

VEROHALLINTO  
Esikunta- ja oikeusyksikkö  
PL 325  
00052 VERO

**LAUSUNTO**

18.5.2022

Valtiovarainministeriölle  
kirjaamo.vm@gov.fi

Viite / Diaarinumero  
VN/1531/2020  
VM115:00/2018  
VH/1765/00.04.05/2022

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Verohallinnolta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskeksi lainsäädännöksi.

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia (myöhemmin arvostamislaki), kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä Verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitys toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaa, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Arvostamislakiin ehdotetaan tehtäväksi verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvon laskennan lähtökohtana olevat jälleenhankinta-arvot korvautuisivat perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia näistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon perusarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä. Maapohjan verotusarvoksi katsottaisiin 70 prosenttia Maanmittauslaitoksen määrittämästä ja Verohallinnon vahvistamasta aluehinnasta.

**Verohallinto**  
Esikunta- ja oikeusyksikkö  
Vääksyntie 4  
Helsinki

**www.vero.fi**  
puh.029 512 000  
VEROH 0100/w 5.2012

Kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli alennettaisiin 0,93–2,00:sta 0,53–1,70:aan, maapohjan 0,93–2,00:sta 0,13–2,00:aan ja vakituisen asuinrakennuksen 0,41–1,00:sta 0,35–1,00:aan. Muiden asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärä alennettaisiin 2,00:sta 1,90:aan ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä 6,00:sta 3,00:aan. Pääkaupunkiseudun kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin vähimmäismäärä olisi asetettava 1,40 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Verotusarvon perusteeseen luettavien rakennuskustannusten osuuden alentuessa 75 prosentista 50 prosenttiin voimallaisten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,10:sta 4,65:een.

Kiinteistöverolakiin lisättäisiin veron vuotuista nousua rajoittava määräaikainen säännös vuosilta 2024-2026 toimitettavissa kiinteistöverotuksissa. Alle 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin otettaisiin säännökset verotusarvon perusteena käytettävien maapohjien aluehintojen julkaisusta julkisen Verohallinnon tarjoaman sähköisen karttapalvelun kautta. Verovuonna sovellettavat aluekohtaiset hinnat tulisivat julkisiksi verovuoden huhtikuun ensimmäisenä päivänä.

Verohallinnosta annettua lakia muutettaisiin siten, että valtion vuotuisista verotuskustannuksista kunnilta perimää osuutta korotettaisiin 0,1 prosenttiyksiköllä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.11.2022. Arvostamislain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vahvistettaessa verotusarvot vuodelle 2023, jolloin niitä sovellettaisiin kiinteistöverotuksessa ensimmäisen kerran verovuoden 2024 verotuksessa. Kiinteistöverolain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Verohallinnosta annetun lain väliaikaista muutosta sovellettaisiin vuoden 2022 verotuskustannuksiin ja pysyvää muutosta ensimmäisen kerran vuoden 2023 verotuskustannuksiin.

## Lausunto

Verohallinnon näkemyksen mukaan esitetyt säännösmuutokset ovat kiinteistöverotuksen arvostamisuudistushankkeessa asetettujen tavoitteiden mukaisia. Maapohjan ja rakennusten uudet arvostamisperusteet sekä ajantasaiset jatkuvasti päivittyvät verotusarvot selkeyttäisivät ja yksinkertaistaisivat arvostamisjärjestelmää, mikä puolestaan pääosin lisäisi verotuksen oikeudenmukaisuutta, ymmärrettävyyttä ja läpinäkyvyyttä. Verohallinto pitää kuitenkin valitettavana sitä, ettei tavoitteiden toteuttamista ole ulotettu kiinteistöverotuksen kohteena oleviin maa-aineksen ottoalueisiin, joiden arvostamisesta on säädetty arvostamislain 31 §:ssä. Arvostamissäännös perustuu kumotun varallisuusverolain aikaiseen menettelyyn eli kiinteistön omistajan kattavaan vuotuisen ilmoittamisvelvollisuuteen ja manuaaliseen verotuslaskentaan. Maa-aineksen ottoalueiden arvostamisperuste on nykyisellään verovelvollisille kaikkea muuta kuin yksinkertainen ja läpinäkyvä, ja se on verotuksen toimittavalle Verohallinnollekin hyvin työläs sovellettavaksi. Syksyllä 2018 lausuntokierroksella käyneessä esitysluonnoksessa maa-ainesten

ottoalueiden arvostaminen oli tästä esityksestä poikkeavasti esitetty muutettavaksi kauppahintaperusteiseksi.

