



Valtiovarainministeriö  
[kirjaamo.vm@gov.fi](mailto:kirjaamo.vm@gov.fi)

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä koskien kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta. Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnalta ei ole erikseen pyydetty lausuntoa, mutta se on halunnut lausua asiassa oman näkemyksensä etenkin niiden kohtien suhteen, jotka liittyvät arvonmäärittämiseen.

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta huolehtii AKA- ja KHK-kiinteistöarvioijien auktorisoinnista ja näiden toiminnan valvonnasta. Lisäksi lautakunta huolehtii kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta sekä edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa. Kiinteistönarviointilautakunnan toiminnasta ja KHK-arvioitsijoista säädetään kiinteistörahastolain (1173/1997) 18 a – 18 e §:ssä.

#### *Esityksen tavoitteet*

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että hallituksen esityksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan *nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja*. Marinin hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti verotusarvojen tulisi paremmin heijastaa käyppiä arvoja ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot. Muutosten katsotaan parantavan arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Tavoitteena on lisäksi *selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen* arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä. Verotusarvot olisivat ajantasaisia ja niiden päivittämisessä hyödynnettäisiin viranomaisrekistereihin kerättyjä tietoja sekä digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia. Menetelmän tulee olla kustannustehokas, hallinnollisesti helppo ja massamenettelyyn soveltuva. Hallituksen esityksen mukaan tavoitteena ei ole verotuksen tason kiristäminen. Esityksessä todetaan kuitenkin, että kunnat voivat kohdentaa verorasitusta *uudella tavalla*.

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että uudistuksen tavoitteet ovat kannatettavia. Tavoitteet ovat massa-arvioinnin luonne huomioon ottaen kuitenkin myös siinä määrin kunnianhimoisia, että kaikkiin tavoitteisiin ei välttämättä vielä päästä tällä hallituksen esityksellä. Tavoitteiden toteutumista onkin syytä seurata asianmukaisella jälkiarvioinnilla sen jälkeen, kun esitetyt muutokset ovat olleet jonkun aikaa voimassa.

Eryteisesti läpinäkyvyyden osalta kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että alueelliset hintakartat eivät vielä tässä vaiheessa ole julkisesti esillä eikä niitä tästä syystä voi arvioida. Kiinteistönarviointilautakunta haluaa tuoda esiin erityisesti sen, että epävarmuus alueellisten hintakarttojen sisällöstä on omiaan aiheuttamaan epävarmuutta kiinteistöjen arvonmäärittämisessä. Arvioijat joutuvat tekemään kiinteistöveron tasosta oletuksia kassavirtalaskelmiin ja epävarmuus voi heijastua myös kauppahintoihin. Vaikka veron osuus



20.5.2022

yksittäisen kohteen kassavirrassa voi olla melko pieni, voi asialla olla merkitystä erityisesti isoissa kiinteistösalkuissa ja rahastoissa. Lisäksi kassavirtalaskelmia voidaan laatia jopa 10 – 20 vuoden mittaisina, jolloin niiden ajallinen ulottuvuus on pitkä. Alueelliset hintakartat olisikin syytä saada mahdollisimman nopeasti julkisiksi.

### *Terminologia*

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että sääntelyssä tulisi noudattaa valittua terminologista linjaa johdonmukaisesti. Markkina-arvo ja käypä arvo eivät ole arviointikielessä synonyymeja, vaikka niitä arkikielessä usein niin käytetäänkin. Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että sääntelyssä olisi hyvä siirtyä käyttämään käyvän arvon sijaan termiä markkina-arvo. Myös Marinin hallitusohjelmakirjauksen mukaan markkina-arvot olisi syytä huomioida paremmin. Toisaalta voimassa olevassa kiinteistöverosääntelyssä käytetään monin paikoin termiä käypä arvo ja näitä kaikkia säännöksiä ei tällä hallituksen esityksellä esitetä muutettavaksi. Kiinteistönarviointilautakunnan näkemyksen mukaan jatkovalmistelun yhteydessä olisi tärkeää varmistaa se, että termejä käypä arvo ja markkina-arvo käytetään johdonmukaisesti ja oikeissa yhteyksissä.

