



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

1756/03.00.00/2022

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 159

§ 159

## **Lausunnon antaminen luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverouudistuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Räty Annamari  
Julkunen Hilikka  
Ojavuo Pia  
Tuominen-Maila Anni  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunki antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi:

#### Yleistä

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on kokonaisuudessaan kannatettava. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia. Nykyään samanarvoisesta kiinteistöistä saatetaan maksaa hyvinkin eritasoista kiinteistöveroä. Lisäksi nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tällä hetkellä rakennusten ja maapohjien verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Uudistuksen tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle.

#### Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määrittämisessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastannee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan käyviä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikälennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kaupungit ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne otetaan huomioon kaupungin kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. Espoon kaupunki pitää tärkeänä sitä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kaupungin tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

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 pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluvelvoite, joka voi



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaatioriskiä.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on Espoossakin maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvosetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnutta arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja kaupungin kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

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



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Vero-hallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimituksessa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentin ja tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuotoneutraalien prosenttien määrittämistä siirtymäkautena. Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee mm. Espoossa kaikilla postinumeroalueilla, suurimmillaan jopa 4 kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kaupungin kiinteistöverotuottoihin. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämän tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistukimääräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistöveroa ei perittäisi alle 10 m<sup>2</sup> suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus ja alle 50 m<sup>2</sup> suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m<sup>2</sup> raja kiinteistöveron perimiseen.

#### Tiedottaminen

Verottajan tulee tiedottaa kiinteistöverotukseen tulevista muutoksista heti lainsäädännön hyväksymisestä alkaen. Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023.

Uudistus tullee aiheuttamaan merkittävän yhteydenottojen tulvan, johon on varauduttava sekä verottajan että kuntien puolella. Asiasta tiedotettaessa tulisi kaikkien osapuolten painottaa eri toimijoiden roolia



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

kiinteistöverotuksessa. Tiedotteissa on informoitava, mistä kuntalainen saa tarvittavaa lisätietoa ja osoitettava oikeat yhteydenottokanavat. Tiedottamisessa on todettava, että kunta ei määritä kohteille verotusarvoja.

Edelleen rajoitussäännöstä tiedotettaessa tulee painottaa sitä, että kiinteistövero voi nousta monesta syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistövero nostavat monet muut asiat kuin pelkkä uusista hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja Laihon ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan lausunnosta kohta: "ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä."

Laiho Ampujan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kiinteistöverotusta tulee kehittää niin, että se on tasapuolinen eri asumismuodoille ja sen taso pysyy kohtuullisena asuinpaikasta riippumatta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 8 äänellä 5 ääntä vastaan 2 ollessa poissa hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Laihon lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### Päätös

Kaupunginhallitus:

Espoon kaupunki antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskeaksi lainsäädännöksi:

Yleistä

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on kokonaisuudessaan kannatettava. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia. Nykyään samanarvoisesta kiinteistöistä saatetaan maksaa hyvinkin



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

eritasaista kiinteistöveroä. Lisäksi nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tällä hetkellä rakennusten ja maapohjien verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Uudistuksen tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle.

Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määrittämisessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastanee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan käyviä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta "harkinnan mukaan", ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kaupungit ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne otavat huomioon kaupungin kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. Espoon kaupunki pitää tärkeänä sitä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kaupungin tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

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 pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi ko. kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluvuorokausi, joka voi asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on Espoossakin maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvotetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnuttua arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja kaupungin kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

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

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Vero-hallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimituksessa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käytötarkoituksesta ja kiinteistöverosta". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentin ja tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuotoneutraalien prosenttien määrittämistä siirtymäkautena. Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee mm. Espoossa kaikilla postinumeroalueilla, suurimmillaan jopa 4 kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kaupungin kiinteistöverotuottoihin. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämän tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistukimääräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistöveroa ei perittäisi alle 10 m<sup>2</sup> suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus ja alle 50 m<sup>2</sup> suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m<sup>2</sup> raja kiinteistöveron perimiseen.

Kiinteistöverotusta tulee kehittää niin, että se on tasapuolinen eri





Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

asumismuodoille ja sen taso pysyy kohtuullisena asuinpaikasta riippumatta.

#### Tiedottaminen

Verottajan tulee tiedottaa kiinteistöverotukseen tulevista muutoksista heti lainsäädännön hyväksymisestä alkaen. Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023.