Uusi arvostamismenetelmä lisäisi myös kustannustehokkuutta muun muassa tietojärjestelmän lisääntyvän automatisaation ja suunnitellun Verohallinnon sähköisen hintakarttapalvelun kautta saatavien tietojen myötä.

Arvostamisjärjestelmän läpinäkyvyys ja tietojen saanti sähköistä järjestelmää käyttäen todennäköisesti vähentäisi kiinteistöverotusta koskevan muutoksenhaun tarvetta ainakin pitkällä tähtäimellä.

Verohallinto kiinnittää lisäksi huomiota seuraaviin esityksen kohtiin:

### **1. Arvostamislaki 32 §**

Uudistuksessa ei esitetä muutoksia arvostamislain 32 §:n säännökseen kiinteistön verotusarvon enimmäismäärästä. Kun esityksen mukaisesti kiinteistöverotuksen verorasituksen painopistettä muutetaan maapohjan verotuksen suuntaan, voi verovelvollisten puolelta nousta 32 §:n soveltamisvaatimusten yhteydessä esille, että mahdollisesti sovellettavaksi tuleva alennus tulisi kohdentaa esimerkiksi kokonaan maapohjaan. Yhtenäisen 32 §:n soveltamiskäytännön varmistamiseksi esitykseen voisi Verohallinnon näkemyksen mukaan olla hyvä ottaa mukaan maininta rakennuksen ja maapohjan arvojen suhteesta myös 32 §:ää sovellettaessa. Luontevaa olisi toteuttaa alennus jatkossa samalla tavoin kuin on kiinteistöverolain 34 §:ksi esitetyn ns. jarrusäännön soveltamisesta kirjattu, eli kiinteistön käyvän arvon ylittävä veron osuus vähennetään lähtökohtaisesti maapohjan ja rakennuksien osuuksista niiden verotusarvojen suhteessa. **Verohallinto ehdottaakin lisättäväksi esimerkiksi luvun 4.5 loppuun asiasta seuraavaa:**

Kiinteistövero määrätään jatkossakin kiinteistökohtaisesti ja arvostamislain 32 § kiinteistön verotusarvon enimmäismäärästä säilyisi ennallaan. Siten kiinteistöä tarkastellaan edelleen yhtenä kokonaisuutena käypään arvoon verrattaessa. Samalla maapohjien ja rakennusten arvostamisperiaatteet ja niiden veroprosentitkin kuitenkin eriytyvät uudistuksen tuloksena. Tällöin kiinteistön käyvän arvon ylittävä verotusarvon osuus arvostamislain 32 §:ä sovellettaessa vähennetään lähtökohtaisesti maapohjan ja rakennuksien osuuksista niiden verotusarvojen suhteessa. Samalla laskentatavalla toteutetaan myös kiinteistöverolain 34 §:än ehdotettu kiinteistöveron nousun määräaikainen rajoitus.

### **2. Rakennuksen ikäalennusten soveltaminen (8.1 Valtiovarainministeriön ase- tusten rakennusten perusarvon laskentaperusteista)**

Luvussa 8.1 sivulla 90 on todettu, että "ikäalennusten soveltaminen oikealla tavalla saman rakennuksen eri aikoina valmistuviin laajennusosiin edellyttää samoin sitä, että rakennusten osat käsitellään erikseen. Laajennusrakentamisessa on usein kyse alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavasta käyttötarkoituksesta".

Verohallinto toteaa, että verotuskäytännössä lähtökohtana on kuitenkin se, että laajennusosa on samaa käyttötarkoitusta kuin alkuperäinen rakennus. Valtiovarainministeriön rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista antaman asetuksen (138/2021) 20 §:n mukaan vasta, "jos huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen".

### **3. Maa- ja metsätalouden rakennukset (5.2.2 Vaikutukset yrityksille ja julkisyhteisöille)**

Luvussa 5.2.2 sivulla 62 verorasituksen muutosta rakennusluokittain kuvaavassa taulukossa on mukana maatalousrakennukset ja eläinsuojat suurine näennäisine verokasvuineen. Näiden rakennusten arvostamiseen tuloverotuksen menojäännökseen perustuen ei kuitenkaan esitetä muutoksia, ja veromuutoskin tulisi olemaan negatiivinen, kun näihin rakennuksiin sovellettava veroprosentti pienenisi. Samoin maapohjan verotusarvomutoksia kuvaavassa asiakohdan taulukossa sivulla 63 ja 64 on mukana maa- ja metsätalousalueet, jotka kuitenkin esitetään edelleen säilyvän verovapaina.

