkaiseen järjestelmään, joka perustuu monelta osin tietoihin, joita ammattimainen kiinteistönomistaja ei muutoin kerää tai hyödynnä ja joiden määrittäminen vain verotusta varten tuo aiheetonta hankaluutta. Niissä on myös merkittävästi virheitä. Uudistus parantaa aikaa myöten ennakoitavuutta.

Rakennusten verotusarvoon vaikuttavien ominaisuustietojen karsiminen lisää järjestelmän ymmärrettävyyttä ja selkeyttä. Nykyistä kattavampi ja hienojakoisempi rakennusluokittelu lisää tasapuolisuutta. Alueellisten rakennuskustannuserojen huomioon ottaminen on perusteltua.

Vaikka uudistuksella ei ole fiskaalisia tavoitteita, verorasitus jakautuisi uudella tavalla. Yksittäisten rakennusten veromuutokset voivat poiketa huomattavasti esitysluonnoksessa kuvatuista rakennustyyppien keskimääräisistä muutoksista rakennustyyppistä ja sijainnista riippuen. Myymälärakennusten keskimääräinen veronnousu on esitysluonnoksen mukaan 57 %, Ramboll Oy:n laskelmien mukaan se voi olla korkeimmillaan 90 %. Toimistorakennusten vero alenisi keskimäärin 35 %, yksitistötapauksessa vero voi nousta 20–30 %, erityisesti Helsingissä etenkin uudehkoilla toimistorakennuksilla. Museorakennusten vero laskisi keskimäärin 3 %, mutta erityisesti Helsingissä uusille museorakennuksille vaikuttaisi tulevan erittäin huomattavia nousuja.

Liikerakennuksiin kuuluvat tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit, kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot ja muut myymälärakennukset arvostettaisiin keskenään samojen yksikköarvojen perusteella, nykyiseen tapaan m3-perusteisesti. Olisi toivottavaa siirtyä m2-perusteiseen arvostamiseen, jolloin tiedot olisivat luotettavampia ja joka helppommin soveltuisi monimuotoisiin kauppakeskuksiin. Tulisi myös harkita tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallien verotusarvon alentamista ehdotetusta, ottaen huomioon, että nykyisin kauppakeskus ja liike- ja tavaratalon perusarvoa korotetaan 20 %:lla niiden hallimaisista myymälärakennuksista poikkeavien piirteiden johdosta. Myymälähallien rakennuskustannukset ovat alemmat kuin kauppakeskuksen tai liike- ja tavaratalon, mikä ei ilmene uudistuksen pohjana käytetystä Tilastokeskuksen aineistosta. Haahtelan Talonrakennuksen kustannustieto (2015) -julkaisun mukaan hallimaisten kaupparakennusten kustannustaso on pääkaupunkiseudulla noin 30 % kauppakeskusrakennusten kustannustasoa alempi.

Perusparannusten vaikutuksen poistaminen on perusteltua yhdenvertaisuuden ja verotuksen selkeyden ja yksinkertaisuuden vuoksi, vaikka se voi vaikuttaa verotuksen yleiseen tasoon ja ainakin yksittäisten rakennusten osalta laskea erittäin merkittävästi veron määrää.

Lähtökohtaisesti ikäalennusjärjestelmän uudistus on kannatettava, se vähentää verovelvollisten ja Verohallinnon työmäärää ja selkeyttää oikeustilaa. Perusteluissa tulisi ennakoitavuuden parantamiseksi antaa ohjeita siitä, millainen perusparannus on verrattavissa uudisrakentamiseen, jolloin ikäalennukset poistuvat. Samoin tulee ottaa kantaa siihen, miten ikäalennukseen vaikuttaa käyttötarkoitusta muuttava perusparannus. Ikäalennuksen kertymä vaikuttaisi monelle rakennustyyppille olevan nykyistä suurempi rakennuksen elinkaaren ajan. Tämä on omiaan siirtämään verorasitusta merkittävästi vanhoilta rakennuksilta uusille.

Jos huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käytössä, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. Laajennusrakentamisessa laajennukset ovat esityksessä kuvattua poiketen tavallisimmin samaa käyttötarkoitusta kuin laajennettava rakennus. Vähäiset esimerkiksi enintään 10 %:n laajennukset tulisi kuitenkin jatkossa lisätä alkuperäisen rakennuksen laajuuteen eikä luoda niistä erillistä osarakennusta. Perusteluissa tulisi ohjeistaa, mikä on vähäinen osarakennus.

Maapohjan arvostamiseen esitetyt muutokset ovat onnistuneita ja sen veroprosentin eriyttäminen perusteltua. Koska yksityiskohtaisia tietoja aluehinnoista ei ole tiedossa, on maapohjan veromuutoksia mahdollista arvioida vain esitettyjen keskimääräisten postinumerokohtaisten tietojen pohjalta. Myös maapohjien osalta yksittäisten kiinteistöjen vero voi muuttua erittäin huomattavasti. Esitysluonnoksen suurpiirteisyys on omiaan lisäämään ennakoimattomuutta ja epävarmuutta uudistuksen vaikutuksista.

Tulee varmistaa, että Y-tonteille tulee oma aluehinta, joka huomioi niiden yleisen käyttötarkoituksen alempana verotusarvona verrattuna esimerkiksi K-tontteihin. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus voi olla tulkinnanvarainen kaavan salliessa useamman käyttötarkoituksen, joilla voi olla selvästi erisuuruinen aluehinta. Nykyisin käyttötarkoitus tulkitaan kaavamerkinnän ensimmäisen kirjaimen perusteella, vaikka tosiasiallinen käyttö poikkeaisi siitä. Esityksessä tulisi ottaa kantaa siihen, kuinka kiinteistön käyttötarkoitus verotuksessa määräytyy. Tosiasiallisen käyttötarkoituksen tulisi olla ensisijaisesti aluehinnan perusteena.

Veron vuotuisen nousun rajoittaminen esitetystä 20 %:iin ja soveltamisajan pidentäminen 4 vuoteen parantaisi ennakoitavuutta ja kohtuullistaisi veronnousua. Erityisesti maapohjien osalta ei ole käytettävissä tarkkoja tietoja, joiden perusteella veron määrän voisi laskea. Jarrusäännön soveltamatta jättämisestä omistusmuutoksissa koskeva rajoitus tulee poistaa. Se lisää kiinteistökaupan riskejä ja voi alentaa kiinteistöjen arvoja aiheuttaen markkinahäiriötä. Rajauksen soveltaminen jo 2023 alusta on kohtuutonta, koska verotuksen nousua voidaan arvioida vasta 2024 keväällä.

Suomen kiinteistönarviointiyhdistys ry ilmoittaa yhtyvänsä Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan lausuntoon ja tuo esiin eri lisänäkökohtia.

Rakennuksien arvioinnin osalta kaavamainen tulkinta tontin arvo = koko kiinteistön arvo – uudisrakennuksen arvo ei useinkaan toteudu, vaan kiinteistön markkina-arvo määräytyy markkinoilla kokonaisuutena, mm. kysynnän ja tarjonnan sekä sijainnin ja laatutason ollessa vaikuttavia tekijöitä, mutta eivät suoraan laskettavissa em. kaavamaisen tulkinnan mukaisesti. Taustamuistiossa asiaa on käsitelty monipuolisesti. Heikon kysynnän alueella korkeilla kustannuksilla rakennetun omakotikiinteistön markkina-arvo jää usein kustannuksia alemmaksi.

Uudistuksen toteutuksesta tai tuloksista ei ole tehty riippumatonta auditointia. Kiinteistöveron taso vaikuttaa niin asumisen, toimitilojen kuin liiketilojen kustannuksiin, joten auditointia voidaan pitää tarpeellisena.

Tutkija Janne Myllymäki katsoo, että uudistusta ei kannattaisi lainkaan toteuttaa. Se ei korjaisi nykyjärjestelmän ongelmia, vaan synnyttäisi uusia ja kiristäisi verotusta veronmaksukykyisyyden kannalta ongelmallisella tavalla. Uudistuksen toimeenpanosta aiheutuisi merkittäviä hallinnollisia kustannuksia.

Kiinteistöveron yksi merkittävä ongelma on, että kiinteistöistä ei usein irtoa omistajalle vuotuista tuottoa kiinteistöveron maksuun. Kiinteistön markkina-arvon nousu ei lisää omistajan veronmaksukykyä ja kun tuottoa on, se verotetaan tuloverotuksessa. Kiinteistövero on ongelmallinen veronmaksukykyisyyden näkökulmasta eikä sillä voida tavoitella suuria verotuottoja, mikä tulisi huomioida uudistusta harkittaessa.

Nykyjärjestelmän ongelmat liittyvät erityisesti rakennusten arvostamiseen. Sijainti ei vaikuta niiden verotusarvoon, vaikka se vaikuttaa suuresti rakennetun kiinteistön arvoon. Käypien arvojen alueellisen eriytymisen myötä kasvukeskusten ulkopuolella rakennetun kiinteistön verotusarvo ylittää monesti käyvän arvon. Uudistus, perustuessaan nykyiseen tapaan rakentamiskustannuksiin, ei korjaa ongelmaa, vaikka kustannusten alueelliset erot huomioitaisiin, koska käyvät arvot vaihtelevat sijainnin mukaan huomattavasti rakentamiskustannuksia enemmän. Olemassa olevaa rakennusta vastaavaa rakennusta ei monesti rakennettaisi sijaintipaikalleen nykyisin kustannuksin. Maapohjan arvostamiseen ei liity vastaavaa ongelmaa.

Uudistuksen keskeinen lähtökohta näyttää olevan, että arvostamisjärjestelmä on sitä parempi, mitä paremmin sen mukaiset verotusarvot vastaavat käypiä arvoja. On kuitenkin kysyttävä tulisiko tavoitteena olla nykyisen kaltainen hallinnollisesti yksinkertainen järjestelmä, jossa kiinteistöt arvostetaan käypiä arvoja alempiin kaavamaisiin verotusarvoihin ja veroprosentit ovat alhaisia.

Arvojen alueellisen eriytymisen johdosta veropohja on muualla kuin verotuloa eniten tarvitsevat. Käypään arvoon tähtäävä arvostaminen tässä tilanteessa saattaa kärjistä ongelmaa, eikä asiaa ole tyydyttävästi ratkaistavissa vain veroprosentteja korottamalla.

Hallitusohjelman mukaan kenenkään kiinteistöverotus ei saisi kohtuuttomasti kiristyä, mutta verotus kiristyisi merkittävästi, mikä konkretisoituu veron nousua rajoittavassa säännössä, jonka mukainen enimmäisnousu 30 % on suuri.

Herää kysymys, paljonko verotus kiristyisi säännön soveltamisen lakatessa. Jos keskeisin tavoite on korottaa huomattavasti verotuksen tasoa, tämä tulisi esityksessä todeta. Verotuksen merkittävä kiristyminen on ongelmallinen veronmaksukykyisyysperiaatteen kannalta. Paineet verovelvolliskohtaisten olosuhteiden huomioimiseen kasvaisivat, jolloin hallinnolliset kustannukset nousisivat huomattavasti.

Ehdotuksen johdosta maapohjan verotusarvot vaihtelisivat vuosittain hintatason vaihtelun myötä, ja rakennustenkin verotusarvot voisivat heilahdella merkittävästi niiden seurattessa. Tilastokeskuksen rakennusluokitukseen mahdolliset muutokset voisivat myös aiheuttaa muutoksia rakennusten arvostamisperusteisiin. Ehdotettu arvostamisjärjestelmä näyttäisi muodostuvan vaikeasti ennustettavaksi.

Verotuksen kiristäminen yhdistettynä valtionosuuksien tasausjärjestelmän muutokseen 2023, jolloin puolet kiinteistöveropohjasta huomioidaan tasauksen laskennassa, on ongelmallinen kiinteistöveron paikallisveron luoteen ja hyötyperiaatteen kannalta. Kasvukeskusten kiinteistöjen omistajat maksaisivat suurempaa kiinteistöveroa, mutta höyty siitä ei tulisi näiden kuntien tai niissä kiinteistöjä omistavien hyväksi.

Valtion taloudellinen tutkimuslaitos VATT kannattaa esitystä mutta toivoo lisää tarkastelua sen tulonjakovaikutuksista sekä kaavoitukseen liittyvien erityistapausten huomioimista.

Uudistus muuttaa kiinteistöverotuksen arvostusmenetelmiä paremmin markkina-arvoja seuraavaksi, yksinkertaistaa kiinteistöverojärjestelmää ja tekee siitä helpommin ennakoitavan, mikä voi lisätä kannusteita kiinteistöinvestointeihin. Esitys myös poistaa tarpeettomia ohjaavia kannusteita rakennusten rakenneratkaisuista, mikä voi vähentää rakennusinvestointien hallinnollisia kustannuksia.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen rakennusten yleisestä kiinteistöverosta mahdollistaa verotuksen kohdentamisen enemmän maahan, jolloin veron aiheuttamat negatiiviset kannustimet rakennusinvestointeihin pienenevät. Eriyttäminen mahdollistaa myös kunnan verotuksen rakenteen muuttamisen työntekoa kannustavammaksi kohdentamalla verotusta enemmän maahan ja vähemmän ansiotuloihin.

Nykyjärjestelmää paremmin markkina-arvoja seuraava arvostus lisää kuntien kannustimia panostaa kuntien houkuttelevuutta parantaviin investointeihin ja palveluihin, kun toimien kustannuksia voidaan kattaa kasvavilla kiinteistöverotuloilla. Esitys myös tasoittaa kuntien palveluverkostojen epätasaisen jakautumisen vaikutuksia kuntalaisille kasvattamalla palveluista erityisesti hyötyvien kiinteistön omistajien verorasitetta. Palveluverkoston muutoksesta hyötyvät kiinteistönomistajat maksavat aiempaa enemmän veroa ja kärsijät saavat kompensaation matalamman veron muodossa.

Esityksen vaikutuksista tulonjakoon tarvittaisiin lisää tarkasteluja. Toisaalta arvioiden tekeminen on hyvin vaikeaa johtuen tarvittavien yhdisteltävien tietojen suuresta määrästä. Tulonjakovaikutuksia pitäisi kuitenkin pyrkiä tutkimaan jälkikäteen. Pienituloisten alhainen veronmaksukyky tulee ottaa huomioon asumistukijärjestelmän kautta, ei kiinteistöverojärjestelmässä.

Väylähankkeisiin liittyvät varaukset tai kaavat tulisi ottaa huomioon verotusarvoja määritettäessä. Voitaisiin myös pohtia kaivosvarausten suhdetta kiinteistöverotukseen esimerkiksi kohdistamalla kiinteistövero varauksen tehneeseen tahoon.

YLEISETUJÄRJESTÖT (4)

Svenska folkpartiet i Egentliga Finland rf pitää uudistamista tervetulleena, mutta pitää äärimmäisen tärkeänä, että se toteutetaan kiinteistönomistajille oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti. Eriarvoisuuden poistamiseen tähtäävästä tavoitteestaan huolimatta uudistus kuitenkin johtaisi epätasa-arvoiseen tilanteeseen. Se nostaisi merkittävästi kiinteistöveroa eräissä kunnissa ja vaikuttaisi vähemmän muilla alueilla vaikuttaen eriarvoistavasti eri puolilla maata.

Verotusarvon määräytyessä alueen vapaan markkinan hintatason mukaan toisiaan lähellä olevien kiinteistöjen verotusarvot vaikuttavat toisiinsa. Tämä asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, mitä kiinteistötyyppejä alueella sijaitsee. Erityisesti saaristossa uudet vapaa-ajan asunnot ja rantatontit johtaisivat korkeampiin veroihin, koska vapaa-ajan asuntojen ostajat ovat usein varakkaita ja rakentaminen on saaristossa kalliimpaa kuin mantereella. Paikallista tulotasoa ei oteta huomioon, mikä aiheuttaa suuria haasteita saaristolaisille. Pienituloiset ja eläkeläiset kärsivät kohtuuttomasti, ja on todellinen riski, että heidän on realisoitava omaisuuttaan. Puutteet on korjattava ennen uudistuksen käyttöönottoa.

Maapohjan hinnat ovat kehittyneet Suomessa eri tavoin eri alueilla. Jos verotusarvojen tarkistaminen

vastaamaan alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia toteutetaan kaavamaisesti, lopputulos on kohtuuton. Kun maksukykyä ei oteta huomioon, pienituloisia ja eläkeläisiä kohdellaan kohtuuttomasti.

STTK ry kannattaa tavoitetta saada verotusarvot vastaamaan paremmin käypiä arvoja. Aiemmin asiassa tiedetään olleen haasteita ja uudistukselle tiedetään olevan tarvetta. STTK puoltaa myös tavoitetta, että uudistuksella ei pyritä kiinteistöveron tuoton kokonaistason nousuun, vaan parempaan kohdistumiseen.

Uudet laskentatavat ovat riittävän selkeitä tarkoitukseen nähden ja muutokset nykytilaan perusteltavissa. Tilastokeskuksessa ja MML:ssa kehitettyjä uusia laskentamenetelmiä pystytään hyödyntämään.

Uudistus ei vaikuta aiheuttavan kohtuuttomia rasituksia kenellekään.

Rakentamattoman tonttimaan kiinteistöveroa tulisi nostaa asuntorakentamisen vauhdittamiseksi erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Rakentamattoman rakennusmaan veroprosenttien tasot eivät ole riittävän korkeita, jotta olisi havaittu merkittävää vaikutusta asuntorakentamiseen.

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry katsoo, että pitkään huolellisesti valmisteltua uudistusta ei tulisi lykätä. Nykyiset verotusarvot ovat pitkään olleet liian alhaiset, koska ne eivät pääsääntöisesti edusta markkinahintoja oikein, minkä vuoksi ei ole syytä keskittyä vain verotuksen lyhyen aikavälin muutokseen.

Arvioidut muutokset eivät vaikuta kokonaisuutena kohtuuttomilta. On kuitenkin hankala arvioida tarkkaan, minkä suuruista veron nousua voidaan pitää kohtuuttomana, kun verovelvollisten yksilölliset tilanteet vaihtelevat. On painotettava, että uudistuksella yritetään kiihkiä kiinni vuosikymmenien markkinahintakehitystä.

Kiinteistöveron nousua rajoittavan säännön soveltamisajan pidentäminen esimerkiksi viiteen vuoteen voisi olla kohtuullisuusnäkökulmasta perusteltua.

Uudistus lisäisi valituksia lyhyellä aikavälillä, mutta tilanne tasoittuu sääntelyn vakiinnuttua. Muutoksenhakujen määrää voi lisätä erityisesti veron nousua rajoittava säännös, joka vaatii tarkennuksia ainakin kiinteistöä koskevien puuttuvien tai virheellisten tietojen merkityksen ja hallintaoikeuden mahdollisen vaikutuksen osalta. Avoimeksi jää myös, minkä suuruinen omistussuhteiden muutos estäisi säännöksen soveltamisen.

Veronmaksajain Keskusliitto ry katsoo, että uudistus on hallitusohjelman vastainen johtaessaan kohtuuttomiin muutoksiin, eikä esitystä ole tästä näkökulmasta arvioitu. Esitys on palautettava valmisteluun ja lykättävä ensi vaalikaudelle. Esitystä on täydennettävä kattavammilla vaikutusarvioinneilla ja varmistettava ettei yksittäisille kiinteistön omistajille tule kohtuuttomia veronkorotuksia.

Hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan kenenkään kiinteistöverotus ei saa kohtuuttomasti muuttua, ja että uudistusta arvioidaan kohtuullisuuden näkökulmasta, eivät toteudu. Vaikutuksia on arvioitu puutteellisesti, esityksessä on vain karkeita jakaumatietoja. Epärealistiseen tuottoneutraalisuusolettamaan pohjautuvien arvioiden mukaan yli 200 000 asunnon ja 50 000 loma-asunnon vero kiristyisi yli 100 eurolla, 37 000 asunnon vero 255 eurolla ja 17 000 vapaa-ajan asunnon vero yli 180 euroa vuodessa.

Muutokset ovat kohtuuttomia. Kiristykset olisi huomattavasti mainittua suurempia, kun kuntien päätäntävaltaa veroprosenteista ei rajoiteta. Toimeenpano 2024 olisi kunnille hankala soteuudistuksen vaikutusten kunnille paljastuessa 2023 jälkeen. Kuntien olisi päätettävä kunnallis- ja kiinteistöveroprosenttinsa 2023 uudessa tilanteessa epävarman tiedon varassa.

Verotus kiristyisi laajasti, vielä enemmän yksittäisten kiinteistöjen kohdalla, mutta vaikutuksia yksittäisiin kiinteistöihin ei luonnoksen perusteella ole mahdollista arvioida. Hallitusohjelman mukainen kohtuullisuusarviointi olisi tehtävä myös yksittäisten kiinteistöjen tasolla, jollainen esityksestä puuttuu.

Luonnoksen perusteella ei voi arvioida, kuinka hyvin uudella arvostamismenetelmällä kyetään selvittämään kiinteistöjen käyvät arvot riittävän tarkasti. Epätarkkuus voi johtaa kohtuuttomaan yliverotukseen yksittäistapauksissa. Vertailu omakotitalojen ja osakehuoneistojen verotusarvojen ja käypien arvojen välillä perustuu 500 kauppaan, mikä ei ole riittävä. Arvostusmenetelmän osuvuutta on selvitettävä lisää.

Veron nousua rajoittava sääntö on tehoton ja liian lyhyt. Verotuksen kiristymistä on hillittävä voimakkaammin ja pysyvästi. Uudistus johtaa oikaisuvaatimusten räjähdysmäiseen kasvuun ja ruuhkautumiseen. Verohallinnon mahdollisuuksia selviytyä niiden käsittelystä kohtuullisessa ajassa ei ole arvioitu.

Aluehinnat ovat käytettävissä vasta myöhemmin. On kohtuutonta, jos verovelvollisilla ei ole mahdollisuutta ennakoita ja arvioida uudistuksen heille aiheuttamia vaikutuksia riittävästi. Käypiin arvoihin tähtäävä massa-arvostus johtaa helposti kohtuuttomiin arvoihin useissa yksittäistilanteissa.

Uudistus kiristäisi sukupolvenvaihdosten perintö- ja lahjaverotusta, mutta vaikutuksia ei pystytä arvioimaan. Uudistuksen vaikutukset muuhun verotukseen on selvitettävä perusteellisemmin, jotta voidaan varmistua, ettei muutoksella ole suuria ennakoimattomia vaikutuksia sukupolvenvaihdostilanteisiin.

Luonnos ei sisällä esitystä verovelvollisen maksukyvyyn huomioimisesta, minkä selvittämistä hallitusohjelma edellyttää. STM:ssä on vireillä asumistukilainsäädännön muuttaminen siten, että kiinteistövero hyväksyttäisiin asumistukseen oikeuttavaksi asumismenoksi, mutta tietoa asian edistymisestä tai esityksen sisällöstä ei ole. On myös epäselvää, miten tehokkaasti muutos huomioisi verovelvollisen alhaisen maksukyvyyn.

ELINKEINOELÄMÄ JA KIINTEISTÖNOMISTAJATAHOT (33)

Citycon Oyj ilmoittaa olevansa johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa ja tukevansa RAKLI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen lausuntoja.

Pääomavaltaisen kauppakeskusliiketoiminnan tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Inflaatio nostaa kiinteistönpidon kustannuksia ja uudistus uhkaa aiheuttaa ylimääräisen kustannusshokin. Kiinteistövero on merkittävä yksittäinen kuluerä kauppakeskuksissa. Markkinäkäytäntö on, että liikekiinteistöjen kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan vuokralaiselta, joten kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja viiveellä vuokranantajaan.

Esitysluonnoksen mukaan kauppakeskusten sekä liike- ja tavaratalorakennusten verotusarvot nousisivat noin 66 ja veron määrä keskimäärin noin 50 prosentilla, mikä merkitsee hallitusohjelman vastaisesti kohtuutonta muutosta.

Veron nousua rajoittavan säännöksen mukainen 30 % nousu on kauppakeskusten ja niissä toimivien yrittäjien näkökulmasta kohtuuton. Nousu tulisi rajoittaa 15 %:iin, eikä sääntöä tule rajoittaa ajallisesti.

Maapohjan verotusarvon määrittelyssä tarvittavat hintakartat on tarkoitus julkaista vasta vuoden 2023 aikana. On kohtuutonta, että alalle luodaan merkittävää epävarmuutta yli vuodeksi. Tuleviin kiinteistöverokustannuksiin liittyvien epävarmuuksien vuoksi uudistus tulee palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnolle, kun yksityiskohtaiset maapohjan hintakartat voidaan julkistaa muun materiaalin yhteydessä.

Varovaisuusperiaatetta tulee korostaa verotusarvoja määritettäessä, jotta niiden muutokset ja hajonta jäisivät maltillisemmiksi. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Laissa tulee säätää, että kiinteistön verotusarvo ei saa ylittää sen markkina-arvoa, sekä muutoksenhakumenettelyä, jos on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon.

Kuntien veroasteiden neutraali taso tulisi säätää lailla ja lukita viiden vuoden siirtymäajaksi.

Elinkeinoelämän keskusliitto ry katsoo, että uudistus tulee palauttaa valmisteluun eikä sitä tule edistää ennen kuin puuttuva vaikutusarviointi yksittäisten kiinteistöjen verorasituksen muutoksista on tehty ja vaikutukset ovat luettavissa esityksestä yksiselitteisesti. Esityksen vaikutukset olisivat ennakoimattomia, mitä pahentaa kuntien tehtävien siirtyminen hyvinvointialueille. Kuntarahoitus on suurten muutosten kohteena ja uudistuksen toteuttaminen ennen kuin tiedetään jo päätettyjen muutosten vaikutuksia kuntiin, vaikutukset voivat olla yllättäviä. Veroprosenteissa on nykyisinkin kiristysvaraa ja uudistuksessa tulisi odottaa, kunnes kunnallisveroon tehtävien muutosten vaikutukset ovat selvillä.

Uudistus johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin hallitusohjelman vastaisesti, eikä sen edellyttämää arviointia tästä näkökulmasta ole tehty. Vaikutuksia ei ole arvioitu yksittäisten kiinteistöjen ja veronmaksajan näkökulmasta, vaan kunnan keskimääräisten lukujen perusteella, mikä johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin. Vaikutusarvioinnissa tulee ottaa kantaa siihen, mikä on katsottava kohtuuttomaksi lopputulokseksi.

Uudistus nostaisi veron 81 postinumeroalueella tuottoneutraaleilla prosenteilla yli kaksinkertaiseksi ja enemmän, kun kunnat korottavat veroprosenttejaan. Veromuutokset tulee laskea laajalla kiinteistöaineistolla erityisesti suurimpien vero-/verotusarvomutosten tapauksiin keskittyen.

Uudistuksella ei saavuteta sille asetettuja tavoitteita. Arvojen jälkeen jääminen on monissa tapauksissa harhaa ja esimerkiksi matkailu- ja ravintola-alan kiinteistöjen arvostus ylittäisi monilla alueilla käyvän arvon merkittävästikin. Näihin kohtuuttomiin tilanteisiin omistajat hakevat oikaisua ja usein verotuksen oikaisulautakunta myös on korjannut kohtuuttomuutta yksittäistapauksissa.

Esitetyt rakennusten perusarvot eivät heijasta rakennusten käypiä arvoja nykyjärjestelmää paremmin, koska sijaintia ei oteta riittävästi huomioon. Vaikka esimerkiksi jonkin rakennuksen rakentamiskustannukset olisivat jonkin verran korkeampia pk-seudulla, ero ei ole oikea suhteessa valmiin rakennuksen arvoon, jossa sijainti on ratkaisevaa. Ilmeinen tarkoitus on kiinteistöverotuksen nopea ja huomattava kiristäminen.

Oletus, että maapohjan arvojen noustessa kunnat alentavat veroprosenttia on perusteeton niiden taloudellisessa tilanteessa. Maapohjan verotusarvot nousisivat 2–4-kertaisiksi ja jopa 23-kertaisiksi. Esim. matkailualueiden verotus nousevat sijainnin vuoksi, mikä vähentää majoitusrakennusten arvostuksen alentamisen merkitystä. Kuntien sisäiset erot arvostuksen muutoksessa ovat suuria ja joilla alueilla maapohjan vero voi nousta merkittävästi. Vaihtelu on hämmästyttävän suurta ja perusteita on vaikeaa löytää.

Kiinteistöverotus säilyy massa-arviointina, mikä johtaa virheisiin, kohtuuttomuuksiin ja usein markkina-arvoja korkeampiin arvioihin. Muutoksenhaut tulevat kasvamaan räjähdysmäisesti, jos uudistus toteutetaan esitetysti. Uudistus luo kiinteistöverotukseen uusia ongelmia suurin hallinnollisin kustannuksin.

Esityksen perusteella on mahdotonta arvioida verorasituksen nousua erityisesti, koska maapohjan arvostuksen vaikutukset vaihtelevat vaikeasti ennakoitavasti ja verotasojen nousu riippuu kuntien päätöksistä. Aluehintojen vaihtelu kuntien sisällä viittaa arvostusperusteiden sattuman- ja tulkinnanvaraisuuteen. Tilannetta ei voida saada yhdenvertaiseksi tai kohtuulliseksi kunnan veroprosenttia säätämällä. On vaikea löytää perusteluja suurelle vaihtelulle yksittäisten kiinteistöjen välillä. Aluehintojen määrittämisessä voi tapahtua virheitä, eikä arvostusta tulisi kategorisesti kytkeä MML:n määrittämään aluehintaan, vaan tulisi jättää mahdollisuus virheiden oikaisemiseen.

Jos uudistusta edistettäisiin ilman jatkovalmistelua, on veron nousua rajoittava siirtymäsäännös keskeistä. Aikarajaa ei tulisi olla tai sen tulisi olla vähintään noin 10 vuotta. Siirtymäaika antaisi mahdollisuuden yrittää korjata arvostusjärjestelmää. Veron vuotuinen nousu tulisi alentaa 10–15 %:iin. Voitaisiin myös harkita rajoittaa verotuksen kevenemistä tai rakennuksen verotusarvon nousun rajoittamista enintään 20 %:iin.

Esitys antaa väärän kuvan kiinteistöveron vaikutuksesta vuokriin. Yleisesti vuokrasopimuksissa hoitokulut veloitaan kulujen mukaisesti, jolloin kiinteistöveron muutos nostaa siis suoraan vuokralaisten vuokria.

Elinkeinoelämän rakennusten verotusarvojen korotukset ovat kohtuuttomia ja heikosti perusteltuja. Teollisuudessa veromäärä nousisi 44 % ja kaupan alalla 57 %. Perustelut ovat ylimalkaiset ja yleisellä tasolla. Vaikutuksiin ei ole tarkoin perehdytty muiden kuin asuinrakennusten osalta. Arvonkorotusten perusteet on avattava läpinäkyvästi, jotta niiden oikeellisuutta voidaan arvioida. Energia-alan kustannusten korottaminen ei ole perusteltua. On pääosin hyväksyttävää, että vesi- ja ydinvoimalarakennuksien arvostamisperusteisiin ei suurelta osin kohdistu muutoksia. Uusia energiahuoltorakennusten tai teollisuuden rakennusten yksikköarvoja olisi kuitenkin perusteltua soveltaa myös joihinkin ydinvoimaloihin liittyviin rakennuksiin.

Teollisuuden ja muun elinkeinoelämän rakennusten arvonalenema on merkittävästi tyypillistä asuinrakennusta korkeammalla tasolla. Arvostusperusteita on elinkeinoelämän rakennusten osalta yksinkertaistettu liikaa, ja ne johtavat eräiden rakennusten osalta systemaattisesti käypää arvoa korkeampiin arvioihin.

Tilastokeskuksen rakennusluokituksesta tulee voida poiketa ja soveltaa samankaltaisiin rakennuksiin samoja yksikköarvoja käyttötarkoituksesta riippumatta. Suuret muutokset on perusteltava yksityiskohtaisesti. Elinkeinoelämän rakennusten ikäalennuksissa on huomioitava rakennusten erilaiset käyttötarkoitukset.

Energiateollisuus ry katsoo, että vaikka voimalaitosten osalta lakiehdotus näyttää olevan pääosin kustannusneutraali, muuta teollisuutta korkeampi verokanta on ristiriidassa energia- ja ilmastopoliittisten tavoitteiden kanssa. Investointien houkuttelemiseksi Suomeen verotuksen, ml. kiinteistöverotus, tulee olla kansainvälisesti kilpailukykyinen. Voimalaitosten erilliselle kiinteistöverolle ei ole perusteita. Vähähillistä sähköntuotantoa tulee kohdella tasa-vertaisesti muiden teollisuudenalojen kanssa.

Tietyissä rakennusluokissa verotus tulee nousemaan selvästi. Merkittäviä korotuksia kohdistuisi energiahuoltorakennuksiin, joiden kiinteistövero keskimäärin yli kaksinkertaistuisi, mikä ei ole kohtuullista.

Verotuksen tasapuolisuus ja neutraalisuus on tärkeää turvata. Käyttötarkoitus ei saisi vaikuttaa kiinteistöverotuksen määräytymiseen, vaan samankaltaisia rakennuksia tulisi olla mahdollista verottaa samojen yksikköarvojen perusteella käyttötarkoituksesta riippumatta. Voimalaitosalueilla on esimerkiksi paljon rakennuksia, joiden osalta sisältyy riski, että niihin tullaan soveltamaan aiheuttomasti uusia korkeampia yksikköarvoja, mikäli niitä verotetaan jatkossa tilastokeskuksen luokittelun mukaan energiahuoltorakennuksina.

Vaikka asemakaava-alueen maapohjan verotus keskimäärin laskisi tai sen ulkopuolisten alueiden verotus pysyisi ennallaan, voi yrityksille tulla yllättäviä veronkorotuksia esim. haja-asutusalueen rantatonteista.

Uudistus voi tuoda osalle yrityksiä suuria veronkorotuksia, eikä yritysvaikutusten arviointia ole tehty tarpeeksi kattavasti. Uudistusehdotuksessa on yritysten kannalta paljon epävarmuuksia ja epäselvyyksiä. Rakennusluokkia on kasvatettu ja yritysten kannalta on paikoin epäselvää mihin luokkaan rakennukset tulisivat kuulumaan. Tämä vaikeuttaa yrityskohtaisen vaikutusarvioinnin tekemistä. Myöskään maapohjan osalta yritysvaikutuksia ei ole arvioitu tarpeeksi selkeällä tasolla.

Valmistelussa on puutteita, jotka tulisi muuttaa ja selventää ennen uudistuksen toteuttamista. Jatkovalmistelussa tulee myös tarkastella siirtymäajan pidentämistä lainsäädännön voimaantulon osalta.

Förbundet Svenska Seniorer i Finland rf pitää arvostamisjärjestelmän uudistamista tarpeellisena ja tärkeänä sitä, että uudistus johtaa oikeudenmukaiseen ja yhdenvertaiseen lainsäädäntöön. Esitystä on kuitenkin useilta kohdin korjattava ennen hyväksymistä.

Aluekohtaiset hinnat johtavat maanomistajien eriarvoiseen kohteluun. Niiden julkaisu karttapalvelussa on hyvä, mutta vaarana on, että palvelusta tulisi hintojen ohjausväline. On oikein, että verotusarvo heijastaa markkina-arvoja, jos se on oikeudenmukaista ja yhdenvertaista. Verotusarvon määrittely aluekohtaisesti vapaiden markkinoiden hintatasoon aiheuttaa kuitenkin ongelmia ja asettaa kiinteistönomistajat epätasa-arvoiseen asemaan verotusarvojen riippuessa naapurien kiinteistöjen tilanteesta.

Arvostamismenetelmä on liian kaavamainen eikä huomioi sitä, että kaikkea saaristoalueiden maata ei voida hyödyntää taloudellisesti. Huomioon ei oteta, onko kyseessä rakennusmaa vai kallioluoto. Maan arvo voi vaihdella samalla alueella. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostaminen 20 %:iin aluehinnasta merkitsee, että saariston joutomaita, joilla ei ole arvoa ja joista ei ole omistajilleen tuottoa, verotettaisiin edelleen. Verotusarvojen noustessa omistajat voivat joutua luopumaan maistaan.

Rakennusten arvostamisjärjestelmä johtaisi kiinteistöjen epätasa-arvoiseen arvostukseen, uudisrakennetut kiinteistöt nostaisivat vanhojen kiinteistöjen verotusarvoa ja kääntäen. Tulee selvittää, miten keskimääräisiin kustannuksiin perustuva verotusarvo vaikuttaa yksittäisiin henkilöihin alueella.

Hyvinvointiala HALI ry, joka edustaa yksityistä sosiaali- ja terveysalaa sekä varhaiskasvatuksen palveluja tuottavia yrityksiä ja järjestöjä, kannattaa esitysluonnosta. Sosiaalihuollon asumispalvelujen tarkentaminen vakituiseksi asumiseksi ehdotuksen mukaisesti on tärkeää asumismuotojen välisen yhdenvertaisuuden kannalta.

Tilastokeskuksen 2018 julkaisema rakennusluokitus on tulkinnanvarainen monien sote-kiinteistöjen osalta. Rakennusluokitukseen liittyvissä Tilastokeskuksen kuvauksissa on päällekkäisyyksiä, ja tulkintaeroja on kuntien välillä nykyisinkin. Esityksessä on syytä ottaa kantaa siihen, mihin rakennusluokkaan esim. ikääntyneiden ja vammaisten asumispalvelut, mielenterveys- ja päihdekuntoutus- tai lastensuojelupalvelut sijoittuvat. Tulkintaa ei pidä jättää kunnille tai Verohallinnolle, koska veronsaajan näkökulma voi painottua liiaksi.

Sosiaalihuollon asumispalvelujen rakennukset tulisi aina määritellä erityisryhmien asuinrakennusten luokkaan, kun asukas on vuokrasuhteessa. Tällöin valtaosa sosiaalihuollon asumispalveluista sijoittuisi kyseiseen luokkaan. Esimerkiksi lastensuojelupalvelujen rakennukset jäisivät laitospalvelujen rakennusluokkaan.

Voidaan kysyä, ovatko verotusarvot oikeasuhtaiset, jos lääkäriaseman verotusarvo myymälärakennukseen verrattuna on 27–35 % enemmän, mitä Hali ry:n tekemät vertailut lausunnon esimerkkitapauksista osoittavat. Rakennustyyppien verotusarvot eivät välttämättä korjautuisi oikeasuhtaisiksi keskenään.

Lausuntoon sisältyvän palveluasumisen yksiköitä ja asuinkerrostaloja koskevan vertailun mukaan niiden asunto-kohtainen ero veron määrässä kaventuisi, mutta hoivakodin asuntokohtainen vero olisi edelleen 1,5–3,0-kertainen HE-luonnoksen mukaisiin kerrostaloja koskeviin esimerkkeihin verrattuna. Lisäksi hoivakodit ja niiden tontit ovat tyypillisesti asuinrakennusten tontteja suurempia, mikä lisää hoivakotiasumisen verorasitusta muuhun asumiseen verrattuna. Ratkaisuna sote-rakennusten sekä yleisten rakennusten tonttien verotusarvoja on edelleen kohtuullistettava.

Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy pitävät uudistustyötä perusteellisena. Veroperusteiden selkeyttäminen on tarpeellista ja tervetullutta, mutta eräisiin yksityiskohtiin on kuitenkin kiinnitettävä lisähuomiota.

Tosiasiallisesta käyttötarkoituksesta riippuen Helen maksaa veroa yleisen veroprosentin tai voimalaitoksia koskevan veroprosentin mukaisesti. Vastaisuudessa rakennukset kuuluisivat useampaa luokkaan ja suurin osa Helenin kiinteistökannasta luokkaan Energiahuoltorakennukset tai Varastorakennukset. Aluekohtaisessa hinnoittelussa pk-seutu kuuluu kalleimpaan alueeseen. Verrattuna nykytilanteeseen korotus on jossain kohdin merkittävä. Erityisesti sähköenergian tuotantolaitosten ja sähkönsiirtorakennusten verotusarvo moninkertaistuu. Aiemmin ne on yleisesti luokiteltu teollisuus- ja varastorakennuksiksi. Luokan siirto ja todellisten rakentamiskustannusten huomioiminen aiheuttavat merkittävän yksikköhinnan korotuksen.

Jotta huolto- ja toimitusvarmuuden varmistaville sähkön tuotantolaitoksille ja sähkönsiirtorakennuksille ei tule kohtuuttomia veronkorotuksia, niiden veroprosentti tulisi asettaa ehdotettua alemmas. Alan yrityksen toiminta on monilta osin paikkaan sidottua, ja sijainti pk-seudulla nostaa verotusarvoa.

Uusien yksikköarvojen käyttöönoton vaikutus eri rakennusluokkien rakennusten verotusarvoihin vaihtelee suuresti. Yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousevat keskimäärin 9 %. Esityksessä arvioitu verorasituksen muutos Varastorakennuksilla olisi 10 %, niistä lämpimillä varastorakennuksilla 30 % ja Energiahuoltorakennuksilla 123 %. Helen näkee, että Energiahuoltorakennusten yksikköarvoja olisi kohtuullistettava samaan linjaan muiden luokkien veronkorotusten kanssa.

Vaikka uudistuksen vaikutukset jäisivät kokonaisuutena maltilliselle tasolle, uudistus kohtelee eri toimijoita eri tavoin muodostaen merkittäviäkin eroja rakennusluokkien välille, aiheuttaen huomattavia verotaakan siirtymiä, jota Helenille aiheutuu sijainnista PK-seudulla ja rakennusluokkien yksikköarvojen muutoksesta. Veron määrä todennäköisesti kolminkertaistuisi.

Kansalliset panostukset vihreän siirtymän tavoitteiden saavuttamiseksi menisivät osin hukkaan energia-alaan kohdistuvan kiinteistöveron nousun vuoksi. Kiinteistöveron merkittävä nostaminen siirtyisi asiakashintoihin ja heikentäisi kansalaisten tilannetta edelleen.

Porin Tahkoluotoon jo rakennetun Suomen ainoan olemassa olevan merituulipuiston kiinteistöverotuksen tulisi olla samalla tasolla uusien rakennettavien merituulipuistojen kanssa.

Helsingin seurakuntayhtymä katsoo, että puukirkot ja ennen vuotta 1950 rakennetut kivikirkot tulee arvostaa m2-perusteisesti, mikä seurakuntayhtymän käsityksen mukaan vastaa nykytilannetta, eikä m3-perusteisesti. Vanhoissa puu- ja kivikirkkoissa on isoja ja korkeita tiloja, jolloin kuutiomäärä aiheuttaa massiivisen korotuksen kiinteistöveroon.

Seurakuntayhtymän kannalta uudistus ei ole miltään osin hyväksyttävä. Verotus perustuu tehtyihin kiinteistökauppoihin, joita ei kuitenkaan ole tehty kirkkorakennuksissa eikä seurakunnan käytössä olevista kiinteistöistä riittävällä tasolla verrattuna mm. uudisrakennuksiin.