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa myös, että suomalaisessa kiinteistönarvioinnissa on vuonna 2019 julkaistun IVS2017-käännöksen (kansainvälinen arviointistandardi) myötä otettu käyttöön aiemmasta poikkeavaa terminologiaa. Myös kiinteistönarviointilautakunta on antanut 1.1.2020 voimaan tulleen suosituksen, jonka mukaan suomalaisessa arviointikäytännössä tulisi käyttää aina kulloinkin voimassa olevan IVS:n käännöksen mukaista terminologiaa. Vuodesta 2019 arviointimenetelmien sijaan on alettu käyttää termejä *arviointilähestymistavat*. Näin ollen hallituksen esityksessä mainitut termit kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä olisi syytä korjata (esimerkiksi sivulla 22). Tällä hetkellä käytettävät ja ajantasaiset termit ovat markkinalähestymistapa, tuottolähestymistapa ja kustannuslähestymistapa. Lisäksi hallituksen esityksessä sivulla 22 todetaan, että kaikissa yllä mainituissa menetelmissä tavoitellaan käypää arvoa. Tarkalleen ottaen näillä pyritään määrittelemään *markkina-arvoa*. Kansainvälisen arviointistandardin (IVS) epäviralliset käännökset löytyvät Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry:n verkkosivuilta, <https://www.skayry.fi/yhdistys/>.

### *Markkina-arvo verotusarvon ylärajan määrittäjänä*

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että markkina-arvo voi joskus olla lähellä nolaa, jopa negatiivinen. Hallituksen esityksellä ei ehdoteta muutoksia ns. arvostuslain (laki varojen arvostamisesta) 32 §:ään. Kyseisen 32 §:n mukaan, jos kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuskien verotusarvojen yhteismäärä on näiden käypää arvoa suurempi, katsotaan kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuskien arvoksi niiden *käypä arvo*. Kohdan toisen momentin mukaan tällä tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä *omistajan hallussa* ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa *suurempi*.



20.5.2022

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että kyseisen 32 §:n pykälän sanamuodoissa korostuu nimenomaan *subjektiivinen* arvo (omistajan hallussa), eikä *objektiivinen* arvo, joka yleensä on arvonmäärityksen perustana. Markkina-arvo voi olla huomattavasti alhaisempi kuin 32 §:ssä määritelty subjektiivinen arvo ja tähän asiaan on kiinnitetty huomiota myös oikeuskäytännössä. Kiinteistönarviointilautakunta pitää tärkeänä, että asiaa voitaisiin jatkovalmistelussa vielä selkeyttää ja todeta myös säädöstasolla, että verotusarvo ei voi olla suurempi kuin kohteen *markkina-arvo*. Tämä olisi selkeämpää kuin viittaaminen varovaisuusperiaatteeseen arvostuslain 29 §:n ja 30 §:n perusteluosioissa. Samoin varovaisuusperiaatteen korostaminen liitetään hallituksen esityksen sivulla 25 siihen, että se vähentäisi vaaraa siitä, että verotusarvot alenevan hintakehityksen alueilla ylittäisivät markkinahinnat. Yksiselitteinen toteamus siitä, ettei verotusarvo voisi olla markkina-arvoa suurempi, olisi erityisen tärkeää siitä syystä, että osa verotusarvoista voi muutosten myötä nousta paljonkin ja tällöin riski ylilyönneistä yksittäistapauksissa kasvaa. Kyseinen kirjaus voisi myös lisätä verovelvollisten luottamusta muutoksia kohtaan ja tasata massa-arvioinnissa mahdollisesti tapahtuvaa epäoikeudenmukaisuutta.

#### *Rakennusten verotusarvo*

Esityksen mukaan rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettavaan uudisrakentamisen markkinahintaisiin, vuoden 2018 rakennusluokituksen mukaisiin rakennusluokkakohtaisiin yksikkörakennuskustannuksiin. Kiinteistönarviointilautakunta haluaa tältä osin korostaa sitä, että rakennusliiketoiminta on hyvin suhdanneherkkää. Jatkovalmistelussa on syytä varmistaa, että äkillisistä suhdannevaihteluista johtuvat rakennuskustannusten muutokset eivät aiheuta ennakkoimattomia, kiinteistöjen markkina-arvojen kehityksestä poikkeavia äkillisiä muutoksia verotusarvoihin.

Perusarvot määritettäisiin alueellisten rakentamiskustannusten perusteella, minkä vuoksi samaan rakennusluokkaan kuuluvan rakennuksen perusarvo voisi vaihdella kunnittain. Näin ollen alueelliset erot tulisivat huomioon otetuiksi kahteen kertaan, niin maan arvostuksessa kuin myös rakennusten suhteen. Rakentamiskustannusten suhteen aluejako ei olisi niin yksityiskohtainen ja tarkka kuin mitä maapohjan arvostamisen suhteen ja näin ollen kunnan sisällä rakennusten verotusarvoperusteissa ei olisi vaihteluita. Kiinteistönarviointilautakunta yhtyy tähän näkemykseen ja toteaa, että sijainnin vaikutus tulee parhaiten otettua huomioon maapohjan hintaerojen kautta ja niiden on syytä olla riittävän yksilöidyt, koska suuria eroja löytyy myös kunnan sisällä.

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että rakennuskustannuspohjainen arvostaminen voi olla haastavaa silloin, jos sen ei katsota vastaavan taloudellisia realiteetteja. Joissain tapauksissa se voi johtaa liian korkeaan verotusarvoon kohteen markkina-arvoon suhteutettuna. Esityksen mukaan kauppakeskusten sekä liike- ja tavaratalojen verotusarvot voisivat nousta keskimäärin 60 % ja kiinteistövero keskimäärin 50 %. Kiinteistönarviointilautakunta suhtautuu varauksellisesti liikerakennusten ja toimistojen kuutioperusteiseen arvostamiseen. Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että kyseisten kiinteistötyyppien arvostaminen tapahtuu käytännössä lähes aina kassavirtaan perustuen, jolloin tarkastellaan kohteen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimuksissa vuokra määräytyy kuitenkin neliöperusteisesti, ei



20.5.2022

kuutioperusteisesti. Yleensä näiden kiinteistötyyppien arvoon ei muutoinkaan vaikuta tilan korkeus (rakennuksen kuutiot), vaan arvo määräytyy viimekädessä, suoraan tai välillisesti, kauppakeskuksen vuokralaisten liikevaihdosta ja kannattavuudesta.

Jatkovalmistelussa voisi olla mielenkiintoista selvittää sitä, löytyykö kansainvälisessä vertailussa jostain maasta toimivaa toimitilakauppahintarekisteriä. Rekisteri voisi osaltaan helpottaa vertailukauppahintojen määrittämisessä. Toisaalta toimitilakauppoihin sisältyy usein osapuolten välisiä kauppahintaan vaikuttavia sopimusehtoja, jolloin pelkän kauppahinnan kirjaaminen rekisteriin ei vielä välttämättä anna riittävän tarkkaa kuvaa.