**Verohallinto ehdottaa, että maa- ja metsätaloutta koskevat rivit poistetaan selvyiden vuoksi edellä mainituista taulukoista.**

### **4. Vaikutukset muuhun verotukseen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennuksen lisäksi (5.4 Vaikutukset perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennukseen sekä yritysten nettovarallisuuteen)**

Luvussa 5.4 sivulla 69 on arvioitu vaikutuksia perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennukseen. Verohallinnon käsityksen mukaan ensisijaisesti kiinteistöverotuksen tarpeita silmällä pitäen laaditut, aikaisempaa parempiin tietosisältöihin perustuvat tietovirrat saattavat lisäksi sivutuotteena aikaansaada myös muuta verotusta varten aikaisempaa hyödyllisempää tietoa kiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen.

### **5. Rantaoikeus-termi**

Kiinteistöverolain 16 §:än oli vuonna 2018 lausuntokierroksella käyneessä esitysluonnoksessa esitetty myös rantaoikeus -termin korvaamista rantaan rajoittumisella perusteluinaan seuraavaa: "Sanonnallisena tarkistuksena säännöstä muutettaisiin lisäksi siten, että rantaoikeuden sijasta säännöksessä käytettäisiin ilmaisua rantaan rajoittuminen. Verotusarvoon vaikuttaa yleensä korottavasti kiinteistön sijaitseminen vesistön äärellä, vähäisemmässä määrin rantaoikeus, jollainen voi liittyä myös kiinteistöön, jolla ei ole omaa rantaa".

Verohallinto toteaa, että jostakin syystä edellä kuvattua muutosta ei nykyisessä luonnosversiossa ole mukana. **Verohallinnon näkemyksen mukaan jo aiemmin esitetty muutos olisi kuitenkin hyvin tarpeellinen ja siksi pykälässä tulisi rantaoikeuden sijaan käyttää termiä rantaan tai vesijättöön rajoittuminen.**

## 6. Erityisesti kiinteistöverotusta koskevasta oikeuskäytännöstä ja muutoksenhakutarpeesta

Verohallinto toteaa, että kiinteistöverotusta koskevassa oikeuskäytännössä ovat viime vuosina näkyneet erityisen selvästi seuraavat kaksi tapausryhmää:  
o rakennusten luokittelua koskevat tapaukset;  
o kaavamaisen ja käyvän arvon eroon liittyvät tapaukset.

Rakennusten luokittelua on vaikeuttanut rakennustyyppien vähälukuisuus; erityisesti ovat korostuneet asuin- ja myymälärakennusten välistä rajanvetoa koskevat tilanteet.

o Hallituksen esityksen mukainen uusi perusarvoasetus näyttäisi Verohallinnon käsityksen mukaan tuovan tähän oleellisen parannuksen, kun erilaisille rakennuksille on helpommin löydettävissä niille luontevasti sopiva tai niitä ainakin likimain vastaava luokka.

o Kuten valtiovarainministeriön asetusluonnoksen rakennusten perusarvon perusteista 5 §:ssä viitataan, rakennusluokkien välimaastoon sijaitsevia rakennuksia on jatkossakin, mutta luokittelun hienojakoistuessa niiden aiheuttama muutoksenhakutarve on todennäköisesti nykyistä vähäisempää; uudet luokittelut johtavat silti väistämättä ainakin jossakin määrin tulkintaratkaisujen hakemiseen niiden välillä.

o Myös jälleenhankinta-arvon laskemista koskevan tyypittelyn ja ikäalennusten laskemista koskevan tyypittelyn väliset eroavuudet ovat aiheuttaneet muutoksenhakutarvetta, joka näyttäisi vähenevän uuden sääntelyn myötä.

Verohallinto toteaa, että usean viimeksi kuluneen vuoden aikana kiinteistöveroa koskevissa verovalituksissa on jatkuvasti joko ainoana muutoksenhakuperusteena tai muiden perusteiden ohella ollut mukana arvostuskysymys, joka kytkeytyy arvojen erisuuntaisiin kehityskuluihin maan eri alueilla.

o Kaavamaisien arvojen merkittäväkin eriytyminen käyvistä arvoista (erityisesti todennäköisistä luovutushinnoista) on aiheuttanut ymmärrettävää muutoksenhakutarvetta ja näkynyt laajasti verovelvollisaloitteisissa muutoksenhauissa sekä heijastunut myös KHO:n oikeuskäytäntöön. Tämä on siirtänyt useilla alueilla painopistettä säädännäisenä lähtökohtana olevista kaavamaisista arvoista käypiin arvoihin.

o Nyt kyseessä olevan lainsäädäntömuutoksen tavoitteena oleva veron perusteen määräytyminen jo lähtökohdiltaan käyvän arvon nojalla tekee veron määräytymisestä paremmin hahmotettavaa ja vaikuttaa tähän muutoksenhakujen ryhmään.

o Arvostusuudistuksessa tavoiteltava arvostustaso on varmuusvähennys huomiioon ottaen maapohjilla noin 70 % aluehinnasta ja rakennuksilla noin 50 % uudisrakennuskustannuksista. Verotuksen yhdenmukaisuuden kannalta on ongelmallista, jos veron perusteen suhde käypään arvoon vaihtelee eri alueilla oleellisesti, mikä voi olla Verohallinnon käsityksen mukaan ongelmana jatkossa pääkaupunkiseudulla ja korostua käypien arvojen edelleen eriytyessä. Tämä näkyy erityisesti, jos poikkeama on huomattava tilanteessa, jossa käyvät arvot ovat korkeita ja rakennukset iäkkäitä, jolloin myös ikäalennukset ovat maksimissaan.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan lakimuutos saattaa joissakin tilanteissa aiheuttaa merkittäviäkin arvonnousuja ja vaikuttaa verotuksen painottumiseen esimerkiksi kunnan sisällä.

o Oikaisuvaatimusten lisäksi tämä todennäköisesti lisää Verohallinnon käsityksen mukaan myös verovalituksia tuomioistuimiin lyhyellä aikajänteellä, mutta tilanne taasoittunee uuden sääntelyn soveltamisen vakiintuessa.

o Muutoksenhakujen määrää on vaikea ennakoida, koska uudistuksen yhteydessä monet veron perusteeseen vaikuttavat tekijät muuttuvat samanaikaisesti; muun muassa ikäalennusten laskenta muuttuu, arvostusperusta sinänsä muuttuu laajasti ja tiedonsaanti veron määräytymisen perusteista on lakimuutoksen jälkeen helpompaa.

o Niin sanottu jarrusäntö kuitenkin vähentää tavanomaisilla verotasoilla merkittäviä kertakorotuksia.

Verohallinto toteaa lopuksi yleisesti, että sääntelyyn tehtävät laajahkot muutokset aiheuttavat aina muutoksenhakutarvetta soveltamisen vakiinnuttamiseksi.

## 7. Verotuskustannusten jako

Verohallinnosta annettuun lakiin esitetään kiinteistöverouudistuksen takia pysyvää verotuskustannusten jaon muutosta 30 §:n muutoksella vuodesta 2023 alkaen ja muutosta vuodelle 2022 uuden 30 a §:n sisältöisenä. Verohallinnon käsityksen mukaan nyt esitetty 30 a § tulisi voimaan kesken vuotta 2022, todennäköisesti aivan loppuvuodesta. Verohallinnolla ei ole olemassa menettelyjä kesken vuotta ja/tai edellisten vuosien laskentaan vaikuttavien verotuskustannusmuutosten toteuttamiseksi, ja menettelyt edellyttäisivät joka tapauksessa Verohallinnon käsityksen mukaan Verohallinnosta annetun lain 30 §:n soveltamissäännösten tarkentamista.

**Jos lakiesitys hyväksytään 31.10.2022 mennessä**, Verohallinto ehdottaa, että 30 a §:ssä säädettävä muutos tulisi sovellettavaksi koko vuoden 2022 osalta eli voimaan takautuvasti 1.1.2022 alkaen sekä kirjattavaksi lakiesityksen perusteluissa, että kuntien maksuosuuden muutos huomioitaisiin vuoden 2022 verotuskustannusten viimeisessä maksuerässä täsmäytettävänä osuutena.

