

**130 Jyväskylän kaupungin lausunto kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta**

D/7628/03.02/2022

Asian valmistelijat Lasse Leppä, puh. 050 5999 545 ja Paula Hartman, puh. 040 5372 454

**Yleistä uudistuksesta**

Valtiovarainministeriö pyytää Jyväskylän kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunnot on pyydetty toimittamaan 20.5.2022 mennessä.

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia. Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä huomioida alueelliset hintaerot ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta.

Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastaisivat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että erityisesti maapohjan verotusarvot nousisivat koko maan tasolla. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä on vastannut Maanmittauslaitos, joka on laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla määritellyt uudet alue- ja käyttötarkoituksikohtaiset markkina-arvopohjaiset aluehinnat verotuksen pohjaksi.

Osana kokonaisuudistusta kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriyttäisiin 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. Voimalaitosten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,10:sta 4,65:een.

Kiinteistöveron vaihteluvälin muutoksilla ja erityisesti alarajojen alentamisella tavoitellaan sitä, että kunnat alentavat kiinteistöveroprosenttejaan verotusarvojen noustessa siten, että verovelvollisen kiinteistöverorasitus säilyisi kokonaisuudessaan entisellään. Verorasitus kuitenkin jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä ja eri kiinteistöjen välillä. Kiinteistöverojen

yläraajat säilyvät likimain nykyisellään, jolloin kaikki kunnat voivat saavuttaa vähintään nykyisen verotuoton.

Kiinteistöverolakiin ehdotetaan otettavaksi vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa sovellettava veron nousua rajoittava säännös. Rajoituksen mukaan kiinteistövero ei pantaisi maksuun siltä osin, kun se ylittää sekä vähintään 30 % että 200 euroa edellisen vuoden maksuunpantavasta verosta. Poikkeuksen tästä muodostaisivat erikseen todetut verotusarvon nousuun vaikuttaneet seikat. Alle 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta hallinnollisen tehokkuuden ja verotuksen yhdenvertaisuuden parantamiseksi.

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

### **Rakennusten arvostaminen**

Rakennusten arvostaminen perustuisi jatkossa keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin. Rakennusten arvotuksessa huomioitaisiin alueelliset erot nykyisestä kiinteistöverolainsäädännöstä poiketen. Rakennusten verotusarvoihin määriteltäisiin kuusi alueluokkaa siten, että halvimman alueluokan rakennuskustannus olisi 80 prosenttia kalleimman alueen, eli pääkaupunkiseudun, kustannustasosta. Jyväskylän kaupunki kuuluisi alueeseen 4, jonka rakennuskustannus olisi noin 90 % pääkaupunkiseudun tasosta. Rakennusten verotusarvoksi luettaisiin varovaisuusperiaatteen mukaisesti 50 prosenttia uudisrakentamiskustannuksista nykyisen 75 prosentin sijasta. Omakoti- ja paritalojen osalta verotusarvo olisi 45 prosenttia.

Rakennusten ikäalennusjärjestelmä uudistettaisiin määrittelemällä eri rakennusluokille uudet, nykyistä suuremmat ikäalennusprosentit. Uudistus johtuu siitä, että nykyinen laskentatapa ei oikealla tavalla kuvaa iän vaikutusta rakennuksen arvoon. Samalla ikäalennuksen enimmäismäärä korotettaisiin siten, että ikäalennukset alentaisivat verotusarvon alimmillaan 25 prosenttiin uuden rakennuksen arvosta, nykyisen 30 prosentin sijasta. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovutettaisiin. Edellä kuvatut muutokset tarkoittavat käytännössä sitä, että vanhempien rakennusten verotusarvot alentuisivat nykytilanteeseen verrattuna.

Rakennusten verotusarvot nousevat uudistuksen seurauksena hieman koko maan tasolla. Kuitenkin valtaosassa kuntia rakennusten verotusarvot laskevat nykyisestä, jolloin kuntien tuottoneutraalit veroprosentit olisivat nykyistä

korkeammat. Keskimääräinen rakennusten verotusarvojen nousu johtuu siitä, että suurimmissa kaupungeissa rakennusten verotusarvot kasvavat ja niillä on suhteellisesti merkittävin painoarvo koko maan verotusarvojen osalta.