Siten vertailuhinnat perustuvat harhaanjohtaviin, liian kalliisiin vertailuhintoihin. Osa kirkko- ja seurakuntarakennuksista on tyydyttävässä tai huonossa kunnossa. Kirkkojen peruskorjaus sykli on noin 60 vuotta ja suurimmassa osassa tiloista kuntoluokka on merkittävästi alle 70 % uudistasoon verrattuna, jolloin kiinteistöverotuksen arvostus ilman ikävähennyksiä johtaa merkittävästi liian korkeaan verotusarvoon. Näiden rakennusten arvostamista ei pidä tehdä rakennusten uudisarvoon verraten. Koska rakennusten peruskorjaus sykli on näinkin pitkä, voidaan ikäperusteista alennusta pitää oikeasuuntaisena.

Kaupan liitto ry pitää uudistuksen tavoitteita kannatettavina, sillä verotusarvot ja käyvät arvot eivät ole riittävässä tasapainossa ja lainsäädäntö on monimutkainen ja johtaa helposti virheisiin kiinteistöveroarvioissa. Esitysluonnos on kuitenkin monin paikoin ongelmallinen, koska uudistus on tehty asuinkiinteistöjä painottaen. Vaikutusarvioissa vaikutukset yritys kiinteistöihin on käsitelty suppeasti ja huomattavasti kevyemmin kuin asuinrakennuksiin. Muutosten euromääräinen verorasitus kohdistuu erityisesti yritys kiinteistöihin.

Uudistuksen vaikutukset ovat hallitusohjelman vastaisesti kohtuuttomia kaupan alalla, jossa esityksen mukaan myymälärakennusten keskimääräinen veromuutos prosentteina on +57 % ja varastorakennusten +14 %. Lisäksi maapohjan verorasituksen odotetaan kiristyvän erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella.

Vaikutuksia on arvioitu riittämättömästi erityisesti yritys kiinteistöjen osalta. Arviot ovat suppeita ja paikoin harhaanjohtavia. Verojen kiristys kohdistuisi pitkälti vuokralaisiin, koska esitysluonnoksesta poiketen alalla vallitsevan käytännön mukaan vuokrasopimusten nojalla kiinteistövero vuokralaisen maksettavaksi suoraan tai osana vuokraa tai hoitovastiketta. Kasvukeskusten ulkopuolella, missä korotukset olisivat suurimpia ja kannattavuus heikointa, verojen moninkertaistuminen saattaisi vaikuttaa myös palveluiden saatavuuteen. Vaikutusarvioissa tulee huomioida myös muita kustannustekijöitä kaupan toimintaympäristössä. Kiinteistöveron korotus kiihdyttäisi osaltaan kuluttajahintoja ja lisäisi kansainvälisen verkkokaupan kilpailuetua.

Rakennusten arvostamismenetelmä merkitsee, että rakentamismääräysten muutoksista aiheutuva rakennuskustannusten nousu vaikuttaa myös vanhoihin rakennuksiin johtaen niiden systemaattiseen yliarvostukseen. On epäselvää, missä tilanteissa rakennuksen osien rakennuskustannukset laskettaisiin muun kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. On kohtuutonta, että esim. pysäköintitilojen arvostus pääkäyttötarkoituksen mukaisesti johtaa niiden yliarvostukseen. Arvostamismenetelmää tulee korjata siten, ettei minkään tyyppisten kiinteistöjen verotusarvo systemaattisesti ylitä käypää arvoa. Tämä tulee toteuttaa ensisijaisesti laskentaperiaatteita muuttamalla, vaihtoehtoisesti tulee säätää, että verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa. Malli ei saa johtaa tietyille toimialalle tai yksittäiselle verovelvolliselle kohtuuttomuuteen.

Uudistuksessa luovuttaisiin myymälärakennusten osalta nykyisistä alennustekijöistä, mikä johtaa erityisesti suurten ja korkeutta vaativien rakennusten arvostuksessa virheelliseen lopputulokseen. Alennustekijöihin liittyvät ominaisuudet vaikuttavat keskeisesti rakennuskustannuksiin. Hallimaisen myymälärakennuksen rakennuskustannukset eivät kasva tilavuuden kasvun suhteessa. Esim. rautakaupan korkean tilan tarve liittyy pikemminkin tuotteiden varastointiin, jolloin oikeampi vertailukohta olisi varastorakennus.

Yleisesti ottaen korkea tila ei lisää tuottoja, eikä kasvata rakennuskustannuksia, jolloin m3-perusteinen arvostaminen ei ole perusteltu. Asetusluonnoksessa on myymälärakennusten eri luokille määritetty m3-perusteinen yksikköhinta. Tämä johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen hallimaisille myymälöille, joiden rakennuskustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin modernilla kaupakeskusrakennuksella.

Veron nousua rajoittava säännös on tarpeellinen, mutta ennakoitavuuden vuoksi siirtymäajan tulisi olla 3 vuoden sijasta vähintään 10 vuotta, jotta kiristykset eivät johtaisi kohtuuttomiin lopputulemiin.

Keskuskauppakamari kannattaa esityksen tavoitteita, mutta pitää tärkeänä hallitusohjelman reunaehtona, ettei uudistus johda kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Näiden tavoitteiden ja rajausten toteutuminen ei kuitenkaan käy esityksestä riittävällä tasolla ilmi. Uudistus tulee palauttaa valmisteluun kohtuuttomien muutosten estämiseksi. Jos uudistus päätetään toteuttaa, sen vaikutusten jälkiarvioinnin toteuttamiseen tulisi kiinnittää

huomiota jo lainvalmisteluvaiheessa. Merituulivoimaloiden kiinteistöveron alentamista tulee tarvittaessa edistää paikaisella aikataululla.

Tavoitteena ei ole kiristää verotuksen tasoa, mutta kuntien rahoituksen ollessa epävarmalla pohjalla sote-uudistuksen vuoksi on epävarmaa, alentaisivatko ne veroprosenttejaan. Todennäköisesti verotus kiristyisi. Tuottoneutraalisuusolettamaankin perustuvissa arvioissa osakeyhtiöiden verotus kiristyisi keskimäärin 8 %. Vaikutusarviointi ei todennäköisesti vastaisi tilannetta 2024, vaan yhtiöiden verotus kiristyisi enemmän.

Vaikutukset verovelvollisille tulisi arvioida myös skenaariossa, jossa kunnat kiristävät verotusta. Vaikutuksia yrityksille ja elinkeinoelämälle on huomioitu rajallisesti. Esimerkiksi varastorakennusten verotusarvon noususta - varastorakennuksilla 20 % ja lämmitetyillä 60 % - johtuva veronousu voisi vaikuttaa mm. kaupan ja logistiikka-alan kustannuksiin ja aiheuttaa hinnankorotuspaineita. Myymälärakennusten verokustannus heikentää myymälöiden kannattavuutta ja voisi johtaa myymäläverkoston supistumiseen.

Yrityksille aiheutuisi hallinnollista taakkaa massamenettelyssä toimitetun verotuksen tarkistamisesta mm. rakennusluokituksen oikeellisuuden osalta ja oikaisujen hakemisesta. Varsinkin suurten, iäkkäiden tai jatkuvasti muutosten alla olevien tehdasalueiden tietojen tarkistaminen on työlästä. Hallinnollista taakkaa aiheutuu etenkin suurten yritysten sisäisestä koulutus- ja ohjeistustarpeesta.

Vaikka vuokratason määrittää kysyntä eikä kiinteistöveron määrä, veron muutos kohdistuu välittömästi vuokralaiseen, kun esim. yritys kiinteistöjen sopimuksissa vero voidaan kohdistaa vuokralaiselle.

Hallitusohjelman mukaan uudistus ei saa johtaa kenenkään kiinteistöverossa kohtuuttomiin muutoksiin, mutta uudistus voi sellaisia aiheuttaa. Tuottoneutraalilla veroprosentillaakin teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusten vero nousisi keskimäärin 44 % ja myymälärakennusten 57 %, yksittäistapauksissa nousu voi olla satoja prosentteja. Arvostamisperusteet, kuten kuutioperusteinen hinnoittelu, voisi johtaa ylihinnoitteluun ja kohtuuttomaan lopputulokseen esimerkiksi myymälähalleille. Maapohjien vero voisi moninkertaistua joillakin kunnan alueilla verotusarvojen muuttuessa kuntien sisällä merkittävästi eri suuntiin.

Olisi varmistettava, ettei verotusarvo voi missään tilanteessa ylittää rakennuksen tai maapohjan markkina-arvoa. Uudistuksen ei tulisi myöskään johtaa kohtuuttomiin veronkiristuksiin sukupolvenvaihdoistilanteissa.

Veron nousua tulisi kiinteistöinvestointien pitkäaikaisuuden vuoksi rajoittaa esitettyä kauemmin, esimerkiksi 10 vuotta. Rajoitussäännön soveltamisongelmiin viitaten keskuskauppakamari katsoo, että Verohallinnon resurssi-puutteiden tai automaation rajoitteiden ei pidä johtaa epäyhdensuuntaisuuteen. Jos uudistus toteutettaisiin, olisi Verohallinnolle taattava riittävät resurssit verotuksen yhdenvertaiseen toimittamiseen.

Kirkkohallitus pitää uudistuksen tavoitteita selkeästä, ymmärrettävästä ja yksinkertaisesta arvostamisjärjestelmästä hyvänä. Uudistus on oikeasuuntainen, mutta ei riittävä.

Seurakuntien omistamat uskonnon harjoittamiseen ja seurakunnan toimintaan käytettävät kiinteistöt on pyritty sijoittamaan asuinkeksuksiin siten, että ne olisivat mahdollisimman lähellä käyttäjiään. Vastaavia kiinteistöjä on yleensä vähän, eikä niiden realisointi ole yleensä mahdollista, mikä johtanee siihen, että maapohjan arvo joudutaan enemmänkin arvioimaan kuin että se pohjautuisi vastaavien kiinteistöjen hintatasoon. On tärkeää, että arvostamislain 29 §:ssä säilytettäisiin maininta kohtuullisesta hintatasosta.

Ei ole perusteltua, että puukirkkojen ja ennen 1950 rakennettujen kivikirkkojen laskentaperusteina käytettäisiin m2-perusteen sijasta m3-perustetta, jonka laskeminen on kirkoissa ongelmallista eikä tila ole käytettävissä kuten rakennuksen lattiapinta-ala. Tietojen tarkentuessa mm. YM:n Ryhti-hankkeen myötä ehdotus saattaa johtaa kohtuuttomiin lopputuloksiin. MML:n ja DVV:n tietoja ei voitane pitää riittävän ehjinä ja ajantasaisina, jolloin esityksen arviot uudistuksen vaikutuksesta eivät todennäköisesti pidä paikkaansa.

Uskonnonharjoittamisrakennusten yksikköarvot on arvioitu kokoontumisrakennuksista em. kirkkoja lukuun ottamatta korkeimmiksi. Ne tulisi pikemminkin rinnastaa teatteri-, musiikki- ja kongressitaloihin. Perustellumpaa olisi, jos verotusarvo perustuisi myös rakennusten tosiasiallisiin ominaisuuksiin. Monet uudemmat kirkkorakennukset edustavat kokeilevaa arkkitehtuuria ja rakennustekniikkaa, monen kirkon käyttöä on rajoitettu kosteus- ja sisäilma-ongelmien vuoksi. Kulttuuriperinnön kannalta arvokkaat kirkot, joita on mahdollista käyttää vain vähän, tulisi vapauttaa kiinteistöverosta.

Kiinteistöverolain ohjeistusta tulisi selkeyttää siten, että 3 §:n 2 momentissa verovapaiksi säädettyjen hautausmaiden ohella myöskään niillä olevista eräistä rakennuksista ei olisi suoritettava veroa.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry katsoo, että maapohjan ja rakennusten arvostamisessa tulee soveltaa 50 prosentilla alennettua kiinteistöveroa kohteisiin, jotka ovat arava- tai korkotukilain tai asumisoikeuslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä.

Rajoitustenalaisten kiinteistöjen luovutushinta ja luovutuksen kohde ovat arava-, korkotuki- ja asumisoikeuslainsäädännössä säädeltyjä eikä ole perusteltua, että ne arvostettaisiin rajoituksista vapaiden kiinteistöjen tapaan. Omistajakohdaiset olosuhteet tulisi huomioida asukkaiden maksukyvyyn huomioimiseksi.

Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan haki-
jan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Alennettu kiinteistövero hyödyttäisi suoraan asukkaita, sillä vuokrat ja vastikkeet määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti. Selvitysten mukaan ARA-asunnot kohdentuvat pienituloisimmille ja vähävaraisimmille.

ARA määrittää alueittain enimmäistonttihinnat ja asuinrakennusoikeuden markkina-arvo voi kasvukeskusalueilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla merkittävästi ylittää enimmäistonttihinnan. ARA-kohteiden tonttien verottaminen vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla heikentää mahdollisuuksia saada kohtuuhintaista säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaille.

Perustelujen mukaan ARA-kohteiden vuokranmääritys perustuisi, vain hoitokuluihin. Korkotukilain 13 §:n nojalla omakustannusvuokralla katettaviin menoihin sisällytetään kuitenkin myös pääomamenoja. ARA-yhteisöt ovat erilaisia muun muassa asuntomäärältään, toimintaympäristöltään sekä pääoma- ja hoitokuluiltaan, eikä vaikutusarvioissa voida tukeutua näiden kulujen keskimääräisiin osuuksiin vuokrissa.

Veron vuosinousun rajoittaminen 30 %:iin siirtymäaikana on hyvä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy toteaa ymmärtävänsä tarpeen nykyisten säädösten tarkastelulle ja tarkentamiselle ajan kuluessa, mutta uudistuksen vaikutukset ovat paikoin äärimmäisen radikaaleja ja kiinteistömarkkinaa sekä investointihalukkuutta horjuttavia.

Ajatus uudistuksen tuotoneutraalisuudesta on kestävä. Se ei toteutuisi, koska se edellyttäisi merkittäviä kuntien joustoja yleisen veroprosentin määrittämisessä. Kuntatalouden rahoitusongelmien vuoksi on epätodennäköistä, että kunnat pienentäisivät verokertymänsä. Houkutus lisätä verokertymää lienee monin paikoin suuri erityisesti, koska eniten uudistuksesta kärsivien kiinteistötyyppien heikentynyt kannattavuus ei vaikuta äänestäjien käyttäytymiseen omistajatahojen ollessa tyypillisesti oikeushenkilöitä.

Kauppakeskukset ovat merkittävästi ammattimaisten sijoittajien omistuksessa ja kohteet arvostetaan pitkälti tuottoarvomenetelmällä. Kiinteistöveron nousu heikentää kannattavuutta huomattavasti. Suurempien kauppakeskusten vuotuinen kiinteistövero lienee yli 1 M€, jolloin esitysluonnoksessa arvioitu n. 50 %:n nousu kasvattaisi vuosikustannuksia useilla sadoilla tuhansilla euroilla. Riippuen vuokrasopimusten ehdoista veropaine kohdistuisi vuokranantajaan, vuokralaiseen tai kumpaankin ja pidemmällä aikavälillä todennäköisesti täysin vuokranantajalle, kun sopimukset päättyvät tai neuvotellaan uudestaan. Investointihalukkuus kärsii huomattavasti, jos kassavirta leikkautuu useilla sadoilla tuhansilla euroilla.

Esitystä on puutteellisesti valmisteltu yksittäisten kiinteistöluokkien vaikutustarkastelujen osalta. Erityisesti kauppakeskusten ja myymälöiden käsittely uudistuksessa on kohtuutonta, ja rankaisee jo valmiiksi äärimmäisen haastavassa tilanteessa niihin sijoitettavia tahoja sekä vuokralaisia.

Uudistus tulee palauttaa valmisteluun, jossa tulee erityisesti painottaa

- eri kiinteistöluokkien yhteiskunnallista vaikuttavuutta nykytilanteessa ja uudistuksen vaikutuksia oleellisiin sidosryhmiin
- ohjausvaikutuksia, joilla tavoite verokertymän neutraaliudesta toteutuu.

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry katsoo, että keskimääräisten rakentamiskustannusten käyttäminen perusarvon pohjana nostaa selvästi rakennusten verotusarvoja, esim. asuinrakennusten verotusarvot voivat nousta kaksinkertaisiksi. Rakennusmaan osalta toteutuisi sama kehitys. Esitys kiristäisi merkittävästi asumisen kiinteistöverotusta. Nykyinen kaavamainen ja tekninen arvostaminen on oikeudenmukaisempi ja selkeämpi kuin esim. hyvin epäluotettava keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuva arvo, joka on satunnainen yksittäisen kiinteistön osalta. Esitys on monisäikeistä ja verovelvolliselle läpinäkymätöntä, eikä ole hyväksyttävää lainsäädäntöä. Kiinteistöverotuksen massamenettelyssä veroperusteiden ymmärrettävyys korostuu. Vain riittävän matala arvostus ja mekaaninen tapa arvostaa kiinteistöt on tae siitä, ettei kiinteistöverotuksessa päädytä kohtuuttomiin verotusratkaisuihin yksittäisen kiinteistön osalta.

Kiinteistöverotuksen perusteita ei tule nykyisestä muuttaa eikä kiinteistöverotuksen kiristyksistä ole sovittu hallitusohjelmassa.

Esitys tulisi kiristämään sekä asumisen että yrittämisen kiinteistöverotusta koko maassa. Kiinteistöveron korotusmahdollisuus kokonaistasolla ei saa kasvaa. Veroprosenttien ylärajoja on alennettava siten, että kiinteistöjen arvojen kaksinkertaistuessa veroprosentin yläraja puolittuu.

Maatalouden talousrakennukset on vapautettava kiinteistöverosta Ruotsin tapaan.

Esitysluonnoksesta on mahdotonta saada selville, mikä kiinteistövero tulisi olemaan jatkossa yksittäisen kiinteistön osalta. Vaikutusarviot ovat olemattomat. Esitysluonnos johtaisi verovelvollisen kannalta ennakoimattomiin lopputuloksiin mm. siksi, että maapohjan arvostaminen vaihtelee vaikeasti ennakoitavasti ja veromuutokset riippuvat kuntien veroprosentteja koskevista päätöksistä. Tällainen läpinäkymätön ja epätasapuolinen lainsäädäntö ei ole hyväksyttävää. Esitysluonnos on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Maanomistajain Liitto – Jordägarnas Förbund r.y. kannattaa uudistuksen tavoitteita, mutta katsoo, että ehdotus ei niitä tue ja esittää sen palauttamista valmisteluun ja lausunnossa esiin tuodun huomioimista.

Kiinteistönomistajan on lähes mahdotonta esityksen perusteella selvittää tulevaa kiinteistöveroa. Liitto edellyttää, että uudet verotusarvot tulevat voimaan vain, jos kohtuuttomat korotukset estetään myös siirtymäajan jälkeen. Uudistus ei saa johtaa kiinteistöveroasteen nousuun myöskään kokonaisuudessaan. On erittäin suuri riski, että kunnat pitävät veroprosentit ennallaan, jolloin verorasitus kasvaa merkittävästi.

On ilmeinen vaara, että vanhojen, erityisesti maaseudun asuinrakennusten vero nousee. Monet niistä ovat suurikokoisia historiallisista syistä ja edustavat arvokasta kulttuuriperintöä. Jos ne arvostetaan nykyisiin rakennuskustannuksiin pelkän nelimäärän ja ikäalennusten perusteella, päädytään helposti kohtuuttomiin summiin. Positiivisena on pidettävä ehdotusta, että peruskorjaus ei enää korota kiinteistöveroa.

Historiallisesti arvokas rakennusperintö, vähintäänkin suojellut rakennukset ja maa-alueet, tulee vapauttaa verosta. Vaikka rakennuskustannuksia tarkastellaan vyöhykkeittäin, taantuvien seutujen rakennusten laskennallinen rakennuskustannus ikäalennuskin huomioiden voi ylittää käyvän arvon, mikä ei ole hyväksyttävää. Käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa kohtuuttomiin veronkorotuksiin, esim. maatalouden tuotantorakennuksen muuttaminen myymäläksi ilman merkittäviä muutostoimia ei saa korottaa verotusarvoa.

Maapohjan aluehinnoittelu ei saa johtaa siihen, että merkittävä määrä kallista vapaa-ajanrakennusaluetta johtaa hinnan nousuun myös vakituisen asumisen alueilla. Kohtuuton hinnannousu voi tapahtua myös kaupungeissa, esimerkiksi kun kyseessä on 50-luvun omakotitalo laitakaupungilla, jossa asuu pienituloisen eläkeläinen yksin. Laskennallinen arvonnousu ei tuo yhtään lisää euroja kasvavan kiinteistöveron maksuun.

Maatilojen rakennuspaikan määrittelyssä on pysyttävä kohtuudessa eikä pyrittävä ylisuuriin alueisiin.

Pohjolan Voima Oyj pitää uudistuksen lähtökohtia sinänsä kannatettavina. Rakennusten ja rakennelmien osalta muutos on voimalaitosten osalta kustannusneutraali. On kuitenkin merkittävä puute, että käytettävissä olevien tietojen pohjalta ei ole mahdollista arvioida uudistuksen vaikutusta voimalaitostoiminnan maa-alueiden verotukseen. On välttämätöntä, että ennen esityksen antamista on käytettävissä tiedot, joiden pohjalta uudistuksen vaikutuksia voidaan arvioida.

Nykyinen ikäalennusjärjestelmä on epäoikeudenmukainen vesivoimalaitosten kaltaisille pitkän käyttöiän omaaville laitoksille. Yhtiön vesivoimalaitoksilla, lukuun ottamatta yhtä, ikäalennukset tulevat täyteen seuraavan kymmenen vuoden aikana, minkä jälkeen kiinteistövero kasvaa rakennuskustannusindeksin nousua vastaavasti. Nousu tulee olemaan kohtuuton. Uudistuksen yhteydessä tulee arvioida ja muuttaa ikäalennuksia siten, että pitkän käyttöiän omaavien laitosten kohtaama epäoikeudenmukaisuus poistuu.

