



16.5.2022

Valtiovarainministeriö
Peltomaa Hannele
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A)
00023 VALTIONEUVOSTO

§ 380

Lausunto valtiovarainministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

HEL 2022-004454 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus antoi seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Lakiluonnos

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan 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. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka korjaa varsin hyvin vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät



16.5.2022

mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Niin maapohjan kuin rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy kuitenkin eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmasto- poliittikatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuutta on perusteltu, ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä ole vielä niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia, eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Muun muassa tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat keskimääräistä enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

Hallituksen esitysluonnoksessa on esitetty verotietolakiin lisäystä, jonka mukaan kunnalla olisi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta. Tämä kertaluovutus on erittäin tarpeellinen. Kuntien tarpeet huomioiden kyseinen kertaluovutus olisi toteutettava viimeistään huhtitoukokuussa 2023, jotta kunnilla on mahdollisuus tehdä tarvittavat las-



16.5.2022

kelmat ja vaikutusarviot kuntien vuoden 2024 talousarviovalmistelujen aikatauluissa.

Lisäksi kiinteistöverotuksen kokonaisuudistukseen liittyy välillisesti kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvä veropohjan tasausjärjestelmä. Vuodesta 2023 eteenpäin tasausjärjestelmään sisältyy puolet kiinteistöveron veropohjasta. Kuntien näkökulmasta kiinteistöverotuksen tuleminen mukaan tasausjärjestelmään nykyisellä mallillaan ei ole tarkoituksenmukainen tilanne. Lisäksi kiinteistöverouudistus tulee vaikuttamaan tasausjärjestelmän kautta kuntien saamien valtionosuuksien euromääräiseen tasoon, ja siksi kunnille tulisi tarjota nähtäville vaikutusarvioita siitä, miten tasausjärjestelmä tulisi muuttumaan kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden sekä veroprosenttien vaihteluvälien muuttuessa.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käytötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalontonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m². Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Mannerheimintien varren sijaitsevan ja melulta suojatun viereisen, sisäkadun varrella sijaitsevan asuinkerrostaloton välillä voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan markkina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m² perusteisia aluehintoja.

Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen perusteluissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa mää-



16.5.2022

ritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

Käyttötarkoituksellisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alu-



16.5.2022

eet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

Talousrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla uusi rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa vuoden 2022 syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Rakentamislakiluonnoksen mukaan alle 30 neliömetrin suuruinen talousrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut talousrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset



16.5.2022

ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntaakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksiin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.

Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattu-



16.5.2022

na työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta

Käsittely

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Lausunnosta poistetaan viimeinen kappale: ”Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.”

Kannattaja: Maarit Vierunen

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Paavo Arhinmäki, Elisa Gebhard, Minja Koskela, Lauri Muranen, Johanna Nuorteva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Reetta Vanhanen

Ei-äännet: 7

Jussi Halla-aho, Anniina Iskanius, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8 - 7.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet



16.5.2022

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Valtiovarainministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 27.5.2022 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 27.5.2022.

Kaupunginhallitus

Saara Nirkko
pöytäkirjanpitäjä