

16.5.2022

Valtiovarainministeriö

Snellmaninkatu 1 A, Helsinki  
PL 28, 00023 Valtioneuvosto**Lausuntopyyntönne hallituksen esityksestä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi**

Janakkalan kunta antaa lausuntonsa kiinteistöverouudistuksen kohtiin, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistön omistajien ja kuntien kohteluun epäedullisesti kiinteistön verotusperusteita määriteltäessä eri laskentatavoin. Rakennusten ja maan arvon määrittelyn perusteita verotuksen perusteena olisi edelleen tarkennettava alueilla, joilla ei ole riittäviä kauppahintatietoja saatavilla rakennusten ja tonttimaan hinnasta. Vaikutusarviointi ei tunnu riittävältä kuntien kohdalla, joissa saman asemakaava-alueen sisällä on sekaisin vanhaa, osittain, tai jo kokonaan peruskorjattua rakennuskantaa.

Lisäksi erityisenä huomioitavana asiana on uudistuvan maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistöverouudistuksen välinen suhde kiinteistöveron piiriin kuuluvien rakennusten pinta-aloista. Kiinteistöverouudistuksessa tulisi huomioida valmisteilla oleva uudistuva rakennuslaki ja määräykset rakennusten luvanvaraisuuden pinta-alojen alarajoista ja ilmoitusvelvollisuudesta. Verotuloja voi jäädä huomattava määrä saamatta, mikäli uudistukset eivät etene samansuuntaisesti, ja toisaalta rakennusvalvontaviranomaisen on mahdotonta valvoa kiinteistöverouudistuksen piiristä jääviä rakennuksia, kun vastuu ilmoittamisesta on kiinteistönomistajalla.

Janakkalan kunta esittää, että erityistä huomiota tulisi kiinnittää yllämainittuihin. Yleisesti uudistuksen vaikutuksesta kuntien verotuloihin voidaan pitää samansuuntaisena kuin tähänkin asti. Kunnat voivat veroprosentteja säätelällä kerätä haluamansa verotuoton ja kohdistaa verotusta haluamallaan tavalla. Veromuodon yleisen hyväksyttävyyden kannalta on kaikesta huolimatta pyrittävä siihen, että verotusarvojen suhde markkinahintoihin voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla.

Lausuntomme perustuu seuraaviin huomioitaviin seikkoihin

Perusarvon laskentaperuste ei välttämättä huomioi täysin tasavertaisesti kiinteistön omistajia. Tämä on osittain huomioitu esityksessä eri arviointimenetelmin ja kiinnittämällä erityistä huomiota alueellisten markkinahintaerojen huomioonottamiseen. Erityinen huolenaihe herää siitä, että samalla asemakaava-alueella voi olla vanhaa peruskorjaamatonta rakennuskantaa, sekä jo peruskorjattua rakennuskantaa,

jolloin saman alueen markkinahinnat eivät ole vertailukelpoisia. Kiinteistökauppoja ei välttämättä ole toteutunut alueella tarpeeksi, jotta saataisiin vertailukelpoista ja luotettavaa tietoa.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääraisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä. Kuten esityksessä selvitetään, maapohjan verotusarvon määrittäminen pelkästään toteutuneiden kauppahintojen perustella ei käytännössä ole mahdollista alueilla, jotka ovat olleet pitkään täyteen rakennettuja ja joilla sen vuoksi ei ole käytettävissä arvon määrittämisen edellyttämiä riittävän tuoreita tonttien kauppahintatietoja. Ehdotuksen mukaan maapohjan arvostamisessa voitaisiin verotusarvoa määrättäessä ottaa huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi. Maapohjan verotusarvon määrittäminen ei siis toteudu edellä mainitusti tilanteessa, jossa vanhoilla asemakaava-alueilla rakennuskanta on selkeästi eri tasoista, -täysin alkuperäiskuntoista, osin, tai kokonaan peruskorjattua, ja josta ei ole saatavilla tonttihintoja. Esityksessä todetaan, että toteutuneisiin kauppoihin perustuvan selvityksen perusteena oleva aineisto on väistämättä siten epäedustava, että siihen on valikoitunut painotetusti sellaisia kiinteistöjä, joihin kohdistuu markkinakysyntää samoin kuin kiinteistöjä, jotka on alun perinkin rakennettu myytäväksi ansiotarkoituksessa. Vastaavasti aliedustettuina ovat kiinteistöt, joihin kohdistuva kysyntä on vähäistä sijaintinsa johdosta tai muusta syystä.

Alenevan hintakehityksen alueilla selvityksen mukaan omakotitalon ja paritalon verotusarvojen määrittämisessä otettaisiin huomioon Tilastokeskuksen selvitykseen perustuvat omakotikiinteistöjen kauppahintatietojen ja osin väestökehitysennusteen perusteella arvoidut uudisrakennuskustannuksen ja uusien asuinpientalojen keskimääraisten markkina-arvojen alueelliset erot. Näin otettaisiin, yksikkörakennuskustannusten alueellisen eriyttämisen lisäksi, huomioon sitä, että asuinpientalokiinteistön tonttihinta ja rakentamiskustannukset voivat epäkiinnostavilla sijainneilla ylittää siitä uutena saatavan myyntihinnan.