Esitys näyttää olevan voimalaitoksille pääosin kustannusneutraali, mutta on kiinnitettävä huomiota voimalaitosten kohtuuttomaan, muuta teollisuutta korkeampaan veroprosenttiin. Se on ristiriidassa ilmasto- ja energiapolitiikan kanssa kohdistuessaan lähes kokonaan vähäpäästöiseen energiantuotantoon. Kiinteistövero on tullut osaksi ilmastopolitiikan keinovalikoimaa, kun merituulivoiman kiinteistöveroa alennetaan. Vero ei siten kohtele kaikkia päästötomia tuotantomuotoja tasapuolisesti. Kuitenkin kaikki hiilidioksidineutraali sähköntuotanto on ratkaisevassa roolissa Suomen pyrkiessä saavuttamaan ilmastotavoitteensa.

Investointien houkuttelemiseksi Suomeen verotuksen tulee olla kilpailukykyinen. PVO myy sähkön ja lämmön omakustannushintaan osakkailleen, jolloin veron maksajia ovat teollisuus ja 132 kuntaa. Veron alentaminen hyödyttäisi loppukäyttäjää. Voimalaitosten erilliselle kiinteistöveroprosentille ei ole perusteita, vaan niitä tulisi kohdella tasaveraisesti muiden teollisuudenalojen kanssa.

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että uudistus tulee palauttaa valmisteluun, koska siitä puuttuu vaikutusarviointi yksittäisten kiinteistöjen veromuutoksista. Vaikutusten tulee ilmetä esityksestä yksiselitteisesti. Esitystä ei voida antaa ennen arvioinnin tekemistä, koska se johtaa täysin ennakoimattomiin lopputuloksiin.

Arvioidut veromuutokset tulee laskea laajalla kiinteistöaineistolla suurimpiin muutoksiin keskittyen. Esitysluonnos ei täytä hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita ja reunaehtoja mm. muutosten kohtuullisuudesta. Vaikutuksia ei ole arvioitu yksittäisten kiinteistöjen ja veronmaksajan näkökulmasta, vaan keskimääräisten lukujen perusteella. Uudistus tulisi johtamaan kohtuuttomiin tilanteisiin.

Esityksellä ei saavuta tavoitetta, että verotusarvot heijastaisivat paremmin käyviä arvoja, huomioiden sekä maapohjan että rakennusten markkina-arvo. Keskimääräiset alueelliset rakentamiskustannukset eivät heijasta käyviä arvoja nykyistä paremmin, koska sijaintia ei oteta riittävästi huomioon.

Verovelvollisen on esityksen perusteella mahdotonta arvioida veromuutoksia, koska maapohjan arvot vaihtelevat vaikeasti ennakoitavasti ja verotasojen nousu riippuu kuntien päätöksistä. Aluehinnat vaihtelevat rajusti saman kunnan sisälläkin, mikä voi viitata arvostusperusteiden tulkinnanvaraisuuteen.

Esityksen yhtenä julkilausumattomana tavoitteena vaikuttaisi olevan verotuksen nopea ja huomattava kiristäminen. Maapohjan verotusarvot nousisivat kunnissa 2–4-kertaisiksi ja muutamassa kunnassa enemmän. Ajatukseen tuotoneutraalisuudesta on vaikea uskoa kuntien nykyisessä taloudellisessa tilanteessa. Uudistus johtaisi suuriin veromuutoksiin ja jopa moninkertaistumiseen suurehkon kiinteistöjoukon osalta.

Veron nousua rajoittavasta säännöstä tulee tehdä pysyvä ja sitoa nykyisiin verotusarvoihin. Aikarajaa ei tulisi olla lainkaan tai sen tulisi olla vähintään 10 vuotta ennakoitavuuden vuoksi, jota heikentää myös se, että hintakartat eivät ole vielä saatavilla. Vuotuinen enimmäisnousu tulee alentaa 10–15 %:n tasolle.

Esitys antaa väärän kuvan kiinteistöveron vaikutuksesta vuokriin, vuokrasopimusten nojalla kiinteistöverot veloitetaan yleisesti osana hoitokuluja vuokralaisilta, jolloin veron nousu nostaa vuokria.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry pitää myönteisenä kiinteistöveron määrittelyn muuttumista markkinaehtoisempaan ja läpinäkyvään suuntaan. Kiinteistöliiketoiminnassa ennakoitavuus on tärkeää ja kiinteistöverolla on oma merkityksensä muiden kustannuspaineiden keskellä. Uudistus voi saada aikaan ylimääräisen kustannushokin.

Toimisto- ja liikekiinteistöjen kustannukset laskutetaan yleisesti vuokralaiselta osana vuokraa ja kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja viiveellä vuokranantajaan. Uudistus voi johtaa huomattavaan verokustannuksen kasvuun yksittäisen kiinteistön kohdalla. Ikäalennusjärjestelmän muutoksen seurauksena veropaine kohdistuu uusiin tai uudehkoihin rakennuksiin. Erityisen suuri vaikutus olisi kauppakeskustoimialalle, jolla kiinteistövero kasvaisi esitysluonnoksen mukaan keskimäärin 56 %:lla.

Vaikutuksia ja sitä, toteutuuko hallitusohjelman reunaehto, että kenenkään kiinteistöverotus ei saa kohtuuttomasti kiristyä, on vaikea arvioida ilman tarkkoja tietoja maapohjien arvojen muutoksista. Esitys tulisi palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnonle, kunnes maapohjien hintakartat voidaan julkistaa.

Veroprosentit tulee säätää tuotoneutraaliksi 5 vuodeksi ja veroprosenttien yläraja tulisi asettaa tasolle, joka heijastaa keskimääräisen kunnan verokertymää nykyisen vaihteluvälin ylälaidassa. Veron nousua rajoittavan säännön parametrit sallivat kohtuuttoman veron nousun, se tulee rajoittaa enintään 15 %:iin vuodessa omistuksen vaihdoksesta riippumatta.

Maapohjan verotusarvojen perustuessa kauppahintoihin arvojen luotettavuuden edellytyksenä on riittävä edustavien kauppajen määrä, mikä ei toteudu erityisesti kaupallisten kiinteistöjen kohdalla. Rakennusten verotusarvon määrittäminen rakennuskustannusten pohjalta on ongelmallista, sillä rakennuskustannukset eivät välttämättä kohdota rakennuksen taloudellisia realiteetteja. Arvostusmenetelmien ongelmat voivat johtaa tilanteeseen, jossa verotusarvot ovat kiinteistön markkina-arvoa korkeammat. Ongelmat koskevat erityisesti liikekiinteistöjä, sekä alueita, joilla kiinteistöjen arvokehitys on laskusuuntaista.

Laissa tulee säätää, että verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa ja siihen sisällyttää muutoksenhakumenettely, jos on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon. Käsittelyajan tulee olla kohtuullinen.

Asumisen tukemisen tulee tapahtua kysyntä- ja tarjontatukien kautta, ei tekemällä poikkeuksia arvostusjärjestelmään, kuten ARA-asuntojen verotusarvojen määrittelyyn.

Myöhemmin tulisi tarkastella mahdollisuuksia määrittää rakennusten osille erilliset verotusarvot. Verotusarvot tulisi myös voida laskea tarvittaessa nolnaan.

SATO Oyj pitää myönteisenä tavoitetta kiinteistöverotuksen muuttumista läpinäkyvämpään ja kiinteistönomistajia tasapuolisemmin kohtelevaan suuntaan. Esitys tulisi palauttaa valmisteluun ja julkaista uudelleen lausunnonle, kun hintakartat on julkaistu, jotta vaikutuksia olisi mahdollista arvioida. On vaara, että kiinteistövero tulee nousemaan, millä olisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia kiinteistö- että rakentamisalaan ja siten kansantalouteen.

Veron vuosinousua rajoittava sääntö sallii kohtuuttomia nousuja nousuihin etenkin ammattimaisille toimijoille ja on ristiriidassa hallitusohjelman kanssa, jonka mukaisesti uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin. Enimmäisnousu tulisi alentaa 30 %:sta esim. 10 %:iin.

Vaikka uudistuksella ei tavoitella verokertymän kasvua, kunnilla on mahdollisuus siihen. Mahdollisuus tulisi poistaa esimerkiksi asettamalla kuntien veroprosentit verokertymän suhteen neutraalille tasolle.

Maapohjan hintakarttojen puuttuessa on mahdotonta luotettavasti arvioida uudistuksen kokonaisvaikutusta. Pienetkin mikrosijainnin muutokset kaupunginosan sisällä voivat vaikuttaa merkittävästi maapohjan arvoon. Hinta-alueiden määrittelyssä tulisi kiinnittää erityistä huomiota aluemäärityksiin.

Ehdotettuihin arvostamismenetelmiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Maapohjan verotusarvon määrittely luotettavasti kauppahintojen perusteella edellyttää riittävää edustavaa kauppohen määrää. Tämä korostuu harvaan asutuilla alueilla, joissa kauppoja on vähän ja tiiviin kaupunkirakentamisen alueilla, joissa riittävän edustava otos vertailukauppoja kiinteistön mikrosijainnin takia saattaa jäädä puuttuman.

Rakennuksen käyvän arvon määrittäminen yksinomaan Tilastokeskuksen rakennuskustannusten pohjalta ei huomioi riittävän tarkasti rakennuksen ominaisuuksia eikä kohteen käypää arvoa vapailla markkinoilla. Jos rakennuksen verotusarvo määritetään keskimääräisten rakennuskustannusten kautta, ottamatta huomioon rakennuksen yksilöllisiä ominaisuuksia ja todellista käypää arvoa vapailla markkinoilla, tulisi myös ikäalennukset määrittää huomiotta rakennuksen yksilöllisiä ominaisuuksia, kuten sijaintia.

Ikäalennusten alueellisen eriyttämisen perusteena ollut aineisto on ollut massa-aineistoa, jossa ei ole voitu ottaa huomioon rakennusten yksilöllisiä ominaisuuksia. Aineistosta tehdyt päätelmät eivät perustu kattavaan ja luotettavaan otantaan. Asuinkerrostalojen käypään arvoon vaikuttaa mm. toteutettujen kunnossapitotöiden, peruskorjauksien ja perusparannusten oikea-aikaisuus ja laatutaso, eikä selvityksen perusteella ole voitu osoittaa, että aineistossa olisi vertailtu keskenään tasalaatuista rakennuskantaa. Ikäalennukset tulisi kohdistaa rakennustyypeittäin saman määräisinä riippumatta sijaintipaikkakunnasta, koska rakennuksen elinkaari samoilla rakennustuotteilla ja rakennuskustannuksilla on lähtökohtaisesti vastaava.

Esityksessä esitetty näkemys siitä, että ARA-kohteiden maapohja sekä rakennukset tulisi arvostaa muita asuinrakennuksia vastaavasti, on oikea. Tukeminen tulisi tehdä muunlaisin tukivälinein.

Senaatti-kiinteistöt kannattaa kiinteistöveron nousun rajoittavaa sääntöä, mutta ehdottaa harkittavaksi, että siirtymäaikaa pidennettäisiin kolmesta vuodesta, mikä mahdollistaa virheiden korjaukset ja tasaisi kausittaisten sattumanvaraisten trendien vaikutusta kiinteistöveroon, esimerkiksi poikkeuksellisen arvokkaisiin kiinteistöihin kohdistuvan kysynnän vaikutusta.

Terminologiaa tulisi tarkistaa vastaamaan yleisesti kiinteistölainsäädäntöä, erityisesti maakaassa, kiinteistörekisterilaisissa ja kiinteistönmuodostamislaisissa käytettyä termistöä. Valtiohallinnossa eri tahojen tulisi käyttää yhteisiä käsitteitä samalla tavalla. Erityisesti tulee kiinnittää huomio termien kiinteistö, maapohja ja rakennus yhteneväiseen käyttöön. Rakennetun ympäristön yhteistä käsitteenmäärittelyä on työstetty osana Ympäristöministeriön hallinnoimaa RYHTI-hanketta¹ vuoden 2021 alusta alkaen. Esityksen yhtenä tavoitteena on ollut yksinkertainen ja ymmärrettävä järjestelmä.

Vaikka järjestelmä tulisi nykyistä yksinkertaisemmaksi ja ymmärrettävämmäksi, vaatii ehdotettu kokonaisuus yhä perehtyneisyyttä asiaan. Veron määrän ennakointi jää pidemmälläkin aikavälillä heikoksi.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen on kannatettavaa. Esityksen laajin ja merkittävin muutos koskee maapohjan arvonmäärittystä. Kauppahintojen keskimääräiseen arvoon pohjautuvaa verotusarvoa on hankala ennakoita ja vaikutus kohdistuu niihin kiinteistöomistajiin, joilla on kaavoitettua tonttimaata.

Tulisi harkita, että asemakaavoitetun maan mukainen kiinteistövero tulisi voimaan vasta sitten, kun kunta on toteuttanut alueelle infran, koska sitä ennen omistaja ei voi hyödyntää maataan rakennusmaana. Verotuksen peruste on tarkoituksenmukaista nostaa ylöspäin vasta silloin, kun tontit ovat luovutuskelpoisia.

Suojelumääräys tulisi ottaa huomioon maapohjan verotusarvoa alentavana tekijänä. Se rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia sekä asettaa lisävaatimuksia muutostöille, peruskorjauksille ja ylläpidolle. Käytännössä suojeltu rakennus rasittaa maapohjaa ja alentaa koko kiinteistön markkina-arvoa, sillä suojelumääräys nostaa kiinteistönomistajan kustannuksia. Suojeltujen rakennusten maapohjan verotusarvon tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnasta, kun rakennusmaan arvo on esitysluonnoksen mukaan 70 % aluehinnasta.

Vähäisten, alle 10 m² suuruisten talousrakennusten vapauttaminen kiinteistöverosta on kannatettavaa. Tulisi harkita verovapauden edellyttämän pinta-alarajan nostamista 10 m²:sta 30 m² tai 50 m²:iin rakennuksesta riippuen, jolloin kiinteistövero olisi linjassa rakentamislakia koskevan ehdotuksen kanssa.

Museo- ja taidegalleriarakennusten verotusarvoja tulisi kohtuullistaa. Veroprosentit näyttäisivät muodostuvan melko maltillisiksi, mutta museo- ja taidegalleriarakennusten verotusarvo on huomattavan korkea kaikilla kuudella alueella. Esimerkiksi erään Helsingissä sijaitsevan museorakennuksen vero nousee uusilla laskentaperusteilla jopa 89 % aiemmasta. Maapohjan alempi kiinteistövero ei riitä tasaamaan näin suurta veron nousua. Museot ja taidegalleriat tulisi arvostaa kuten Kirjastot ja arkistot tai Näyttely- ja messuhallit.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry toteaa, että pääomavaltaisen kauppakeskusliiketoiminnan tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Pelkona on, että uudistuksella saataisiin aikaan ylimääräinen kustannusshokki.

Kauppakeskusten jälleenhankinta-arvo ei heijasta oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Vuokralaisten liiketoiminnan kannattavuutta rasittaa voimakas kustannustason nousu, ja kiinteistöverouudistuksen kautta lankeava lisäkustannus olisi kuolinisku varsinkin monelle yrittäjöpohjaiselle toimijalle. Toimisto- ja liikekiinteistöjen kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan yleisesti vuokralaiselta, jolloin kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä vuokralaiseen ja viiveellä vuokranantajaan.

Esityksessä arvioidaan liikerakennusten kiinteistöveron nousevan keskimäärin 56 %. Yksittäisten kiinteistöjen kohdalla nousu voi olla huomattava. Veron nousu on vastoin hallitusohjelmaa, jonka mukaan uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa.

Uudistuksen kokonaisvaikutuksia on mahdoton arvioida, koska maapohjien hintakarttoja ei ole julkistettu. On kohtuutonta, että alalle luodaan merkittävää epävarmuutta yli vuoden ajaksi. Epätietoisuus maapohjan verotusarvosta haittaa ja hidastaa kiinteistökauppaa ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa.

Vaikka uudistuksella ei tavoitella verotuksen tason nousua, kunnan harkintaan jää veroprosentista päättäminen. Kunnilta tulisi poistaa harkintavalta määräajaksi, ja säätää kuntien kiinteistöveroprosenteista kuten kunnallisverosta sote-uudistuksen yhteydessä.

Uudistusehdotus on kohtuuton kauppakeskusten ja muun elinkeinoelämänkin kannalta. Yhdistys esittää seuraavia muutoksia:

- Varovaisuusperiaatetta tulisi korostaa verotusarvoja määritettäessä, jotta verotusarvojen muutokset ja hajonta jäisivät maltillisemmiksi. Kauppakeskusten kohdalla jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita.
- Laissa tulee säätää, että kiinteistön verotusarvo ei saa ylittää markkina-arvoa ja sisällyttää muutoksenhakumenettely, jos on syytä epäillä, että se ylittyy. Käsittelyajan tulee olla kohtuullinen.
- Liikerakennusten m3-perusteinen arvostus on ongelmallinen kauppakeskuksille, joiden tiloja vuokrataan ja käytetään m2-perusteisesti, johon verotusarvojenkin tulisi perustua.
- Maapohjan hintakartat tulisi julkaista samanaikaisesti esitysluonnoksen tekemisen yhteydessä.
- veron vuosittainen nousu tulisi rajoittaa enintään 15 %:iin eikä soveltamisaikaa tulisi rajoittaa.
- kuntien veroasteiden neutraali taso tulee säätää lailla viideksi vuodeksi ja vaihteluvälin yläraja asettaa tasolle, joka heijastelee keskimääräisen kunnan verokertymää nykyisen vaihteluvälin ylälaidassa. Kunnat, joilla tuottoneutraali veroprosentti ylittää sen, tulee käsitellä erikseen.

Suomen Kiinteistöliitto ry pitää esitysluonnosta keskeneräisenä. Vain harvat pystyvät sen perusteella arvioimaan kiinteistöveronsa muutoksen, eikä tulevista veroprosenteista ole tietoa. On mm. asunto-osakeyhtiöiden taloussuunnittelun kannalta kestävämpää, että verotusarvot tulevat ilmi vasta 2024. Vaikutuksia ja vaihtelua tulee kuvata tarkemmin, mediaanit ja keskiarvot eivät riitä. Kiinteistökohtaisen otosaineiston tulee olla julkista ennen päätöksentekoa, jotta muutokset nähdään alue- ja kiinteistötasolla.

Hallitusohjelman reunaehto siitä, että uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenellekään ja että uudistusta arvioidaan tästä näkökulmasta ennen antamista, ei täyty. Myöskään verovelvollisen alhaista maksukykyä ei ole otettu huomioon. Huomattavien kertakorotusten estämiseksi veron vuosinousu on rajoitettava enintään 10 %:iin ja rajoituksen kesto pidentää vähintään 5 vuoteen. Myös veron laskua voisi olla perusteltua rajoittaa vastaavasti.

Uudistuksessa tulisi huomioida myös taantuvien alueiden arvottomat kiinteistöt, joihin ei kohdistu kysyntää. Uudistuksessa ei huomioida kiinteistön kykyä tuottaa tuloa eikä verovelvollisen alhaista maksukykyä. Liitto on huolissaan oikeusturvasta ja oikaisuvaatimusten pitkistä käsittelyajoista, sillä kiinteistöverot tulee maksaa myös käsittelyajan aikana.

Kuntien valtaa päättää kiinteistöverotuksesta tulisi lisätä poistamalla veroprosenttien alarajat. Oikaisuvaatimusten määrä tulee kasvamaan suuresti ja käsittelyajat pidentyisivät heikentäen oikeusturvaa. Liitto on myös huolissaan taloyhtiöiden ja kiinteistönomistajien kustannustason noususta rakentamisen, huoltopalveluiden ja energian hintojen nousun sekä lisääntyvien energiatehokkuusvaateiden takia.

Suomen Omakotiliitto ry kannattaa sinänsä uudistuksissa periaatteita, jotka lisäävät ymmärrettävyyttä, yksinkertaisuutta, läpinäkyvyyttä ja oikeudenmukaisuutta. Koska maapohjan hintoja ei ole saatavilla, kotitalouskohtaista vaikutusarviointia ei voida tehdä. Liitto esittää uudelleenvalmistelua ja lisäaikaa vaikutusarviointiin. Liitto kiinnittää

huomiota korkeisiin asumiskustannuksiin. Asumisen verotusta tulee tarkastella huomioiden muut asumiseen liittyvät verot. Uudistus ei saa johtaa kenenkään verotuksessa kohtuuttomuuksiin. Maapohjan arvostusperiaatteiden valmistelutyötä on jatkettava ja aluehintatiedot julkistettava.

Ei ole hyväksyttävää siirtää verotuksen painopistettä asumiseen, mitä merkitsisi esimerkiksi maapohjan erillinen veroprosentti ja maapohjan verotusarvon moninkertaistuminen. Uudistuksesta on tulossa verotusautomaatti, johon kunta ei voi vaikuttaa. Kuntien itsehallintoa tulisi vahvistaa ja varmistaa, että ne voivat vaikuttaa siihen, että verokertymä ei kasva ja että yksittäisille asukkailla kasvu on kohtuullinen.

Esityksen arviot ja tiedot siitä, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon, ovat puutteelliset. On hyvä, että asumistukilainsäädäntöä uudistettaisiin, jotta omakotitaloissa asuvienkin asumiskuluihin huomioitaisiin kiinteistövero.

Vaikutustenarviointia tulee jatkaa erityisesti kotitalouksien osalta. Asuntopolitiikan tavoitteisiin kuuluu, että iäkkäät pystyisivät asumaan mahdollisimman pitkään kotona, minkä asumisen verotuksen kiristyksyet voivat tehdä mahdolliseksi. Vaikutusarvioinnista puuttuu muut samaan aikaan vaikuttavat yhteiskunnalliset muutokset mm. hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa ja kuntien verotusrakenteen muuttuessa. Asumiskuluihin voi tulla nousupaineita, kun kiinteistöveron osuus kunnan verotuloista kasvaa.

