

Pekka Montell

Vero-osasto  
Valtiovarainministeriö

Lausuntopyyntönne

## **Hallituksen esityksestä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi**

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

Kokonaisuudistus koskee niin maapohjan kuin rakennustenkin arvostamista. Verotusarvot pääsääntöisesti nousisivat uudistuksen seurauksena. Veroprosenttien vaihteluväleihin tehtävien muutosten johdosta kunnat eivät olisi pakotettuja kiristämään verotuksensa todellista tasoa, eivätkä toisaalta lupamaan nykyisistä verotuloistaan.

Uusia arvostamisperusteita ja kiinteistöveroprosentteja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroä, mutta verorasitus jakautuisi osin uudella tavalla eri kiinteistöjen kesken.

### **Kiinteistöveron merkitys kuntataloudelle**

Kiinteistövero tuottaa kunnille tänä vuonna noin 2 miljardia euroa, jolla rahoitetaan kuntien peruspalveluita. Kiinteistövero muodostaa vuonna 2022 noin 4 % kuntien kaikista tuloista. Kiinteistöveron merkitystä on viime vuosina asteittain kasvatettu.

Kiinteistöveron tuotto on kunnille merkityksellinen, mutta kokonaisuutena veron tuotto on edelleen suhteellisen alhainen. Kiinteistövero osaltaan vähentää kunnallisveron korotuspaineita.

Kiinteistövero on monessa mielessä hyvä veromuoto kunnille. Veron tuotto on vakaa ja ennustettava, eikä veropohja karkaa ulkomaille. Kiinteistövero kohdentuu suhteellisen tasapuolisesti ja veron kerääminen on



hallinnollisesti tehokasta. Kiinteistövero ei kohdistu työhön, minkä vuoksi se on talouskasvun ja koko kansantalouden näkökulmasta hyvä veromuoto. Erityisesti maapohjan vero on neutraali ja tehokas, koska se ei vaikuta käytännössä talouden toimijoiden päätöksiin.

Kiinteistövero on yleisesti taloustieteilijöiden suosittama veromuoto, jonka merkityksen kasvattamista Suomessa mm. OECD ja Euroopan komissio ovat suositelleet. Kiinteistöveron taso on Suomessa edelleen suhteellisen alhainen vertailtaessa OECD-maihin.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelujen ja rakenteiden uudistuksen yhteydessä kuntien rahoitusta leikataan siirtyvien tehtävien kustannusvaikutusta vastaavasti. Kuntien verotuloja koskevat leikkaukset eivät kohdistu kiinteistöverotuloihin, joiden merkitys kunnallisten palvelujen rahoitusmuotona tulee siten kasvamaan vuonna 2023. Kun kiinteistöverotulot muodostavat vuonna 2022 8 % kuntien verotuloista nousee osuus vuonna 2023 yli 16 prosenttiin. Toisaalta kiinteistöverotulojen suhteellisilla osuuksilla eri kuntien verotuloihin on huomattavan suuria eroja. Suurin painoarvo kiinteistöverotuloilla on runsaasti lomakiinteistöjä ja voimalaitoksia omaavissa kunnissa.

Toisaalta kiinteistöverotulot tullaan ottamaan sote-uudistuksen myötä laajemmin huomioon kuntien verotuloihin perustuvassa valtionosuuden ta-sauksessa. Kiinteistöverotulojen korostunut merkitys kuntataloudessa korostaa osaltaan yleisiä vaatimuksia hyvälle verojärjestelmälle; sen tulee olla läpinäkyvä, yksinkertainen, tehokas ja yhdenvertainen.

## **Yleistä**

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

Esityksessä on kuvattu vaikutuksia eri kuntien ja kiinteistötyyppien verotusarvoihin. Muutoksia verotuloihin on laskettu tuottoneutraaleilla verotuksen tasoilla. Päivitetyt verotusarvot nousevat luonnollisesti eri tavalla eri alueilla. Mitä korkeammaksi verotusarvot nousevat tietyllä alueella ja tietyn kiinteistöverolajin osalta, sitä alemmalle tasolle veroprosentti voidaan asettaa saavuttaen uudistusta edeltävät verotulot. Alueella, jossa verotusarvot eivät kehity suotuisasti, tulee tuottoneutraali verotuksen nimellistaso asettaa suhteellisesti korkeammalle. Vaikka maksettava kiinteistövero olisi kahdesta vastaavasta kiinteistöstä olisi sama, se voi toteutua hyvin erilaisella veroprosentilla. Suhteellisen alhaisten verotusarvojen alueilla vähentävät suhteellisen korkeat veroprosentit suhteellista vetovoimaisuutta.

