

## **LAUSUNTO**

### Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausuntopyyntö: VN/1531/2020  
VM115:00/2018

Lausunnon antaja: Ramboll Finland Oy  
Varatuomari Siiri Aula  
Diplomi-insinööri Johannes Huovinen

## SISÄLLYS

1	Lausunnon antaja .....	2
2	Lakiuudistuksen merkitys .....	2
3	Rakennuksista yleisesti .....	3
4	Yksittäisten rakennusten veronnousut .....	3
5	Myymälät ja kauppakeskukset .....	4
6	Ikälennus ja perusparannusten vaikutus .....	4
7	Osarakennukset ja rakennuksen käyttötarkoitus .....	6
8	Maapohjan verotus.....	6
9	Siirtymävaihe ja ns. jarrusääntö .....	7
10	Menettely ja rekisteritiedot.....	8
11	Lopuksi.....	9

## 1 LAUSUNNON ANTAJA

Ramboll on johtava kestävien kaupunkien ja yhteiskuntien suunnittelu- ja konsultointiyritys. Säätiömisteisessä yhtiössämme työskentelee 16 500 asiantuntijaa globaalisti. Suomessa toimimme maanlaajuisesti 2 500 asiantuntijan voimin. Palvelujamme ovat innovatiiviset ja kestävät ratkaisut kaupunkien, infrastruktuurin, liikenteen, ympäristön ja rakennusten suunnittelussa, rakennuttamisessa, rakentamisessa, kiinteistökonsultoinnissa ja ylläpidossa.

Lausunnon ovat laatineet Rambollin johtavat kiinteistöveroasiantuntijat Siiri Aula (VT) ja Johannes Huovinen (DI). Aula on toiminut kiinteistöveroasiantuntijana Rambollilla vuodesta 2015 alkaen ja tätä ennen työskennellyt Verohallinnossa varainsiirtoverotuksen ja kiinteistöverotuksen asiantuntijana. Huovinen on toiminut vuodesta 2019 kiinteistöveroasiantuntijana Rambollilla.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta.

## 2 LAKIUUDISTUKSEN MERKITYS

Lakiuudistus vastaa pitkään tiedossa olleeseen uudistustarpeeseen kiinteistöverotuksessa. Ramboll kannattaa kiinteistöverotuksen uudistamista ja avoimuuden lisäämistä arvostamisperusteissa. Verotuksen yksinkertaisuus, ymmärrettävyys ja arvostamisperusteiden julkisuus ovat omiaan lisäämään kiinteistöverotuksen tasapuolisuutta ja legitimitettä. Uudistuksessa lisäksi nostetaan jo entuudestaan sovellettuja Verohallinnon päätöksiä ja ohjeita lain tasoiseksi sääntelyksi, mikä toteuttaa nykyistä järjestelmää paremmin perustuslain vaatimukset.

Verrattuna nykyiseen, monimutkaiseen arvostamisjärjestelmään, ehdotettu uusi järjestelmä on selkeä parannus. Nykyinen kiinteistöverotus perustuu monelta osin tietoihin, joita ammattimainen kiinteistönomistaja ei muutoin kerää tai hyödynnä liiketoiminnassaan (esim. hissikuilujen pinta-ala). Tällaisten tietojen määrittäminen vain verotusta varten tuo aiheetonta hankaluutta verovelvollisille. Tiedoissa, joita käytetään vain kiinteistöverotuksen perusteena, on myös merkittävän paljon virheitä, koska tietojen tarkastaminen on verovelvollisille työlästä. Lisäksi entistä selkeämmät ja yksinkertaisemmat arvostamisperusteet helpottavat tulevan kiinteistöveron määrän arvioimista kiinteistöinvestointeja suunniteltaessa.

Uudistuksessa on sääntelyn yksinkertaistamisen ohella tavoitteena myös useita muita parannuksia. Esimerkiksi maapohjan yleisen veroprosentin erottaminen rakennusten veroprosentista mahdollistaa kuntakohtaisten erityispiirteiden huomioimisen kiinteistöverotuksessa.

