

19.5.2022

Valtiovarainministeriö
kirjaamo.vm(at)gov.fi

Lausuntopyyntöne 25.3.2022, VN/1531/2020; VM115:00/2018

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitys toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaa, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käyviä arvoja ja ottavat nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Suomen Yrittäjät esittää lausuntonaan seuraavaa:

Lausunnolla olevan hallituksen esitysluonnoksen perusteella hallituksen esitystä ei tule antaa, vaan luonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleenvalmistelun jälkeen hallituksen esitysluonnoksen uudesta versiosta tulisi järjestää uusi lausuntokierros. Keskeistä on, että hallituksen esitysluonnos vastaa hallitusohjelmassa kiinteistöverouudistukselle asetettuja tavoitteita ja reunaehtoja.

Esitämme jäljempänä eräitä yksityiskohtaisia huomioita esitysluonnoksesta.

Uudistuksen tavoitteet kannatettavia, mutta vaikutukset arvaamattomia

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta varten Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa on tehty mittavaa tutkimustyötä arvostamismenetelmien kehittämiseksi verotuksen perusteena käytävien arvojen määrittämiseksi. Uudistushanke on vaatinut merkittävää valmisteluresurssia myös muun muassa valtiovarainministeriössä. Lausuttavana oleva esitys pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaisin osin syksyllä 2018 lausuntokierroksella käyneeseen hallituksen esitysluonnokseen. Uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä sekä määritettäväksi eri rakennusluokille ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Esityksen tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonnäytysperusteet olisivat kaikkien saatavilla.

Uudistuksen tavoitteet verotusperusteiden yksinkertaistamisesta, selkeyttämisestä ja läpinäkyvyyden lisäämisestä ovat kannatettavia. Rakennusten arvostamisperusteet ovat nykyisin monimutkaisia ja vaikeasti hahmottuvia, joten järjestelmän selkeyttäminen, yksinkertaistaminen ja läpinäkyvyyden lisääminen olisi omiaan lähtökohtaisesti parantamaan sääntelyn ymmärrettävyyttä ja oletettavasti ainakin osin myös hyväksyttävyyttä silloin, jos verovelvollisten olisi nykyistä helpompaa ymmärtää arvostamisperusteet, johon kiinteistöverovelvollisuus perustuu. Myös arvostamisjärjestelmän tasapuolisuuden lisääminen ja arvostamisen säännösten siirtäminen Verohallinnon päätökseltä lain tasolle on kannatettavaa.

Uudistuksen tavoitteena ei ole verotuksen tason kiristäminen. Esitysluonnoksen mukaan verotusarvojen vinoutumien korjaaminen kuitenkin tarjoaa kunnille edellytyksiä kohdentaa verorasitus uudella tavalla tai lisätä verotuloja ilman, että arvostamisperusteiden ongelmat samalla korostuisivat. Koska tavoitteena ei ole vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon verotusarvojen yleisesti noustessa, veroprosenttien vaihteluvälejä ehdotetaan vastaavasti tarkistettavaksi.

Vaikka uudistuksen tavoite ei ole verotuksen tason kiristäminen, esitysluonnoksen perusteella voidaan todeta, että vero voisi kiristyä erittäin merkittävästi. Kuntien korottaessa veroprosenttejaan vero nousisi vielä tätäkin enemmän. On syytä korostaa, että vaikka verotuksen taso kuntatasolla pysyisi neutraalina, mistä ei sinänsä ole mitään varmuutta, yksittäiselle verovelvolliselle kiinteistöveron nousu voisi olla kohtuutonta.

Lainvalmisteluaineistossa on postinumerokohtainen luettelo maapohjan verotusarvon muutoksista, josta käy ilmi, että suurimmillaan verotusarvo noin 22-kertaistuisi eräällä Seinäjoen postinumeroalueella, kun se pienimmillään laskisi kolmasosaan muun muassa eräällä Kurikan postinumeroalueella. Arvostamisperusteet eivät perustu postinumeroalueisiin, vaan tarkempaan aluejakoon, mutta aluejaon mukaisia muutosarvioita ei valmisteluaineiston mukana ole. Esitysluonnoksen mukainen tuottoneutraali uudistus yli kaksinkertaistaisi veron 81 postinumeroalueella. Kuntien sisäiset erot arvostamisperusteiden muutoksessa olisivat myös suuria, ja joillakin postinumeroalueilla maapohjan vero voisi veroprosentin alentamisesta huolimatta nousta merkittävästikin. Ääriesimerkki maapohjan veron kiristymisestä on

veron 8½-kertaistuminen alueella 60280 Seinäjoki, vaikka kaupunki laskisi veroprosenttinsa tuottoneutraalille tasolle. Esityksen perusteella jää epäselväksi, miksi suurimmat verotusarvojen korotukset kohdistuvat yksittäisille alueille muun muassa Seinäjoella, Sastamalassa, Raaseporissa ja Kon-tiolahdella.

Luonnoksen liitteenä olevien tietojen perusteella aluehinnat näyttävät vaihtelevan erittäin paljon saman kunnan sisälläkin, mikä saattaa viitata arvostamisperusteiden tulkinnanvaraisuuteen. Esityksen liitteenä olevan taulukon perusteella esimerkiksi postinumeroalueella 60280 Eskoon keskuslaitos-alue (Seinäjoki) maapohjan verotusarvo 23-kertaistuisi, alueella 86100 Parhalahdi 14,6-kertaistuisi, alueella 38130 Ellivuori 11,8-kertaistuisi, kun sitä vastoin esimerkiksi muutaman kymmenen kilometrin etäisyydellä arvostamisperusteiden kireimmältä nousualueelta, postinumeroalueella 61380 Polvenkylä, verotusarvo alenisi 0,3-kertaiseksi. Vierekkäisillä, Seinäjoen kaupungissa sijaitsevilla alueilla tai sen lähellä esimerkiksi postinumeroalueella 60280 Eskoon keskuslaitosalue maapohjan verotusarvo olisi jatkossa 23-kertainen, postinumeroalueella 60420 Impivaara 6,6-kertainen ja postinumeroalueella 60200 Törnävä 2,5-kertainen.

Esimerkiksi teollisuus- ja myymälärakennusten osalta ehdotetut arvostamisperiaatteet johtaisivat erittäin suuriin verotusarvojen korotuksiin, joiden perusteita on kuitenkin avattu niukasti. Yrityksille perusteluiden ymmärrettäväksi tekeminen on tärkeää paitsi ehdotusten oikeellisuuden arvioimiseksi, myös järjestelmän hyväksyttävyyden kannalta.

Esityksen vaikutusarvioita välttämätöntä tarkentaa

Kyseessä olisi erittäin laaja uudistus, mutta esitysluonnoksen ja sen vaikutusarvion perusteella ei ole mahdollista muodostaa kantaa siihen, miten muutokset vaikuttaisivat yksittäisten kiinteistöjen tai verovelvollisten verorasitukseen, sillä vaikutuksia on arvioitu vain kuntakohtaisesti keskimääräisten lukujen perusteella.

Ehdotettu rakennuksen perusarvo saataisiin kertomalla syksyllä 2023 annettavan valtiovarainministeriön asetuksen rakennusten perusarvon laskentaperusteista mukainen rakennukseen soveltuva rakennusluokasta ja sijaintikunnasta riippuva yksikköarvo pinta-alan neliometrillä tai tilavuuden kuutiomäärällä.

Verotuksen substanssiasiantuntemus ei anna riittäviä valmiuksia arvioida Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa kehitettyjen uusien arvostamismenetelmien laatua, mutta ajanmukaisina metodeina ne lähtökohtaisesti vastannevat vanhoja menetelmiä paremmin nykypäivän vaatimuksia.

Todettakoon kuitenkin, että rakennusten perusarvot perustuisivat ajanmukaisiin keskimääräisiin alueellisiin rakentamiskustannuksiin. Tällaiset kustannukset eivät nähdäksemme kuitenkaan heijasta rakennusten käypiä arvoja nykyjärjestelmää paremmin, sillä niissä ei riittävästi oteta huomioon kiinteistön sijaintia. Vaikka pääkaupunkiseudun rakentamiskustannukset olisivatkin muuhun maahan verrattuna jonkin verran kalliimpia, ero ei ole suhteessa valmiin rakennuksen arvoon, jossa sijainti on ratkaiseva tekijä.

Esityksen arvioinnin kannalta on hyvin ongelmallista, ettei uusien arvostamismenetelmien vaikutuksista verovelvollisten asemaan ole esitetty kattavaa selvitystä. Noin 36 600 asunnon otoksessa asunnon yhteenlaskettu kiinteistövero asuntoa kohti kiristyisi yli 255 eurolla vuodessa. Esityksestä ei kuitenkaan selviä, kuinka suuria kiristykset voisivat euromääräisesti olla. Esitysluonnoksen sivulla 55 viitataan valmistelun aikana tehtyyn selvitykseen, jossa vuoden aikana tehtyjen omakotitalo- ja osakehuoneistokauppojen kauppahintojen suhdetta selvitettiin sekä nykyisiin että uusiin verotusarvoihin kuudella alueella. Selvityksen otos oli noin 500 kauppaa.

Noin 500 kauppaa koskevaa otosta ei voida pitää edustavana, vaan arvioinnin tulisi käsittää vähintään kymmeniä tuhansia kiinteistöjä tuottoneutraaleilla prosenteilla. Vaikutusarvioissa tulisi keskittyä erityisesti suurimpien vero- tai verotusarvomuutosten tilanteisiin.

Esitysluonnoksessa todetaan (s. 65), ettei yksittäisen kiinteistön kiinteistöveron nousu oletettavasti nosta sen markkinavuokraa, sillä kiinteistövero ei vaikuta vuokralaisen maksuhalukkuuteen. Edelleen kuitenkin todetaan, ettei kiinteistöveron vaikutuksesta vuokriin ole kuitenkaan kovin hyvää empiiristä evidenssiä.

Nähdäksemme kiinteistöveron nousu todennäköisesti vaikuttaisi vuokratason korottavasti, sillä käsityksemme mukaan vuokrasopimuksissa eritellen tyypillisesti hoitokulu- ja pääomakuluvuokrat. Hoitokulut veloitetaan toteutuneiden kulujen mukaisesti ja kiinteistöveron sisältyessä hoitokuluihin se nostaa suoraan vuokran määrää.

Sote-uudistus voimistaa uudistuksen ennakoimattomuutta

Luonnoksessa todetaan kiinteistöveron osuuden kuntien verotuloista kehittyneen maltillisesti kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälien korotuksista huolimatta. Kiinteistöveroprosenteissa on kuntien rahoituksen näkökulmasta siten edelleen kiristysvaraa kuntien talouden sitä edellyttäessä. Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistuksen yhteydessä mainittujen tehtävien siirtyessä kunnilta hyvinvointialueiden vastattavaksi kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista nousee merkittävästi. Luonnoksen mukaan

kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista nousisi sote-uudistuksen yhteydessä nykyisestä kahdeksasta prosentista noin 20 prosenttiin.

Kiinteistöverouudistuksen ajoittuminen samaan yhteyteen poikkeuksellisen laajakantoisen ja mittavan sote-uudistuksen kanssa, on erittäin suuri riski, sillä uudistusten yhteisvaikutuksia on erittäin vaikea ennakoida. Kuntien verotulojen pieneneminen ja kiinteistöverotulojen osuuden kasvu kuntien verotuloista voi johtaa siihen, että kuntapäätäjillä on houkutus nostaa kiinteistöveroprosenttia. Tuottoneutraaliin oletukseen perustuva esitysluonnoksen mukainen arvostusperusteiden veroa kiristävä vaikutus voimistuisi entisestään mahdollisten veroprosenttien korotusten vuoksi. Uudistusten laajakantoisuus ja verovelvollisiin kohdistuvien vaikutusten ennakoimattomuus huomioon ottaen emme pidä hyvänä vaihtoehtona sitä, että kiinteistöverouudistus etenisi ennen kuin sote-uudistus on tullut kokonaisuudessaan voimaan ja ennen kuin kunnallisveroon tehtävien muutosten vaikutukset kuntien toimintaan ja esimerkiksi lisärahoitustarpeeseen ovat tiedossa.

Kuntien nykyinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen epätodennäköisenä voidaan pitää jo sitä, että kunnat laskisivat veroprosenttejaan verotusarvojen noustessa, mihin esitysluonnoksen oletus tuottoneutraalisuudesta perustuu. Epäedullisimmassa tulevaisuuden visiossa kiinteistöverouudistuksesta tulee kunnille veronkorotusautomaatti, jolla pyritään kompensoimaan sote-uudistuksen myötä menetettäviä kunnallisveron tuottoja.

