



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Valtiovarainministeriö
Peltomaa Hannele
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A)
00023 VALTIONEUVOSTO

§ 380

Lausunto valtiovarainministeriölle luonnoksesta hallituksen esityk- seksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta kos- kevaksi lainsäädännöksi

HEL 2022-004454 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus antoi seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Lakiluonnos

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 alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituskohdaisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka korjaa varsin hyvin vanhentuneen



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Niin maapohjan kuin rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy kuitenkin eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmasto- poliittikatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuutta on perusteltu, ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä ole vielä niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia, eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Muun muassa tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat keskimääräistä enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

Hallituksen esitysluonnoksessa on esitetty verotietolakiin lisäystä, jonka mukaan kunnalla olisi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta. Tämä kertaluovutus on erittäin tarpeellinen. Kuntien tarpeet



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

huomioiden kyseinen kertaluovutus olisi toteutettava viimeistään huhti-
toukokuussa 2023, jotta kunnilla on mahdollisuus tehdä tarvittavat las-
kelmat ja vaikutusarviot kuntien vuoden 2024 talousarviovalmistelujen
aikatauluissa.

Lisäksi kiinteistöverotuksen kokonaisuudistukseen liittyy välillisesti
kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvä veropohjan tasausjärjes-
telmä. Vuodesta 2023 eteenpäin tasausjärjestelmään sisältyy puolet
kiinteistöveron veropohjasta. Kuntien näkökulmasta kiinteistöverotuk-
sen tuleminen mukaan tasausjärjestelmään nykyisellä mallillaan ei ole
tarkoituksenmukainen tilanne. Lisäksi kiinteistöverouudistus tulee vai-
kuttamaan tasausjärjestelmän kautta kuntien saamien valtionosuuksien
euromääräiseen tasoon, ja siksi kunnille tulisi tarjota nähtäville vaikutu-
sarvioita siitä, miten tasausjärjestelmä tulisi muuttumaan kiinteistövero-
tuksen arvostamisperusteiden sekä veroprosenttien vaihteluvälien
muuttuessa.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyt-
tötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka
mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät
aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin,
osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat abso-
luuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalontonttien
osalta välillä 350–3 000 €/k-m². Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä,
koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Man-
nerheimintien varren sijaitsevan ja melulta suojatun viereisen, sisäka-
dun varrella sijaitsevan asuinkerrostaloton välillä voi olla suurempi kuin
pienemmän kunnan markkina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös
asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m² perus-
teisia aluehintoja.

Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on
otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen
perusteluissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tar-
koitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määritte-
lyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoi-
taa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan,
kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäker-



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

rosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

Käyttötarkoitukskohtaisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määrittellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

Muu verotettava maa

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

Taloussrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistöveroa ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta taloussrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla uusi rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa vuoden 2022 syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Rakentamislakiluonnoksen mukaan alle 30 neliömetrin suuruinen taloussrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä taloussrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä taloussrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut taloussrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta vero-



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

tuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.

Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjontaa ei jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjiin asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta

Käsittely

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Lausunnosta poistetaan viimeinen kappale: ”Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjiin asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.”

Kannattaja: Maarit Vierunen

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Paavo Arhinmäki, Elisa Gebhard, Minja Koskela, Lauri Muranen, Johanna Nuorteva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Reetta Vanhanen

Ei-äännet: 7

Jussi Halla-aho, Anniina Iskanius, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8 - 7.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



16.5.2022

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Valtiovarainministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 18.5.2022.

Kaupunginhallitus

Saara Nirkko
pöytäkirjanpitäjä