Verovelvollisten kannalta eräs kiinteistöverotuksen tärkeimpiä ominaisuuksia on ennustettavuus, joka on läpinäkyvän verojärjestelmän merkittävä osa. Kannettavan veron tasoon vaikuttavat kuntien päätökset veroprosenttien osalta vuosittain ja poliittinen päätöksenteko. Kokonaisuutena verojärjestelmän tavoitteena tulisi kuitenkin olla ennustettavuus, jotta kiinteistönomistajat voivat ennakoita lähitulevaisuuden kiinteistöveron tason budjetoinnissaan. Myös vireillä oleva lakiuudistus parantaa aikaa myöten kiinteistöverotuksen ennakoitavuutta, vaikka siirtymävaihe tuo ennakoitavuudelle erittäin merkittäviä haasteita.

### 3 RAKENNUKSISTA YLEISESTI

Kiinteistöverotus on tähän saakka merkittävältä osin perustunut rakennusten osalta ominaisuuksiin, joita määritellään ainoastaan kiinteistöverotusta varten. Näistä ominaisuuksista veron perusteena on pitkälti tarkoitus luopua lakiuudistuksen yhteydessä. Veron perusteena toimii jatkossa rakennustyyppistä riippuen joko verotuksellinen kokonaispinta-ala tai verotuksellinen kokonaistilavuus. Uudistus lisää järjestelmän ymmärrettävyyttä ja selkeyttä verovelvollisten näkökulmasta.

Eri rakennustyyppisiä on tarkoitus jatkossa verottaa Tilastokeskuksen rakennusluokituksen (2018) mukaisesti. Kattavampi ja hienojakoisempi rakennustyyppittely lisää kiinteistöverotuksen tasapuolisuutta verovelvollisten ja eri toimialojen välillä, kun kunkin rakennuksen ominaisuudet tulevat paremmin huomioon otetuksi.

Alueellisten hintaerojen huomioon ottamiseksi verotuksen yksikköarvot jaotellaan kuuteen alueeseen. Jako alueellisiin yksikköarvoihin on perusteltu uudistus, joka vähentää tilanteita, joissa kiinteistön verotusarvo asettuu markkina-arvoa korkeammalle tasolle.

### 4 YKSITTÄISTEN RAKENNUSTEN VERONNOUSUT

Kiinteistöverouudistuksella ei ole fiskaalista eli veroa nostavaa tavoitetta. Kuitenkin verorasitus jakautuu uudistuksen vuoksi eri tavalla kuin aikaisemmin. Näin ollen osalla verovelvollisista kiinteistöveron määrä laskee ja toisilla nousee. Hallituksen esitysluonnoksessa on laskettu suuntaa antavia veromuutoksia eri rakennustyypeille. Laskelmien osalta tulee huomioida, että ne ottavat hyvin suuresta otannasta huomioon vain keskimääräisiä vaikutuksia, ja yksittäisissä kiinteistökohteissa veronnousu voi poiketa erittäin huomattavasti esitysluonnoksen luvuista.

Olemme arvioineet uudistuksen vaikutuksia yksittäisten rakennusten kiinteistöverotukseen ja havainneet, että veromuutokset voivat poiketa erittäin huomattavasti hallituksen esitysluonnoksessa esitetyistä päälinjoista. Esitämme ohessa joitakin havaintojamme veromuutoksista yksittäistapauksissa. Esimerkit havainnollistavat, että rakennustyyppistä ja sijainnista riippuen veromuutokset voivat suurestikin poiketa esitysluonnoksen arvioista.

**Myymläarakennusten** veronnousu esitysluonnoksen mukaan on keskimäärin 57 %. Laskelmiemme mukaan yksittäistapauksessa veronnousu voi olla korkeimmillaan jopa noin 90 %, jolloin veronnousu lasketaan sadoissa tuhansissa euroissa. Myymäläarakennusten osalta esitämme lisähuomioita seuraavassa kappaleessa 5.

**Toimistorakennusten** kiinteistövero laskisi esitysluonnoksen mukaan keskimäärin 35 %. Laskelmiemme mukaan yksittäistapauksessa kiinteistövero voi kuitenkin nousta, ja veronnousu voi olla jopa noin 20–30 %, jolloin veronnousu on kymmeniä tuhansia ja korkeimmillaan satoja tuhansia euroja. Toimistorakennusten vero voi nousta erityisesti Helsingissä, missä esitysluonnoksen mukaan sekä veroprosentti että verotusarvot nousevat merkittävästi. Kiinteistöveron mahdollinen nousu koskee erityisesti uusia, alle 10 vuotta vanhoja toimistorakennuksia.

**Museorakennusten** (kulttuurirakennukset) kiinteistövero laskisi esitysluonnoksen mukaan keskimäärin 3 %. Erityisesti Helsingissä vaikuttaa

kuitenkin siltä, että museorakennusten verotuksessa tultaisiin näkemään erittäin huomattavia veronnousuja. Rakennustyyppin museot ja taidegalleriat (0713) yksikköarvoksi on esitysluonnoksessa asetettu 2 319 €/m<sup>2</sup> (1. alue) siinä missä vuoden 2022 verotuksessa vastaava arvo on 849,28 €/m<sup>2</sup>. Edes muutokset ikäalennusjärjestelmässä eivät kumoa näin huomattavaa muutosta yksikköarvossa vanhojen rakennusten osalta. Etenkin uusien museorakennusten kiinteistövero voi yksittäistapauksissa nousta huomattavasti.

## 5 MYYMÄLÄT JA KAUPPAKESKUKSET

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan liikerakennusten (03) alle kuuluvat tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit (0310), kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot (0311) sekä muut myymälärakennukset (0319) arvostetaan kiinteistöverotuksessa keskenään samojen yksikköarvojen perusteella, esimerkiksi 1. alueella 213 €/m<sup>3</sup>. Toisin kuin vuonna 2018 julkaistussa esitysluonnoksessa, rakennukset on ehdotettu edelleen verotettavaksi tilavuuden perusteella. Aikaisemmin suunniteltu siirtyminen pinta-alaperusteiseen verotusarvon määrittelyyn näiden rakennustyyppien osalta olisi ollut toivottava uudistus. Ammattimaiset kiinteistönomistajat keräävät luotettavampaa dataa rakennuksen pinta-alatiedoista kuin tilavuustiedoista, eikä rekisteriin merkitty tilavuustieto aina vastaa tarkkaan rakennuksen tosiasiallista tilavuutta. Monimuotoisissa kauppakeskusrakennuksissa verotuksellisen kokonaistilavuuden määrittely on lisäksi haastavampaa kuin kokonaispinta-alan tarkistaminen. Katsomme, että tilavuusperusteinen verotusarvon määrittely on alttiimpi virheille kuin pinta-alaperusteinen.

Vuoden 2022 verotuksessa yksikerroksinen, hallimainen myymälärakennus verotetaan myymälärakennuksen perusarvolla, kun taas kauppakeskus ja liike- ja tavaratalo myymälärakennuksen perusarvolla, jota korotetaan 20 %. Verohallinnon ohjeiden mukaan syy tähän on se, että kauppakeskustyyppiset rakennukset poikkeavat rakennustasoltaan hallimaisista myymälärakennuksista monimuotoisempien tilaratkaisuiden sekä varustetason ja rakennusmateriaalien suhteen. Katsomme, että verotusarvoja määrittäessä tulisi harkita, että tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallien verotusarvoa alennettaisiin nyt ehdotetusta. Myymälähallin 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 (kauppahalli) kustannustaso on pääkaupunkiseudulla noin 30 % edullisempi kuin monimuotoisten kauppakeskusrakennusten (kaupparakennus) kustannustaso. Edullisemmat rakennuskustannukset ja karkeampi rakennustaso huomioiden hallimaisten myymälärakennusten verotuksellista yksikköarvoa tulisi näkemyksemme mukaan alentaa nyt ehdotetusta noin 20–30 %.

## 6 IKÄALENNUS JA PERUSPARANNUSTEN VAIKUTUS

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan ikäalennusten kertymistä on tarkoitus uudistaa. Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

Kiinteistöverotuksen ikäalennuksen yksinkertaistaminen on eräs uudistuksen keskeisistä hyödyistä. Lakimuutoksen tavoitteena on vain arvostamisperusteiden uudistaminen, ei vaikuttaminen kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon. Perusparannusten vaikutuksen poistaminen on senlaatuinen muutos, että se voi

mahdollisesti vaikuttaa verotuksen yleiseen tasoon ja ainakin yksittäisten rakennusten osalta laskea erittäin merkittävästi kiinteistöveron määrää. Kuitenkin muutos on perusteltu sekä verovelvollisten yhdenvertaisen kohtelun että kiinteistöverotuksen selkeyden ja yksinkertaisuuden vuoksi. Kiinteistövero on tarkoitukseltaan fiskaalinen vero, jonka kerääminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa selkeällä massamenettelyllä. Perusparannusten tapauskohtaisesti harkittava vaikutus soveltuu huonosti massamenettelyyn.

Yhdymme esitysluonnoksen näkemykseen, että perusparannusten ilmoittaminen on verovelvollisten keskuudessa ollut hyvin vaihtelevaa, mikä on johtanut epäyhtenäiseen verotukseen. Lisäksi perusparannusten vaikutus ikälennukseen on sisältänyt erittäin laajaa viranomaisharkintaa yksittäistapauksissa, ja verotuskäytäntö on ollut perusparannusten vaikutuksen osalta vaihtelevaa. Perusparannusten vaikutus ikälennukseen on eräs kiinteistöverotuksen vaativimmista tulkintakysymyksistä, mitä ei voi massamenettelyyn perustuvassa verolajissa pitää tarkoituksenmukaisena.

Lähtökohtaisesti ikälennusjärjestelmän uudistus on kannatettava, ja sen toteuttaminen vähentää sekä verovelvollisten että Verohallinnon työmäärää ja selkeyttää oikeustilaa. Lisäksi perusparannusten veroa nostavan vaikutuksen poistaminen kannustaa kiinteistönomistajia pitämään huolta rakennusomaisuudestaan, mikä on erityisen tärkeää suojeltujen ja historiallisesti arvokkaiden, mutta myös muiden rakennusten osalta.

Vaikka perusparannusten veroa nostava vaikutus poistuu, uudelleenrakentamiseen verrattava perusparannus poistaa edelleen rakennuksen ikälennuksen. Olisi tärkeää lain esitöiden tasolla ottaa tarkemmin kantaa siihen, millainen perusparantaminen on uudelleenrakentamiseen verrattavaa. Tilanteessa, jossa rakennukseen jää vähänkin vanhoja rakenteita, esimerkiksi suojeltua julkisivua, on erittäin suuri merkitys sillä, katsotaanko rakentaminen uudelleenrakentamiseen verrattavaksi (ikäalennus poistuu) vai veron määrään vaikuttamattomaksi perusparannukseksi (täysi ikälennus). Rakennuslupien yksityiskohtaisuus ja sisältö vaihtelevat paikkakunnittain. Rakennusluvassa ei yleensä oteta kantaa tarkalla tasolla korjausasteeseen tai siihen, tuleeko perusparannusta pitää uudelleenrakentamiseen verrattavana. Asiaan on tarkoituksenmukaista lain esitöissä antaa esimerkkien kautta soveltamisohjeita, jotta kiinteistöverovaikutus on ennakoitavissa jo ennen perusparannusten suorittamista. Lainsäätäjän tulee ottaa kantaa, voiko esimerkiksi suojellun rakennuksen kattava perusparannus koskaan olla uudelleenrakentamiseen verrattava. Lisäksi tulee ottaa kantaa, miten kiinteistöverotuksen ikälennukseen vaikuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta muuttava perusparannus.

Muiden kuin asuinrakennusten ikälennukset on johdettu asuinrakennuksiin perustuvasta tilastotiedosta. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan, kun perusparannuksia ei enää otettaisi nykymuotoisesti huomioon verotusarvoja yksilöllisesti korottavina tekijöinä, ikälennusprosentteja tarkistettaisiin siitä lähtökohdasta, että niiden määrässä otettaisiin huomioon normaalien kunnossapitotoimenpiteiden lisäksi rakennuksen käyttöikää lisäävät tavanomaiset keskimääräiset perusparannukset. Hallituksen esitysluonnoksen ja siihen liittyvien materiaalien pohjalta jäi osin epäselväksi, toteutuuko tämä tavoite, kun otetaan huomioon ehdotetut ikälennusprosentit ja yksikköarvot muiden kuin asuinrakennusten osalta. Vaikuttaa siltä, että ikälennuksen kertymä on monen rakennustyyppin osalta suurempi kuin vanhassa järjestelmässä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tämä on omiaan siirtämään verorasitusta vanhoilta rakennuksilta uusille rakennuksille erittäin merkittävässä määrin.

## 7 OSARAKENNUKSET JA RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS

Kiinteistöverotuksessa jo entuudestaan sovelletun pääsäännön mukaan, jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan perusarvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käytössä, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. Tämä mahdollisuus on uudistuksessa tarkoitus säilyttää, mitä on pidettävä hyvänä ja perusteltuna linjauksena. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan (s. 90) laajennusrakentamisessa on usein kyse alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavasta käyttötarkoituksesta. Tältä osin huomautamme, että tavallisimmin laajennukset ovat nimenomaan samaa pääkäyttötarkoitusta kuin rakennuksen alkuperäisosa.

Laajennukset käsitellään kiinteistöverotuksessa useissa tapauksissa erillisinä osarakennuksina. Käytäntö on hyvä ja toimiva erityisesti, mikäli lakiuudistus toteutuu ikäalennuksen ja perusparannusten vaikutuksen osalta esitysluonnoksessa ehdotetulla tavalla. Vähäiset laajennukset tulisi kuitenkin jatkossa lisätä alkuperäisen rakennuksen laajuuteen eikä niistä tule luoda omaa, erillistä osarakennusta. Moninkertainen osarakennusjako synnyttää hankalasti hallittavan kokonaisuuden, ja suuri määrä pieniä rakennuksia tai osarakennuksia tekee verotuksesta vaikeaselkoista.

Verovelvollisen on vuosien kuluessa erittäin vaikeaa tunnistaa, mikä rakennus on kyseessä, kun vain kymmenien neliömetrien suuruinen IV-konehuone on esimerkiksi merkitty erilliseksi osarakennukseksi. Monesti myös vähäisten laajennusten historiatietoja on muutoinkin hankala selvittää. Erityisesti omistajanvaihdon jälkeen on uuden omistajan erittäin hankala tarkastaa rakennuksen kiinteistöverotuksen oikeellisuutta, jos omistajan yhdeksi rakennukseksi hahmottama kokonaisuus koostuu verotuksessa esim. kymmenestä osarakennuksesta, joista osa on merkittäviä ja osa erittäin vähäisiä laajennuksia.

Jatkossa tulisi esimerkiksi korkeintaan 10 % lisäyksen rakennuksen laajuuteen muodostavat laajennukset katsoa suoraan osaksi alkuperäisen rakennuksen laajuutta, eikä muodostaa tällaisista laajennuksista erillisiä keinotekoisia osarakennuksia. Lain esitöiden tasolla tulisi tällöin ohjata, mikä on vähäinen osarakennus, joka voidaan katsoa alkuperäisen rakennuksen osaksi (esim. 10 % lisäys laajuuteen tai pelkän teknisen tilan lisäys).

## 8 MAAPOHJAN VEROTUS

Maapohjan arvostamiseen suunniteltuja muutoksia pidämme esitysluonnoksen sisältämien tietojen osalta onnistuneina. Lisäksi on perusteltua määrittellä maapohjille oma kiinteistöveroprosenttinsa, sillä erillinen veroprosentti parantaa kuntien mahdollisuutta ottaa huomioon alueelliset erityispiirteet ja verotusarvojen taso. Uusi, vuosittain päivittyvä arvostamisjärjestelmä ja keskimääräisten aluekohtaisten hintojen näkyminen julkisessa hintakarttapalvelussa ovat selkeitä parannuksia.