### Maapohjan arvostaminen

Maapohjien arvostusjärjestelmän uudistamisen myötä maapohjien verotusarvot nousisivat koko maan tasolla noin 2,2-kertaisiksi nykytilanteeseen verrattuna kuitenkin siten, että kuntien välillä olisi merkittäviä eroja arvostustasojen muutoksissa. Maapohjan verotusarvojen nousu johtuu ennen kaikkea siitä, että vanhentuneista tonttihintakartoista luovutaan ja maapohjan arvostamisessa siirrytään eri rekisteritietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyvään aluehintaan. Aluehinta tarkoittaa maapohjan käypää hintaa eli markkina-arvoa kullakin alueella, joka perustuu toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin. Erilliset aluehinnat määritellään kaikkiaan seitsemälle eri maapohjan käyttötarkoitukselle. Verotusarvon määrittämisessä maapohjat arvostettaisiin varovaisuusperiaatteen mukaisesti 70 prosenttiin aluehinnasta, nykyisen 75 prosentin sijasta. Samalla maapohjan veroprosentti eriytettäisiin omaksi verolajikseen yleisestä kiinteistöveroprosentista.

### Esitysluonnoksen vaikutukset Jyväskylän kiinteistöveron tuottoon

Lakiesitysluonnoksen liitteessä 2 on laskettu kuntakohtaiset uudet veroprosentit siten, että kunta saisi jokaisen kiinteistöverolajin osalta saman verotuoton kuin nykyisin. Vaikka verotus säilyisi kokonaisuutena nykyisellä tasolla, niin uudistuksen myötä yksittäisten kiinteistöjen osalta verotus muuttuu, osalla kiristyen ja osalla laskien. Lakiesitysluonnoksen mukaan tavoitteena on se, että kunnat määrittäisivät vuodelle 2024 kiinteistöveroprosentit tuottoneutraalisti siten, että kiinteistöverotuksen kokonaistaso ei uudistuksesta johtuen kiristyisi.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Jyväskylän kaupungin nykyinen kiinteistöveroprosentti verolajeittain, uudistuksen jälkeinen lakiesityksen mukainen tuottoneutraali kiinteistöveroprosentti, muutos nykyiseen veroprosenttiin sekä kyseisen kiinteistöveroprosentin tuottoarvio vuonna 2022. Uudistuksen myötä erityisesti maapohjan kiinteistöveroa tulisi Jyväskylässä alentaa tuntuvasti verrattuna nykytasoon.

### Kiinteistöverotasot Jyväskylässä uudistuksen jälkeen, tuotto nykyisellä tasolla

|                                     | 2022   | 2024   | muutos  | tuotto 2022       |
|-------------------------------------|--------|--------|---------|-------------------|
| Vakituinen asuinrakennus            | 0,55 % | 0,56 % | 0,01 %  | 17 985 000        |
| Muu kuin vakituinen asuinrakennus   | 1,55 % | 1,21 % | -0,34 % | 750 000           |
| Rakentamaton rakennuspaikka         | 4,00 % | 1,40 % | -2,60 % | 296 000           |
| Yleinen kiinteistövero, maa-alueet  | 1,30 % | 0,64 % | -0,66 % | 11 349 000        |
| Yleinen kiinteistövero, rakennukset | 1,30 % | 1,34 % | 0,04 %  | 22 620 000        |
| <b>Yhteensä</b>                     |        |        |         | <b>53 000 000</b> |

## Jyväskylän kaupungin lausunto uudistuksesta

Tarve kiinteistöverotuksen uudistamiselle on tunnistettu pitkään. Uudistuksen valmistelu on käynnistetty ensimmäisen kerran jo vuonna 2012. Uudistamisen tarve on ilmeinen, sillä nykykäytännön mukaisesti rakennusten verotusarvot perustuvat 1970-luvulla tehtyihin selvityksiin ja arvostamisperusteisiin. Maapohjien verotusarvojen päivittäminen todellisten kauppahintatietojen pohjalta on puolestaan tehty viimeksi yli 15 vuotta sitten. Tämän jälkeen rakentamisen kustannuksissa ja maapohjien hintakehityksessä on tapahtunut huomattavia muutoksia ja eriytymistä kuntien sisällä sekä niiden välillä. Edellä kuvatun verotusarvojen jälkeenjääneisyyden vuoksi verotusarvojen uudistaminen vastaamaan nykytasoa ja markkinahintaa on perusteltua. Esitysluonnoksen mukainen arvostamisen vuosittainen päivittäminen jatkossa on myös kannatettavaa. Uudistus on entistä ajankohtaisempi myös sen vuoksi, että hyvinvointialueuudistuksen myötä kiinteistöveron merkitys kuntien tulorahoituspohjassa kasvaa merkittävästi.