Talusrakennusten verovapauden pinta-alaraja tulisi korottaa 10 m²:sta rakentamislakiehdotuksen lupakynnystä vastaavasti 30 m²:iin. Esityksen mukaan vakituisten asuinrakennusten verotusarvot nousisivat maan tasolla noin yhdellä %:lla, mutta useimmissa kunnissa alenisivat. Tarvitaan tarkemmat hintatiedot, jotta kotitalous pystyisi laskemaan vaikutuksia osaltaan. Kotitalouksien eriarvoistuminen ei käy riittävästi selville.

Tulee perustella, miten vapaa-ajan-asuinrakennusten jako ympärivuotiseen ja osavuotiseen käyttöön tehdään. Sauna- ja talusrakennusten arvot nousisivat merkittävästi ja esimerkiksi saunarakennukset voivat poiketa erittäin paljon varustetasoltaan, joten yksi hinta ei kuvaa asiaa oikein ja voi johtaa yliverotukseen.

Esityksen mukaan asuinpientalotonttien verotus kiristyisi noin 20 %, kun muutoin asuntotonttien verotus kiristyisi maan tasolla noin 10 %. Omakotitalot rakennetaan ja hankintaan pitkäaikaiseen omaan asumiskäyttöön, vertailu muihin asuntotontteihin ei ole yhdenvertainen. Omakoti- ja paritalojen maapohjan arvostus tulee laskea 45 %:iin yhdenmukaisesti rakennusten kanssa, jotta kunta voi huolehtia, että kenenkään vero ei nouse kohtuuttomaksi ja asettaa asumisen kiinteistöveron nykyistä matalammalle tasolle.

Veroprosentin alaraja tulee poistaa. Tulisi määritellä pks-alueen kunnat, jotka voivat soveltaa rakentamattoman rakennusmaan veroprosenttia, muilla mahdollisuutta ei olisi. Kuntia tulisi kannustaa asuintonttitarjontaan. Vapaa-ajan asuntojen veroprosentin ylärajan tulisi olla 1,7 eli rakennusten yleisen veroprosentin raja. Haja-asutusalueilla käytämättömät, esimerkiksi purkukuntoiset talot tulisi vapauttaa verosta.

Veron nousua rajoittava sääntö on riittämätön. Nousu saa olla enintään 100 euroa vuodessa ja siirtymäajan 10 vuotta. Vero saa olla pienituloisilla enintään 2 % käytettävissä olevista tuloista, millä voitaisiin välttää kohtuuttomuuksia esim. yksinasuvalle eläkeläiselle. Omakoti- ja paritalot tulisi vapauttaa verosta 5 vuoden ajaksi ja pitkällä aikavälillä vero tulee poistaa asuinrakennuksilta maapohjineen.

Uudistuksen täytäntöönpanoa tulee lykätä ainakin vuoteen 2025 ja varata riittävät resurssit sekä varmistaa riittävät oikeussuojakeinot verovelvollisille esimerkiksi kohtuuttomien verotilanteiden varalle.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry pitää uudistusta lähtökohtaisesti perusteltuna ja tavoitteita pääosin kannatettavana. Vaikka tavoitteena ei ole korottaa kiinteistöverotuksen tasoa, arvostusperusteiden muutos tulee vaikuttamaan verorasituksen jakautumiseen kuntien sisällä. Verotusta uudistettaessa tulee huomioida oikeudenmukaisuus ja välttää kohdistamista mahdollisia korotuksia pienituloisten maksettavaksi.

Valmistelussa ei ole riittävästi huomioitu hallitusohjelman linjausta verovelvollisen alhaisen maksukyvyn huomioimisesta. Veron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa on tärkeää, mutta on laajemmin tarkasteltava kohtuuttomien korotusten ehkäisemistä. Tuottoneutraalisolettaman toteutuminen on epävarmaa ja vaikutukset voivat olla huomattavasti arvioitua suurempia. Olisi harkittava veroprosenttien rajoittamista kuten kunnallisveroprosentteja sote-uudistuksessa. Uusien perusteiden tulee toimia oikeudenmukaisesti verotuksen myöhemmin kiristyessä. Vaikutukset pienituloisiin tulee huomioida riittävästi jo uudistuksessa.

ARA-asuntokanta poikkeaa muusta kiinteistökannasta. Vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella ja veronmuutokset heijastuvat vuokriin. Tuotantotukien ehtona on ARA:n hyväksymä tonttikustannus, joka kalleimmilla alueilla voi olla merkittävästi markkinahintaa alempi. Myyntiä ja myyntihintaa säädellään. Erityispiirteet tulisi huomioida kiinteistöverotuksessa. Esitetystä mallissa ARA-kohteiden maapohjan verotusarvo poikkeaisi käyvästä arvosta, joka ei ole sama kuin rajoituksista vapaan kohteen.

Valmiilla alueilla ARA-kohteet eivät juuri heijastuisi aluehintoihin, vaikka ne ARA-kohteet voivat muodostaa merkittävän osan alueen asuntokannasta. Jos uudella asuinalueella merkittävä osa tonttikaupoista liittyy ARA-kohteiden

rakentamiseen, ja ne vaikuttavat markkinahintaisten tonttien verotusarvoon, ne voivat vääristää verotusarvoja, jollei niitä huomioida erikseen.

ARA-kohteiden maapohjan verotusarvona tulisi pitää ARA:n määrittämiä enimmäistonttihintoja. Jos tätä ei voida toteuttaa, maapohja tulisi arvostaa 50 %:iin aluehinnasta.

Vaikka uudistuksella ei ole tarkoitus nostaa kiinteistöverotuksen tasoa, kaupunkien sisällä uudistus vaikuttaa verorasituksen jakautumiseen sijainnista riippuen. Segregaation torjumiseksi, mikä on ARA-tuotannon yksi tehtävä, on perusteltua, että ARA-kohteita sijaitsee myös kaupungin kalleimmilla alueilla, joissa verotusarvot, verot ja siten myös omakustannusvuokrat nousisivat eniten. Segregaation torjumiseksi on tärkeää, ettei veromuutos nosta näiden vuokria pienituloisimpien ARA-asukkaiden ulottumattomiin.

Uudistus voi entisestään heikentää vuokratonttien saantia ARA-tuotantoon muilta kuin kunnilta. Jos tontin verotusarvo määräytyy alueen markkinahintaisten tonttien perusteella, mutta enimmäistonttivuokra ARA:n ehtojen mukaan, ARA-tuotantoon tonttien luovuttamisen kannattavuus heikkenee entisestään.

Kiinteistövero vaikuttaa suoraan ARA-asukkaiden maksamiin omakustannusvuokriin. Esityksessä todetaan virheellisesti, että pienituloisilla ARA-asukkailla asumistuki nielisi valtaosan kiinteistöveron muutosten vaikutuksista. Vaikka ARA-asuntojen vuokrat alittavat markkinavuokrat, merkittäväällä osalla vuokra ylittää kuntaryhmäkohtaiset enimmäisasumismenot.

Opiskelija-asuntokohteita ei tulisi katsoa rakennusluokaltaan erityisryhmien asuinrakennuksiksi verotusarvoa määriteltäessä.

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta yhtyy Kaupan liiton lausuntoon.

Suomen Tuulivoimayhdistys ry katsoo, että merituulivoimaloiden kiinteistöveron alentamisessa komission vaatimaan uudelleentarkasteluun perustuva määräaika tulisi pidentää vuodesta 2027 vuoteen 2029. Arvio tuulivoimaloiden käyttöiästä on noussut 25 vuodesta 35 vuoteen, mikä nostaa aiemmin arvioitua kiinteistöveron osuutta tuotantokustannuksista elinkaaren aikana maatuulivoimaa enemmän. Määräajan pidentäminen mahdollistaa kustannuseron saamista kiinni.

Suuren merituulivoimahankkeen investointipäätös tehdään noin viisi vuotta ennen rakentamisen aloittamista, jolloin tulee olla tieto tulevasta kustannuksista. Jos alennuskautta ei jatketa, tulee 2028–2032 kiinteistöveron tason olla tiedossa viimeistään 2023 alussa. Alennuksen tulisi koskea myös jo toteutettua Tahkoluodon merituulivoimalaa, jonka vaadittu aikaisin rakentamisvuosi 2023 rajaa alennuksen ulkopuolelle.

Jos uudistus ei muutoin etene, alennus tulisi toteuttaa erillisellä hallituksen esityksellä.

Esitys jättää epäselväksi, tarkoitetaanko merituulivoimalan rakentamisen aloittamisella yksittäisen voimalan vai tuulipuiston rakentamisen aloittamista.

Uudistus nostaisi huomattavasti ja muita rakennusluokkia enemmän sähköenergian tuotantolaitosten ja sähkönsiirtorakennusten verotusta. Nykyisin ne yleensä luokitellaan teollisuus- ja varastorakennuksiksi. Näiden huolto- ja toimitusvarmuutta varmistavien rakennusten enimmäisveroprosentti tulisi asettaa alemmas.

Esityksessä tulisi tarkemmin arvioida tuulivoiman kiinteistöveropohjaa laajentavan Verohallinnon päivitetyn ohjeen vaikutus kiinteistöverotukseen, samoin sitä, pitäisikö perusarvoa laskettaessa huomioon otettavia rakentamiskustannuksia alentaa 50 %:sta, kustannustason muutoinkin noustessa.

Voimalaitosten kiinteistövero tulee jättää verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasausjärjestelmän ulkopuolelle. Kunnan, joka ottaa tuulivoimaa alueelleen, tulee saada siitä täysi taloudellinen hyöty.

Suomen Vuokranantajat ry tukee uudistuksen tavoitteita siten, että nykyistä paremmin otettaisiin huomioon maapohjan ja rakennusten markkina-arvo. On haastavaa ottaa kantaa esitysluonnokseen vaikutusten arvioinnin puutteellisuuden vuoksi. Esitetyt arviot ja esimerkit kiinteistöveron muutoksista kunnittain ja kiinteistötyypeittäin ovat hyvin suuntaa antavia. Ennen esityksen antamista olisi saatava tarkempia arvioita veromuutosten kohdistumisesta eri kiinteistöihin. Samalla on huolehdittava siitä, että tavoite kiinteistöverouudistuksen kustannusneutraaliudesta säilyy.

Uudistuksessa on pidettävä kiinni siitä, että kenenkään kiinteistövero ei saa nousta kohtuuttomasti. Verotusarvojen korotukset tulisi toteuttaa pidemmällä siirtymäajalla.

Kiihtyvä inflaatio ja energian hinnannousu luovat kotitalouksille merkittäviä kustannuspaineita lähitulevaisuudessa. Asunto-osakeyhtiöissä vastikkeet voivat nousta yleisen kustannustason nousua enemmän. Samaan aikaan, kun asumisen kulut kasvavat, ei kiinteistöveron pitäisi kiristyä kohtuuttomasti.

Uudistuksessa tulisi välttää kaikkia uusia poikkeuksia, jotka monimutkaistaisivat kiinteistöverotusta ja olisivat ristiriidassa uudistuksen tavoitteiden kanssa.

Suomen Yrittäjät ry katsoo, että luonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi ja siitä tulee järjestää uusi lausuntokierros. Keskeistä on, että esitys vastaa hallitusohjelman tavoitteita ja reunaehdoja. Uudistuksen tavoitteet verotusperusteiden yksinkertaistamisesta, selkeyttämisestä ja läpinäkyvyyden lisäämisestä ovat kannatettavia, mutta vaikutukset arvaamattomia. Yksittäisinä muutoksina merituulivoimaloiden kiinteistöveron keventäminen, luonnonsuojelualueiden verovapauden laajentaminen ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin soveltaminen sosiaalihuollon asumispalvelujen käytössä oleviin rakennuksiin ovat perusteltuja ja niitä on syytä edistää riippumatta uudistuksen etenemisestä muutoin.

Tavoitteena ei ole verotuksen kiristäminen, mutta vero voisi kiristyä erittäin merkittävästi. Vaikka verotus ei kunnassa kiristyisi, yksittäistapauksissa veron nousu voisi olla kohtuutonta. Kuntien taloustilanne huomioiden vaikutusarvioiden lähtökohtana olevan tuottoneutraalisuusolehtaman toteutuminen on epätodennäköistä. Uudistuksen ajoittuminen samaan ajankohtaan sote-uudistuksen kanssa on riski, koska yhteisvaikutuksia on vaikea ennakoida. Kunnilla voi olla houkutus nostaa veroprosentteja, mikä voimistaisi verotuksen kiristymistä. Ei ole hyväksi, että uudistus etenisi ennen kuin sote-uudistuksen vaikutukset ovat tiedossa.

Tuottoneutraalisakin uudistuksessa vero kaksinkertaistuisi 81 postinumeroalueella ja nousisi enimmillään 23-kertaiseksi. Jää epäselväksi, miksi suurimmat verotusarvojen korotukset kohdistuvat yksittäisille alueille muun mm. Seinäjoella, Sastamalassa, Raaseporissa ja Kontiolahdella. Aluehinnat vaihtelevat erittäin paljon saman kunnan sisällä, mikä saattaa viitata arvostamisperusteiden tulkinnanvaraisuuteen.

Esityksen perusteella ei voi arvioida uudistuksen vaikutuksia yksittäisten kiinteistöjen tai verovelvollisten verorasitukseen, sillä vaikutuksia on arvioitu vain kuntakohtaisesti keskimääräisten lukujen perusteella. Esityksestä ei esim. selviä, kuinka suuria asuntokohtaiset veromuutokset voivat enimmillään olla. Vertailu omakotitalojen ja osakehuoneistojen verotusarvojen ja käypien arvojen välillä perustuu 500 kauppaan, mikä ei ole riittävä. Arvioinnissa tulisi keskittyä erityisesti suurimpiin muutoksiin.

Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa kehitettyjen uusien arvostamismenetelmien laatua on vaikea arvioida, mutta ajanmukaisina metodeina ne lähtökohtaisesti vastannevat vanhoja menetelmiä paremmin nykypäivän vaatimuksia. Keskimääräiset alueelliset rakentamiskustannukset eivät kuitenkaan heijasta rakennusten käypiä arvoja nykyistä paremmin, koska niissä ei riittävästi huomioida sijaintia. Vaikka pääkaupunkiseudun rakentamiskustannukset olisivatkin muuhun maahan verrattuna jonkin verran kalliimpia, ero ei ole suhteessa valmiin rakennuksen arvoon, jossa sijainti on ratkaiseva tekijä. Lisäksi uudistus johtaisi esim. teollisuus- ja myymälärakennusten erittäin suuriin verotusarvojen korotuksiin, joiden perusteita on avattu niukasti. Yrityksille perusteluiden ymmärrettäväksi tekeminen on tärkeää ehdotusten oikeellisuuden arvioimiseksi ja järjestelmän hyväksyttävyyden kannalta.

Veron nousu todennäköisesti korottaisi vuokratasoa, tyypillisesti kiinteistöverot osana hoitokuluja veloittaneen vuokralaisilta.

Vaikutusarvioita on täydennettävä huomioiden myös yksittäisten kiinteistöjen veromuutoksia. Erityisesti tulisi ottaa kantaa siihen, miten esitys toteuttaisi hallitusohjelman kirjausta, ettei uudistus johda kohtuuttomaan veronkiristykseen kenenkään kohdalla. On myös tärkeää, että uudistus ei johda kohtuuttomiin muutoksiin perintö- ja lahjavero- lain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa tai tuloverotuksessa.

Uudistus lisäisi merkittävästi muutoksenhakuja. Verotuksen massamenettelyssä on riski siitä, että viranomaislähteestä saatava pohjatieto on väärin ja erityisesti uuden rakennusluokituksen käyttöönotto johtaa virheisiin aiheut- taen muutoksenhakuja, samoin veron vuotuista nousua rajoittava säännös.

Veron nousua rajoittava sääntö on perusteltu, mutta sen hieman pidempään soveltamisaikaa olisi selvitettävä. On myös arvioitava uudelleen säännön soveltamisen rajoittamista tilanteissa, joissa omistuksessa on tapahtunut muutos 2023 tai sen jälkeen, esimerkiksi lahjoituksia, joissa omistaja pidättää hallintaoikeuden säilyen kiinteistövero- laissa tarkoitettuna omistajan veroisena haltijana. On myös perusteltava tarkemmin, miksi rajoitussääntöä ei sovel- lettaisi uudistuksen voimaantulon jälkeen kiinteistön hankkineeseen.

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf pitää uudistamista tärkeänä. Esitys on huolellisesti tehty ja perusteltu. Nykyiset arvostusperusteet ovat vanhentuneita ja uudistuksen tarve on ilmeinen.

Erityisesti saaristossa on maa-alueita, joilla ei ole markkina-arvoa eikä taloudellista hyötyä omistajalle, kuten jouto- maat ja metsättömät luodot, ei ole kunnallisia palveluja eikä voi saada rakennuslupaa. Luonnonsuojelulain mukaan suojellut alueet ovat verovapaita ja verosta tulisi vapauttaa maa-alueet, jos omistaja voi osoittaa, että alue ei voi tuottaa hänelle hyötyä tai vaihtoehtoisesti arvostaa alle 20 %:iin aluehinnasta.

Monien poistamatta olevan hankintamenon perusteella arvostettavien maatalouden vanhojen rakennusten verotus- arvot ovat matalia. Jos rakennus otettaisiin muuhun käyttöön, ne arvostettaisiin eri perustein. SLC korostaa, että ei saa syntyä tilannetta, jossa käyttämättä jääviä latoja arvostetaan toisen perusteen mukaan, jolloin kiinteistövero nousee.

Muilta osin SLC kannattaa ehdotuksia.

Teknologioteollisuus ry yhtyy EK:n lausuntoon. Uudistuksen tavoite on ymmärrettävä, mutta se uhkaa johtaa kohtuuttomuuksiin. Yritysten näkökulmaa ei ole huomioitu eikä vaikutuksia niille arvioitu. Vaikutukset yrityksiin tulee arvioida tarkasti, jottei niiden toimintaedellytyksiä vaikeuteta. Esimerkiksi suurten teollisuuskiinteistöjen osalta korotukset voivat olla epäsuhtaisia, kohtuuttomia ja ennakoimattomia. Esitysluonnoksen perusteella on mahdotonta arvioida ja ennakoida kiinteistöverorasituksen nousua. Arvostusperusteiden läpinäkyvyys vaikuttaa olemattomalta ja virheiden oikaisu on siten hankalaa.

Esitys ei sisällä toimialakohtaisia laskelmia, eikä vaikutuksia voida esityksen tapaan arvioida rakennus- ja maapohjatyypin pohjalta. Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusten verorasitus kasvaisi esityksen mukaan 44 %:lla, ja energianhuoltorakennusten peräti 123 %:lla, mikä on käsittämätöntä energia- ja ilmastopoliittiselta kannalta. Merkittävät korotukset on selitettävä ja perusteltava hallitusohjelmaan kirjatusta muutosten kohtuullisuuden näkökulmasta, joka ei näyttäisi toteutuvan.

Vaikutusarviointi perustuu tuottoneutraalisuusolettamaan, joka on perusteeton. Veroprosenttien vaihteluväliä tulee alentaa. Vaikka tuottoneutraalisuus toteutuisi, kiinteistövero kohdistuisi eri tavoin, eikä esitys sisällä arviointia, miten muutokset kohdistuvat verovelvollis- tai verovelvollisryhmäkohtaisesti.

Teollisuudessa usein käytettävien rakennustyyppien ikäalennus tulee korottaa 5 %:iin ja on arvioitava, minkälaiset rakennustyypit kuuluvat kategoriaan ”muu rakennus” ja tulisiko lakiin lisää ikäalennusluokkia.

On periaatteessa hyvä, että rakennusluokitusta päivitetään, mutta luokkien yli kolminkertaistuminen aiheuttaa rajanveto- ja tulkintaongelmia. Tulis arvioida, tuleeko verotuksen piiriin rakennelmia, jotka eivät ennen ole olleet verotuksen piirissä. Rakennusluokkien uudishintojen määrittely vaikuttaa läpinäkyvämmältä ja sattumanvaraiselta. Tulee kiinnittää huomiota, miten rakennusluokkiin voi hakea muutosta.

Rantatonttien verotuksen kiristyessä telakoiden verotuksen ei tule kiristyä rannalla sijaitsemisen vuoksi.

Jos esitystä ei palauteta jatkovalmisteluun, veron nousua siirtymävaiheessa rajoittavan säännöksen soveltamisaika tulee pidentää 10 vuoteen ja nousu rajoittaa 10 %:iin.

Teollisuuden Voima Oyj ja Posiva Oy arvioivat, että esitettyjen muutosten kustannusvaikutus olisi TVO:lle ja Posivalle kustannusneutraali. Nykyinenkin verotaso on kuitenkin kohtuuton.

Veroprosentti määräytyy lakitasolla, mutta rakentamiskustannuksen prosenttia voidaan muuttaa asetuksella, mikä kasvattaa verotuksen nousun kynnystä matalamman muutoksen takia.

Energiapolitiikan tulee verolainsäädännön tukemana kannustaa investointeja kohti puhdasta energiantuotantoa. Ydinvoimalaitoksiin kohdistuva kohtuuton korkea kiinteistövero on ristiriidassa energia- ja ilmastopoliittikan tavoitteiden kanssa. Haluttaessa vahvistaa energiaomavaraisuutta ja rahoittajien kiinnostusta ydinvoiman rakentamiseen tulee verotusympäristön olla kannustava. Päästöttömän ydinlaitoksen kiinteistöveroa tulisi alentaa. Asiaa tulisi arvioida Ukrainan sodan vuoksi muuttuneessa poliittisessa tilanteessa.