Kun otetaan huomioon pääministeri Marinin hallituksen ohjelman kirjaukset siitä, että kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa sekä siitä, että uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan, hallituksen esitysluonnos edellyttää vielä jatkovalmistelua ja erityisesti vaikutusarvioiden täydentämistä ja parantamista. Uudistuksen vaikutusten arvioimiseksi on tärkeää, että vaikutusarviossa huomioidaan myös yksittäisten kiinteistöjen verorasituksen muutoksia. Vaikutusarvion perusteella tulee huolellisesti analysoida muutostarpeet ja niiden toteutus. Erityisesti tulisi ottaa kantaa siihen, miten esitys toteuttaisi hallitusohjelman nimenomaista edellytystä siitä, ettei uudistus johda kohtuuttomaan veronkiristykseen kenenkään kohdalla.

Muutoksenhaun määrä uhkaa kasvaa merkittävästi

Kiinteistöverotuksen suunniteltu arvostamisuudistus perustuu automaattiossa tapahtuvaan verotuslaskentaan. Verotuksen massamenettely on sinänsä ymmärrettävä ja luonnollinenkin lähtökohta kiinteistövero-objektien määrä huomioon ottaen. Samalla on kuitenkin syytä korostaa, että massamenettelyyn perustuvan järjestelmän sisäänrakennettu ominaisuus on se, että tapauskohtaisesti järjestelmä voi tuottaa täysin perusteettomankin

lopputuloksen. Massamenettelyn kohtuuttomuutta kuitenkin lieventää se, että veron taso on matala.

Uudistuksen tavoitteena oleva läpinäkyvyyden lisääminen ei esitysluonnoksen perusteella vaikuttaisi myöskään toteutuvan aluehintojen julkisuudesta huolimatta, sillä verotusarvon määräytyminen yksittäisen kiinteistön kohdalla ei esityksen perusteella avaudu. Kuitenkin massamenettely korostaa veron perusteiden ymmärrettävyyttä.

Uudet arvostamissäännökset mahdollistaisivat kiinteistötietojen aiempaa koneellisemman käsittelyn, ja verotusarvon laskentaan vaikuttavien yksityiskohtien vähentyessä aiempaa suurempi osuus kiinteistöjen vuosittaisista muutostiedoista saataisiin suoraan viranomaislähteistä koneellisesti ilman erillistä tallennusvaihetta. Esitysluonnoksessa viitataan siihen, että tällöin ei tarvita virkailijoiden tapauskohtaista harkintaa ja virhemahdollisuudet verotuslaskennassa vähenevät.

Vaikka inhimillisen virheen riski poistuisi tallennusvaiheen poistuessa, uudistus sisältäisi edelleen riskin siitä, että verotuslaskentaan viranomaislähteestä saatava pohjatieto on väärin. Esimerkiksi uusi rakennusten luokittelujärjestelmä ja sen käyttöönotto johtaa todennäköisesti virheisiin. Esitysluonnoksen mukaan yksinkertaisemmiksi ja läpinäkyvämmiksi muuttuvien verotusperusteiden voi olettaa vähentävän kiinteistöverotukseen kohdistuvaa muutoksenhakua, vaikka periaateluonteisten oikaisuvaatimusten määrän todetaan voivan tilapäisesti merkittävästikin kasvaa, kun joissakin tapauksissa verotusarvot voivat joko maapohjan tai rakennusten osalta muuttua paljonkin aikaisempien arvostamissäännösten mukaan lasketuista.

Nähdäksemme esitysluonnos on omiaan kasvattamaan merkittävästi kiinteistöverotuksen muutoksenhaun määriä. Verovelvollisten oikeusvarmuus edellyttää uudistukselta kuitenkin hyväksyttävää osumatarkkuutta. On selvää, että tapauskohtaisesti kohtuuttomat veronkiristykset aiheuttaisivat muutoksenhakutarvetta. Edellä viitatuksi muutoksenhakutarvetta juontuisi lisäksi paitsi siitä, että massamenettelyluonteesta johtuen järjestelmä johtaa tapauskohtaisesti virheellisiin lopputuloksiin, myös uudesta rakennusluokituksesta. Viimeksi mainittuun viitataan myös esitysluonnoksessa (s. 75):

”Uuden rakennusluokituksen päivitys väestötietojärjestelmään johtaa todennäköisesti myös virheisiin, joita kiinteistönomistajat voivat myöhemmin pyytää korjattaviksi, mihin arvostamisperusteiden kytkeminen rakennusluokitukseen voi kannustaa.”

Uuden rakennusluokituksen käyttöönottoon verotuksessa liittyviin virhemahdollisuuksiin viitataan myös toisaalla luonnoksessa (s. 50):

” - ja uuden rakennusluokituksen käyttöönottoon verotuksessa liittyy virhemahdollisuuksia, jotka joidenkin rakennusluokkien osalta ovat vähäistä suurempia.”