**Jos lakiesitys hyväksytään vasta 1.11.2022-31.10.2023 välisenä aikana**, Verohallinto ehdottaa, että

- 1) 30 a §:ssä säädettävä muutos tulisi sovellettavaksi vasta vuonna 2023 siten, että maksuosuuden 1.1.2022 alkaen takautuvasti voimaan tuleva muutos huomioitaisiin vuoden 2023 verotuskustannusten laskennassa kaksinkertaisena osuutena eli huomioituna 0,2 prosenttiyksiköllä korotettuna sekä kirjattavaksi lakiesityksen perusteluissa, että kuntien maksuosuuden muutos huomioitaisiin vuoden 2023 verotuskustannusten säädetyssä menettelyssä, jos lakiesitys hyväksytään 31.1.2023 mennessä;
- 2) muutos huomioitaisiin vuoden 2023 verotuskustannusten viimeisessä maksuerässä täsmäytettävänä osuutena, jos lakiesitys hyväksytään vasta 31.1.2023 jälkeen 31.10.2023 mennessä.

Jos lakiesitystä ei hyväksytä lokakuun loppuun 2023 mennessä, sääntely ja menettely tulee Verohallinnon näkemyksen mukaan määritellä kokonaan uudelleen.

## 8. Kiinteistöveron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa (4.7)

Esitysluonnoksen keskeisten ehdotusten luvun 4.7 mukaan veron nousua rajoittava ja myös käytännössä sovellettavissa oleva säännös ei ole ongelmaton, ja nousu edellisestä vuodesta voi johtua myös muista kuin uudistuksesta aiheutuvista muutoksista. Rajoitussäännön soveltamisesta tai soveltamatta jäämisestä ennakoidaan aiheutuvan melko paljon muutoksenhakuja, koska normaaleista kiinteistötietojen

muutoksista johtuvia vaikutuksia voidaan automaatiossa rajata pois vain rajallisesti. Rajoitussääntö tulisi tämän vuoksi kohdistumaan joihinkin kiinteistöihin aiheettomasti ja joidenkin kiinteistöjen kohdalla jäädä aiheettomasti soveltamatta. Kiinteistötietojen muutoksia on vuosittain satoja tuhansia, minkä vuoksi tapauskohtainen käsittely Verohallinnossa ei ole mahdollista. Virheelliset soveltamisratkaisut jäisivät siten suurelta osin muutoksenhaussa oikaistavaksi, aiheuttavat verotukseen epäyhdensuuntaisuutta sekä kuormittavat Verohallintoa, kuntia ja muutoksenhakuelimiä. Mainituista rajoitussääntöön liittyvistä vaikutuksista huolimatta hallitus pitää sitä tarpeellisena.

Verohallinto toteaa, että rajoitussäännöksen kiinteistökohtaisuus ei ilmene yleisesti ottaen täysin selvästi pykälän perusteluista. Määräämättä jätettävä vero kohdistetaan ehdotetun 34 §:n 1 momentin nojalla veronalaiseen maapohjaan ja rakennuksiin niiden verotusarvojen suhteessa, vaikka omistussuhteet voivat olla perustilanteesta (maapohjalla ja sillä olevilla rakennuksilla sama omistaja) täysin poikkeavat esimerkiksi vuokra-alueilla. Lisäksi rajoitussäännös jäisi ehdotetun 34 §:n 2 momentin sanamuodon nojalla soveltamatta, vaikka kyseisen asiakkaan omistuksessa oleviin kohteisiin ei olisi kohdistunut mitään sellaisia muutoksia, jotka yksin perustelisivat rajoitussäännöksen soveltamatta jättämisen. Esimerkiksi laajalla vuokrakiinteistöllä yhden vuokralaisen tekemä rakennuksen tarpeeksi suuri laajennus johtaisi rajoitussäännöksen säätämisen huojennuksen menettämiseen kaikkien kiinteistöistä verovelvollisten osalta.

Luvun 4.7 perustelutekstissä on noteerattu veron nousun rajoittumisen kohdentumisongelma silloin, kun maapohjalla ja rakennuksella on eri omistaja. Verohallinnon näkemyksen mukaan perusteluissa voisi tuoda näkyviin myös esimerkiksi sen, että kaikki kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten omistajat menettäisivät ehdotetun kiinteistöverolain 34 §:n 2 momentin 4 kohdan sanamuodon nojalla huojennusmahdollisuuden, jos vaikka vain joku heistä rakentaisi uuden rakennuksen.