Vantaan Valo Ky tukee Suomen Kauppakeskusyhdistyksen esittämiä muutoksia. Pääomavaltaisen kauppakeskusliiketoiminnan tuloksellinen harjoittaminen edellyttää vakaata toimintaympäristöä ja ennakoitavaa kustannuskehitystä. Kustannustason yleinen nousu nostaa kiinteistönpidon kustannuksia ja uudistuksen pelätään aiheuttavan ylimääräisen kustannushokin.

Kauppakeskusten jälleenhankinta-arvo ei heijastele oikealla tavalla toimialan taloudellisia puitteita. Vuokralaisten toiminnan kannattavuutta rasittaa jo nyt voimakas kustannustason nousu, ja uudistuksesta aiheutuva lisäkustannus voi olla kuolinisku varsinkin monelle yrittäjätaloudelle toimijalle. Kiinteistövero on kauppakeskuksissa merkittävä kuluerä. Liikekiinteistöjen kiinteistönpidon kustannukset laskutetaan yleisesti vuokralaiselta, johon kustannuspaine kohdistuu lyhyellä aikavälillä ja viiveellä vuokranantajaan.

Esitysluonnoksen mukaan liikerakennuksesta maksettava vero nousisi keskimäärin 56 %. Uudistus voi johtaa huomattavaan yksittäisestä kiinteistöstä maksettavan veron nousuun. Uudistus voi luoda suuren epätietoisuuden alalle. Varovaisuusperiaatetta tulisi korostaa, jotta verotusarvojen muutokset ja hajonta jäisivät maltillisemmiksi. Lakiin tulee kirjata, että kiinteistön verotusarvo ei saa ylittää kiinteistön markkina-arvoa ja sisällyttää muutoksenhakumenettely, jos on syytä epäillä, että verotusarvo ylittää markkina-arvon.

Liikerakennusten arvostaminen m3-perusteisesti on ongelmallista kauppakeskuksille, joiden tiloja vuokrataan ja käytetään m2-perusteisesti. Verotusarvojen tulisi vastaavasti lakea m2-perusteisesti.

Veron nousua rajoittavan säännöksen mukainen 30 % nousu on kauppakeskusten ja niissä toimivien yrittäjien näkökulmasta kohtuuton. Nousu tulisi rajoittaa 15 %:iin, eikä sääntöä tule rajoittaa ajallisesti.

Maapohjien hintakartat tulisi julkaista samaan aikaan hallituksen luonnosesityksen tekemisen yhteydessä. Verotuksen ennakoimattomuutta lisää se, että kaikilla alueilla ei ole tehty juurikaan maakauppoja.

Kuntien veroprosenttien neutraali taso tulee säätää lailla viideksi vuodeksi. Vaihteluvälin yläraja tulee asettaa tasolle, joka heijastelee keskimääräisen kunnan verokertymää nykyisen vaihteluvälin ylälaidassa. Kunnat, joilla tuotoneutraali veroprosentti ylittää tämän tason, tulee käsitellä erikseen.

Västabolands Företagare rf, Kimitoöns Företagare rf ja Egentliga Finlands Företagare rf katsovat, että uudistus aiheuttaisi vakavia kielteisiä vaikutuksia Suomen saaristoalueille. Esitys tulee ottaa uuteen käsittelyyn ja siihen on kirjattava mahdollisuus ottaa huomioon saariston erityisolosuhteet.

Saaristossa on paljon maata, joita ei arvosteta markkina-arvoihin ja joita on lähes mahdoton käyttää tonttimaana. Maa on pitkälti perintönä siirtynyttä tai on voitu aikanaan hankkia edullisesti. Monet saariston pienyrittäjät ovat pienituloisia. Jos maa arvostetaan uudistusesityksen mukaisesti joutuvat saaristolaiset ja pienyrittäjät myymään maitaan, koska heillä ei ole kykyä maksaa nousevia veroja. Uudistus vaikuttaa myös perintö- ja lahjaveroihin vaikeuttaen yritysten sukupolvenvaihdoksia, mikä pakottaa perheet ja yrittäjät myymään maitaan. Jokamiehenoikeuteen perustuvat käyttömahdollisuudet voivat heiketä.

Omistajien maksukykyä ei otettaisi huomioon. Saaristo tulisi vähitellen yksityistetyksi ja vapaa-ajanasukkaiden asuttamaksi yritystoimintaa harjoittavien saaristossa ympärivuotisesti asuvien sijasta, jotka ylläpitävät ympäristöä kaikkien käytettäväksi virkistysmahdollisuuksineen ja saaristoyrittäjien palveluista nauttien. Saaristo ansaitsee keskeisempiä vaihtoehtoja, mikä voidaan saavuttaa ympärivuotisella asutuksella ja sillä, että asukkailla on edellytykset hankkia elantonsa pienimuotoisella yritystoiminnalla.

Åbolands Skärgårdsstiftelse sr toteaa, että uudistus voi johtaa saaristoalueiden kiinteistöverotuksen kiristymiseen entisestään. Kiinteistöverolain soveltamisen muuttuminen hiljattain johti siihen, että saaristossa vero sai konfiskatorisia piirteitä, mikä johti maa-alueiden myyntiin verosyistä.

Kiinteistöverotuksen perusteena olevat kauppahintatilastot tunnistavat saaristoalueiden arvostamisen kannalta relevanteista kiinteistöistä maa- ja metsätalouskiinteistöt ja vapaa-ajankiinteistöt. Ne antavat harhaanjohtavan kuvan muiden kiinteistöjen hintatasosta. Luotoja ja kareja, joilla ei ole rakennusoikeutta ja joita ei voida hyödyntää taloudellisesti, ei voida verrata myytyihin kiinteistöihin. Verotus ei voi perustua siihen, että vailla taloudellista arvoa olevien alueiden määrittely on haastavaa.

Ensiaskelena ainakin osayleiskaavassa suoja-alueiksi merkityt alueet tulisi vapauttaa verosta.

Kiinteistöverotusta ei ole syytä kiristää asutussa saaristossa eikä muillakin harvaan asutuilla alueilla. On päinvastoin syytä eri keinoin edistää saariston pysyvää asutusta, joka on vähentymässä, millä on kielteisiä vaikutuksia useimpiin yhteiskunnan osa-alueisiin, kouluun, terveydenhuoltoon ja liikenneyhteyksiin. Kiinteistöverotus ei saa johtaa siihen, että saaristolaisten on myytävä maataan tai muutettava muualle.

KUNTASEKTORI

Suomen Kuntaliitto ry pitää uudistusta kokonaisuudessaan erittäin kannatettavana. Se korjaa merkittävästi monia epäkohtia. Verotusarvot ovat jääneet jälkeen todellisesta hintakehityksestä eivätkä alueelliset erot ole oikeudenmukaisia. Samanarvoisesta kiinteistöistä saatetaan maksaa hyvinkin eritasoista kiinteistöveroa. Nykyinen arvostamistapa on monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Maapohjien verotusarvon laskentamenetelmä on kokonaisuutena kannatettava. Vaikka menetelmä huomioi useita laskentatekijöitä makro- että mikro-alueen tasolla, on mahdollista, että joissakin tapauksissa esimerkiksi jonkin yksittäisen alueen verotusarvo ei välttämättä kuvasta maapohjan käypää arvoa.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä veroprosentista on perusteltu kuntien taloudensuunnittelun kannalta, ja se mahdollistaa verotuksen painopisteen tehokkaan kohdistamisen.

Rakennuslakia koskevan ehdotuksen mukaan alle 30 m² suuruiset talousrakennukset ja alle 50 m²:n suuruiset katokset vapautettaisiin rakennuslupapalveloitteesta, jolloin kunnan rakennusvalvonta ei pystyisi toimittamaan niistä tietoja Verohallinnolle. Verotus perustuisi kiinteistön omistajien antamiin tietoihin. Verotuottovaikutukset huomoiden, rakennuslupapalveloitteessa ja veronalaisuudessa tulisi noudattaa samaa pinta-alaa, jonka tulisi olla 20 m².

Verotusarvojen muuttuessa merkittävästikin on tärkeää tasoittaa vaikutuksia siirtymäkaudella. Ehdotettu veron nousu rajoitettava säännös vastaa kohtuullisella tavalla hallitusohjelman vaatimuksiin. Se vaikuttaa kuntien 2024 veropohjiin tavalla, jota on mahdotonta ottaa huomioon vain tarkastelemalla verotusarvoja sinänsä. Rajoitussääntö saattaa vaikuttaa myös ns. tuotoneutraalin verotuksen tasoon. Nämä vaikutukset tulee saada havainnollisesti kuntien tietoon vuoden 2024 veroprosenttien määrittämistä varten.

Kun kiinteistöverotulojen painoarvo kuntataloudessa kasvaa, on kiinteistöverotuksessa panostettava tietovirtojen laadukkuuteen, oikea-aikaisuuteen ja kaksisuuntaisuuteen. Tarvittavat tiedonvälitysratkaisut tulee toteuttaa suorien yhteyksien kuntien ja verottajan prosessien välillä tietopalvelurajapintoihin tukeutuen.

Kunnilla tulee kevään 2023 aikana olla käytettävissään kaikki olennaiset tiedot kiinteistöjen verotusarvoista, jotta kunnat voivat alkaa tarkemmin valmistelemaan veroprosenttipäätöksiään. On myös erittäin tärkeää, että veroprosenttien ilmoitusaikataulussa, viimeistään 17.11, pysyttäisiin. Erityistä merkitystä on hinta-alueita ja niiden hintoja koskevilla tiedoilla, joiden tulisi olla kuntien käytössä viipymättä.

Espoon kaupunki pitää uudistusta kokonaisuudessaan kannatettavana.

On tärkeää, että MML:lta saadaan mahdollisimman pian kaupungin tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet. Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyinen pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, esimerkiksi asuinkerrostalon pohjakerroksen liiketilat. Koska tällaisia tapauksia on mukana myös aluehintojen määrittämisessä käytetyissä vertailukaupoissa ja kyse on massa-arvioinnista, ei näitä pystytä huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. Joissain tilanteissa kiinteistön erityispiirteet ja rajoitteet on voitava huomioida esim. kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa, esimerkiksi kun kyseessä on asemakaavassa määrätty suojeluvuorokausi, joka voi asettaa omistajansa eri asemaan kuin rajoitteista vapaana olevan kiinteistön omistaja.

Asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat kiinteistöt ehdotetaan arvostettavaksi 20 %:iin aluehinnasta. Suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla verotusarvot jäisivät monin paikoin alle käypien arvojen. Ratkaisu voidaan hyväksyä, kun omistaja ei voi hyödyntää odotusarvoa ennen kaavoitusta ja muu ratkaisu aiheuttaisi merkittäviä haasteita kiinteistöverotuksen tietohuollolle.

Veroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeasuuntaiset ja vaikuttavat riittävästi. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Veroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

Uudistus ei kokonaisuutena saa tarkoittaa sitä, että Espoon tai muidenkaan kasvualueiden kiinteistönomistajilta kerättävät kiinteistöverot kasvattaisivat tulonsiirtoja kasvualueilta muualle Suomeen.

Kuntien tulisi saada käyttöönsä vuodelta 2023 toimitetussa verotuksessa käytettävien tietojen, joita käytettäisiin 2024 veroprosenttien määrittämiseksi, lisäksi myös 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä.

Veron nousua rajoittava sääntö on hyvä, mutta se vaikeuttaa kunnan veroprosenttien määrittämistä. Kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta ne pystyvät arvioimaan säännön vaikutuksen verotuottoihin.

Esitys ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä, mikä huomioitaisiin asumistukilainsäädäntöä muuttamalla. On tärkeää, että se toteutuu samanaikaisesti kiinteistöverouudistuksen kanssa, koska verotusarvojen ja verojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Talusrakennusten verovapauden pinta-alarajaksi tulisi asettaa 10 m²:n sijasta rakennuslakia koskevassa ehdotuksessa esitetty 30 m², jos vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023. Uudistuksesta on tiedotettava monipuolisesti.

Helsingin kaupunki katsoo, että uudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen ja korjaa hyvin nykytilan puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa ja se on tärkeää toteuttaa suunnitellussa aikataulussa. Jatkovalmistelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmastopolitiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia.

Kunnilla ei ole käytettävissään maapohjan aluehintoja tai rakennusten arvostusperusteita uudistuksen verovaikutusten arvioimiseksi eri näkökulmista eikä mahdollisuutta arvioida MML:n suorittamien vaikutusarviointien toimitusta tai mm. arvioida vaikutuksia tarkemmin kiinteistökohtaisesti.

Vaikka kunta voi määrittellä veroprosentit tuottoneutraalisti, verorasitus jakautuisi eri tavalla kunnan sisällä. Aineiston perusteella ei voida laskea veroprosentin muutoksen vaikutusta yksittäiseen kiinteistöön.

Kuntien tulisi saada 2024 veroprosenttien määrittämistä varten tarpeelliset tiedot viimeistään huhti–toukokuussa 2023, voidakseen tehdä tarvittavat laskelmat ja vaikutusarviot 2024 talousarviovalmistelujen aikatauluissa. Lainsäätäjällä tulisi olla valmiudet kuntien vaikutusarviointien perusteella tarkentaa veroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Uudistus vaikuttaa valtionosuuksiin ja kunnille tulisi tarjota vaikutusarvioita siitä, miten tasausjärjestelmä tulisi muuttamaan arvostamisperusteiden ja veroprosenttien vaihteluvälien muuttuessa.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat suuret, esimerkiksi asuinkeuhkotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m². Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella pienellä alueella. Asemakaavan ulkopuolella tarvitaan myös m² perusteisia aluehintoja.

Esityksessä ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Perusteltua on käyttää maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä, jolloin siihen luettaisiin asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkeuhkosalan, lisäksi asemakaavassa annettu lisäkerrosala. Huomioon tulee ottaa, että esimerkiksi poikkeusluvalla käytetty rakennusoikeus ylittää kaavassa määritellyn. Menettelyn heikkoutena on, että tontin rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voivat kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä ARA-kohteiden enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA-kohteiden tonttien verotusarvo tulisi määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ne arvostetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontin hyödyntämismahdollisuutta ja nostavat kustannuksia, alentaen markkina-arvoa. Suojelukohteiden rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityisperusteet puuttuvat esityksestä, ja ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta. Tämä olisi yleisen oikeustajun mukaista ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä esirakentamistyöt valmiiksi.

Yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten maiden rajaukset ja arvoperusteiden tulisi olla selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä yhteistyössä kuntien ja MML:n kanssa. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostaminen 20 %:iin aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa pinta-alapohjaiseksi hinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvostuksen vaara on esitetyn kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Alle 10 m² talousrakennukset vapautettaisiin verosta. Rakentamislakia koskevan muutosehdotuksen mukaan alle 30 m² talousrakennus ja alle 50 m² katos eivät harvoin poikkeuksin vaatisi rakennuslupaa ja ne tulisi jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Veron enimmäisnousun rajoittaminen 30 %:iin siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista massa-arvioinnin puutteita, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin. Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti.

Osana uudistusta tulisi selvittää tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan.

Ilomantsin kunta pitää hyvänä uudistukseen sisältyvää kiinteistöveron määräytymisperusteiden avoimuuden lisääntymistä.

Uudistus suosii kuntia, joissa voidaan rakentaa tuulivoimaa. Itärajalta sijaitsevat kunnat menettävät huomattavat kiinteistöverotulot Puolustusvoimien kielteisten lausuntojen johdosta. Itä-Suomen kunnat ovat eriarvoisessa asemassa muun Suomen kanssa. Valtion tulisi kompensoida alueille verotulojen menetys.

Isojoen kunta pitää esitettyä uudistusta tarpeellisena.

Jos verotusarvojen kuntakohtainen vaihtelu on suurta kuntien välinen veroprosentin ero voi kasvaa. Isojoki joutuisi kiristämään veroprosentteja kerätäkseen nykyisen verokertymän. Kunnat, joissa verotusarvot nousevat, voivat alentaa veroprosentteja ja kunnissa, joilla laskua tapahtuu, mikä voi koskea myös naapurikuntia, on paine nostaa veroja. Tämä voi johtaa vääristyneeseen kilpailuun kuntien välillä ja vaikuttaa erityisesti uudisrakentamisen verotukseen. Arvostusperusteiden alentuminen voi vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen, missä harvaan asutulla alueella on jo nyt ongelmia.

Kunta kyseenalaistaa esitysluonnoksen mukaiset alueelliset erot rakentamiskustannuksissa. Eroja esiintyy lähinnä maapohjan kustannuksissa. Harvaan asutuilla alueilla rakennuskustannukset voivat olla kaupunkeja korkeampia. Työvoiman saatavuus nostaa työn hintaa myös harvaanasutuilla alueilla. Materiaalien hinnat eivät kunnan mukaan

riipu alueesta. Logistiset kustannukset voivat päinvastoin vaikuttaa materiaalien hintoihin korotuksin. Jos aluekohtaisia rakentamiskustannuksia käytetään arvostuksen perusteena, tulee tietojen perustua todellisiin ja ajanmukaisiin aluekohtaisiin tilastotietoihin.

Tuulivoimaloiden rakennuskustannusperusteinen arvostaminen voi johtaa epätasa-arvoisuuteen ja vaarantaa verotulojen kertymistä. Niiden verotusarvoon ei lasketa esimerkiksi koneistoa ja lapoja, eikä tuulivoimalan rakentamiseksi vaadittua tiestöä alueella. Tällöin tuulivoimalatoimija pystyy kohdentamaan kustannukset pääosin niihin voimalanosiin, jotka eivät kuulu veropohjaan. Kunta ehdottaa, että verotusarvoon laskettaisiin myös tuulivoimalan rakentamiseksi tarvittava uusi tiestö, turbiinikoneisto ja tuulivoimalan siivet.

On erittäin tärkeää, että tuulivoimaloiden kiinteistöverotulot jatkossakin osoitetaan voimalaitoksen sijaintikuntaan, muutoin tuulivoimahankkeet todennäköisesti kohtaisivat aiempaa suurempaa vastustusta kunnissa. Näitä verotuloja ei saa jatkossakaan jakaa esimerkiksi kunnille, joissa tuulivoimaa ei eri systä ole.

Janakkalan kunta lausuu uudistuksen kohdista, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistön omistajien ja kuntien kohteluun epäedullisesti määriteltäessä kiinteistön verotusperusteita eri laskentatavoin. Uudistuksen tavoitteleva läpinäkyvyys, oikeudenmukaisuus, avoimuus ja kustannustehokkuus on kannatettavaa.

Rakennusten ja maan arvon määrittelyn perusteita verotuksen perusteena olisi tarkennettava alueilla, joilla ei ole riittäviä kauppahintatietoja saatavilla rakennusten ja tonttimaan hinnasta. Maapohjan arvostamisessa voitaisiin ottaa huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien kauppoja on riittämättömästi asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi. Tämä ei välttämättä huomioi tasavertaisesti kiinteistön omistajia tilanteessa, jossa vanhoilla asemakaava-alueilla rakennuskanta on selkeästi eri tasoista, täysin alkuperäiskuntoista, osin, tai kokonaan peruskorjattua, ja josta ei ole saatavilla tonttihintoja.

Tuotoneutraalissakin uudistuksessa yksittäisten kiinteistöjen verotus muuttuu eri tavoin ja on vaikeaa arvioida uudistuksen vaikutuksia tietyillä alueilla sekä vaikutusta kuntien houkuttelevuuteen väestökehityksen näkökulmasta. Uudistuksen toimivuus olisi epävarmaa alueilla, joilla rakennuskanta on eri kuntoista eikä markkinahintoihin perustuvia tilastoja voida käyttää. Hinta-alueiden muodostamisperuste ei näin ollen ole täysin selkeä.

Rakennuslain muutosehdotuksen mukaan rakennuslupakynnys nousisi ja koskisi yli 30 m² ulkorakennuksia ja 50 m² suuruisia katoksia. Niitä koskevia tietoja ei enää saataisi verotusta varten kuntien rakennusvalvonnalta. Ehdotuksessa on asianmukaisesti huomioitu, että alle 10 m² suuruiset talousrakennukset vapautetaan verosta.

Joensuun kaupunki pitää uudistuksen tavoitteita hyvinä. Verotusarvoperusteet ovat jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä alueellisesti ja kuntien sisällä ja päivitys on siten lähtökohtaisesti tarpeellinen.

Arvostamisperusteiden muutosten johdosta kiinteistöverotus osalla veronmaksajia kiristyy, osalla kevenee. Kunta-kohtaiset muutokset ovat eri suuruisia riippuen veropohjan muutoksista. Saman verotuoton saadakseen osa kunnista joutuu korottamaan veroprosentteja, osa voisi niitä laskea.

Muutosten vaikutusten arviointi mm. kunnan sisällä ja eri alueiden välillä on haasteellista esitysluonnoksen pohjalta. Muutosten suuntia voidaan arvioida, mutta kunnilla ei ole mahdollisuutta arvioida uudistuksen vaikutuksia eri näkökulmista. Tulisi saada tarkempia tietoja vaikutuksista eri rakennustyyppisiin ja alueisiin mahdollisimman nopeasti. Vaikutusarviointia tulisi laajentaa myös muista näkökulmista.

Uudistuksen vaikutus veropohjaan ja veroprosentin muutostarpeeseen vaihtelee kunnittain. Pohjois-Karjalan kuntien tulee korottaa esim. vakituisen asumisen veroprosentteja nykyisen verokertymän säilyttämiseksi. Alueilla, joilla veropohja ei muutu tai kasvaa, veroprosentti voidaan säilyttää nykytasolla tai alentaa. Veroprosenttien tasoa on tyyppillisesti vertailtu kunnittain. Alueilla, joissa verotusarvojen muutos jää maan keskitasosta voi veroprosentin muutos näyttäytyä suurelta, mikä voi vaikuttaa näiden alueiden kehitykseen negatiivisesti. Tähän tulisi muutosvaiheessa kiinnittää erityistä huomiota ja syventää uudistuksen vaikutuksia veronsaajien näkökulmasta eri tyyppisten kuntien osalta (alueellisesti ja eri kuntatyyppit).

