



23.5.2022

Valtiovarainministeriö  
Vero-osasto

## Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamis uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Valtiovarainministeriön vero-osasto on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä Verohallinnosta annettua lakia. Tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

### *Esitysluonnoksen keskeiset ehdotukset*

Valtiovarainministeriö tukee verotusarvojen päivittämistä, sillä nykyiset verotusarvot eivät kuvaa kovinkaan hyvin nykypäivän käypiä arvoja ja hintojen alueellisia eroja. Mikäli verotusarvot eivät ole määriteltä siten, että ne kuvaavat realistisesti käypiä hintoja, verorasituksen ei ole mahdollista kohdentua tasapuolisella ja oikeudenmukaisella tavalla alueiden välillä tai niiden sisällä.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota siihen, että tarve päivittää verotusarvoja on tiedostettu pitkään. Esityksessä todetaan, että uudistamistarve tiedostettiin ensimmäisen kerran komiteamietinnössä vuonna 1989 ja sen jälkeen hallituksen esityksessä vuonna 1992. Asuntojen ja kiinteistöjen hintojen alueellinen erkaantuminen kasvukeskusten ja muun Suomen välillä 2000-luvulla on entisestään vahvistanut verotusarvojen päivitystarvetta.

Valtiovarainministeriö pitää arvostamismenetelmään liittyviä uudistuksia kannatettavina hintojen päivittämisen lisäksi myös verotuksen avoimuuden ja läpinäkyvyyden näkökulmasta, mitä uusien arvostamismenetelmien voidaan arvioida parantavan.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Verotusprosenttien alentaminen on perusteltua kiinteistöveron tason pitämiseksi ennallaan. Uudistus ei siis merkitsisi automaattisesti kiinteistöverotuksen kiristymistä, mikä on esityksen tavoitteena.

Valtiovarainministeriö pitää perusteltuna ehdotusta maapohjien veroprosentin eriyttämisestä yleisestä veroprosentista. Tämä mahdollistaa sen, että maapohjien kiinteistöverotusta voidaan jatkossa kehittää rakennusten kiinteistöverotuksesta erillään. Maapohjan kiinteistövero voidaan pitää tehokkaana verotuksen muotona, sillä se ei aiheuta käyttäytymisvaikutuksia tontin omistajalle, eikä siten vaikuta esimerkiksi tontille rakennettavaan kerrosneliömäärään.

Rakennusten arvostamisessa ehdotetaan käytettäväksi talotyyppikohtaisia yksikköarvoja (uudishintoja), jotka on estimoitu uudistetun rakennusluokituksen mukaisille rakennustyypeille hintaryhmittäin. Muutoksen voidaan arvioida parantavan yksikköarvojen laatua, sillä uusi rakennusluokitus on aiempaa yksityiskohtaisempi ja arvot on estimoitu nykyaikaisin menetelmin. Myös yksikköarvojen alueellinen vaihtelu on perusteltua, sillä hintaerot perustuvat havaintoihin eroista muun muassa työvoimakustannuksissa sekä laatuvaatimuksissa.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikälennusta harkinnan mukaan. Harkinnanvaraisuutta voidaan pitää täsmällisyysvaatimusten näkökulmasta epätarkoituksenmukaisena menettelynä, minkä lisäksi ehdotuksen voidaan katsoa kannustavan rakennusten kunnossapidosta myös energiatehokkuuden näkökulmasta. Ehdotukset olisivat perusteltuja muutoksia nykytilaan verrattuna.

Maapohjien arvostamisessa ehdotetaan siirryttävän rekisteritietoja hyödyntävään pitkälti automatisoituun menetelmään, jonka avulla hintatietoja päivitetäisiin vuosittain. Laskentamenetelmä perustuisi toteutuneiden tonttikauppojen lisäksi myös asuntokauppatietoja alueilla, joilla rakentamattomien tonttien kauppooja ei tehdä riittävästi. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi kaupunkien keskusta-alueet, joilla myydään vain vähän rakentamatonta maata.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti säilyisi keskimäärin suhteellisesti noin saman verran yleistä veroprosenttia korkeampana kuin pienintä sallittua veroprosenttia nyt soveltavissa kunnissa. Tämän arvioidaan säilyttävän nykyisen kannustinvaikutuksen saada maata asuinrakentamiskäyttöön. Uudistuksen yhteydessä olisi tarpeen arvioida sitä, voitaisiinko edellä mainittua kannustinvaikutusta kasvattaa erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla.

Kiinteistövero ei ole tarkoitus laajentaa maa- ja metsätalousmaahan. Valtiovarainministeriö katsoo, että asiaa voitaisiin harkita uudistuksen yhteydessä julkisen talouden näkökulmasta, koska kiinteistöveropohjan olisi hyvä olla mahdollisimman laaja. Tämä kasvattaisi tulopohjaa erityisesti monissa pienissä ja keskisuurissa kunnissa, joissa sote-uudistuksen jälkeen valtionosuudet vähenevät ja varsinkin kunnallisverokasvun arvioidaan olevan keskimääräistä heikompaa.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että kiinteistöverolakiin lisättäisiin veron vuotuista nousua rajoittava määräaikainen säännös, joka koskisi vuosia 2024-2026. Verotuksen kasvun rajoittamista ei sinällään pidetä kannatettavana, mutta määräaikaisena säännöksenä se on perusteltu. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa mainitaan säännös ei ole ongelmaton. Verotusarvo nousu edellisestä vuodesta voi johtua myös muista kuin uudistuksesta aiheutuvista muutoksista, jotka koskevat maapohjaa, rakennuksia, omistussuhteita, veroprosenttia tai näistä useampia yhdessä.