Yksittäinen verovelvollinen joutuisi pyytämään kunnalta rakennusluokitusta koskevan virheen korjaamista, minkä lisäksi tämä joutuisi hakemaan muutosta virheellisen tiedon perusteella mahdollisesti jo toimitettuun verotukseen. Luonnoksessa todetaan, että rakennusten vaikutusarvioinnin tulosten oikeellisuuden kannalta on merkityksellistä, miten hyvin uuden rakennusluokituksen mukaisessa konversiossa on onnistuttu. Tämä selviää kuitenkin vasta sen jälkeen, kun kiinteistönomistajilta on tulokinnallisissa tilanteissa saatu palautetta vuodelta 2024 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten kiinteistönomistajille lähetettyihin kiinteistötietoja koskeviin selvityksiin.

Uudistus loisi kiinteistöverotukseen uusia ongelmia suurin hallinnollisin kustannuksin. On hyvä pitää mielessä, että nykyinen maltillinen, riittävän matalaan arvostukseen ja mekaaniseen laskentatapaan perustuva kiinteistövero tuottaa lähes kaksi miljardia euroa. Kiinteistöveron potentiaalinen enimmäismäärä kasvaisi uudistuksessa nykyisestä yli miljardilla eurolla. Teoriassa asumisen ja yrittämisen kiinteistöveroitus voisi siten kiristyä merkittävästi, olkoonkin, että se ei ole uudistuksen päämääränä. Uudistuksessa tavoiteltavan käyvän arvon periaatteen soveltamisesta on ymmärtääksemme ongelmallisia kokemuksia Tanskasta, kun järjestelmän tuottamat arvostamisperusteet ovat olleet epätarkkoja.

Kiinteistöveron nousun rajoittaminen vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa

Ehdotetun veron nousua rajoittavan pääsäännön mukaan vero jätettäisiin määräämättä siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla.

Esitysluonnoksen mukaan rajoitussäännön soveltamisesta tai soveltamatta jättämisestä ennakoidaan aiheutuvan melko paljon muutoksenhakuja, koska normaaleista kiinteistötietojen muutoksista johtuvia vaikutuksia voidaan automaattiossa rajata pois vain rajallisesti. Tämän vuoksi leikkuri tulisi kohdistumaan joihinkin kiinteistöihin aiheettomasti ja joidenkin kiinteistöjen kohdalla jäisi aiheettomasti soveltamatta. Kuten esityksessäkin todetaan, virheelliset soveltamisratkaisut jäisivät suurelta osin muutoksenhaussa oikeistaviksi, ja ne kuormittaisivat niin Verohallintoa, kuntia kuin muutoksenhakuelimiäkin. Näistä vaikutuksista huolimatta rajoitussääntöä pidetään tarpeellisena.

Verotason liian rajua nousua ehkäisemään ehdotettu rajoitussäännös on myös Suomen Yrittäjien näkemyksen mukaan perusteltu. Säännös

rajoittaisi kohtuuttomia tilanteita kuitenkin vain rajoitussäännön voimassaolon ajalta.

Kun otetaan huomioon kuntien autonomia kiinteistöveroprosentin määrittämisessä kiinteistöverolain asettamissa rajoissa, rajoitussäännön mahdollisesti pitempi voimassaolo ei nähdäksemme olisi ongelmatonta, vaikka kohtuussyyt sitä sinänsä voisivatkin puoltaa. Jatkovalmistelussa rajoitussäännön toimivuutta tulisi kuitenkin vielä tarkastella uudelleen ja selvittää muun mahdollisuuksia esimerkiksi ehdotettua hieman pidemmällä siirtymäajalle.

Ehdotetun kiinteistöverolain 34 §:n 3 momentin mukaan veron nousua rajoittavaa säännöstä ei sovellettaisi, jos omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.

Esitämme ehdotusta tältä osin uudelleen tarkasteltavaksi. Kiinteistöveron nousua olisi mielestämme perusteltua rajoittaa myös esimerkiksi siinä tilanteessa, että kiinteistö lahjoitetaan siten, että edellinen omistaja pidättää omaisuuden elinikäisen hallintaoikeuden. Käytännössä tällainen tilanne voisi olla se, että vanhempi luovuttaa vastikkeettomasti kesämökin lapselleen pidättäen samalla kiinteistöön elinikäisen hallintaoikeuden. Hallintaoikeuden pidättäjä säilyy tällöin omistajanvaihdoksesta huolimatta kiinteistöverovelvollisena kiinteistöverolain mukaisena omistajan veroisena haltijana, jolloin rajoitussäännön soveltaminen olisi nähdäksemme loogista.

