

Valtiovarainministeriö
kirjaamo.vm@gov.fi
VN/1531/2020 ja VM115:00/2018

Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö 25.3.2022 VN/1531/2020 ja VM115:00/2018

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

1. Senaatti-konserni

Senaatti-konserni muodostuu kahdesta liikelaitoksesta; Senaatti-kiinteistöistä ja sen tytäarliikelaitoksena toimivasta Puolustuskiinteistöistä. Senaatti-konsernin liikelaitokset ovat Suomen valtion liikelaitoksia. Lausunnossa jäljempänä **Senaatti** tarkoittaa Senaatti-konsernia. Puolustuskiinteistöt palvelee Puolustusvoimia ja sen kumppaneita kaikissa tila-asioissa. Senaatti-kiinteistöt vastaa muiden valtion toimijoiden tiloista ja työympäristöjen vastuullisesta kehittämisestä sekä niiden kiinteistöpalveluiden järjestämisestä.

Senaatin kokonaisliikevaihto on noin 791 miljoonaa euroa ja investoinnit n. 417 miljoonaa euroa (alv 0 %). Senaatin omistajahallinnassa on rakennuksia noin 8 700 kappaletta ja hallinnoitava tilakanta on noin 5,9 miljoonaa m².

Senaatti kiittää mahdollisuudesta lausua esitysluonnoksesta ja on perehtynyt valtiovarainministeriön lausuntopyyntöön hallituksen esitysluonnoksesta kiinteistöverotuksen arvostamisuudistukseksi ja lausuu seuraavaa.

Yleistä

Senaatti kannattaa kiinteistöveron nousun rajoittamisen mekanismiksi muodostettua rajoitussääntöä. Senaatti ehdottaa kuitenkin harkittavaksi, että siirtymäaika tulisi asettaa nyt ehdotettua kolmea vuotta pidemmälle ajalle. Siirtymäajan pidentämistä esitetään siitä syystä, että se mahdollistaa verovelvollisen korjaukset kohtuuttomien virheiden osalta sekä tasaisi kausittaisten, sattumanvaraisten trendien vaikutusta kiinteistöveroon, esimerkiksi poikkeuksellisen vilkkaan, arvokkaihin kiinteistöihin kohdistuvan kysynnän vaikutusta.

Terminologian osalta Senaatti ehdottaa, että terminologia tarkistettaisiin vastaamaan yleisesti kiinteistölainsäädäntöä, erityisesti maakaassa, kiinteistörekisterilaissa ja

19.5.2022

SEN/843/2022

kiinteistönmuodostamislaisissa käytettyä termistöä. Senaatti kokee tärkeänä, että valtiohallinnossa kaikki tahot käyttävät yhteisiä käsitteitä samalla tavalla ja rakennettuun ympäristöön liittyvä termistö on organisaatiosta riippumatta sama. Erityisesti tulee kiinnittää huomio termien kiinteistö, maapohja ja rakennus yhteneväiseen käyttöön. Rakennetun ympäristön yhteistä käsitteenmäärittelyä on työstetty osana Ympäristöministeriön hallinnoimaa RYHTI-hanketta¹ vuoden 2021 alusta alkaen.

Esityksen yhtenä tavoitteena on ollut yksinkertainen ja ymmärrettävä järjestelmä. Senaatti toteaa, että vaikka ehdotettu muutos on nykyistä yksinkertaisempi ja ymmärrettävämpi, vaatii ehdotettava kokonaisuus yhä perehtyneisyyttä asiaan. Kiinteistöveron määrän ennakointi jää yhä sekä pidemmällä että lyhyemmällä aikavälillä heikoksi.

Maapohjan arvostaminen

Senaatti kannattaa esitystä maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttämiseksi yleisestä kiinteistöveroprosentista. Esityksen laajin ja merkittävin muutos on maapohjan arvon määrittämisessä tapahtuva muutos. Kauppahintojen keskimääräisen arvoon pohjautuvaa verotusarvoa on hankala ennakoida ja Senaatti tuo esiin sen, että vaikutus kohdistuu niihin kiinteistöomistajiin, joilla on kaavoitettua tonttimaata. Senaatti yhtyy Metsähallituksen esitykseen ja ehdottaa harkittavaksi, että asemakaavoitetun maan mukainen kiinteistövero tulisi voimaan vasta sitten, kun kunta on toteuttanut alueelle infran, koska sitä ennen maanomistaja ei voi hyödyntää maataan rakennusmaana. Verotuksen peruste on tarkoituksenmukaista nostaa ylöspäin vasta silloin, kun tontit ovat luovutuskelpoisia.

Senaatti esittää, että suojelumääräys tulee ottaa huomioon kiinteistöverotuksessa maapohjan verotusarvoa alentavana tekijänä. Suojelumääräys rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia sekä asettaa lisävaatimuksia muutostöille, peruskorjauksille ja ylläpidolle. Käytännössä suojeltu rakennus rasittaa maapohjaa ja alentaa koko kiinteistön markkina-arvoa, sillä suojelumääräys nostaa kiinteistönomistajan kustannuksia. Yhdymme useiden kuntien esittämään ehdotukseen, jonka mukaan suojeltujen rakennusten maapohjan verotusarvon tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnasta siinä missä tavanomaisesti rakennusmaan arvo on esitysluonnoksen mukaan 70 % aluehinnasta. Vaihtoehtoisesti vastaava alennus verotusarvoon voitaisiin suojelumääräyksen kattamien maapohjien osalta toteuttaa alentamalla niiden verotusarvoa säännönmukaisesti poikkeamaprozentilla.

Senaatti kannattaa esitystä siitä, että maatalousmaa ja metsä säilyisivät edelleen verovapaina, eikä asiassa esitetä muutosta.

¹ Ympäristöministeriö. <https://ym.fi/semanttinen-yhteentoimivuus>

19.5.2022

SEN/843/2022

Rakennukset

Senaatti kannattaa esityksen mukaista vähäisten, alle 10 m² suuruisten talousrakennusten vapauttamista kiinteistöverosta muun ohessa hallinnollisen tehokkuuden vuoksi. Samalla Senaatti ehdottaa harkittavaksi vähäisen talousrakennuksen rajan tarkistamista 30 m² tai 50 m² rakennuksesta riippuen. Muutos mahdollistaisi sen, että kiinteistöverolaki olisi linjassa valmisteilla olevan uuden rakentamislain kanssa.² Alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos tulisi vapauttaa kiinteistöverosta.

Senaatti esittää museo- ja taidegalleriarakennusten verotusarvojen kohtuullistamista. Hallituksen esitysluonnoksen perusteella veroprosentit näyttäisivät muodostuvan melko maltillisiksi, mutta museo- ja taidegalleriarakennusten verotusarvo on huomattavan korkea kaikilla kuudella alueella. Nykyisen ehdotuksen mukaisilla luvuilla esimerkiksi erään Helsingissä sijaitsevan museorakennuksen vero nousee uusilla laskentaperusteilla jopa 89 % aiemmasta. Maapohjan alempi kiinteistövero ei riitä tasaamaan näin suurta veron nousua entiselle tasolle, vaan vero jää tästä huolimatta huomattavasti aiempaa suuremmaksi. Senaatti esittää, että Museot ja taidegalleriat tulisi arvostaa kuten Kirjastot ja arkistot tai Näyttely- ja messuhallit.

Päivi Hiitelä
Asiantuntija, lakiasiat

Malla Mälkki
Asiantuntija, kiinteistöt

² YM:ssä valmisteilla oleva rakentamislaki ja siihen liittyvä hallituksen esitys on tarkoitus antaa 2022 syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta. Rakentamislakiluonnoksen mukaan alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Edellä kuvattuun perustuen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään Verohallinnolle. Joten talousrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot Verohallinto saa vain verovelvolliselta. Edellä mainituista syistä johtuen tulisi vähäiset talousrakennukset ja katokset jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste cde66dca-98bc-4b2d-87f8-9684fa555253

Senaatti-kiinteistöjen lausunto hallituksen esitykseen kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi LUONNOS 548423 Lausunto

TIEDOSTOT

Senaatin Lausunto_05_2022_H-E Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus.pdf	Senaatin_Lausunto_05_2022_HE_Kiinteistoverotuksen_arvostamisuudistus.pdf_965163_-1_1.PDF
---	--

ALLEKIRJOITUKSET

Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	Asiantuntija, kiinteistöt
Nimi	Malla Mälkki
Päivä ja aika	20.05.2022 07:55
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	Asiantuntija, lakiasiat
Nimi	Päivi Hiitelä
Päivä ja aika	20.05.2022 08:08