Asemakaavan asuntotonttien kohdalla käytetään apuna asuntojen hintoja maapohjan arvon laskennassa. Asuntohinnat ovat toisaalta omakotitalojen kauppajoja, toisaalta asuinhuoneistojen kauppajoja. Koska asuntotonttien kysyntä on asuntojen kysynnästä johdettua kysyntää, myös tonttimaan hintaerot seuraavat asuntojen hintaeroja paikallisesti ja ajallisesti, joten asuntohinnat ovat teoreettisesti validi tonttimaan hinnan indikaattori. Menetelmä on siis teoreettisesti validi, mutta käytännön tasolla ei riittävä.

Rakennusten arvostamisessa olennaista on rakennusluokituksen sekä uusien yksikköarvojen ja ikälennusten käyttöönotto. Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikälennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille

ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Uudistuksessa ei luovuttaisi siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille. Tämä on välttämätöntä, jotta maapohjan veroprosentti voidaan erottaa rakennusten yleisestä veroprosentista. Edellä mainittua menetelmää tulee kuitenkin edelleen täsmentää, jotta maaseutukuntien ja asuinalueiden tasa-arvoinen kohtelu veron määrittelyssä toteutuisi.

Vaikutusarvioinnin mukaan, kun kiinteistöjen verotusarvot päivittyvät vastaamaan paremmin markkinahintoja, jakautuu tuottoneutraalissa uudistuksessa verorasitus vain eri lailla kunnan sisällä. Esimerkiksi niillä kiinteistöillä, joiden verotusarvot nousevat enemmän kuin muilla saman kunnan ja saman veroprosentin kiinteistöillä keskimäärin, verotus kiristyy. Vastaavasti niillä, joilla verotusarvot kasvavat vähemmän kuin muilla keskimäärin (tai alenevat), verotus kevenee. Ehdotukset saattavat kuitenkin vaikuttavat yksittäisen kiinteistön omistajan verotuksen tasoon, ja on vaikeaa arvioida uudistuksen vaikutuksia tietyillä alueilla, ja vaikutusta on myös vaikea arvioida kuntien houkuttelevuuteen väestökehityksen näkökulmasta. Vaikutusarvioinnin mukaan kiinteistöverouudistuksen toimivuus olisi epävarmaa nimenomaan alueilla joilla rakennuskanta on selkeästi eri kuntoista eikä markkinahintoihin perustuvia tilastoja voida käyttää. Hinta-alueiden muodostamisen peruste ei näin ollen ole täysin selkeä.

Maapohjan hintakarttapalvelu on lähtökohtaisesti ajateltuna kuitenkin hyvä uudistus, sillä uudistuksen myötä kiinteistöveron määräytymisperusteiden avoimuus lisääntyisi merkittävästi. Uudistuksen tavoitteleva läpinäkyvyys, oikeudenmukaisuus, avoimuus ja kustannustehokkuus on kannatettavaa.

## Uudistetun rakennusluokituksen käyttöönotto ja merkitys

Mitä tulee uudistetun rakennusluokituksen käyttöönottoon, on huomioitava valmisteilla oleva uudistuva maankäyttö- ja rakennuslaki, jossa aiempaa suuremmat ulkorakennukset ja terassit voisi uuden lain myötä toteuttaa ilman lupaprosessia. Kun tällä hetkellä lupakäytännöt vaihtelevat kunnittain, ja rakennuslupaa edellyttävän talousrakennuksen pinta-alaraja vaihtelee tietyvästi suuruusluokaltaan välillä 7–20 m<sup>2</sup>, uudistuvassa rakennuslaissa esitetään rajaa luvan hakemiselle koskemaan yli 30 m<sup>2</sup> suurempia ulkorakennuksia. Katoksissa raja olisi 50 neliometriä.

Edellä mainittu aiheuttaa huolta ensisijaisesti siten, että Verohallinnon DVV:sta saatavaa rakennusluokkaa koskevan tiedon ohella verotusta toimitettaessa joudutaan tukeutumaan verovelvollisilta saatavaan tietoon ja Verohallinnon rekistereissä jo oleviin rakennusten ominaisuuksia koskeviin tietoihin arvioitaessa, minkä käyttötarkoitukseluokan mukaista hintaa verotuksessa on sovellettava. Verohallinto voi tarvittaessa myös selvittää yksittäistapauksissa kunnan rakennusvalvontaviranomaisilta rakennuksiin liittyviä tietoja. Edellä mainittu on käytännössä kuitenkin

mahdotonta, jos luvanvaraisuus tulee koskemaan yli 30 m<sup>2</sup> ulkorakennuksia. Uudistuksen myötä kunnan rakennusvalvontaviranomaisellakaan ei tule olemaan tiedossa useimpia kiinteistöille rakennettavia ulkorakennuksia, jotka kuitenkin kokonsa puolesta tulevat olemaan uudistuvan kiinteistöverolain piirissä. Rakennusvalvonta ei siis pystyisi toimittamaan em. rakennusten ja katosten verotukseen liittyviä tietoja. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että jälkivalvonta lisääntyy ja prosessi mutkistuu entisestään.

Vähäiset talousrakennukset sen sijaan ovat ehdotuksessa asianmukaisesti huomioituna, eli alle 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset ehdotetaan vapautettavaksi kiinteistöverosta.

Toukokuussa 2022, Janakkalan kunta