#### *Vaikutukset kuntien asemaan*

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että kiinteistöveroluokkien veroprosenttien ylä- ja alarajoihin tehtäisiin muutoksia, joilla pyritään varmistamaan kuntien nykyinen kiinteistöverokertymä uudistuksessa mainitulla tavalla. Rajoja määriteltäessä on kuitenkin syytä huomioida kuntien erilaiset mahdollisuudet kiinteistöveron kertymän lisäämiseen tulevaisuudessa. Kunnilla, joilla veroprosentti on ylärajalla tai sen läheisyydessä, on heikommat mahdollisuudet hakea lisää verotuottoa esimerkiksi talouden tasapainottamiseen.

Valtionosuusjärjestelmään sisältyvä verotuloihin perustuva valtionosuuden tasaus tasoittaa uudistuksesta aiheutuvia muutoksia. Sote-uudistuksen jälkeen kiinteistövero sisältyy tulojen tasaukseen 50 %:n osuudella. Poikkeuksena ovat voimalaitosten kiinteistöverot, jotka jäävät tasauksen ulkopuolelle ydinvoimalaitoksia lukuun ottamatta. Kiinteistövero-uudistuksen vaikutukset eivät tule täysimääräisesti huomioitua tasauksessa. Tämä on otettu huomioon myös hallituksen esityksen luonnoksessa esitetyissä laskelmissa.

On hyvin oletettavaa, että tulevissa valtionosuusjärjestelmää koskevissa uudistuksissa myös kiinteistöveron asemaa tasauksessa olisi tarkasteltava uudelleen. Kiinteistöveroon kohdistuu muitakin muutospaineita, joita olisi kokonaisuutena huomioitava myös tasauksen perusteita pohdittaessa.

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen korjaa kuntien veropohjien jälkeenjääneisyyttä, kun arvot päivittyvät nykytasolle ja heijastavat paremmin maapohjien ja rakennusten tosiasiallisia suhteellisia hinta- ja kustannuseroja. Kunta- ja aluehallinto-osasto pitää hyvänä, että uudistus lisää kuntien taloudellista kannustinta tarkistaa ja päivittää rakennus-tiedot väestötietojärjestelmään.

Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa todetaan, veropohjan laadun paraneminen tehostaa kuntien oman rahoitustarpeen säätelyä sekä antaa kuntatalouteen paremman välineen kuntien velvoitteista aiheutuvien kustannusten rahoittamiseen.

### *Vaikutukset viranomaisten toiminnan rahoitukseen*

Esitysluonnoksen ehdotusten edellyttämät tietojärjestelmämuutokset verotusarvolaskentaan edellyttävät muutoksia Verohallinnon valmisohjelmistoon. Kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 9,9 miljoonaa euroa, josta kertaluontoinen investoinnin hankintameno on noin 5 785 000 euroa. Oman henkilötöön osuus on noin 3 156 000 euroa eli noin 53 henkilötyövuotta. Siirtymävuosien 2022–2024 käyttöönottokustannukset ovat noin 16 henkilötyövuotta eli 960 000 euroa.

Verohallinnon kasvavaksi resurssitarpeeksi vuosina 2022–2024 on arvioitu yhteensä 16 henkilötyövuotta eli yhteensä 960 000 euroa. Vuodesta 2025 lukien resurssitarpeen arvioidaan vähenevän 15 henkilötyövuodella, josta jo aiemmin valmisohjelmisto-hankkeen tavoitteissa on huomioitu 10 henkilötyövuotta, joka sisältyy jo kehyspäättötasoon.

Kustannusvaikutukset tuodaan esiin tulevissa JTS- ja talousarvioprosesseissa.

Maanmittauslaitokselle järjestelmän ylläpidosta aiheutuvien vuotuisten henkilöresurssien tarpeeksi arvioidaan 4,1 henkilötyövuotta, jonka kustannusvaikutus on runsaat 500 000 euroa. Määrään ei sisälly 5–10 vuoden välein tehtävän hinta-alueiden uudelleen muodostamisen kustannuksia. Lisäksi Maanmittauslaitokselle aiheutuu välittömiä kustannuksia muun muassa laskutetusta konesalikapasiteetista, arviolta 50 000 euroa. Maanmittauslaitokselle on myönnetty määrärahaa maapohjan arvostamisjärjestelmän ylläpitoon pysyvänä kehyslisäyksenä. Lisärahoitus on yhteensä 554 000 euroa ja se on toteutettu vuoden 2021 valtion talousarviosta lukien kohdennuksena momentille 30.70.01 Maanmittauslaitoksen toimintamenot.

Tilastokeskukselle vuotuisen ylläpidon tehtävistä aiheutuu vuodesta 2022 lähtien noin 60 000 euron vuotuiset kustannukset muun muassa konsulttityön valvonnasta ja laadunvarmistuksesta, rakennusluokituksen käyttöönoton edistämisestä, rakennusluokittimen ylläpidosta ja viestinnästä.

Valtaosa kustannuksista aiheutuu ostopalveluista. Projektin tehtävistä merkittävä osa toteutetaan ostopalveluna. Ostopalvelun osuus on vuosina 2018 ja 2019 vuosittain 890 000 euroa ja vuodesta 2020 lähtien vuosittain 880 000 euroa, mihin sisältyy mahdollisuus enintään kolmen prosentin korotukseen. Yhteensä omasta työstä ja ostopalveluista aiheutuu vuotuisia kustannuksia 940 000 euroa vuosina 2018–2023, vuonna 2019 kuitenkin 950 000 euroa. Edellä mainittu lisärahoitus sisältyy Tilastokeskuksen määrärahoihin.

Valtiosihteeri, kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, budjettipäällikkö

Mika Niemelä

**VN/1531/2020-VM-85**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: