



27.9.2018

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

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi maapohjan ja rakennusten verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvojen määrätymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyypikohtaisella perusarvolla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvoa määrättäessä otettaisiin huomioon rakennuksen väestötietojärjestelmään rekisteröity kansallisen rakennussuosituksen mukainen käyttötarkoitus. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvot määräytyisivät niiden perusarvon ja vuotuisten ikäalennusten perusteella nykyisin sovelletun tuloverotuksessa poistamatta olevan hankintamenon sijasta. Lisäksi vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin siten, että käytetty rakennusmateriaali ei vaikuttaisi ikäalennusten määrään. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

Kunta- ja aluehallinto-osaston mielestä kiinteistöveron nykyiset maapohjan ja rakennusten verotusarvojen laskentaperusteet ovat vanhentuneet ja tarve niiden uudistamiselle on ollut suuri jo useiden vuosien ajan. Osaston arvion mukaan hallituksen esityksessä esitetyt muutokset ovat oikeansuuntaisia ja parantavat oleellisesti verotusarvojen ajantasaistamista.

**Uudistuksen tarve ja tavoite**

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määräämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistamistarpeen taustalla ovat jo aiemmin tiedossa olleet ja eri selvityksissä yksityiskohtaisemmin esille tuodut nykyisten pitkälti vanhentuneisiin verotusarvon määrätymisperusteisiin liittyvät ongelmat. Verotusarvojen määrätymisperusteet eivät riittävän hyvin kuvaa rakennusten ja maa-alueiden hintaeroja, eivätkä kohtele eri kiinteistöjä arvon suhteen johdonmukaisesti. Sovellettavat viitearvot eivät vastaa nykyistä hinta- ja kustannustasoa ja lisäksi rakennusten osalta arvostamisperusteet ovat osin erittäin monimutkaiset. Arvostamisperusteiden tulisi olla teoreettisesti kestäviä, ja niiden tulisi pohjautua todellisiin hintaeroja aiheuttaviin tekijöihin.

Verotusarvojen määrätymisperusteiden uudistamisen tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonmäärityisperusteet olisivat kaikkien saatavilla. Tavoitteena on ajantasaiset ja jatkuvasti päivittyvät verotusarvot, jossa tehokkaasti hyödynnetään viranomaisrekistereihin kerättyä tietoa systemaattisesti ja tilastoanalyysiso-

velluksilla digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on massamenetelyyn soveltuva kustannustehokas sekä viranomaisille ja kiinteistönomistajille hallinnollisesti helppo menetelmä.

Uudistuksessa ei ole aihetta luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjan ja erikseen rakennuksen osalta.

Kunta- ja aluehallinto-osasto pitää tärkeänä, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään yhä erikseen maapohjan ja rakennusten osalta.

### Veroprosenttien määrittäminen

Verotusarvot tulevat uudistuksen johdosta muuttumaan siinä määrin merkittävästi, että kunnilla on painava tarve voida määrittää veroprosentit uudelleen siten, että kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistä kertyvä vero ei merkittävästi muutu. Arvostamisuudistuksen tavoitteena ei sinänsä ole lisätä kuntien kiinteistöverokertymää. Tätä koskevat poliittiset ratkaisut jäisivät tehtäväksi myöhemmin.

Uudistuksen tässä vaiheessa, verotusarvojen perusteiden tarkemman määrittelyn ollessa kesken, ei voida tarkoin ennakoida, millaiseksi veroprosentit uudistuksen jälkeen muodostuisivat, tai millaisiksi veroprosenttien vaihteluväljä kiinteistöverolaisissa tulisi uudistuksen johdosta tarkistaa. Tämän vuoksi veroprosenttien vaihteluvälit määritettäisiin uudistuksen myöhäisemmässä vaiheessa erikseen. Asiaa koskeva hallituksen esitys jäisi annettavaksi seuraavan hallituskauden aikana syksyllä 2019, johon mennessä kunnittainen veropohja on riittävästi tiedossa. Tavoitteena on, että marraskuun 17 päivään mennessä, jolloin kunnanvaltuustojen on ilmoitettava päättämänsä veroprosentit Verohallinnolle, kunnilla olisi riittävän täsmällinen kuva veropohjasta päätöksentekoaan varten. Tarvittaessa mainitusta päivämäärästä voitaisiin myös joustaa esimerkiksi vuodenvaihteeseen asti vaarantamatta kiinteistöverotuksen toimittamista ajallaan.