Erityisesti hintakarttapalvelun perustamista pidämme uudistuksen tavoitteiden mukaisena toimenpiteenä. Karttapalvelu lisää maapohjien verotuksen osalta verotuksen selkeyttä, ennakoitavuutta ja tasapuolisuutta. Verovelvollinen voi tarkistaa kiinteistönsä verotuksen oikeellisuuden hintakarttapalvelusta ja ennakoida esimerkiksi tulevan kaavamuutoksen vaikutuksia kiinteistöverotukseen.

Koska yksityiskohtaisia tietoja maapohjien aluehinnoista eri kaava-alueilla ei ole tiedossa, on maapohjan veromuutoksia toistaiseksi mahdotonta arvioida muuta kuin valtiovarainministeriön esittämien keskimääräisten, postinumerokohtaisten lukujen varassa. Ottaen huomioon erittäin suuri vaihtelu yksittäisillä kiinteistöillä rakennusten osalta (edellä kohdassa 4 esitetyn mukaisesti), on mahdollista, että myös maapohjien osalta tullaan näkemään erittäin huomattavia muutoksia yksittäisten kiinteistöjen veron määrässä. Hallituksen esitysluonnoksen suurpiirteisyys verotusarvojen osalta on omiaan lisäämään kiinteistöverotuksen ennakoimattomuutta ja epävarmuutta lakiuudistuksen vaikutuksista.

Yleisessä käytössä olevien maapohjien arvoa on tähän saakka alennettu niiden käyttötarkoituksen perusteella. Alennus on koskenut erityisesti Helsingin keskustan tontteja, joilla sijaitsee vanhoja yliopisto- ja hallintorakennuksia. Kyseisten tonttien verotusarvo on tähän saakka määrätty vähentämällä 30 % alueen K- tai AK-tontin aluehinnasta tai toisinaan Y-tontille erikseen määritellystä aluehinnasta. Käytännössä kyseisillä tonteilla sijaitsee pääsääntöisesti historiallisesti arvokkaita valtion virastotaloja ja museoita, yliopiston käytössä olevia rakennuksia tai terveydenhuollon rakennuksia. Myös uudistuvassa arvostamisjärjestelmässä täytyy varmistaa, että Y-tonteilla on oma aluehinta, joka huomioi yleisen käyttötarkoituksen tonttien arvon alempana verrattuna esimerkiksi K-tontteihin. Y-tonttien erityispiirteiden huomioiminen arvostamisperusteissa on perusteltua myös jatkossa.

Hallituksen esityksessä tulisi myös huomioida, että maapohjan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus voi olla tulkinnanvarainen, jos kaava sallii useamman käyttötarkoituksen. Eri käyttötarkoituksilla voi olla merkittävästi erisuuruinen aluehinta. Nykyisin Verohallinto tulkitsee verotuksellisen käyttötarkoituksen kaavan ensimmäisen kirjaimen perusteella, mitä ei voida pitää perusteltuna. Esimerkiksi toimitilarakennusten korttelialueella sijaitsevalle KTY-tontille voi olla sallittua rakentaa toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varistorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Tällöin tontin verotusarvo on perustunut kaavamerkinnän ensimmäiseen kirjaimen (K) vaikka kiinteistön tosiasiallista käyttöä vastaisi kaavamerkinnän toinen kirjain (T). Valitun tulkinnan kiinteistövero vaikutus on erittäin merkittävä. Olisi suotavaa ottaa hallituksen esityksen tasolla kantaa siihen, kuinka kiinteistön käyttötarkoitus verotuksessa määräytyy. Kaavassa sallittu ja kiinteistön käyttöä tosiasiallisesti kuvaava käyttötarkoitus tulee olla ensisijainen myös aluehinnan perusteena, vaikka kaavamerkinnän ensimmäinen kirjain kuvaisi jotakin muuta käyttötarkoitusta.

