

Turun kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi (VM115:00/2018)

Lakiluonnos

Esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettavaksi varojen arvostamisesta annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Esityksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykyistä kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta. Uudistuksen päämääränä on, että arvostamisessa huomioidaan alueiden välisten kiinteistömarkkinoiden eroja eli että verotusarvot heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin pohjana on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kauppa-aineisto, jonka analysoinnin pohjalta määritellään alue- ja käyttötarkoitukskohtaisia aluehintoja.

Lain päätavoitteena on saattaa kiinteistöverotuksen perusteena olevat arvot vastaamaan paremmin kiinteistöomaisuuden käypiä arvoja. Peruslähtökohtana on edelleen määrätä verotusarvo ja kiinteistövero erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, jolla korjataan vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita.

Kuntien käytettävissä ei ole vielä niitä aluehintoja tai rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia eri näkökulmista. Kunnilla ei ole siten mahdollisuutta arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Vaikutusarvioiden mahdollistamiseksi kuntien pitää saada aluehintaehdotukset nopeasti, ja lainsäätäjällä tulisi olla valmius tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaa aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Päivitettävät aluehinnat perustuisivat pääasiassa toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintoihin.

Aluehintakartan rajauksia määritettäessä on otettava huomioon kuntien erityisolosuhteet, koska hintaerot voivat vaihdella kunnan eri osien välillä hyvinkin pienellä alueella. Asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakennuspaikkojen osalta tarvitaan myös neliömetripohjaisia aluehintoja.

Rakennusoikeuden määrittely

Verotusarvon pohjana olevan rakennusoikeuden määrittelyn tulee vastata maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua rakennusoikeuden määrittelyä. Kuitenkin verotusarvon määrittelyssä tulee huomioida koko kiinteistölle laillisesti toteutettu rakentaminen, jolloin mm. poikkeusluvalla myönnetty rakennusoikeus tulee huomioitavaksi kiinteistöverotuksessa.

Käyttötarkoitukskohtaiset tapaukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman asuntotuotannon tonttien kohdalla tulisi verotusarvo määritellä ARAn hintaperusteiden pohjalta. Näin voidaan pyrkiä turvamaan hintasäännellyn asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä myös yksityisillä tonteilla sekä välttämään kunnan tonttituotantopainetta ja hintasäännellyn rakentamisen keskittymistä samoille alueille. Haluamme kiinnittää huomiota

muutoksiin verotusperusteissa esim. ARAn rajoitusten poistuttua tonttimaan arvonnousuun ja tiedon välittymiseen verottajalle.

Asemakaavallinen rakennussuojelu rajoittaa tontinomistajien toimintamahdollisuuksia ja siten osaltaan alentaa ko. tonttien maapohjan/rakennusoikeuden arvoa. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi vastata noin puolta aluehinnasta, mikä vastaisi noin 70 % suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolelle määritettävän maan arvostusperuste tulisi olla selkeä ja oikeudenmukainen. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamattomat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt alueet tulee arvioida raakamaana, jonka arvostaminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien kanssa. Haja-asutusalueen rakennettujen rakennuspaikkojen arvostaminen tulisi olla sidoksissa raakamaan aluehintamäärittelyyn siten, että hajarakennuspaikkojen aluehinta asettuu raakamaan aluehinnan yläpuolelle 2-3 kertaisena. Rakentamattomille veronalaisille kiinteistöille ehdotettu 20 % aluehinnasta ei johda ainakaan yliarvostamistilanteeseen.

Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

Rakennusten verotusarvoon vaikuttavat tekijät

Rakennusluokitukseen perustuvien perusarvojen ja rakennukseen ikään perustuvan ikävähennyksen käyttäminen yksinkertaistaa ja tasapuolistaa rakennusten arvostamista kiinteistöverotuksessa. Perusparannuksien poistaminen verotusarvoon vaikuttavista tekijöistä kannustaa osaltaan omistajia pitämään huolta rakennuksista, kun parantamistoimenpiteillä ei ole vaikutusta kiinteistöveroon. Lisäksi se parantaa tasapuolisuuden toteutumista kiinteistöverotuksessa, koska kaikki parantamistoimet eivät vaadi rakennuslupaa ja koska perusparantamisia ilmoitetaan veroviranomaiselle vaihtelevasti.

Talousrakennukset ym.

Kiinteistön pääkäyttötarkoitukseen liittyvien oheisrakennusten osalta tulisi kiinnittää huomiota siihen, että rakentamislainsäädännössä olevat määräykset rakennuksen luvittamiselle ja kiinteistöveron määräytymiselle olisivat yhteneväiset. Vireillä olevan rakentamislain muutoksessa luvittamiskynnys on asettumassa korkeammalle kuin nyt esillä olevassa kiinteistöverouudistuksessa esitetty 10 m² talousrakennukselle. Tavoiteltavaa olisi, että rakentamisen luvittamiskynnys ja kiinteistöveron määrityskynnys olisivat yhteneväiset.

Yhteenveto

Sekä maapohjan että rakennusten osalta arvostamisuudistuksella pystytään nykytilannetta joustavammin ottamaan huomioon kiinteistökannassa tapahtuvia arvomuutoksia. Yleisesti voidaan todeta, että arvostamisen uudistaminen tarkoittaa merkittävää lisäystä kokonaisverotusarvoihin. Arvostamisuudistuksella tulee varmistaa, että arvostamisessa otetaan huomioon kiinteistöjen hintojen alueittainen vaihtelu ja kiinteistöverotuksen tasapuolisuus.

Lainsäädännön siirtymäaikana on kohtuullista rajoittaa veron enimmäiskorotusta ehdotetulla tavalla. Siirtymäajan puitteissa voidaan korjata isoon massa-arviointiin väistämättä sisältyviä virheellisyyksiä, jotka ovat verovelvollisen kannalta kohtuuttomia. Verottajan tietojärjestelmän tulisivat sisältää mahdollisuus tapauskohtaisen korjaustekijän käyttämiseen.

Kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.