### **Rakennusten arvostaminen**

Rakennusten verotusarvo perustuisi rakennustyyppin keskimääräisiin uudisrakentamiskustannuksiin alueittain. Niistä otettaisiin kuitenkin huomioon vain 50 prosenttia (omakoti- ja paritalojen osalta 45 prosenttia). Uudistuksen yhteydessä on tutkittu pientalojen rakentamiskustannusten suhdetta niiden markkinahintoihin. Havaintojen perusteella on muodostettu kolme kuntaluokkaa, joiden osalta käytetään verotusarvon laskennassa markkinahintakerrointa, joka ottaa huomioon alueelliset erot markkinakysynnässä. Lisäksi otettaisiin huomioon rakennuksen koko ja ikä.

Ikäalennusten laskentatapa uudistettaisiin esityksen mukaisesti siten, että ikäalennukset alenisivat degressiivisesti kuvaten paremmin arvon todellista alenemista iän myötä. Samalla asuinrakennusten verotusarvon vähimmäismäärää (eli ikäalennuksen enimmäismäärää) alennetaan sekä perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta verotusarvon korottavana tekijänä luovutaan. Keskimääräiset perusparannustyöt otettaisiin jatkossa huomioon uusien ikäalennusprosenttien suuruudessa. Rakennusten verotusarvon laskentaan ehdotetut muutokset ovat kokonaisuutena kannatettavia.

Esityksen mukaisesti säädettäisiin enintään 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset kiinteistöverotuksen ulkopuolelle. Tällä muutoksella tavoitellaan niin yhdenvertaisuutta kuin hallinnollista tehokkuuttakin. Kiinteistövero-uudistuksen kanssa päällekkäin valmisteltavassa rakentamislain ehdotuksessa esitetään, että alle 30 kerrosneliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja alle 50 neliömetrin suuruisen katoksen osalta ei vaadittaisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näiden talousrakennusten ja katosten verotukseen liittyviä tietoja. Verotus perustuisi pelkästään kiinteistön omistajien erikseen antamiin tietoihin. Verottomuuden rajan tulisi, kuitenkin verotuottovaikutukset huomioiden, vastata talousrakennusten ja katosten osalta rakennuslupavalvonnan alarajaa.

Rakennuskantaa tarkastellen tuo raja tulisi olla 20 neliometriä niin talousrakennusten rakennusluvan kuin verovapaudenkin osalta. Tätä tavoitetta tulisi edistää koordinoitusti niin kiinteistöverolaissa kuin rakentamislaisakin.

### **Maapohjan arvostaminen**

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi hinta-aluekartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 prosenttia. Hinta-alueet ja niille vuosittain määriteltävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin. Uudistuksen yhteydessä luovuttaisiin maapohjan verotusarvojen vähimmäismäärästä. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen aluehinnaksi esitetään määrättäväksi 20 % rakennettujen kiinteistöjen aluehinnasta.

Maapohjien verotusarvon laskentamenetelmä on kokonaisuutena kannatettava. Menetelmä huomioi useita laskentatekijöitä sekä makro- että mikroalueen tasolla. Silti on mahdollista, että joissakin tapauksissa menetelmä ei käytännössä toimi, ja esimerkiksi jonkin yksittäisen alueen verotusarvo ei välttämättä kuvasta maapohjan käypää arvoa.

### **Veroprosenttien vaihteluvälit**

Uudistuksen mukaisesti maapohjalle määrättäisiin oma veroprosentti ja eriytettäisiin rakennuksista yleisen veroprosentin piiristä. Tämä uudistus on perusteltu kuntien taloudensuunnittelun kannalta mahdollistaen verotuksen painopisteen tehokkaan kohdistamisen. Kaikkien veroprosenttien vaihteluvälejä esitetään uudistettavaksi turvaten mahdollisuuden aiemman tasoiseen verotuottoon kunkin kunnan jokaisen kiinteistöverolajin osalta. Toisaalta yksikään kunta ei olisi pakotettu verotulonsa turvatakseen kiristämään verotustaan minkään kiinteistöverolajin osalta.

Kun yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on nyt kiinteistöverolain mukaan 0,93–2,00 tulisi se esitetyn mukaisesti olemaan maapohjan osalta 0,13–2,00 ja rakennusten osalta 0,53–1,70. Vakituisen asuinrakennuksen osalta yläraja pysyisi ennallaan 1,00 prosentissa, mutta alaraja laskettaisiin 0,41 prosentista 0,35 prosenttiin. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti tulisi asettaa korkeintaan 3 prosenttiin kun yläraja nyt on 6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa verotuksen taso tulee kuitenkin ylittää 1,40 prosenttiyksiköllä maapohjan yleisen veroprosentin. Vapaa-ajan asuinrakennuksen veroprosentti määritetään nyt vastaavissa rajoissa kuin yleinen veroprosentti. Esitetty vaihteluväli on 0,53–1,90 prosenttia. Voimalaitosten veroprosentin yläraja nousee 3,10 prosentista 4,65

prosenttiin. Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti voidaan asettaa alimmillaan nolnaan prosenttiin.

