

Valtiovarainministeriö

VN/1531/2020

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.**

Valtiovarainministeriö pyytänyt Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry:ltä kirjallista asiantuntijalausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

SAK kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu asiassa seuraavaa.

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

**Esityksen tavoitteista ja valmistelusta**

Valtiovarainministeriössä käynnistettiin kiinteistöverotuksen kehittämishanke vuonna 2012. Esiselvitysten jälkeen valtiovarainministeriö asetti 21.12.2016 hankkeen uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi maapohjien kiinteistöverotusta varten ja 12.12.2017 hankkeen rakennusten arvostamisperusteiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten. Kiinteistöverouudistusta on siis valmistelu jo pitkään. Ymmärrettävästi syistä, kuten koronakriisistä, johtuen uudistusta on jouduttu lykkäämään. Valmistelua on kuitenkin tehty pitkään ja huolellisesti, joten esityksen lykkääminen edelleen ei ole tarkoituksenmukaista.

Esityksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitys päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot. On tärkeää painottaa, että esityksen tavoitteena ei ole kiinteistöverotuksen tason kiristäminen.

Nykyiset kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet ovat kymmenien vuosien takaa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että nykyiset verotusarvot ovat liian alhaiset, koska ne eivät pääsääntöisesti edusta markkinahintoja oikein. Esitysluonnoksen mukaista kiinteistöverotuksen nousua tulee peilata myös tähän seikkaan; osa kiinteistöveroarvoista on ollut liian matalalla pitkään, joten osa kiinteistöveroista on ollut 2000-luvulla keskimäärin liian alhaiselle tasolla. Ei siis ole tarkoituksenmukaista keskittyä pelkästään siihen, kuinka paljon verotus muuttuu lyhyellä aikavälillä, vaan peilata sitä myös historiakehitykseen. Lisäksi

Kasvu ja vaikuttaminen -osasto

19.5.2022

merkityksellistä on, kuinka uudistuksen tarkoituksena on muuttaa järjestelmä kokonaisuutena oikeudenmukaisemmaksi.

Esitysluonnoksen vaikutusarvioista

Esitysluonnoksen mukaisesti maapohjan verotus kiristyy enemmän niillä kunnan alueilla, joilla verotusarvot ovat jääneet enemmän jälkeen markkinahinnoista kuin kunnassa keskimäärin. Verotus taas kevenee alueilla, joilla markkinahinnat ovat nousseet keskimääräistä vähemmän tai alentuneet. Asuntotonttien verotusarvot nousevat keskimäärin 2,5-kertaisiksi, kun kaikkien maapohjien verotusarvot yhteensä nousevat keskimäärin 2,2-kertaisiksi. Asuntotonttien verotus kiristyy koko maan tasolla keskimäärin noin 10 prosenttia. Kuntakohtainen vaihtelu on kuitenkin suurta, ja noin 100 kunnassa asuntotonttien verotus kevenee. Kerrostalotonttien verotus kiristyy koko maan tasolla noin seitsemän prosenttia, rivitalotonttien noin 15 prosenttia ja muiden asuinpientalotonttien noin 20 prosenttia.

Tyypillisistä kiinteistöistä muodostettu noin 80 prosenttia asuin kiinteistöistä kattava otos ja keskimääräisyyksiin perustuvat arviot osoittavat, että runsaalla 95 prosentilla asunnoista veron määrä alenee, tai se nousee korkeintaan noin 140 eurolla vuodessa. Noin yhdellä prosentilla asunnoista verotus kevenisi yli 145 euroa vuodessa, ja yhdellä prosentilla kiristyisi yli 300 eurolla vuodessa. Mediaaniasunnolla verotus kiristyy runsaalla kolmella eurolla vuodessa, keskiarvon ollessa 15 euroa. Vaikutusarvioiden mukaiset kiinteistöverotuksen muutokset eivät vaikuta kokonaisuutena olevan kohtuuttomia. On kuitenkin hankala arvioida tarkkaan, minkä suuruista kiinteistöveron nousua voidaan pitää kohtuuttomana, koska verovelvollisten yksilölliset tilanteet eroavat toisistaan paljon. Edelleen on kuitenkin tärkeää painottaa, että esitysluonnoksella yritetään kiihkiä kiinni vuosikymmenien markkinahintakehitystä.

Kiinteistöverolakiin ehdotetaan otettavaksi vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa sovellettava veron nousua rajoittava säännös. 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, kuten maapohjan riittävän määräinen nousu, vähäistä suurempi lisärakentaminen tai sovellettavan veroprosentin muutos käyttötarkoituksen muutoksen johdosta. Nousua rajoittava määräaikainen säännös on perusteltu. Määräaikaisuuden keston kasvattaminen esimerkiksi kolmesta viiteen vuoteen voisi olla kohtuullisnäkökulmasta perusteltua. Pysyvää muutosrajoitin saattaisi kuitenkin kääntyä itseään vastaan, koska tämä saattaisi estää keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä esityksen tavoitteiden toteutumisen. Tästä näkökulmasta näihin tavoitteisiin kuuluu erityisesti se, että verotusarvot heijastaisivat paremmin käypiä arvoja ottaen huomioon markkina-arvot.

Kasvu ja vaikuttaminen -osasto

19.5.2022

Esityksen voimaantuloa ei syytä lykätä

Oikeusasteisiin etenevät kiinteistöverotustapaukset koskevat pääsääntöisesti arvostukseen liittyviä kysymyksiä. Verohallinnon arvion mukaan uudistus lisäisi tuomioistuimiin eteneviä valituksia lyhyellä aikavälillä, mutta tilanne tasoittuu, kun esitetty sääntely on vakiintunut. Muutoksenhakujen tarkkaa määrää on kuitenkin vaikea ennakoida. On kuitenkin tärkeää huomioida, että nimenomaisesti rajoitussääntö saattaa lisätä muutoksenhakujen määrää. Tämä perustuu siihen seikkaan, että kaikkia kiinteistötietojen muutoksia ei pystytä Verohallinnossa käsittelemään manuaalisesti.

Kokonaisuutena on selvää, että uudistuksen myötä Verohallinto tarvitsee enemmän henkilöresursseja. Verohallinnon resursseja koskeva huoli ei kuitenkaan koske ainoastaan käsillä olevaa esitystä, vaan asiaan tulee kiinnittää huomioita yleisestikin Verohallinnon vastuiden ja verouudistusten lisääntyessä.

Vaikka esitysluonnokseen sisältyvä huojennussääntö on perusteltu, esitetty pykälän muotoilu on nykyisellään epäselvä. Tarkennuksia vaativat ainakin esitetyt 34 § 2 momentin 5 kohta ja 34 § 3 momentti. Tarkennusta vaatii ensinnäkin kiinteistöä koskevien puuttuvien tai virheellisten tietojen painoarvo verotuspäätöstä tehtäessä. Lisäksi avoimeksi jää, minkä suuruisen omistussuhteiden muutoksen voidaan katsoa estävän säännöksen soveltamisen. Esitysluonnos ei myöskään tarkenna hallintaoikeuden mahdollisia vaikutuksia. Edellä mainittuja näkökohtia on mahdollista tarkentaa esitysluonnoksen perusteissa.

On tärkeää, että esitys etenee eduskunnan käsittelyyn nykyisen hallituskauden aikana. Kiinteistöverouudistusta voidaan pitää suurena ja perusteellisesti valmisteltuna hankkeena, johon ei ole tarkoituksenmukaista sitoa resursseja enää seuraavalla hallituskaudella.

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry