

Eugen Koev

2.10.2018

Dnro 099/62/2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

Lausuntopyyntönnö 17.8.2018/Dnro VM115:00/2018

## **HE laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

### Akavan huomiot

- Akava pitää välttämättömänä, että arvostamisuudistus ei itsessään johda kiinteistöverotuksen tason kiristymiseen kunnan sitä tahtomatta. Tämä on myös maan hallituksen linjaus. Linjauksen toteuttaminen edellyttää, että kiinteistöveroprosenttien vaihteluväli määritellään uudelleen. Koska kiinteistö- ja maapohjan uudet verotusarvot eivät vielä ole täysin valmiita, päätökset kiinteistöveroprosenttien uudelleenmäärittelystä siirtyvät seuraavalle hallitukselle. Akava pitää ongelmallisena sitä, että uudistusta ei toteuteta yhtenä kokonaisuutena.
- Akavan mielestä kiinteistöjen arvostusperiaatteiden muuttuminen siten, että verotusarvojen erot ovat nykyistä paremmin suhteessa käypiin arvoihin, on erittäin tärkeää. Esitetyt menetelmät rakennusten ja maapohjan verotusarvojen määräytymisestä pääsääntöisesti palvelevat tätä tarkoitusta. Esitys ei kuitenkaan ole tältä osin täysin johdonmukainen, koska rakennuksen ominaisuudet, kuten sähkö, viemäri tai kellarin viimeistely, jotka vaikuttavat markkinahintaan, eivät jatkossa vaikuttaisi rakennuksen perusarvoon kiinteistöverotuksessa.
- Akava pitää välttämättömänä, että kiinteistöveron äkillisiä muutoksia rajoitetaan. Äkillisiä muutoksia saattaa esiintyä sekä uudistuneiden arvostusperiaatteiden tullessa voimaan että myöhemmin, kun kiinteistöjen arvoa muutetaan vuosittain vastaamaan markkinahintojen muutoksia. Tällaisen rajoituksen säätämisharkintaa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2019, kun seuraava hallitus mahdollisesti tarkastelee kiinteistöveroprosenttien uudelleenmäärittelyä arvostusperiaatteiden muutoksesta aiheutuvan kiinteistöverotuksen kiristymisen välttämiseksi.
- Hallituksen esityksen mukaan julkisia olisivat maapohjan aluehinnat ja vastaavasti rakennustyyppikohtaiset rakennuskustannukset. Todellinen läpinäkyvyys verotusarvojen määrittelyssä edellyttäisi, että myös laskentamenetelmät ovat julkisia. Tämä on erityisen tärkeää maapohjan osalta, koska aluehinnat tullaan ilmeisesti

määrittelemään eri menetelmillä tilastoaineiston havaintojen riittävydestä riippuen.

#### Tausta

Ehdotuksilla uudistetaan kiinteistöjen verotusarvojen määrittelyä kiinteistöverotuksessa.

Ehdotetuilla muutoksilla on tarkoitus mahdollistaa vain arvostamisperusteiden uudistaminen, ei vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon. Maan hallitus on linjannut, että arvostamisuudistus ei itsessään johtaisi kiinteistöverotuksen tason kiristymiseen kunnan sitä tahtomatta. Muutos arvostusperiaatteissa kuitenkin nostaa systemaattisesti verotusarvoja nykyistä korkeammaksi esimerkiksi kunnissa, joissa asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti. Siksi maan hallituksen linjauksen toteuttaminen edellyttää, että kiinteistöveroprosenttien vaihteluväli määritellään uudelleen.

Koska maapohjan ja rakennusten verotusarvoperusteiden määrittely Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa on kesken, ei vielä ole riittäviä edellytyksiä samanaikaisesti määrittää tulevien veroprosenttien vaihteluväliä. Asia jäisi näin ollen ratkaistavaksi seuraavan hallituksen aikana, vuoden 2019 syksyllä annettavan esityksen myötä.

Uudistuksen keskeisin syy on, että nykyiset verotusarvojen määräytymisperusteet eivät kuvaa johdonmukaisesti kiinteistöjen markkina-arvoja, minkä seurauksena kiinteistöverotuksessa yhdenvertaisuus ei toteudu riittävän hyvin. Jatkossakin maapohjan ja rakennusten kiinteistövero määriteltäisiin erikseen, mutta verotusarvojen laskemisessa käytettävät menetelmät muuttuisivat.

Rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisella perusarvolla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Rakennuksen ominaisuudet, kuten sähkö, viemäri tai kellarin viimeistely eivät jatkossa vaikuttaisi rakennuksen perusarvoon kiinteistöverotuksessa. Ikäalennusten määräytyminenkin muuttuu ja samalla luovuttaisiin nykyisestä menettelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt on otettava huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”.

Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista

Eugen Koev

2.10.2018

Dnro 099/62/2018

johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä. Ehdotuksen mukaan Verohallinnon olisi verotuksen aluehintoja määrittäessä ”otettava huomioon” Maanmittauslaitoksen arviot. Käytännössä lähtökohtana kuitenkin olisi, että Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintatietojen katsottaisiin osoittavan arvostamislaissa tarkoitetulla tavalla kauppahintojen perusteella todetun alueellisen hintatason.

Lakien on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2019 alusta. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2020 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Akava ry

Sture Fjäder  
puheenjohtajaPekka Piispanen  
johtaja