Ehdotetun 34 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan 1 momenttia ei sovelleta, jos veron määrän nousu aiheutuu varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 ja 30 §:n muutosten lisäksi tai yksinomaan kiinteistöä koskevien puuttuvien tai virheellisten tietojen oikaisusta. Verohallinnolle jää epäselväksi, onko tämän kohdan soveltamisessa virheellisen tiedon vaikutuksen suuruudella merkitystä eli sillä kuinka iso osa veron noususta johtuu virheellisen tiedon korjauksesta.

Rajoitussäännöksellä on ennakoitavissa merkittävä vaikutus myös seurannaisoikaisujen määrään. Tämäkin korostuu erityisesti vuokra-alueilla, joita on paljon. Kun esimerkiksi yhdellä rakennuksen omistajista tapahtuisi sellaisia muutoksia muutosverotusvaiheessa, että veron nousun rajoittaminen ei olisi mahdollista, tulisi kaikilta muiltakin kyseisestä kiinteistöistä verovelvollisilta ilmeisesti poistaa veron nousun rajoitus. Sama koskisi säännönmukaisen verotuksen korjausverotuspäätöksiä.

Ehdotetun 34 §:n 3 momentin mukaan 1 momenttia ei myöskään sovelleta, jos kiinteistön omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen. Säännöksen perusteluista ei käy ilmi, jätetäänkö nousun rajoittaminen tekemättä, jos kiinteistössä on tapahtunut pienikin omistusosuuksien muutos. Epäselvää on lisäksi, täytyykö omistajien vaihtua, vai riittääkö aikaisempien omistajien keskinäinen osuuksien muutos. Kysymyksen alaista on myös, tarkoitetaanko säännöksessä koko kiinteistön omistajien muutosta vai onko kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten

omistusmuutoksilla itsenäistä vaikutusta. Hallintaoikeuden ja siihen liittyvän verovelvollisuuden muutokset eivät kuulune momentin soveltamisalan piiriin? Entä olisiko niin, että jos kiinteistön määräosan omistaja luovuttaisi osuutensa kiinteistöön, muutkin määräosan omistajat menettäisivät huojennusmahdollisuuden? Epäselvää on myös se, miten käsiteltäisiin jakamattoman kuolinpesän omistamaa kiinteistöä (esim. kiinteistö oli vainajan omistuksessa 100 % tai kiinteistö oli vainajan omistuksessa osittain). Jos kuolinpesä on jakamaton, omistuksissa ei tapahdu muutoksia. Siinä vaiheessa kun omaisuus jaetaan, vainajan omistuksessa ollut osuus vaihtaa omistajaa, mutta loppuosa ei välttämättä vaihda omistajaa.

Ehdotettu 34 §:n 3 momentti kaipaisi myös yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvausta siitä, miksi on tarkoituksenmukaista rajata uusien arvostamisperusteiden kiinteistöveroä korottavaan vaikutukseen sopeutuminen vain ennen lakimuutoksen voimaantuloa kiinteistön jo omistaneille. Veron nousun kohtaa myös kiinteistön uusi omistaja, vaikkei olekaan suorittanut kiinteistöveroä kaupan kohteena olleesta kiinteistöstä aiempina vuosina.

Pääjohtaja

Markku Heikura

Ylitarkastaja

Markus Kautto



Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu keskiviikko 18. toukokuuta 2022



Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen  
esitykseksi kiinteistöverotuksen  
arvostamisuudistusta koskevaksi  
lainsäädännöksi.pdf

(85128 byte)  
SHA-512: 43fc353d8ba1838929eb69bdd57f631eae597  
c4aa57952c5b633aac55696c6de7866d9a118a1e54f617  
8935b735f9c7f0a732097264ca756ba0e388d45d90214

## Allekirjoitukset

18.5.2022 16.13.07 (CET)



**Heikura Markku**

markku.heikura@vero.fi  
Allekirjoitettu pika-allekirjoituksella

18.5.2022 12.31.35 (CET)



**Kautto Markus**

markus.kautto@vero.fi  
Allekirjoitettu pika-allekirjoituksella

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442

Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma Tämän asiakirjan eheys voidaan todentaa osoitteessa <https://esign.posti.com/case/verify>

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi / 5f32f676-3645-4ccb-aa11-1010b962e4c2SHA512:  
43fc353d8ba1838929eb69bdd57f631eae597c4aa57952c5b633aac55696c6de7866d9a118a1e54f6178935b735f9c7f0a732097264ca756ba0e388d45d90214