

19.5.2022

RE: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverouudistuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

KUUMA-seutu haluaa lausua kiinteistöverouudistukseen liittyvästä lakiesityksestä vaikei seudulta tai yhdeltäkään sen jäsenkunnista ole lausuntoa pyydetty.

Tiivistelmä lakiluonnoksen sisällöstä**1. Uudistuksen tarve ja tavoitteet**

Kiinteistöverotukseen 1993 siirryttäessä verotusarvoperusteet otettiin suoraan silloisesta varallisuusverotuksesta puuttumatta arvostamisperusteisiin. Uudistustarve tiedostettiin kuitenkin hyvin ja valmisteluasiakirjoissa korostettiin verotusarvojen ajan tasalla pitämisen tärkeyttä oikeudenmukaisuuden kannalta.

Arvostamisperusteisiin ei puututtu varallisuusverotuksesta luopumisen yhteydessä 2006 lukien, ja vain varojen arvostamisesta verotuksen tarpeisiin säädettiin arvostamislaisia. Rakennukset arvostetaan edelleen olennaisesti 1970-luvun arvostamisperusteilla. Sittemmin rakentamisen kustannukset ja menetelmät, siihen liittyvä sääntely sekä rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ovat muuttuneet.

Maapohjan arvostamisessa ongelmana on samoin verotusarvojen jälkeenyys. Viimeiset laajemmat maapohjien hintapäivitykset ovat yli 15 vuoden takaa ja hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä. Verotusarvojen määrätymisperusteet eivät riittävästi kuvaa rakennusten ja maapohjien hintaeroja. Ongelmana ei ole niinkään verotusarvojen mataluus, vaan se, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan paremmin 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. Uudistuksessa pääasiana on verotusarvojen ajanmukaistaminen ottamalla käyttöön Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa mittavaa valmistelua vaatineet arvostamisjärjestelmät.

2. Uudistuksen keskeinen sisältö**2.1. Rakennusten arvostaminen**

Rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettavaan uudisrakentamisen keskimääräisiin rakennusluokakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin. Tilastokeskus määrittelee ne uuden 2018 rakennusluokituksen mukaisille yli 100 rakennusluokalle. Niistä on muodostettu 31 hintaryhmää, joihin sijoitettujen rakennusluokkien käyttötarkoitukset ja yksikköhinnat (euroa/m² tai euroa/m³) ovat lähellä toisiaan.

19.5.2022

Nykyisestä poiketen huomioon otettaisiin rakentamiskustannusten alueelliset erot. Rakentamiskustannukset ovat yleisesti alempia alueilla, joilla myös rakennettujen kiinteistöjen markkinahinnat ovat matalia, ja kääntäen. Alueluokkia olisi kuusi, halvimmilla alueilla yksikkörakennuskustannus olisi asuinrakennuksilla 80 prosenttia kalleimpien alueiden kustannuksista.

Tilastokeskuksen määrittämistä uudisrakentamiskustannuksista verotusarvon perusteena olevaan yksikköarvoon luettaisiin ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti 50 prosenttia, nykyisen 75 prosentin sijasta

Omakoti- ja paritalojen osalta yksikköarvoa alennettaisiin lisäksi ns. markkinahintakertoimen pohjalta kolmessa kuntaryhmässä 96–83,5 prosenttiin. Lisäksi omakoti- ja paritalojen osalta varovaisuuskertoimena käytettäisiin 50 prosentin sijasta 45 prosenttia.

Verotusarvoon vaikuttaisivat rakennuksen pinta-ala tai tilavuus, käyttötarkoituksesta ja sijainnista riippuva yksikköarvo sekä ikä.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostamistapaa ei ehdoteta muutettavaksi, vaan ne arvostettaisiin myös vastaisuudessa tuloverotuksessa poistamatta olevaan hankintameno.

Hallinnollisen tehokkuuden vuoksi vähäiset, alle 10 m² suuruiset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Ikäalennusjärjestelmä uudistettaisiin määrittämällä Tilastokeskuksen selvityksen pohjalta eri rakennusluokille uudet, nykyistä suuremmat ikäalennusprosentit, jotka alentaisivat verotusarvoa jäännösarvomenetelmän mukaisesti alkuvuosina myöhempiä vuosia enemmän.

Ikäalennusten enimmäismäärää korotettaisiin siten, että ikäalennukset alentaisivat verotusarvon alimmillaan 25 prosenttiin uuden rakennuksen arvosta, nykyisen 30 prosentin sijasta. Nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Toimenpide kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on kansantaloudenkin kannalta suotavaa, ja sitä on laajalti kannatettu.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevissa vaikutusarviossa KUUMA-seudun kuntien vakituisten asuinrakennusten veropohjan arvioidaan nousevan kunnasta riippuen 1–16 prosentilla vuoden 2020 ja 2024 välillä. Yhteenlaskettuna seudun vakituisten asuinrakennusten verotusarvo nousisi vuoden 2020 7,49 miljardista eurosta vuoden 2024 8,29 miljardiin euroon.

2.2. Maapohjan arvostaminen

Maanmittauslaitoksessa kehitetyn arvostamismenetelmän avulla tuotetut hintatiedot otettaisiin käyttöön verotusarvon perusteena olevia aluehintoja määritettäessä. Vanhentuneista tonttintahintakartoista ja arviointiohjeista luovuttaisiin ja siirryttäisiin pitkälti automatisoituun eri rekisterien tietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyviä aluehintatietoja tuottavaan arvostamismenetelmään. Tonttikauppojen ohella otettaisiin huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien kauppojen määrä on riittämätön hintatason selvittämiseksi. Maapohjat arvostettaisiin 70 prosenttiin aluehinnasta nykyisen 75 prosentin sijasta. Asemakaava-alueiden ulkopuoliset rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostettaisiin 20 prosenttiin rakennetun kiinteistön maapohjan arvosta.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikkojen arvostamiseen ei ehdoteta muutosta, vaan arvo perustuu maatalousmaan tai metsämaan arvoon kerrottuna luvulla neljä

Läpinäkyvyyden lisäämiseksi luotaisiin hintakarttapalvelu, jonka kautta jokainen voisi saada Verohallinnon sähköisen karttapalvelun kautta tiedot Maanmittauslaitoksen tuottamista aluehinnoista koko maassa.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevassa vaikutusarviossa KUUMA-seudun kuntien maapohjan verotusarvon arvioidaan kunnasta riippuen nousevan 86–189 prosenttia tarkasteluvälillä 2020–2024. Yhteenlaskettuna maapohjan verotusarvo nousisi 2,59 miljardista eurosta 5,92 miljardiin euroon.

3. Esitetyt kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajat

Arvostamisuudistuksen tavoitteena ei ole kasvattaa kiinteistöveron kokonaiskertymää. Verotusarvojen muuttuessa eri kunnissa eri suuntiin on veroprosenttien vaihteluvälejä tarkistettava.

Maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Veroprosenttien alarajat määriteltäisiin liberaalisti siten, että mikään kunta ei joutuisi pakotetusti kiristämään minkään veropohjan osa-alueen verotusta. Ylärajat asetettaisiin tiukasti, mutta siten, että mikään kunta ei myöskään joutuisi luopumaan nykyisistä verotuloista minkään veropohjan osa-alueen osalta.

Veroprosenttien vaihteluvälit:

	Ehdotus	Nykyinen
Maapohja	0,13–2,00	0,93–2,00
Vakituinen asuinrakennus	0,35–1,00	0,41–1,00
Rakennukset yleinen	0,53–1,70	0,93–2,00

19.5.2022

Voimalaitosten veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin ns. varovaisuuskertoimen alentamisesta (0,75 -> 50 %) aiheutuvan veropohjan arvon alenemista vastaavasti 3,10:sta 4,65:een. Vapaa-ajan asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärän ylärajaksi ehdotetaan 1,90 mikä sallii kaikille kunnille nykyisen verokertymän. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti määritettäisiin siten, että pks- ja kehyskunnissa veroprosentin vaikuttavuus asuntotonttien tarjontaan säilyy (alaraja maapohjan yleinen-% +1,40 %, nykyisen +3,00 %:n sijasta). Yläraja 6,00 -> 3,00 % sallii kunnille nykyisen vaikuttavuuden ja samalla rajoittaa veroprosentin käyttöä sen tavoitteiden vastaisesti puhtaasti fiskaalisiin tarkoituksiin.

3.1. Verotuksen kiristymisen rajoittaminen siirtymävaiheessa

Arvostuksen saattaminen maapohjan kauppahintojen ja rakentamiskustannusten nykytason mukaiselle kohtuulliselle tasolle merkitsee osalle kiinteistöistä suhteellisesti ja euromääräisesti vähäistä suurempaa verokustannuksen nousua siitäkin huolimatta, että kunnat asettaisivat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti. Kohtuuttomien kertanousujen rajoittamiseksi ehdotetaan 3 vuoden siirtymäajaksi ”jarrusääntöä”, jonka mukaisesti 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.

3.2. Vaikutusarviointi

Uudistuksen vaikutuksia on arvioitu vuoden 2020 kiinteistöverotusaineiston perusteella soveltamalla siihen uusia verotusarvoperusteita. Näin saatuja uusia laskennallisia verotusarvoja on verrattu aineistossa oleviin nykylainsäädännön mukaisiin verotusarvoihin.

Kiinteistöveron kokonaistuotto ei siis laskennassa muutu lainkaan. Kun kiinteistöjen verotusarvot päivittyvät vastaamaan paremmin markkinahintoja, jakautuu tuottoneutraalissa uudistuksessa verorasitus vain eri lailla kunnan sisällä. Esimerkiksi niillä kiinteistöillä, joiden verotusarvot nousevat enemmän kuin muilla saman kunnan ja saman veroprosentin kiinteistöillä keskimäärin, verotus kiristyy. Vastaavasti niillä, joilla verotusarvot kasvavat vähemmän kuin muilla keskimäärin (tai alenevat), verotus kevenee.

Suurimmalla osalla kotitalouksia kiinteistöveron kokonaismuutos on varsin vähäinen. Arvion mukaan, joka perustuu noin 80 prosenttia asunnoista kattavaan otokseen, lähes puolella kotitalouksista asuinrakennusten ja maapohjan yhteenlaskettu kiinteistöverotus alenisi. Verotus kiristyi vähän yli puolella kotitalouksista, mutta vain noin 5 prosentilla kotitalouksista korotus olisi yli 135 euroa vuodessa.

Lakiluonnoksen liitteessä 2 olevassa vaikutusarvioinnissa on alustavan materiaalin perusteella laskettu veroprosentit, joilla vuonna 2024 KUUMA-seudun kunnissa kerättäisiin tuottoneutraalisti kiinteistöverot kiinteistöverolajeittain.

19.5.2022

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

Kunta	Veropohja m€ 2020	Veropohja m€ 2024	Muutos	Vero% 2021	Vero% 2024	Vero m€
Hyvinkää	1028,6	1096,4	7 %	0,45	0,42	4,63
Järvenpää	976,2	1104,5	13 %	0,65	0,57	6,35
Kerava	843,7	928,4	10 %	0,37	0,37	3,46
Kirkkonummi	1002,7	1157,7	15 %	0,41	0,36	4,11
Mäntsälä	470,1	472,9	1 %	0,7	0,7	3,29
Nurmijärvi	986,7	1114,5	13 %	0,48	0,42	4,74
Pornainen	109,3	115,1	5 %	0,5	0,47	0,55
Sipoo	529,2	597	13 %	0,5	0,44	2,65
Tuusula	868,3	1010,5	16 %	0,48	0,41	4,17
Vihti	667,6	690,2	3 %	0,44	0,44	3

Maapohjan yleinen veroprosentti

Kunta	Veropohja m€ 2020	Veropohja m€ 2024	Muutos	Vero% 2021	Vero% 2024	Vero m€
Hyvinkää	287,6	722,9	151 %	1,3	0,52	3,74
Järvenpää	351,4	794,2	126 %	1,45	0,64	5,1
Kerava	259,8	659,7	154 %	1,32	0,52	3,43
Kirkkonummi	469,7	359,5	189 %	0,93	0,32	4,37
Mäntsälä	161,9	303,3	87 %	1,4	0,75	2,27
Nurmijärvi	348,5	807,1	132 %	1,18	0,51	4,11
Pornainen	43,5	80,9	86 %	1	0,54	0,43
Sipoo	326,3	672	106 %	1	0,49	3,26
Tuusula	386,9	981,5	154 %	1,15	0,45	4,45
Vihti	260,3	541,9	108 %	0,95	0,46	2,47

Rakennusten yleinen veroprosentti

Kunta	Veropohja m€ 2020	Veropohja m€ 2024	Muutos	Vero% 2021	Vero% 2024	Vero m€
Hyvinkää	403	507,7	26 %	1,3	1,03	5,24
Järvenpää	311,9	424,1	36 %	1,45	1,07	4,52
Kerava	298,5	497,8	67 %	1,32	0,79	3,94
Kirkkonummi	259,1	318,5	23 %	0,93	0,76	2,41
Mäntsälä	151,2	190,1	26 %	1,4	1,11	2,12
Nurmijärvi	220,5	310,5	41 %	1,18	0,84	2,6
Pornainen	13,5	18,3	36 %	1	0,74	0,14
Sipoo	361,5	557,2	54 %	1	0,65	3,62
Tuusula	321,3	490,7	53 %	1,15	0,75	3,69
Vihti	140	187,7	34 %	0,95	0,71	1,33

19.5.2022

Muiden asuinrakennusten veroprosentti

Kunta	Veropohja m€ 2020	Veropohja m€ 2024	Muutos	Vero% 2021	Vero% 2024	Vero m€
Hyvinkää	6,9	9,6	38 %	1,05	0,76	0,07
Järvenpää	1	1,3	29 %	1,15	0,89	0,01
Kerava	0,4	0,5	32 %	0,93	0,7	0
Kirkkonummi	52,3	77,8	49 %	1,4	0,94	0,73
Mäntsälä	14,5	18,4	28 %	1,3	1,02	0,19
Nurmijärvi	9	12,4	39 %	1,18	0,85	0,11
Pornainen	6,6	8,7	32 %	1	0,76	0,07
Sipoo	30,6	44,6	46 %	1,1	0,75	0,34
Tuusula	6	8,1	35 %	1,35	1	0,08
Vihti	35,6	47,6	34 %	1	0,75	0,36

Rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti

Kunta	Veropohja m€ 2020	Veropohja m€ 2024	Muutos	Vero% 2021	Vero% 2024	Vero 1 000 €
Hyvinkää	3,74	8,43	126 %	4,3	1,92	161,55
Järvenpää	13,92	30,7	121 %	6	2,72	834,93
Kerava	2,06	5,73	178 %	6	2,16	123,81
Kirkkonummi	12,64	44,96	256 %	3,93	1,72	773,97
Mäntsälä	3,12	6,01	92 %	4,4	2,29	137,49
Nurmijärvi	9,66	20,34	111 %	4,3	2,04	415,31
Pornainen	0,46	0,76	67 %	4	2,4	18,25
Sipoo	3,59	9,23	157 %	6	2,34	215,67
Tuusula	15	31,01	133 %	6	2,57	899,98
Vihti	4,74	10,97	131 %	4	1,86	203,62

19.5.2022

KUUMA-seudun lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi**Yleistä**

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

Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määrittämisessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastannee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan käypiä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenttelyä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

19.5.2022

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kaupungit ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne ottavat huomioon kaupungin kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. *KUUMA-seutu pitää tärkeänä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kuntien tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.*

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, esimerkiksi asuinkerrostalon pohjakerroksen liiketilat. Koska tällaisia tapauksia on mukana myös aluehintojen määrittämisessä käytetyissä vertailukaupoissa ja kyse on massa-arvioinnista, ei näitä pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi ko. kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluvelvoite, joka voi asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on KUUMA-seudulla maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnuttua arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja KUUMA-kuntien kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

19.5.2022

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeasuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentin ja – tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuottoneutraalien prosenttien määrittämistä. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja. Jarrutussääntöä säädettäessä lakiin tulee huomioida, että kiinteistöverotus voi nousta myös muilla perusteilla kuin veroprosentin määrityksellä. Vihdin kunta tekee parhaillaan muun muassa laajaa kiinteistöveroselvitystä, jolla voi olla vaikutusta verovelvollisten maksamaan kiinteistöveron suuruuteen.

Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee useimmilla KUUMA-seudun postinumeroalueilla, suurimmillaan jopa 4 kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kuntien kiinteistöverotuottoihin.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämän tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistuki- määräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei perittäisi alle 10 m² suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m² raja kiinteistöveron perimiseen.

19.5.2022

Uudistuksen vaikutuksien arvioinnissa tulisi huomioida myös sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä tehtävä veroperustemuutos vuoden 2023 alusta alkaen. Kiinteistöverotuksen siirtyminen 50 % verotulojen tasausjärjestelmään aiheuttaa kuntakohtaisia muutoksia kiinteistöverotulojen kohdentumiseen kuntien välillä. Mikäli kunta joutuu kiinteistöverouudistuksen myötä kiristämään verotusta, ei se saisi johtaa tulosiirtoihin kunnan tai maakunnan ulkopuolelle.

Tiedottaminen

Verottajan tulee tiedottaa kiinteistöverotukseen tulevista muutoksista heti lainsäädännön hyväksymisestä alkaen. Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023.

Uudistus tullee aiheuttamaan merkittävän yhteydenottojen tulvan, johon on varauduttava sekä verottajan että kuntien puolella. Asiasta tiedotettaessa tulisi kaikkien osapuolten painottaa eri toimijoiden roolia kiinteistöverotuksessa. Tiedotteissa on informoitava, mistä kuntalainen saa tarvittavaa lisätietoa ja osoitettava oikeat yhteydenottokanavat. Tiedottamisessa on todettava, että kunta ei määritä kohteille verotusarvoja.

Edelleen rajoitussäännöstä tiedotettaessa tulee painottaa sitä, että kiinteistövero voi nousta monesta syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistöveroa nostavat monet muut asiat kuin pelkkä uusista hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

Keravalla 19.5.2022

Kirsi Rontu
KUUMA-komission puheenjohtaja
Keravan kaupunginjohtaja