Uudistus tullee aiheuttamaan merkittävän yhteydenottojen tulvan, johon on varauduttava sekä verottajan että kuntien puolella. Asiasta tiedotettaessa tulisi kaikkien osapuolten painottaa eri toimijoiden roolia kiinteistöverotuksessa. Tiedotteissa on informoitava, mistä kuntalainen saa tarvittavaa lisätietoa ja osoitettava oikeat yhteydenottokanavat. Tiedottamisessa on todettava, että kunta ei määritä kohteille verotusarvoja.

Edelleen rajoitussäännöstä tiedotettaessa tulee painottaa sitä, että kiinteistövero voi nousta monesta syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistövero nostavat monet muut asiat kuin pelkkä uusista hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Enemmistön äänin esittelijän pohjaesityksestä poistettiin seuraava tärkeä ja tarpeellinen kirjaus:

”Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.”

Kirjauksen poistaminen oli virhe seuraavista syistä:

Alueellisen segregaaation välttäminen on kestävä kehityksen ja tulevaisuuden yhteiskunnan avaintekijöitä. Monipuolinen ja -muotoinen asuminen eheyttää yhteiskuntaa, ehkäisee syrjäytymistä ja vähentää vastakkainasettelua.

Espoon tulee eri tavoin tavoitella monipuolista asumista eri puolilla kaupunkia. Osana tätä kestävä yhteiskunnan tavoittelua tulee luoda edellytyksiä tuetun vuokra-asumisen (ARA) tarjonnalle kaikkialla Espoossa.

Enemmistön pohjaesitykseen tekemä muutos heikentää omalta osaltaan mahdollisuuksia välttää alueellista eriytymistä ja muutos siten tukee alueellista eriytymistä. Muutos oli virhe.



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

## Selostus

Valtiovarainministeriö on 25.3.2022 pyytänyt Espoon kaupungilta lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta, jonka tarkoituksena on muuttaa kiinteistöjen verotusarvojen laskentatapaa.

### 1. Uudistuksen tarve ja tavoitteet

Kiinteistöverotukseen 1993 siirryttäessä verotusarvoperusteet otettiin suoraan silloisesta varallisuusverotuksesta puuttumatta arvostamisperusteisiin. Uudistustarve tiedostettiin kuitenkin hyvin ja valmisteluasiakirjoissa korostettiin verotusarvojen ajan tasalla pitämisen tärkeyttä oikeudenmukaisuuden kannalta.

Arvostamisperusteisiin ei puututtu varallisuusverotuksesta luopumisen yhteydessä 2006 lukien, ja vain varojen arvostamisesta verotuksen tarpeisiin säädettiin arvostamislaisissa. Rakennukset arvostetaan edelleen olennaisesti 1970-luvun arvostamisperusteilla. Sitten rakentamisen kustannukset ja menetelmät, siihen liittyvä sääntely sekä rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ovat muuttuneet.

Maapohjan arvostamisessa ongelmana on samoin verotusarvojen jälkeensä jääneisyys. Viimeiset laajemmat maapohjien hintapäivitykset ovat yli 15 vuoden takaa ja hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä. Verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävästi kuvaa rakennusten ja maapohjien hintaeroja. Ongelmana ei ole niinkään verotusarvojen mataluus, vaan se, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan paremmin nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käyviä arvoja.

Uudistuksessa pääasiana on verotusarvojen ajanmukaistaminen ottamalla käyttöön Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa mittavaa valmistelua vaatineet arvostamisjärjestelmät.

### 2. Uudistuksen keskeinen sisältö

#### 2.1. Rakennusten arvostaminen

Rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettavaan uudisrakentamisen keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin. Tilastokeskus määrittelee ne uuden 2018 rakennusluokituksen mukaisille yli 100 rakennusluokalle. Niistä on muodostettu 31 hintaryhmää, joihin sijoitettujen rakennusluokkien käyttötarkoitukset ja yksikköhinnat (euroa / m<sup>2</sup> tai euroa / m<sup>3</sup>) ovat lähellä toisiaan.



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

Nykyisestä poiketen huomioon otettaisiin rakentamiskustannusten alueelliset erot. Rakentamiskustannukset ovat yleisesti alempia alueilla, joilla myös rakennettujen kiinteistöjen markkinahinnat ovat matalia, ja kääntäen. Alueluokkia olisi kuusi, halvimmilla alueilla yksikkörakennuskustannus olisi asuinrakennuksilla 80 prosenttia kalleimpien alueiden kustannuksista.