Jyväskylän kaupunki pitää uudistustarvetta ilmeisenä, verotusarvojen uudistamista vastaamaan nykytasoa ja markkinahintaa perusteltuna ja vuosittaista päivittämistä kannatettavana. Uudistus on kannatettavaa myös verotuksen läpinäkyvyyden ja tasapuolisuuden kannalta.

Esitetyt veroprosenttien vaihteluvälit ovat perusteltuja ja maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä veroprosentista maapohjien verotusarvojen kasvaessa tuntuvasti. Yksi yleinen veroprosenttitaso voisi joissakin tilanteissa johtaa maapohjan ylikireään verotukseen.

Kiinteistöveron enimmäiskorotuksen rajaaminen 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on kannatettavaa. Se kohtuullistaa yksittäisiä veromuutoksia ja antaa mahdollisuuden oikaista arvostustasojen puutteita, jotka voivat johtaa yksittäistapauksissa kohtuuttomaan lopputulokseen. Siirtymäaikana olisi mahdollista tunnistaa puutteita säännöksissä ja täsmentää laskentakriteereitä, jotka eivät toimisi oletetusti.

Alle 10 m² talousrakennukset vapautettaisiin verosta. Rakentamislakia koskevan muutosehdotuksen mukaan alle 30 m² talousrakennus ja alle 50 m² katos eivät harvoin poikkeuksin vaatisi rakennuslupaa ja ne tulisi vapauttaa verosta.

Kemiönsaaren kunta lähtee siitä, että kiinteistöverouudistus toteutuu kunnille tuloneutraalisti.

Kuntien käytettävissä tulee keväällä 2023 olla kaikki kiinteistöjen verotusarvoja koskevat olennaiset tiedot, jotta ne voivat ryhtyä valmistelemaan päätöksiään kunnan veroprosenteista. On tärkeää, että kunnanvaltuusto ilmoittaa veroprosenttinsa 17.11. Veroprosenttien määrittelyssä hinta-alueilla ja aluehinnoilla on erityistä merkitystä ja kuntien tulisi saada ne käyttöönsä viipymättä.

Kuntalaisille muutokset voivat olla merkittäviä, kiinteistöjen markkina-arvoissa voi olla suuria eroja haja-asutusalueilla ja saaristossa. Uudistus ei ota kantaa omistajan taloudelliseen tilanteeseen. Tulisi kehittää mekanismi, joka estää kohtuuttomat verotusarvot ja arvioi laadittavien tarkempien tietojen perusteella kolmen vuoden siirtymäajan riittävyttä tai tarvetta joissakin tapauksissa pidentää sitä.

Kokkolan kaupunki ilmoittaa yhtyvänsä Suomen Kuntaliiton lausuntoon.

Kolarin kunta katsoo, että uudistus sinänsä on tarpeellinen, mutta toteutus on suoritettava huolella. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia.

Rakennusten verotusarvon perusteena olevien yksikköarvojen eriyttäminen kuuteen kuntaryhmään on sinällään oikeanlainen, mutta on huomioitava, että kunnan sisällä on myös vaihtelua. Tunturi- / matkailukeskusalueilla myytävästä vanhasta omakotitalosta voi myytäessä saada monikertaisen hinnan kuin kunnan epäkiinnostavammilla alueilla.

Maapohjien verotusarvon määräytyminen MML:n kehittämän arvostamisen menetelmän mukaisesti todellisiin kauppahintatietoihin pohjautuen parantaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Alle 10m² suuruisten talousrakennusten vapauttaminen verosta on perusteltu, samoin kiinteistöveron rajoittaminen leikkurilla siirtymävaiheessa.

Kunnilla tulee olla kaikki tiedot kiinteistöjen verotusarvoista veroprosenttipäätösten valmisteluun. Nykyiset tiedonvälitystavat tulee korjata kuntien ja verottajan prosessien välillä ja toteuttaa suurin yhteyksin.

Kouvolan kaupunki toteaa, että uudistus on positiivinen ja odotettu hanke, jonka seurauksena verotusarvot saadaan nykyistä paremmin suhteutettua niiden todellisiin arvoihin. On tärkeää, että kiinteistöverojärjestelmä on verovelvollisten kannalta oikeudenmukainen ja tasapuolinen koko maa huomioiden. Uudistus parantaa merkittävästi verotuksen tasapuolisuutta maan eri alueiden välillä, niin kasvukeskusten, niitä ympäröivien haja-asutusalueiden kuin taantuvien seutukuntienkin kesken.

Erytisen hyvä asia on maapohjan verotusarvojen vuosittainen päivitys, jotta ne pysyvät vastaisuudessa ajan tasalla ja vastaavat alueellista hintatasoa mahdollisimman totuudenmukaisesti. Hintakarttapalvelu on tärkeä ottaa käyttöön samaan aikaan uudistuksen voimaantulon kanssa.

Kristiinankaupungin kaupunki toteaa, että yleisesti ottaen uusi jatkuvasti päivitettävä malli, joka ottaa paremmin huomioon markkinaerot ja alueelliset erot, on nykyistä järjestelmää parempi ja tasapuolisempi.

Uudistus on mittava ja sillä on laaja-alaisia vaikutuksia, joita on vaikea hahmottaa ja arvioida. Aineiston perusteella on vaikea arvioida uudistuksen vaikutusta kaupungille. On tärkeää, että kunnat saavat mm. aluehinnat aikaisessa vaiheessa talousarviotyötä aloitettaessa vuonna 2023. Laskelmia siirtymäajan vaikutuksista tarvitaan myös, jotta kunnat voivat arvioida, mille tasolle uudet veroprosentit on asetettava.

Kiinteistöverouudistus ei saa lisätä kunnille annettuja tehtäviä, vaan tietojen pitäisi olla haettavissa niistä tiedoista, joita kunnat jo toimittavat. Uudistuksen arvostusperiaatteet ovat vanhoihin nähden paremmat, kun siirrytään mm. käyttämään hyväksi todellisia käyviä arvoja.

Kuhmon kunta toteaa, että verotusarvojen alentuessa kunta voi joutua kiristämään verotustaan aiemmasta keräykseen nykyisen verokertymän. Jos kuntakohtainen vaihtelu verotusarvon määräytymisessä on suurta, kuntien veroprosenttien ero voi kasvaa. Kunnat, joissa verotusarvot nousevat, voivat alentaa veroprosenttia ja kunnilla, joissa verotusarvot alenevat, on paine nostaa veroprosentteja. Tämä voi johtaa vääristyneeseen kilpailuun kuntien välillä ja vaikuttaa erityisesti uudisrakentamisen verotukseen.

Uudisrakentamisessa harvaan asutulla alueella ongelmana on ollut saada lainarahoitusta asuinrakentamiselle ja yritystiloilta. Arvostusperusteiden alentuminen voi vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta. Jos kunta joutuu nostamaan veroprosenttia säilyttääkseen verokertymän, uudisrakentamisen verotus voi nousta kohtuuttomaksi verrattuna esimerkiksi naapurikuntaan, joka voi alentaa veroprosenttiaan.

Kunta kyseenalaistaa merkittävät alueelliset erot rakentamiskustannuksissa. Työvoiman saatavuus nostaa työn hintaa myös harvaanasutuilla alueilla. Rakentamismateriaalien hinnat eivät riipu alueesta. Logistiset kustannukset voivat nostaa materiaalien hintoja. Jos arvostuksen perusteena käytetään aluekohtaisia rakentamiskustannuksia, tietojen tulee perustua todellisiin ja ajanmukaisiin aluekohtaisiin tilastotietoihin.

Kuopion kaupunki pitää uudistusta kannatettavana. Uudistuksen tavoite uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamis-perusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa tasapuolisuutta, on perusteltu.

Kiinteistöveron painoarvon kasvaessa kuntien tuloista on tärkeää, että kiinteistöverotusta koskeva tiedonvälitys on toimiva ja oikea-aikainen verotuksen oikeellisuuden varmistamiseksi. Veroprosenttien vaihteluvälin laajuus on perusteltu, jolloin kunnat voivat itse ratkaista, vaikuttaako uudistus kunnan veropohjaan.

Keväällä 2023 tulee olla käytettävissä tiedot uusien perusteiden mukaisista verotusarvoista veroprosenttipäätösten valmistelua varten. Veroprosenttien ilmoittamisaikataulu on tärkeää säilyttää ennallaan.

Kustavin kunta pitää uudistusta on erittäin kannatettavana, se korjaa merkittävästi kiinteistöverotuksen monia arvostamiseen liittyviä epäkohtia.

Eri veroprosenttien vaihteluväleihin tehtävien muutosten tulee mahdollistaa se, etteivät kunnat ole pakotettuja kiristämään verotuksen tasoa. Kunnan tulee pystyä kompensoimaan verotusarvojen kohoaminen sekä vaikuttamaan verojen kohdentamiseen alentamalla eri veroprosentteja. Uudistus ei saa johtaa siihen, että kunnat joutuisivat luopumaan nykyisistä verotuloistaan.

Kunnilla tulee olla käytettävissään kaikki olennaiset tiedot kiinteistöjen verotusarvoista jo alkuvuodesta 2023, jotta kunnat voivat alkaa tarkemmin valmistelemään päätöksiään veroprosenteista. On myös tärkeää, että kunnanvaltuustot voivat nykyiseen tapaan ilmoittaa veroprosentit 17.11.

KUUMA-seutu toteaa, että uudistus on kokonaisuudessaan kannatettava.

Ehdotettu rakennusten arvostamismenetelmä on lähtökohtana kannatettava ja vastanee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Perusparannusten huomioimisesta luopuminen on kannatettava. Maapohjan arvostamisuudistus lisää tasapuolisuutta ja oikeudenmukaisuutta. On tärkeää, että MML:ta saadaan pian kuntien tietoon hinta-alueet. Asemakaava-alueilla myös omakotitontit on arvostettava rakennusoikeuden mukaan. Nykyinen osittain käytössä oleva pinta-alapohjainen arvostaminen johtaa epätasa-arvoisuuteen, kun verotusarvo ei nouse esim. muutoskaavalla saadun lisärakennusoikeuden johdosta.

Hinta-alueiden määrittämiseen käytetyissä vertailukaupoissa voi olla mukana kiinteistöjä, joilla voi olla useita käyttötarkoituksia, kuten asuinkerrostalojen liiketilat, joita ei voida massa-arvioinnissa ottaa huomioon. Tulee kuitenkin voida ottaa huomioon kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet, esimerkiksi asemakaavassa määrätyt suojeluvälitteet, jotka voivat asettaa kiinteistönomistajat eri asemaan.

Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostamista 20 %:iin aluehinnasta voitaneen pitää hyväksyttävänä, vaikka suurimpien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla verotusarvot jäisivät monin paikoin alle käypien arvojen, kun omistajat eivät voi hyödyntää odotusarvoa ennen kaavoitusta, huomioiden myös muunlaisen ratkaisun haasteet verotuksen tietohuollolle.

Veroprosenttien vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävältä. Koska kunnilla ei ole käytössä uusia aluehintoja ja rakennusten arvoja vaikutusarviointiin, vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen, jotta kunnat eivät joudu kiristämään tai keventämään verotusta. Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 kiinteistöverotusta koskevat tiedot ja 2023 tiedot tulee luovuttaa kunnille 2023 loppuun mennessä. Myös kuntalaisten tulisi voida tutkia hintakarttoja jo 2023.

Veron nousua siirtymäaikana rajoittava sääntö on hyvä, se kohtuullistaa muutoksia ja mahdollistaa massa-arvioinnin puutteiden oikaisuja. Se vaikeuttaa veroprosenttien määrittämistä eikä saa pienentää verotuloja. Tulee huomioida, että verotus voi kiristyä myös muilla perustein kuin veroprosentin määrittämisen johdosta. Kuntien tulee saada aineisto arvioidakseen vaikutukset verotuloon.

Esitys ei huomioi verovelvollisen maksukykyä, mikä huomioitaisiin asumistukilainsäädäntöä muuttamalla, jonka muutokset tulee toteuttaa samanaikaisesti kiinteistöverouudistuksen kanssa.

Talusrakennusten verovapauden pinta-alarajaksi tulisi asettaa 10 m² sijasta rakennuslain muutosehdotuksen rakennusluparajaa vastaavasti 30 m², jos vaikutukset ovat vähäiset.

Verotuksen mahdollinen kiristyminen uudistuksen johdosta ei saisi verotuloihin perustuvan valtionosuuksien taksajärjestelmän vuoksi johtaa tulonsiirtoihin kunnan tai maakunnan ulkopuolelle.

Uudistuksesta on tiedotettava monipuolisesti ja aikaisessa vaiheessa.

Lieksan kaupunki katsoo, että uudistuksen vaikutuksia kunnille on arvioitu hyvin kevyesti, eikä kunnilla ole aineiston perusteella mahdollisuutta arvioida lakiuudistusten todellisia tai todennäköisiä vaikutuksia eri näkökulmista. Osalla veronmaksajia kiinteistövero kevenee, osalla kiristyy, merkittävästikin. Vaikutusten eroja veronmaksajien kunnan sisällä ei pysty aineiston perusteella arvioimaan.

Verotuksen tasoa on tyypillisesti vertailtu kuntien välillä. Verotusarvojen eron kasvaessa myös veroprosenttien erot kasvavat kuntien välillä. Korkeat veroprosentit voivat vaikuttaa alueen kehitykseen negatiivisesti, vaikka veron määrä tietyntyyppisestä kiinteistöstä olisi alempi kuin matalamman veroprosentin kunnassa.

Liperin kunta pitää perusteltuna tavoitetta uudistaa arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja ja parantaa tasapuolisuutta etenkin veronmaksajien kannalta.

Vaikutusarvioinnin oletus, että kunnat määrittävät uudet veroprosenttinsa tuotoneutraalisti, vaatii matalien verotusarvojen kunnissa merkittävää veroprosenttien nostoa. Korkeat veroprosentit vaikuttavat kunnan houkuttelevuuteen ja alueen kehitykseen. Veroprosentteihin tulee aiempaa suurempia eroja, minkä vaikutuksia ei ole juurikaan arvioitu. Säilyttääkseen saman verotuoton Liperin kunta joutuu nostamaan vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia samaan aikaan kun monet kunnat, voivat sitä laskea.

Osalla veronmaksajista kiinteistövero tulee kiristymään ja osalla keventymään. Vaikutuksia veronmaksajien verorasitukseen ei pysty käytettävissä olevan materiaalin pohjalta riittävässä määrin arvioimaan.

Maalahden kunta toteaa, että koska nykyiset verotusarvot kunnassa ovat suhteellisen matalat ja kunta voi alentaa veroprosentteja, uudistuksen vaikutukset kunnassa arvioidaan vähäisiksi. Tästä voi kuitenkin olla yksittäisiä poikkeuksia, erityisesti jos kiinteistön nykyinen verotusarvo on selvästi markkina-arvoa alempi.

Kuntien on korotettava veroprosenttejaan enemmän jarrusäännön johdosta kuin ilman sitä. Kiinteistönomistajien taloudellinen tilanne jarrusäännön poistamisen jälkeen tulisi ottaa huomioon.

Uudistuksen tulee olla sopusoinnussa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen kanssa siten, että rakennuksia, jotka eivät edellytä rakentamislupaa, ei myöskään verotettaisi.

Kunnan tulee aikaisin vuonna 2023 saada yksityiskohtaiset tiedot veroprosenttien määräämisen perusteeksi vuodelle 2024, jotta kiinteistöverotuksen taso voidaan säilyttää samalla tasolla kuin ennen uudistusta.

Marttilan kunta pitää uudistusta kokonaisuutena kannatettavana sen korjatessa merkittävästi arvostamiseen liittyviä epäkohtia.

Alle 10 m² rakennukset vapautettaisiin verosta, mutta koska rakennuslain uudistusehdotuksen mukaan alle 30 m² rakennuksista ei vaadita rakennuslupaa, riskinä on, että niitä ei ilmoiteta lainkaan verotuksen piiriin.

On ongelmallista, että omistajien Verohallinnolle ilmoittamat korjatut tiedot eivät tule kunnan tietoon. Kiinteistöverotuksessa on panostettava tietovirtojen laatuun, oikea-aikaisuuteen ja kaksisuuntaisuuteen.

Verotusarvojen merkittävästikin muuttuessa on tärkeää tasoittaa vaikutuksia siirtymäkauteen. Kuntien voi olla vaikeaa varautua jarrusääntöön ja sen vaikutukset tulee saada havainnollisesti kuntien tietoon veroprosenttien määräämistä varten. Kunnilla tulee olla hyvissä ajoin ennen kesää 2023 käytettävissään verotusarvoista kaikki olennaiset tiedot veroprosenttien määräämisen valmisteluun, erityisesti hinta-alueiden määräytymistiedot ja aluehinnat. Veroprosenttien ilmoitusaikataulun säilyminen nykyisellä on tärkeää.

Ikäalennusjärjestelmän muutokset eivät ei saa johtaa kohtuuttomiin korotuksiin vanhoissa ja esim. suojelluissa rakennuksissa.

Uudistuksessa tulee varmistaa valtakunnallinen tiedotuskanava muutoksista ja niiden vaikutuksista, jotta kuntalaisten tiedon tarve ei kuormita kuntien rakennusvalvontaa. Maapohjien aluehintoja koskevan karttapalvelun tulisi olla käytettävissä ennen vuotta 2024, jotta kansalaiset voivat varautua muutoksiin ajoissa.

Mustasaaren kunta toteaa, että on ilmeistä, että ainakin maapohjan verotusarvot kunnassa tulevat nousemaan, esitysluonnoksen aineiston perusteella yli 200 %, kun vakituisten ja vapaa-ajan rakennusten ja yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvojen muutokset olisivat maltillisempia.

Toisaalta veroprosenttien vaihteluvälit tulisivat laajenemaan, joten uudistus voi muodostua kunnille tuloneutraaliksi. Muutokset yksittäisten verovelvollisten kiinteistöjen verotusarvoihin ja veron määrään voi kuitenkin tulla suuria alueellisia eroja.

Jotta kunnalla olisi mahdollisuus määrätä mahdollisimman oikeudenmukaiset ja samalla tuloneutraalit veroprosentit, on tärkeää, että kunnat saavat siihen nopeasti välineen toimivaltaiselta viranomaiselta. Työvälineestä tulee käydä ilmi, miten kiinteistöverotuksen eri osien verotusarvot muuttuvat kunnan eri osissa riippuen veroprosenttien tarkistamisesta, sekä mitä verotuloja kunta voi odottaa riippuen määräytyvästä veroprosentista. Työvälineessä on otettava huomioon myös jarrusääntö.

Kuntalaisten tulisi voida avoimesti tarkastella arviointimenetelmiä alueittain, esimerkiksi Tilastokeskuksen tai Verohallinnon rajapintojen kautta. Olisi myös kehitettävä mekanismi kohtuuttoman korkeiden verotusarvojen estämiseksi.

Oulun kaupunki pitää uudistusta lähtökohtaisesti hyvänä. Verotusarvot kokonaisuudessaan heijastaisivat nykyiseen nähden paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnista vastaa MML laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin perusteella. Veron nousun rajoittaminen siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen massa-arvioinnin puutteita, jotka paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Veroprosenttien vaihteluvälin laajuus on perusteltu. Kunnat voivat itse ratkaista vaikuttaako uudistus kunnan veropohjaan. Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen lisää läpinäkyvyyttä.

Keväällä 2023 tulee olla käytettävissä tiedot kiinteistöjen verotusarvoista, sekä laskelmat uusien kiinteistöverokriteerien mukaisista tuottoarvioista, jotta tarvittavat muutokset voidaan huomioida veroprosenteissa. On tärkeää, että veroprosenttien ilmoitusaikataulu säilyy ennallaan.

Outokummun kaupunki pitää uudistusta sinänsä oikeutettuna ja tarpeellisena. Verotusarvot ovat ajan myötä muuttuneet ja eriytyneet, veron tulee olla oikeudenmukainen kiinteistöjen omistajan näkökulmasta ja järjestelmän läpinäkyvä.

Vaikutusarvioinnin oletuksena on, että kunnat määrittävät veroprosenttinsa siten, että verokertymä ei muutu. Kunnat, joiden alueella verotusarvot laskevat, joutuisivat saman verotulon saadakseen nostamaan veroprosentteja, ja ne kunnat, joissa veropohja kasvaa, voisivat niitä laskea. Verotuksen tasoa vertaillaan kuntien välillä, ja se vaikuttaa mm. kunnan houkuttelevuuteen asuinpaikkana. Verotusarvojen erojen kasvaessa alueiden välillä kasvavat myös veroprosenttien erot. Korkea veroprosentti voi heikentää alueen kehitystä, vaikka veron olisi sama tai pienempikin kuin matalamman veroprosentin kunnissa.

Kuntien näkökulmaa ja asemaa ei ole valmistelussa riittävän kattavasti huomioitu, erityisesti uudistuksen vaikutusta tulevaisuudessa erityyppisiin kuntiin. Myös alueellinen ennakointi olisi ollut tarpeen esimerkiksi kasvavien/taantuviin alueiden näkökulmasta. Pidemmällä aikavälillä veroprosenttien erot voivat muodostua merkittäväksi riippuen veropohjan arvon kehityksestä.

Ennen esityksen eteenpäin viemistä on syytä tehdä tarkempi kuntaselvitys sekä tehdä kuntien veroeroja tasaavia elementtejä verotuloihin perustuvaan valtionosuuden tasausjärjestelmään.