### **Kiinteistöveron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa**

Hallitusohjelmakirjauksen mukaan kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverotuksessa. Sikäli kun verotusarvoihin on vaikutusarvioiden mukaan tulossa merkittäviäkin muutoksia, on tärkeää tasoittaa muutosten vaikutuksia siirtymäkauden sisällä. Uudistuksessa esitetään kiinteistöveron nousun rajoittamisesta ns. leikkurilla, jonka mukaan kiinteistövero ei pantaisi maksuun siltä osin, kun se ylittää sekä vähintään 30 % että 200 euroa edellisen vuoden maksuunpantavasta verosta. Esitys vaikutusten määräaikaisesta rajoittamisesta on kannatettava ja vastaa kohtuullisella tavalla hallitusohjelman vaatimuksiin. On kuitenkin huomioitava, että jarrusääntö vaikuttaa kuntien vuoden 2024 veropohjien efektiivisyyteen tavalla, jota on mahdotonta ottaa huomioon vain tarkastelemalla verotusarvoja sinänsä. Pahimmissa tapauksissa leikkuri saattaa vaikuttaa myös ns. tuottoneutraalin verotuksen tasoon. Nämä vaikutukset on välttämätöntä saada havainnollisella tavalla saatettua kuntien tietoon vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määrittämistä varten.

### **Kiinteistöverorekisteritietojen ilmoittaminen ja prosessointi**

Verohallinto käyttää verotusarvojen määrittämisessä ja verotustyössä erinäisistä lähteistä saatavaa tietoa. Kuntien kiinteistörekisteritietoja käytetään rakennuslupakäsittelyssä ilmenevän mukaisesti. Verovelvollisella on kiinteistöverolain 16 §:n mukaisesti velvollisuus ilmoittaa Verohallinnolle verotuspäätöksen selvityksellä ilmenevistä puutteista. Täydennetyt ja mahdollisesti oikaistut tiedot eivät päädy tiedoksi kiinteistön sijaintikuntaan, joka saattaa itsekin laatia selvityksiä rakennuskannasta ja muusta kiinteistöveropohjasta. Toisaalta Verohallinnon valmiuksissa saattaa korjatut tiedot verotuksen perustaksi on perustavanlaatuisia puutteita. Epäjohdonmukaisuudet kiinteistötiedon välityksessä on omiaan johtamaan epäyhtenäiseen verotukseen, kiinteistörekisteritietojen heikkenemiseen ja tilanteeseen, jossa kunnat pystyvät vain puutteellisesti turvaamaan veropohjansa. Korostuneesti kiinteistöverotulojen painoarvon kasvaessa kuntataloudessa on kiinteistöverotuksessa panostettava tietovirtojen laadukkuuteen, oikea-aikaisuuteen ja kaksisuuntaisuuteen. Tarvittavat tiedonvälitysratkaisut tulee toteuttaa suoriin yhteyksiin kuntien ja verottajan prosessien välillä tietopalvelurajapintoihin tukeutuen. Ei ole teknisesti, toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltua rakentaa valtionhallintoon uusia kopiorekistereitä kuntien ylläpidettäväksi kuntien tietojen välittämiseksi verohallintoon.

## Kiinteistöveroprosenttien määrääminen uudessa järjestelmässä

Uudistus on kokonaisuutena erittäin kannatettava, koska se korjaa merkittävästi kiinteistöverotuksen monia arvostamiseen liittyviä epäkohtia.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia on esityksen mukaisesti tarkoitus uudistaa muun muassa siten, että kunnille säädettäisiin oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määräämiseksi tarpeellista tietoa. Tämä tietosisältö käsittäisi vuoden 2023 kiinteistöverotuksessa käytetyt tiedot, kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot sekä uuden arvostamisjärjestelmän mukaiset verotusarvot rakennusten osalta.

Kunnat aloittavat vuoden 2024 talousarvion suunnittelun jo kevään tai kesän 2023 aikana. Kunnilla tulee olla käytettävissään kaikki olennaiset tiedot kiinteistöjen verotusarvoista, jotta kunnat voivat alkaa tarkemmin valmistelemaan päätöksiään kiinteistöveroprosenteistaan. On erinomaisen tärkeää varmistaa, että kunnilla on riittävät tiedot riittävän ajoissa rakennusten ja maapohjien arvoista, käytännössä jo hyvissä ajoin ennen kesää 2023. Kunnan kannalta on erittäin tärkeää, että veroasteiden ilmoitusaikataulussa pyydyttäisiin eli kunnanvaltuustot ilmoittavat vuoden 2024 veroasteensa 17. marraskuuta 2023. Aikataulujen venyminen loppuvuoteen aiheuttaisi sekaannusta kuntien talous-arvioprosesseihin.

Erityistä merkitystä kuntien veroprosenttien määrittelytyössä on hinta-alueiden määräytymistiedoilla ja näiden mukaisilla aluehinnoilla. Nämä tiedot tulisi olla kuntien käytössä viipymättä.

Muilta osin Kuntaliitolla ei ole luonnokseen huomautettavaa.

SUOMEN KUNTALIITTO

Pekka Montell

veroasiantuntija