Lakiesitysluonnoksen mukaiset kiinteistöverolajikohtaiset vaihteluvälit ovat perusteltuja. Ylärajat säilyvät valtaosin nykyisellä tasolla, joka tarkoittaa sitä, että kunnat eivät joudu luopumaan mahdollisista kiinteistöverotuotoista. Toisaalta alarajojen laskeminen mahdollistaa tuottoneutraalin verotuksen toteuttamisen. Yleisessä kiinteistöverossa maapohjan ja rakennuksen eriyttäminen omaksi verolajikseen on kannatettavaa siitä syystä, että uudistuksen myötä maapohjien verotusarvot kasvavat tuntuvasti, samalla kun rakennusten verotusarvot säilyvät likimain nykyisellään. Yksi yleinen kiinteistöveroprosenttitaso voisi joissakin tilanteissa johtaa maapohjan ylikireään verotukseen.

Kiinteistöveron enimmäiskorotuksen rajaaminen 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on kannatettava ratkaisu. Se kohtuullistaa mahdollisia yksittäisiä veromuutoksia ja antaa mahdollisuuden oikaista sellaiset arvostustasojen arvioinnin puutteet, jotka voivat johtaa yksittäisen verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Siirtymäaikana olisi mahdollista tunnistaa mahdollisia puutteita säännöksissä ja täsmentää laskentakriteereitä, jotka eivät toimisi oletetusti.

Kannatettavaa uudistuksessa on myös se, että rakennusten käyttöikä parantavat peruskorjaukset tai huomattavat kunnossapitotyöt eivät enää johda kiinteistöveron nousemiseen. Tämä muutos omalta osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään huolta omistamiensa rakennusten kunnosta. Peruskorjausten ilmoittaminen ja huomioiminen verotuksessa vaatii myös hallinnollista työtä sekä verovelvolliselta että verohallinnolta, jolloin uudistus säästää yhteiskunnan resursseja.

Alle 10 neliömetrin suuruisten talousrakennusten vapauttaminen kiinteistöverosta hallinnollisen tehokkuuden ja verotuksen yhdenvertaisuuden parantamiseksi on tavoitteeltaan perusteltu. Esitetty malli on kuitenkin ristiriitainen rakennuslain uudistuksen kanssa, sillä lakiluonnoksen mukaan alle 30 kerrosneliömetrin

suuriset talousrakennukset ja alle 50 neliömetrin suuriset katokset eivät jatkossa vaatisi rakennusvalvonnan lupaa kuin erityisissä poikkeustapauksissa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty valvomaan ja toimittamaan ko. rakennuksia koskevia tietoja verohallinnolle. Näiden rakennuksien osalta ilmoitusvelvollisuus verohallinnolle jää yksinomaan verovelvolliselle. Edellä mainitut talousrakennukset ja katokset tulisi tämän vuoksi jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen ja ylläpitäminen yleisessä tietoverkossa on kannatettavaa, sillä se parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä ja ymmärrettävyyttä. Hyvää lakiesityksessä on myös se, että kaikille kunnille on valmiiksi laskettu tuottoneutraalit veroprosentit.

Yhteenvedona todettakoon, että kiinteistöverotuksen uudistaminen on kannatettavaa verotuksen läpinäkyvyyden ja tasapuolisuuden kannalta. Tavoitteena tulee olla se, että verotusarvot heijastaisivat nykyistä paremmin todellisia aluekohtaisia käypiä arvoja. Erityisesti hyvinvointialueuudistuksen jälkeen kiinteistövero on kuntien tulorahoituksen näkökulmasta merkittävä tulonlähde. Kiinteistövero on monessa mielessä hyvä veromuoto kunnille. Veron tuotto on vakaa ja ennustettava. Kiinteistövero kohdentuu suhteellisen tasapuolisesti ja veron kerääminen on hallinnollisesti tehokasta. Kiinteistövero ei kohdistu työhön, minkä vuoksi se on myös talouskasvun ja työn kannustavuuden näkökulmasta hyvä veromuoto.

**Liite:**

- Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus**

Kaupunginhallitus päättää antaa valtiovarainministeriölle edellä esitetyn lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuuudistusta koskevasta lainsäädännöstä.

-----

Kaupunginjohtaja Timo Koiviston poissa ollessa edellä esitetyn päätösehdotuksen teki kokouksessa kansliapäällikkö Heli Leinonkoski.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.