Tilastokeskuksen määrittämistä uudisrakentamiskustannuksista verotusarvon perusteena olevaan yksikköarvoon luettaisiin ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti 50 prosenttia, nykyisen 75 prosentin sijasta

Omakoti- ja paritalojen osalta yksikköarvoa alennettaisiin lisäksi ns. markkinahintakertoimen pohjalta kolmessa kuntaryhmässä 96–83,5 prosenttiin. Lisäksi omakoti- ja paritalojen osalta varovaisuuskertoimenä käytettäisiin 50 prosentin sijasta 45 prosenttia.

Verotusarvoon vaikuttaisivat rakennuksen pinta-ala tai tilavuus, käyttötarkoituksesta ja sijainnista riippuva yksikköarvo sekä ikä.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostamistapaa ei ehdoteta muutettavaksi, vaan ne arvostettaisiin myös vastaisuudessa tuloverotuksessa poistamatta olevaan hankintamenuun.

Hallinnollisen tehokkuuden vuoksi vähäiset, alle 10 m<sup>2</sup> suuriset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöveroista.

Ikäalennusjärjestelmä uudistettaisiin määrittämällä Tilastokeskuksen selvityksen pohjalta eri rakennusluokille uudet, nykyistä suuremmat ikäalennusprosentit, jotka alentaisivat verotusarvoa jäännösarvomenetelmän mukaisesti alkuvuosina myöhempiä vuosia enemmän.

Ikäalennusten enimmäismäärää korotettaisiin siten, että ikäalennukset alentaisivat verotusarvon alimmillaan 25 prosenttiin uuden rakennuksen arvosta, nykyisen 30 prosentin sijasta. Nykymenettelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Toimenpide kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on kansantaloudenkin kannalta suotavaa, ja sitä on laajalti kannatettu.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevissa vaikutusarviossa Espoon alueen vakituisten asuinrakennusten veropohjan arvioidaan nousevan 14 prosentilla vuoden 2020 6,8 miljardista eurosta 7,8 miljardiin euroon.

## 2.2. Maapohjan arvostaminen

Maanmittauslaitoksessa kehitetyn arvostamismenetelmän avulla tuotetut hintatiedot otettaisiin käyttöön verotusarvon perusteena olevia aluehintoja määritettäessä. Vanhentuneista tonttihintakartoista ja arviointiohjeista luovutettiin ja siirryttäisiin pitkälti automatisoituun eri rekisterien tietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyviä aluehintatietoja tuottavaan arvostamismenetelmään. Tonttikauppojen ohella otettaisiin huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

kauppojen määrä on riittämätön hintatason selvittämiseksi. Maapohjat arvostettaisiin 70 prosenttiin aluehinnasta nykyisen 75 prosentin sijasta. Asemakaava-alueiden ulkopuoliset rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostettaisiin 20 prosenttiin rakennetun kiinteistön maapohjan arvosta.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikkojen arvostamiseen ei ehdoteta muutosta, vaan arvo perustuu maatalousmaan tai metsämaan arvoon kerrottuna luvulla neljä

Läpinäkyvyyden lisäämiseksi luotaisiin hintakarttapalvelu, jonka kautta jokainen voisi saada Vero-hallinnon sähköisen karttapalvelun kautta tiedot Maanmittauslaitoksen tuottamista aluehinnoista koko maassa.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevassa vaikutusarviossa Espoon maapohjan verotusarvon arvioidaan nousevan 126 prosenttia 5,6 miljardista eurosta 12,7 miljardiin euroon.

### 3. Esitetyt kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajat

Arvostamisuudistuksen tavoitteena ei ole kasvattaa kiinteistöveron kokonaiskertymää. Verotusarvojen muuttuessa eri kunnissa eri suuntiin on veroprosenttien vaihteluvälejä tarkistettava.

Maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Veroprosenttien alarajat määritettäisiin liberaalisti siten, että mikään kunta ei joutuisi pakotetusti kiristämään minkään veropohjan osa-alueen verotusta. Ylärajat asetettaisiin tiukasti, mutta siten, että mikään kunta ei myöskään joutuisi luopumaan nykyisistä verotuloista minkään veropohjan osa-alueen osalta.