## 9 SIIRTYMÄVAIHE JA NS. JARRUSÄÄNTÖ

Siirtymävaiheessa ns. jarrusäännön johdosta kiinteistön kokonaisvero (rakennukset ja maapohja) voi nousta vuosittain korkeintaan 30 % ja samalla 200 euroa vuosien 2024–2026 aikana. Rajoitus koskee tilannetta, jossa kiinteistön verotusarvo nousee uudesta lainsäädännöstä johtuvien arvostamisperusteiden muutosten johdosta. Jarrusääntöä ei sovelleta useissa kiinteistön verotuksellisiin ominaisuuksiin liittyvissä muutostilanteissa eikä tilanteessa, jossa kiinteistön omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.

Katsomme, että jarrusäännön soveltamisala on rajattu kohtuuttoman korkean veronnousun tilanteisiin ja jarrusäännön soveltamisaika on liian lyhyt. Esitysluonnoksen luvut (30 % ja 200 euroa) johdattavat ajattelemaan, että kymmenien prosenttien veronnousu olisi tyypillisesti satoja euroja. Tämä pitäneeikin paikkansa esimerkiksi omakotitalojen ja vapaa-ajan asuinrakennusten osalta, mutta liikerakennusten ollessa kyseessä veronnousut voivat olla kymmeniä



tuhansia tai joissakin tapauksissa satoja tuhansia euroja. Jarrusäännön prosenttirajan madaltaminen 20 %:iin ja soveltamisajan pidentäminen 4 vuoteen olisi omiaan pehmentämään huonon ennakoitavuuden aiheuttamia haittoja verovelvollisille sekä kohtuullistamaan veronnousua siirtymävaiheessa. Lakiuudistuksen myötä kiinteistöveron määrän ennakoitavuus on huono ainakin siirtymävaiheessa, erityisesti koska maapohjien verotuksesta ei ole olemassa tarkkoja tietoja joiden perusteella tulevan veron määrän voisi laskea.

Jarrusäännön soveltamatta jättämistä, jos kiinteistön omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen, ei ole esitysluonnoksessa tarkemmin perusteltu. Esitämme, että rajoitus tulee kokonaan poistaa. Rajoitus vaikuttaa kiinteistöihin ja kiinteistönomistajiin, jotka jo muutoinkin kärsivät uudistuksesta. Kohteisiin, joiden vero on jo muutoinkin nousemassa huomattavasti, tulisi lisäksi sovellettavaksi rajoitus, joka haittaa niiden mahdollista myyntiä jo vuoden 2023 alusta alkaen. Vuoden 2023 alusta alkaen sovellettava rajoitus aiheuttaa potentiaalisesti verovelvollisille kohtuuttomia ja yllättäviä tilanteita, sillä etukäteen ei toistaiseksi ole mahdollista tarkalla tasolla arvioida yksittäisen kiinteistön kiinteistöveron muutosta. Erityisesti maapohjan osalta käytettävissä ei ole muutoksen laskemiseen tarvittavaa tietoa. Onkin epärealistista olettaa, että verovelvollisen olisi ennen kevään 2024 kiinteistöveroehdotuksen saapumista mahdollista arvioida, tuleeko yksittäisen kiinteistökohteen veron määrä nousemaan yli 30 %. Rajaus nyt esitetyssä muodossaan voi vähentää kiinteistökaupan volyymia. Rajaus lisää kiinteistökaupan riskejä, ja on vaarana, että rajauksen soveltaminen laskee kiinteistöjen arvoja ja voi aiheuttaa häiriötä kiinteistömarkkinaa. Omistajanvaihdoksiin liittyvää rajausta ei voi pitää perusteltuna ja se tulee aiheettomana kokonaan poistaa ehdotetusta siirtymäsäännöksestä.

Omistajanvaihdoksiin liittyvän rajauksen aloittaminen vuoden 2023 alusta on joka tapauksessa kohtuutonta ottaen huomioon lain säätämisen ajankohta. Verovelvollisilla sen enempää kuin kiinteistön ostoa harkitsevilla tahoilla ei ole mahdollisuutta arvioida yksittäisen kiinteistökohteen osalta, tuleeko sen kiinteistövero nousemaan yli 30 %. Asian pystyy arvioimaan vasta, kun ensimmäinen kiinteistöveroehdotus saapuu keväällä 2024. On kohtuutonta, että tätä ennen tapahtuneet omistajanvaihdokset voivat poistaa jarrusäännön soveltamismahdollisuuden kiinteistöön, jonka vero nousee yli 30 %.

## 10 MENETTELY JA REKISTERITIEDOT

Esitysluonnoksen mukaan Verohallinto saa rakennustiedot väestötietojärjestelmästä. Yhden rekisterin periaate, jonka mukaisesti rakennustiedot ovat yhteneväiset eri viranomaisten järjestelmissä, on hyvä lähtökohta verotukselle. Ei ole perusteltua, että Verohallinnolla on rakennusten tiedoista erillinen, rinnakkainen rekisteri, jonka tiedot eroavat väestötietojärjestelmän rakennustiedoista. Esitysluonnoksen sivulla 79 otettua kantaa, jonka mukaan verotuksessa voidaan esimerkiksi verovelvollisen antaman selvityksen perusteella poiketa väestötietojärjestelmän rakennustiedosta, on pidettävä kuitenkin välttämättömänä. Verovelvollisen oikeusturvan näkökulmasta on tärkeää, että kiinteistöverotukseen voidaan vaatia oikaisua rakennuksen tosiasiallisten ominaisuuksien perusteella. Hallituksen esitysluonnoksessa on mainittu virheellisenä ominaisuustietona ainoastaan virheellinen käyttötarkoitus, mutta myös esimerkiksi valmistumisvuotta tai laajuustietoja koskevat tiedot voivat olla väestötietojärjestelmässä virheelliset. Esitysluonnokseen tulisi lisätä maininta siitä, että väestötietojärjestelmän tietojen ollessa virheelliset, tulee verovelvollisen antaman selvityksen perusteella näistä tiedoista voida poiketa.

Jatkossa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota menettelyyn, jolla verotustietoihin tehdyt muutokset saataisiin merkityksi myös väestötietojärjestelmään. Loogista olisi, että tämäntyyppinen tietojenvaihto onnistuisi viranomaisten välillä suoraan. Verohallinnon tulisi tällöin ilmoittaa väestötietojärjestelmään verotustietoihin tekemästään korjauksesta. Mikäli tällainen menettely ei ole mahdollinen, tulee teknisesti varmistaa, että virheelliset tiedot eivät automaattisesti päivyty väestötietojärjestelmästä kiinteistöveron perusteeksi sen jälkeen, kun verotusta on verovelvollisen esittämän selvityksen perusteella oikaistu. Vaihtoehtoinen ratkaisu olisi se, että verovelvollisen tulee tietojen oikaisemiseksi asioida suoraan väestötietojärjestelmää päivittävän kunnan rakennusvalvonnan kanssa. Tärkeää verovelvollisen näkökulmasta on, että tietojen korjaamisen prosessi on selkeä ja sujuva, ja että samaa tietoa ei tarvitse useaan kertaan ilmoittaa eri viranomaisille. Tiedot tulee voida ilmoittaa sähköisellä menettelyllä.

Rinnakkaisten järjestelmien haasteista huolimatta tulee myös jatkossa huomioida verovelvollisen oikeusturva ja mahdollisuus vaatia oikaisua verotukseen, jos rakennuksen tosiasialliset ominaisuudet eivät vastaa väestötietojärjestelmään merkittyjä tietoja.

## 11 LOPUKSI

Kokonaisuutena arvostamisjärjestelmän uudistus tuo kiinteistöverotukseen tavoitteidensa mukaisesti selkeyttä ja avoimuutta. Uudistuksen hyödyt sekä verovelvollisille että viranomaisille ovat kiistattomat. Vähäisillä tarkennuksilla ja ohjaavilla kannanotoilla lain ja sen esitöiden tasolla luodaan hyvät puitteet onnistuneelle uudistukselle.

Espoossa, 20. päivänä toukokuuta 2022

### **Ramboll Finland Oy**

**Siiri Aula**  
Varatuomari  
p. 040 538 1967  
siiri.aula@ramboll.fi

**Johannes Huovinen**  
Diplomi-insinööri  
p. 040 595 6928  
johannes.huovinen@ramboll.fi