Lisäksi esitämme täsmennettäväksi perusteluja sille, miksi uusien arvostamisperusteiden kiinteistöveroä korottavaan vaikutukseen sopeutuminen rajoitettaisiin vain jo ennen uudistusta kiinteistön omistaneille. Veronkiristys koskisi kuitenkin yhtä lailla myös kiinteistön uutta omistajaa, vaikkei tämä aiempina vuosina olisikaan ollut kohdekiinteistöä kiinteistöverovelvollinen.

Vaikutukset perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennukseen sekä yritysten nettovarallisuuteen

Verotusarvojen muutoksilla olisi vaikutusta myös perintö- ja lahjaverotukseen sekä tuloverotukseen. Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen sivutuotteena sukupolvenvaihdosten verokustannus voisi joissakin tilanteissa kasvaa tai yrittäjien tuloverotus kiristyä. On tärkeää, ettei uudistus johda kohtuuttomiin muutoksiin perintö- ja lahjaverolain 55 §:n mukaisissa sukupolvenvaihdostilanteissa tai tuloverotuksessa.

Jatkovalmistelusta riippumattomat, kannatettavat ehdotukset

Esitysluonnos sisältää eräitä ehdotuksia, joita olisi nähdäksemme tarkoituksenmukaista ja perusteltua edistää kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksen jatkovalmistelun lopputuloksesta riippumatta.

Merituulivoimaloiden kiinteistöveron keventäminen sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyyppeihin kuuluvat alueet ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että merituulivoimaloiden kiinteistöveron alentaminen toteutettaisiin jo verovuodelle 2023 verovuoden 2024 sijaan. Kannatamme merituulivoimaloiden kiinteistöverotuksen keventämistä ehdotuksen mukaan.

Pidämme perusteltuna myös luonnonsuojelulain 29 §:n ja 47 §:n nojalla suojeltujen alueiden vapauttamista kiinteistöverosta esitysluonnoksessa mainituin perustein.

Sosiaalihuoltolain mukaiset asumispalvelut

Esitysluonnoksen ehdotuksen mukaan rakennuksiin, jotka ovat sosiaalihuollon palveluasumisen käytössä sovellettaisiin nykyisestä poiketen vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia.

Pidämme ehdotusta erittäin kannatettavana, sillä muutos edistäisi kiinteistöverotuksen yhdenvertaisuutta tavanomaisen asumisen ja palveluasumisen välillä. Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei hoivakotikiinteistöön voitu soveltaa vakituisen asunnon veroprosenttia kokonaisarvioinnin perusteella, koska hoivakotirakennusta ei ole tarkoitettu käytettäväksi kiinteistöverolaissa tarkoitettulla tavalla pääosin vakituisen asumiseen.

Henkilön erityisolosuhteiden ei tule asettaa tätä kiinteistöverotuksessakaan muita epäedullisempaan asemaan. Jos henkilö joutuu tosiasiallisesti vakituisesti asumaan hoivakodissa hoidon tai avun tarpeensa vuoksi, on täysin perusteltua rinnastaa rakennuksen käyttö vakituisen asumiseen. Toivottavana voidaan pitää, että kiinteistöveron alenemisesta tuleva hyöty jakautuu myös asukkaiden hyväksi alenevien vuokrien johdosta.

Ehdotuksessa kiinteistöverolain 12 §:n 2 momentin muutossäännökseksi todetaan, ettei muuksi käytöksi katsota sosiaalihuoltolain 21 §:ssä tarkoitettua palveluasumisen yhteydessä tapahtuvaa hoidon ja huolenpidon järjestämistä. Säännöskohtaisissa perusteluissa viitataan lisäksi vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain sekä kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain nojalla järjestettyyn

palveluasumiseen, ja esitämmekin jatkovalmistelussa selvitettäväksi, tulisi siko säännösten tasolle nostaa myös kahden viimeksi mainitun säädöksen mukainen asuminen sosiaalihoitolain lisäksi.

SUOMEN YRITTÄJÄT

Mika Kuismanen
pääekonomisti

Laura Kurki
veroasiantuntija