Paraisten kaupunki lähtee siitä, että uudistus toteutuu kuntien kannalta tuloneutraalina. Jotta kunnat voivat arvioida uudistuksen toteutumisen vaikutuksia ja mitä se merkitsee uusien veroprosenttien soveltamisessa, kuntien on saatava mahdollisimman pian lisää tietoa verotusarvojen muutoksista.

Yksittäisen kuntalaisen kannalta vaihtelut voivat olla merkittäviä, kiinteistöjen markkina-arvoissa voi olla suuria poikkeamia haja-asutusalueilla ja saaristossa. Uudistus ei ota kantaa kiinteistönomistajan taloudelliseen tilanteeseen. Kaupunki kehottaa hallitusta kehittämään mekanismin, joka estää kohtuuttoman korkeat verotusarvot ja huomioi saariston jouto- ja rakentamattoman maan oikeudenmukaisen verotuksen.

Pietarsaaren kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että rakennuslakiehdotuksen mukaan alle 30 m² talousrakennukselle ja 50 m² katokselle ei tarvittaisi rakennuslupaa, jolloin tietoja verotusta varten ei enää saataisi kuntien rakennusvalvonnalta, vaan verotus perustuisi kiinteistönomistajilta saataviin tietoihin.

Digitalisaatio edistää eri viranomaisten keräämien tietojen tehokkaampaa hyödyntämistä. On tärkeää, että käsitteistö määritellään yksiselitteisesti ja yhteisesti sekä että rekisteröintiohjeet ovat kaikille osapuolille selkeät. Tärkeää on myös mahdollistaa rakennusten ja rakennelmien ominaisuuksien rekisteröinti koko rekisteröintiketjussa rakennusluvasta kiinteistöverotukseen. Ennen uudistusta voitaisiin varmistaa, että verotusarvon määrittämisessä käytettävien eri järjestelmien ohjeistukset ja viestintä ovat synkronoituja ja että käsitteet ja tiedot on yhteisesti määriteltä kaikki käyttäjille yhteisesti. Tuotettavan tiedon tulee olla yksiselitteistä ja yhteensopivaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain että kiinteistöverolainsäädännön kanssa.

Pohjois-Karjalan kuntataloustyöryhmä pitää uudistusta lähtökohtaisesti oikeutettuna ja tarpeellisena. Verotusarvot ovat ajan myötä muuttuneet ja eriytyneet. Veron tulee olla oikeudenmukainen ja järjestelmän läpinäkyvä. Uudistuksella on kuitenkin monia muitakin näkökulmia. Sinänsä perusteltua uudistusta tulee jatkaa ja saada päätökseen.

Kuntien näkökulmaa ja asemaa, erityisesti vaikutusta tulevaisuudessa erityyppisiin kuntiin, ei ole riittävästi huomioitu. Veron merkitys kuntien rahoituksessa korostuu 2023 alusta, kun valtionosuudet samalla vähenevät. Kuntavaihteluksia on selvitettävä tarkemmin arvioiden verotusarvojen muutosten vaikutuksia erilaisiin ja eri kehitysvaiheissa (muuttovoitto/-tappio, kasvukeskus/syrjäinen kunta) oleviin kuntiin. Pidemmällä aikavälillä veroprosenttien ero kuntien välillä voi merkittävästi kasvaa riippuen veropohjan kehityksestä. Tämä voi olla eriarvoistava ja perustuslaillinen epäkohta. Ainekset eriytyvään kehitykseen ovat selvät.

Vaikutusarvioinnin lähtökohta tuottoneutraalisuudesta on eri kuntien näkökulmasta erikoinen. Verotuotto pysyisi nykytasolla, jos kunnat muuttaisivat veroprosentteja veropohjan muutoksista riippuen. Kunnat, joissa arvot laskevat, joutuvat saman verotuoton saadakseen nostamaan veroprosentteja ja kääntäen. Varsinkin pidemmällä aikavälillä kuntien veroprosentit eriytyisivät. Jo lähtötilanteessa kuntien eri kiinteistöverolajien painotetut verotusarvot eriytyvät. Esim. Pohjois-Karjalan kaikissa kunnissa veroarvot eivät nouse yhtä paljon, kuin keskimäärin koko maassa. Esimerkiksi siinä missä koko maassa saman verotuoton vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia voidaan jopa alentaa, Pohjois-Karjalassa sitä joudutaan nostamaan. Maapohjan verotasoa voidaan alentaa, mutta taas epätasa-arvoisesti, koko maassa keskimäärin enemmän kuin Pohjois-Karjalassa. Jos verotusarvot jatkavat eriytymistä, veroprosenttien erot jatkavat kasvamistaan.

Eriytyvän kehityksen lieventämiseksi verotulojen tasauksessa tulee ottaa huomioon kiinteistöveron koko laskennallinen tuotto, mukaan lukien voimalaitosten tuotto. Nykyjärjestelmä kohtelee varsinkin tuulivoiman osalta Itä-Suomen kuntia epätasa-arvoisesti, koska tuulivoimaa ei voida rakentaa puolustusvoimien tutkatoiminnan häiriintymisen takia ja kiihtyvän lisärakentamisen myötä tilanne eriarvoistuu entisestään.

Tampereen kaupunki katsoo, että uudistus on tervetullut ja tarpeellinen nykyjärjestelmän läpinäkymättömyyden ja epätasapuolisuuden vuoksi.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen on perusteltua. Maapohjan arvonmäärittämiseen kiinteistöverotuksessa soveltuu kauppa-arvomenetelmä, ja rakennusten arvostamisessa kustannusarvomenetelmä. Tavoite, että verotusarvot kuvaavat paremmin alueellisia markkina-arvojen eroja, on kannatettava, joskin se saattaa kasvavilla kaupunkiseuduilla lievästi nostaa asumisen kustannuksia. Peruskorjauksien huomioimisesta luopuminen on kannatettavaa. Rakennusten arvostaminen aiempaa vähäisempien ominaisuustietojen perusteella on tervetullutta. Koska rakennuksen arvon eksakti määrittely yksittäisiä ominaisuuksia arvioimatta on verotettavassa kiinteistömässä epätarkoituksenmukaista, on muussakin lainsäädännössä käytössä oleviin rakennusluokkiin perustuva yksinkertaistettu arvostusmalli perusteltu.

Suurten kaupunkien arvot rakennusten verotusarvojen saaminen markkina-arvoja vastaaville tasoille on uudistuksessa nähty haasteelliseksi. Tampereella on huomattava määrä suojeltuja tai muutoin säilytettäväksi määrättyjä sekä rakennuksia, joilla historialliset ja kulttuuriset seikat nostavat kiinteistöjen arvoa. Ei voida arvioida, huomioiko verouudistus riittävästi tällaisten rakennusten arvonnousua.

Kasvavilla kaupunkiseuduilla on tarve ohjata tontteja asuinrakentamiseen, eikä siihen kannustavan rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin enimmäismäärän alentaminen 6,0 %:sta 3%:iin ole perusteltua.

Yleisten, esimerkiksi palvelukäytössä olevien rakennusten arvostamisperusteet puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa, koska muun muassa kuntien ja 2023 aloittavien hyvinvointialueiden ostamia markkinaehtoisia palveluita voidaan tuottaa näissä rakennuksissa.

Kiinteistöveron vuotuisen nousun rajoittaminen on perusteltua, mutta kohtuuttomien kertanousujen rajoittamiseksi soveltamisaika tulisi pidentää kolmesta viiteen vuoteen.

Ennen 2024 veroprosenttien päättämistä kuntien tulee saada käyttöönsä uusien kriteereiden perusteella laskettavat luotettavat tuottoarviot. Kuntien tulee voida varmistaa, ettei verotus pelkän uudistuksen myötä kiristy, eikä verotuotto alene. Uudistuksen vaikutuksia kiinteistöille tai veron tuottoon ei voida arvioida, ennen kuin Verohallinto julkaisee siihen tarkoitetut laskentatyökalut, joiden käyttöön veroprosenttien määrittämisessä ja vaikutusarviointiin eri rakennustyypeille ja eri alueilla olisi varattava riittävästi aikaa.

Kunnille tulee luovuttaa kiinteistöverotukseen vaikuttavat rakennuskohtaiset tiedot ja tieto siitä, milloin kunnan ilmoittamat tiedot on käsitelty ja huomioitu kiinteistöveron lähtötiedoissa. Kunnan tulisi voida ilmoittaa verottajalta puuttuva rakennuksen yksilöivä tunnus (VTJ-PRT) ja tieto siitä, mille rakennukselle se kohdistuu. Tulisi linjata, haakeko verottaja rakennusrekisteritiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ). Yhteistyötä hallinnonalojen välillä tulisi tehdä samanaikaisten uudistusten ollessa käynnissä. Tilavuuden määritelmä poikkeaa väestötietojärjestelmän tulevan RYTJ:n määritelmästä.

Kunnissa rakennuksille ja rakennelmille voidaan tallentaa vain kokonaisala, jolloin katoksilla ei ole pinta-alatietoa. On epäselvää, miten tämä tieto jatkossa välitetään verottajalle. Uudistus ei saa johtaa siihen, että rakennuksen käsitteellisesti verotuksessa osarakennuksina aiheuttaisi kunnille merkittävää lisätyötä.

Jos rakentamislakia koskevan ehdotuksen mukaan alle 30 m² rakennukset vapautetaan rakennuslupapalvelusteesta, luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävillä rakennuksilla, ei tulisi olla veromerkitystä.

Tohmajärven kunta katsoo, että uudistuksen tavoite on oikeasuuntainen, verotusarvoissa on tapahtunut vuosikymmenten aikana muutoksia. Alueet ovat tässä suhteessa eriytyneet toisistaan, varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella olevien kiinteistöjen arvo on laskenut merkittävästi.

Veron tulee olla oikeudenmukainen kiinteistön omistajan näkökulmasta. Riskinä on, että veroprosentit kuntien välillä eriytyvät. Tohmajärvi sijaitsee Pohjois-Karjalassa, jonka kaikkien kuntien verotusarvot eivät nouse niin paljon kuin keskimäärin koko maassa. Siinä missä saman tuoton saamiseksi asuinrakennusten veroprosenttia voidaan koko maassa alentaa, Pohjois-Karjalassa veroprosenttia joudutaan nostamaan.

Turun kaupunki katsoo, että uudistus, jolla korjataan vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita, on oikeasuuntainen ja tarpeellinen.

Kuntien käytettävissä ei ole aluehintoja tai rakennusten arvostusperiaatteita, joilla verovaikutuksia voitaisiin arvioida eri näkökulmista eikä siten mahdollisuutta arvioida MML:n vaikutusarviointien toimivuutta. Vaikutusarviointia varten kuntien pitää saada aluehintaehdotukset nopeasti, ja lainsäätäjällä tulisi olla valmius tarkentaa veroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Maapohjan hinta-alueiden määrittelyssä on huomioitava kuntien erityisolosuhteet, hintaerot voivat vaihdella kunnassa pienelläkin alueella. Verotusarvon pohjana olevan rakennusoikeuden määrittelyn tulee vastata maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua rakennusoikeuden määrittelyä. Verotusarvossa tulee huomioida kiinteistölle laillisesti toteutettu rakentaminen, mm. poikkeusluvalla myönnetty rakennusoikeus.

ARA-tuotannon tonttien kohdalla tulisi verotusarvo määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Näin voidaan turvata ARA-tuotannon edellytyksiä myös yksityisillä tonteilla sekä välttämään kunnan tonttituotantopainetta ja ARA-rakentamisen keskittymistä samoille alueille. Veroperusteiden muutokset esim. ARA-rajoitusten poistumisen vaikutus tonttimaan arvoon ja tiedon välittyminen Verohallinnolle tulee huomioida.

Asemakaavallinen rakennussuojelu rajoittaa tontin hyödyntämismahdollisuutta alentaen sen arvoa. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi vastata noin puolta aluehinnasta.

Rakennusmaan ulkopuolelle määritettävän maan arvostusperuste tulisi olla selkeä ja oikeudenmukainen. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt alueet tulee arvioida raakamaana, jonka arvostaminen tulisi tehdä yhteistyössä kuntien kanssa. Haja-asutusalueen rakennetut rakennuspaikat tulisi arvostaa 2-3 kertaiseksi raakamaan hintaan verrattuna. Rakentamattomille veronalaisille kiinteistöille ehdotettu 20 % aluehinnasta ei johda ainakaan yliarvostamistilanteeseen.

Vireillä olevan rakentamislain muutoksessa lupakynnys on asettumassa talousrakennusten verovapaudelle esitettyä 10 m² korkeammalle. Tavoiteltavaa olisi, että veronalaisuus ja lupakynnys olisivat yhteneväiset.

Uudistuksessa tulee varmistaa, että huomioon otetaan kiinteistöjen hintojen alueittainen vaihtelu ja kiinteistöverotuksen tasapuolisuus. Siirtymäaikana on kohtuullista rajoittaa veron enimmäiskorotusta ehdotetulla tavalla. Sen puitteissa voidaan korjata isoon massa-arviointiin väistämättä sisältyviä virheellisyyksiä, jotka ovat verovelvollisen kannalta kohtuuttomia.

Vaalijalan kuntayhtymä toteaa, että vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia koskevan säännösmuutoksen (muuksi käytöksi ei katsota sosiaalihuoltolain 21 §:ssä tarkoitetun palveluasumisen yhteydessä tapahtuvaa hoidon ja huolenpidon järjestämistä palveluasunnossa asuville) osalta tulisi harkita, pitäisikö tehostettu palveluasuminen ja vammaispalvelulain ja kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain mukainen asuminen nimenomaisesti huomioida lakitekstissä.

Vantaan kaupunki katsoo, että uudistus on onnistuessaan positiivinen muutos. Uudistuksella pystytään nykyistä joustavammin ottamaan huomioon kiinteistökannassa tapahtuvia arvonmuutoksia. Uudistuksella tulee varmistaa, että arvostamisessa otetaan huomioon kiinteistöjen hintojen alueittainen vaihtelu ja kiinteistöverotuksen tasapuolisuus.

Verotusarvojen ja verorasituksen alueellisia eroja, jotka voivat pääkaupunkiseudulla olla erittäin merkittäviä, ei päästä lausuntovaiheessa simuloimaan, koska dataa ei ole vielä tarjolla, minkä vuoksi veroprosenttimuutosten vaikutuksia on vaikea arvioida. Lainsäätäjälle pitäisi jättää mahdollisuus ala- ja ylärajojen muuttamiseen ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Veron nousua siirtymäaikana rajoittavan säännön soveltamisajan tulisi olla 3 vuotta pidempi yksittäisen veronmaksajan velvoitteiden kohtuullistamiseksi.

On tärkeää, että kunnat saavat aluehinnat ja rakennusten arvostamisperusteet käyttöönsä riittävän ajoissa ennen uudistuksen toimeenpanoa ja että kunnat pystyvät luotettavasti arvioimaan yksittäisten veronmaksajien veronkorotusten siirtymäajan vaikutuksia verokertymiin. Tähän kunnat tarvitsevat lopulliset data-aineistot käyttöönsä jo huhtitoukokuussa 2023.

Maapohjien verotusarvojen tonttikohtainen vaihtelu on suurta ja siksi vaikutusarvioinnin tekeminen oleellista. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen arvostaminen 20 %:iin rakennettujen kiinteistöjen aluehinnasta ei välttämättä sovi kaikkiin tilanteisiin. Kuntien erityisolosuhteet olisi syytä huomioida.

ARA-tonttien arvostaminen vapaarahoitteisten tonttien tapaan heikentää ARA-tuotannon mahdollisuuksia yksityis-
maalle, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, jos
kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen
tonttimaan alueille lisäten segregaaion riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontin hyödyntämismahdollisuutta alentaen markkina-arvoa. Suo-
jelukohteiden rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista.

Alle 10 m² talusrakennukset vapautettaisiin verosta. Rakentamislakia koskevan muutosehdotuksen mukaan alle
30 m² talusrakennus ja alle 50 m² katos eivät harvoin poikkeuksin vaatisi rakennuslupaa ja ne tulisi vapauttaa
verosta.

Uudistus ei saa lisätä kunnille annettuja tehtäviä. Arvostuksen tulee siten perustua tietoihin, joita kunnat jo nyt lä-
hettävät verottajalle.

Varkauden kaupunki korostaa, että uudistusta tulee tarkastella osana julkisen talouden ja kuntatalouden kokonai-
suutta, ottaen huomioon järjestelmään kohdistuvat muutokset. Julkisen rahoituksen tulee turvata tasapuolinen ja
yhdenvertainen mahdollisuus elämiseen ja palveluihin eri puolella maata. Järjestelmän tulee kokonaisuudessaan
tasata alueiden välisiä eroja.

Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa 2023 kuntien rahoituspohja kapenee ja kunnat joutuvat miettimään ve-
roprosenttien korotuksia. Osa kunnista saattaa joutua kiristämään kiinteistöverotusta, mikä vaikuttaa kunnan veto-
voimaisuuteen. Veroprosentteja käytetään usein vertailtaessa kuntien tai alueiden elinvoimaisuutta tai vetovoimai-
suutta. Verotusarvot kasvukeskuksissa nousisivat ja muualla laskevat. Jos verokertymä säilytetään ennallaan, kas-
vukeskuksissa veroprosentit hieman alenisivat ja muilla alueilla kasvaisivat voimakkaasti, mikä on omiaan lisää-
mään kasvukeskusten vetovoimaa ja heikentämään sitä muilla alueilla. Uudistus ei saisi kiihdyttää eriarvoistumisen
kiihtymistä. Veropohjamuutokset tulee siksi ottaa huomioon verotuloihin perustuvassa valtionosuuksien tasauk-
sessa.

Kunnat ovat tehneet selvityksiä, joissa on kartoitettu kunnassa sijaitsevien rakennusten ja viranomaisrekisterien
oikeellisuutta. Alle 10 m² talusrakennusten verovapaus on ristiriidassa näiden toimien kanssa.

Ehdotettu ikäalennusjärjestelmä, jossa ikäalennukset iän myötä alenisivat, pienentäisi verotuloja kunnissa, joissa
on paljon uudisrakentamista ja rakennusten verotusarvot korkeita. Kunnissa, joissa rakennuskanta on vanhaa ja
vähän uudisrakentamista, ei muutos vaikuttaisi merkittävästi verotukseen.

Rakennusten käypään arvoon vaikuttaa tekniset ominaisuudet, joita nykyisin otetaan huomioon. Uudistuksessa
niitä ei otettaisi huomioon ja laskentatapa yksinkertaistuisi. Esimerkiksi huonekorkeudella, huonetilavuudella, läm-
mitysmuodoilla jne. tulisi olla vaikutusta verotusarvoon. Muutoin syntyy helposti tilanteita, jossa verovelvolliset ovat
epätasa-arvoisessa asemassa.

Kaupungin käsityksen mukaan kauppojen määrä vaikuttaisi uudistuksessa jälleenhankinta-arvoihin. Joillakin alu-
eilla tehdyt kauppamäärät ovat vähäisiä ja myyntihinnat alhaisia ja alueet voisivat eriarvoistua.

Kuntien tulee saada hyvissä ajoin 2023 keväällä käyttöönsä uudet kiinteistöveroperusteet.

Vihdin kunta pitää uudistusta osin kannatettavana. Kiinteistöjen arvot ovat jääneet jälkeen hintakehityksestä, alu-
eelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia, samanarvoisesta kiinteistöstä saatetaan maksaa hyvin eritasoista kiinteis-
töveroa ja nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityk-
sestä.

Rakennusten uusi arvostamismenetelmä on lähtökohtana kannatettava ja vastannee kustannustasoa hyvin. Ra-
kentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamis-
kustannusten perusteella on perusteltua. Perusparannusten huomioon ottamisesta luopuminen on kannatettavaa.
Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.
Merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne ottavat huomioon kunnan kehittymisen ja esi-
merkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon.

On tärkeää, saada MML:lta mahdollisimman pian tietoon hinta-alueet. Asemakaava-alueella myös omakotitonttien
arvostuksen tulee perustua rakennusoikeuteen. Pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilantee-
seen, kun esimerkiksi muutoskaavan tuoma lisärakennusoikeus ei nosta verotusarvoa.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, joita ei pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On
kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet, kuten suojeluvetoite, tulee
voida huomioida esim. kiinteistökohtaisella alennuskertoimella.

Veroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen, jotta mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta.

Vaikutusarvioinnissa tulisi huomioida SOTE-uudistuksen yhteydessä toteutuva kiinteistöverotuksen siirtyminen osin verotulojen tasausjärjestelmään, mikä muuttaa verotulojen kohdentumista kuntien välillä. Kunnan joutuessa kiristämään verotusta ei saisi tapahtua tulosiirtoa kunnan tai maakunnan ulkopuolelle.

Kuntien tulisi saada veroprosenttien määrittämistä varten tarvittavat tiedot jo vuodelta 2022. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa 2023 maaliskuun loppuun mennessä. Veron nousua siirtymäaikana rajoittava säännös on verovelvollisten kannalta hyvä, mutta vaikeuttaa veroprosenttien määrittämistä, minkä vuoksi kuntien tulee saada aiheisto, jonka pohjalta jarrusäännön vaikutus voidaan huomioida.

On tärkeää, että asumistukilainsäädännön uudistaminen verovelvollisten alhaisen maksukyvyn huomioon ottamiseksi toteutuu samanaikaisesti kiinteistöverouudistuksen kanssa.

Talusrakennusten verovapauden pinta-alarajaksi tulisi asettaa 10 m² sijasta rakennuslain muutosehdotuksen rakennusluparajaa vastaavasti 30 m², jos vaikutukset ovat vähäiset.

Muutos ei saa johtaa asumiskustannusten nousuun. Vaikutusarviointia on merkittävästi täsmennettävä.