Veroprosenttien vaihteluvälit:

	Ehdotus	Nykyinen
Maapohja	0,13–2,00	0,93–2,00
Vakituinen asuinrakennus	0,35–1,00	0,41–1,00
Rakennukset yleinen	0,53–1,70	0,93–2,00

Voimalaitosten veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin ns. varovaisuuskertoimen alentamisesta (0,75 -> 50 %) aiheutuvan veropohjan arvon alenemista vastaavasti 3,10:sta 4,65:een. Vapaa-ajanasuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärän ylärajaksi ehdotetaan 1,90 mikä sallii kaikille kunnille nykyisen verokertymän. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti määritettäisiin siten, että pks- ja kehyskunnissa veroprosentin vaikuttavuus asuntotonttien tarjontaan säilyy (alaraja maapohjan yleinen % + 1,40 %, nykyisen + 3,00 %:n sijasta). Yläraja 6,00 -> 3,00 % sallii kunnille nykyisen vaikuttavuuden ja samalla rajoittaa veroprosentin käyttöä sen tavoitteiden vastaisesti puhtaasti fiskaalisiin tarkoituksiin

#### 3.1. Verotuksen kiristymisen rajoittaminen siirtymävaiheessa



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

Arvostuksen saattaminen maapohjan kauppahintojen ja rakentamiskustannusten nykytason mukaiselle kohtuulliselle tasolle merkitsee osalle kiinteistöistä suhteellisesti ja euromääräisesti vähäistä suurempaa verokustannuksen nousua siitakin huolimatta, että kunnat asettaisivat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti. Kohtuuttomien kertanousujen rajoittamiseksi ehdotetaan 3 vuoden siirtymäajaksi ”jarrusääntöä”, jonka mukaisesti kiinteistövero ei maksuunpantaisi siltä osin kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Poikkeuksen tästä muodostaisivat erikseen todetut verotusarvon nousuun vaikuttaneet seikat

### 3.2. Vaikutusarviointi

Uudistuksen vaikutuksia on arvioitu vuoden 2020 kiinteistöverotusaineiston perusteella soveltamalla siihen uusia verotusarvoperusteita. Näin saatuja uusia laskennallisia verotusarvoja on verrattu aineistossa oleviin nykylain-säädännön mukaisiin verotusarvoihin.

Kiinteistöveron kokonaistuotto ei siis laskennassa muutu lainkaan. 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.

Suurimmalla osalla kotitalouksia kiinteistöveron kokonaismuutos on varsin vähäinen. Arvion mukaan, joka perustuu noin 80 prosenttia asunnoista kattavaan otokseen, lähes puolella kotitalouksista asuinrakennusten ja maapohjan yhteenlaskettu kiinteistöverotus alenisi. Verotus kiristyisi vähän yli puolella kotitalouksista, mutta vain noin 5 prosentilla kotitalouksista korotus olisi yli 135 euroa vuodessa.

Lakiluonnoksen liitteessä 2 olevassa vaikutusarvioinnissa on alustavan materiaalin perusteella laskettu veroprosentit, joilla vuonna 2024 Espoossa kerättäisiin tuottoneutraalisti kiinteistöverot kiinteistöverolajeittain.

	Vero- pohja milj. eur 2020	Vero- pohja milj. eur 2024	Muutos	Vero- pro- sentti 2021	Vero- pro- sentti 2024	Vero milj. eu- roa
Vakituinen asuinrakennus	6859,6	7788,6	14 %	0,41	0,36	28,12
Maapohja yleinen	5 634,20	760,10	126 %	1,00	0,44	56,34
Rakennukset yleinen	4088,2	3822,7	-6 %	1,00	1,07	40,88
Muut asuinrakennukset	27,7	39,4	42 %	1,00	0,70	0,28
Rakentamattomat rakennus- paikat	162,35	402,53	148 %	4,43	1,84	7,41



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

**Liitteet**

1 Äänestyslistat § 159

**Oheismateriaali**

- Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- Kive HE-luonnos 25.3.2022
- Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- Maapohjan verotusarvojen muutos postinumeroalueilla
- Menetelmäkuvaus maapohjan hinta-alueaineiston muodostaminen MML pitkä 24032022
- Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta

**Tiedoksi**

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tätä pöytäkirjaa ei ole vielä julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Ote tarkastamattomasta pöytäkirjasta lähetetty 20.5.2022.



Kaupunginhallitus

§ 159

16.05.2022

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 159**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.