#### *Maapohjan verotusarvo*

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että aluehinnoittelun erillisuus kuntakohtaisesta hinnoittelusta on syytä tuoda erittäin selvästi esiin. Tästä ei saa syntyä epäselvyyttä. Esimerkiksi arvostuslain 29 §:n 5 momenttia koskevassa perustelutekstissä todetaan, että kyseiseen kohtaan otettaisiin säännös erillisten, *yleensä kuntakohtaisten hintakertoimien soveltamisesta* ranta-alueilla silloin, kun rantaan rajoittumista ei ole otettu huomioon suoraan aluehinnassa. Kiinteistönarviointilautakunta korostaa, että markkinat voivat olla myös saman kunnan sisällä hyvin erilaiset ja tästä syystä riittävän tarkka aluehinnoittelu myös kunnan alueen sisällä on erittäin tarpeellinen, mikäli halutaan päästä lakihankkeelle asetettuun tavoitteeseen siitä, että arvostamisperusteet todella vastaisivat todellisia alueellisia hintaeroja. Kuntakohtaista hinnoittelua ei voida maapohjan arvostamisen suhteen pitää riittävänä.

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa vielä, että arvostuslain 29 §:n 1 momentissa korostetaan kauppojen edustavuutta monenlaisten kriteerien kautta. Välttämättä kaikkien kriteerien mukaisesti tarkasteltuna edustavia ja vertailukelpoisia kauppvoja ei juurikaan löydy.

#### *Vaikutusten arviointi*

Vaikutusten arviointia koskevassa osuudessa on todettu, että uudistuksella ei voida olettaa olevan vaikutusta vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin. Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että uudistuksella on kuitenkin vaikutusta kassavirtoihin ja sitä kautta kiinteistöjen arvoihin ja investointihalukkuuteen. Tätä kautta uudistuksella voi olla vaikutusta myös vapaarahoitteisten asuntojen tarjontaan ja tätä kautta vuokriin.

#### *Muuta huomioitavaa*

Jos verotusarvosta syntyy epäselvyyttä, on tärkeää, että verovelvolliselle taataan muutoksenhakumahdollisuus. Muutoksenhaussa on aina esitettävä ne perusteet, joiden nojalla muutosta haetaan. Tällöin erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että arvonmäärittäminen on huolellisesti tehty ja perusteltu. Kiinteistönarviointilautakunta toteaa, että Keskuskauppakamarin auktorisoimat AKA- ja KHK-kiinteistöarvioijat ovat toiminnassaan



20.5.2022

sidottuja noudattamaan hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia. Heidän ammattitaitonsa arviointiin on varmistettu vaativalla auktorisointikokeella. Muutoksenhakua koskevaan ohjeistukseen voitaisiin harkita otettavaksi maininta siitä, että muutoksenhakun tueksi tai silloin, jos arvostuksesta muutoin syntyy epäselvyyttä, voidaan pyytää puolueettoman ja ammattitaitoisen arvioijan lausunto kiinteistön markkina- tai muusta arvosta. Vastaavankaltainen säännös on otettu esimerkiksi kuntalain 130 §:n 2 momenttiin. Esimerkkinä näiden vaatimusten (puolueeton ja ammattitaitoinen) täyttämistä voitaisiin mainita auktorisoidut kiinteistönarvioitsijat (AKA ja/tai KHK).

Hanna Kaleva  
Kiinteistönarviointilautakunnan  
puheenjohtaja

Raisa Harju  
Kiinteistönarviointilautakunnan  
sihteeri

*Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta* huolehtii auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) auktorisoinnista ja näiden toiminnan valvonnasta. Lisäksi lautakunta järjestää kiinteistönarvioitsijakokeita ja huolehtii Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) toiminnan valvonnasta ja siihen liittyen kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta. Lisäksi lautakunta edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia sekä edistää ja tukee kiinteistöarviointialan tutkimusta ja koulutusta. Lautakunta on yhteissäännetty. Sen kokoonpano ja lakisääteiset tehtävät on määritelty kiinteistörahastolaissa (18 a – 18 e §) ja itsesäännettyt tehtävät lautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä. Lisätietoa kiinteistönarviointilautakunnan toiminnasta <http://kauppakamari.fi/kiinteistoarviointi/>