Kuntien veroprosenttien vaihteluväli riippuu miten kunnat muuttavat prosenttejaan uudistuksen myötä. Tällä on myös selkeä vaikutus kiinteistöveron tuottoon eri kunnissa. Jos kunta ei alenna veroprosenttejaan, sen verontuotto lisääntyy nykyisestä. Kunnan taloudellinen asema paranee, mutta samaan aikaan yksittäisten verovelvollisten verotus kiristyy. Kunta- ja aluehallinto-osaston arvion mukaan uudistus voi johtaa veroprosenttien eriytymiseen kuntien välillä. Tällä on suoraan vaikutusta myös eri verovelvollisten, kunnan asukkaiden ja yritysten, verokohteluun kuntien välillä. Veroprosenttien vaihteluväliä on myös tarkasteltava, kun saadaan ensimmäisiä tietoja kuntien veroprosenttipäätöksistä. On mahdollista, että nykyään laissa määritetyt vaihteluvälit eivät ole toimivia uudessa tilanteessa.

### Vaikutuksen kunnille

Esitysluonnoksessa mainittu välttämätön laskentaoletus siitä, että kunnat asettavat kiinteistöveroprosenttinsa tuottoneutraalisti, merkitsee samalla, että arvostamisuudistuksella ei sellaisenaan olisi vaikutusta kuntien verotuloihin.

Tavoitteena oleva yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvan maapohjan ja rakennusten veroprosentin eriyttäminen toisistaan, mitä koskeva hallituksen esitys annettaisiin syksyllä 2019 annettavalla esityksellä, tarjoaisi kunnille mahdollisuuden sopeuttaa kiinteistöverotuksen rakennetta paikallisia olosuhteita ja kuntapoliittisia tavoitteita paremmin vastaavaksi. Esimerkiksi kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, voivat siirtää verotuksen painopistettä maapohjaan välttäen samalla esimerkiksi yritysten kiinteistöverorasituksen liiallisen nousun. Vastaavasti eräiden kasvukeskusten kunnille, joissa maapohjan osuus jo on huomattava ja joissa maapohjan kiinteistöverorasituksen tasoa ehkä pidetään asuin-kiinteistöjen osalta liiankin kireänä, eriyttäminen tarjoaisi liikkumavaraa.

Kunta- ja aluehallinto-osaston mielestä kuntien lisääntyvä liikkumavara maapohjan ja rakennusten verotuksen osalta on kannatettava. Kunnilla on erilaisia intressejä toimintaympäristössään ja onkin myönteistä, että ne voivat jatkossa päättää erikseen maapohjan ja rakennusten kiinteistöveroprosenteista.

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen korjaa kuntien veropohjien jälkeenjääneisyyttä, kun arvot päivittyvät nykytasolle ja heijastavat maapohjien ja rakennusten tosiasiallisia suhteellisia hinta- ja kustannuseroja. Uudistus lisää myös kuntien taloudellista kannustinta tarkistaa ja päivittää kiinteistö- ja rakennustiedot väestötietojärjestelmään. Veropohjan laadun paraneminen tehostaa kuntien oman rahoitustarpeen säätelyä sekä antaa kuntatalouteen paremman välineen velvoitteiden rahoittamiseen.

Arvostamisuudistuksella ei olisi välitöntä vaikutusta kuntien valtionosuuksiin. Valtionosuuksiin vaikuttavat hallinnonalakohtaisten laskennallisten valtionosuuksien lisäksi verotuloihin perustuvat valtionosuuksien tasauserät. Kiinteistövero siirrettiin pois valtionosuuksien tasausjärjestelmästä vuonna 2012. Vuonna 2014 ydinvoimalaitosten kiinteistövero otettiin puolella osuudella takaisin tasausjärjestelmän piiriin.

Tältä osin tilanne muuttuu 2020 alusta kuntien rahoituksen uudistuessa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uusituksen johdosta siten, että vuodesta 2020 valtionosuuksien tasauksen laskennassa otettaisiin huomioon puolet kuntien kiinteistöveropohjasta myös muiden kuin ydinvoimalaitosten osalta. Tasauseriä laskettaessa mainittuina kiinteistöverotuloina otettaisiin huomioon koko maan verotusarvoilla painotettujen keskimääräisten kiinteistöveroprosenttien mukainen osuus kuntien kiinteistöveropohjasta, jolloin kunnan oma veroprosentti ei vaikuta tasausmäärään, vaan veropohjan arvo. Myös voimalaitosten osalta tasauksessa huomioon otettava määrä laskettaisiin voimalaitoskuntien keskimääräisen voimalaitoksiin sovellettavan kiinteistöveroprosentin sijasta keskimääräisen yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Arvostamisuudistuksessa verotusarvot tyypillisesti nousisivat suurimmissa kaupungeissa suhteellisesti enemmän kuin pienemmissä kunnissa, jolloin pienten kuntien osuus valtionosuuksista jossain määrin kasvaisi. Samoin muiden voimalaitosten kuin ydinvoimalaitosten sijainti-kuntien suhteellinen osuus tasausmäärästä alenisi jonkin verran. Tarkemmat vaikutusarviot on esitettävissä syksyllä 2019.

Kunnat kiinteistöveron veronsaajina rahoittavat Maanmittauslaitoksessa sekä Tilastokeskuksessa käynnissä olevat arvostamisjärjestelmien uudistamishankkeet. Hankkeiden ohjaus- ja tukiryhmätyöskentely hoidetaan kuitenkin virkatyönä ilman erillistä korvausta. Arvostamisjärjestelmien uudistaminen rahoitetaan siten, että vuoden 2017 kuntien yleisestä valtionosuudesta on siirretty 600 000 euroa hankkeiden toteuttamiseksi.

Tämän lisäksi kunnat rahoittavat rakennusten arvostamisjärjestelmän tuottamisen, ylläpidon sekä päivittämisen aiheuttamat kustannukset siten, että kuntien osuutta verotuskustannuksista on korotettu vuodesta 2018 alkaen 0,2 prosenttiyksiköllä ja valtion osuutta alennettu vastaa-asti 0,2 prosenttiyksiköllä. Valtion alennettu verotuskustannusosuus kompensoi lisämäärärahaa, joka Tilastokeskukselle myönnettiin hankkeen kustannuksia vastaten.

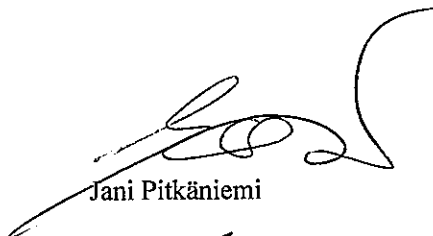
Tarkoituksena on, että kunnat rahoittavat myös Maanmittauslaitoksen tuottaman maapohjien uuden arvostamisjärjestelmän ylläpidon ja päivittämisen vuodesta 2020 lähtien. Rahoitus järjestetään vastaavalla tavalla kuin Tilastokeskuksen ylläpito- ja päivitystehtävän resursointi. Kuntien verotuskustannusosuutta tullaan siten esittämään nostettavaksi kustannuksia vastaavalla määrällä Verohallinnosta annetun lain 30 §:ää muuttamalla, kun valtio määrää arvostamisjärjestelmän ylläpidon Maanmittauslaitoksen lakisääteiseksi tehtäväksi ja myöntää siihen tarvittavan lisämäärärahan. Tässä vaiheessa kustannusten kokonaismäärä ei ole vielä tiedossa.

Koska verotusarvojen uudistamisesta koituu merkittävä hyöty kuntataloudelle, pitää kunta- ja aluehallinto-osasto perusteltuna, että kunnat osallistuvat em. järjestelyistä aiheutuviin kustannuksiin määritellyllä kuntaosuudella.

Kunta- ja aluehallinto-osasto pitää kiinteistöveron verotusarvojen uudistamista merkittävänä parannuksena nykytilaan. Kuntien talouteen kohdistuvat vaikutukset riippuvat kuntien omista päätöksistä. Niitä on arvioitava, kun kuntien veroprosenttipäätökset ovat nähtävissä vuoden 2019 lopussa. Samalla olisi myös selvitettävä millaisia vaikutuksia kuntien päätöksillä on verovelvollisten verokohteluun yksittäisissä kunnissa ja eri kuntien välillä. Näiden lisäksi olisi arvioitava tarvetta muuttaa laissa määriteltyjä eri kiinteistöverolajien veroprosenttien ala- ja ylärajoja.

Helsingissä 27.9.2018

Osastopäällikkö  
Ylijohtaja



Jani Pitkäniemi

Neuvotteleva virkamies



Vesa Lappalainen