
124 § LAUSUNTO ESITYKSESTÄ KIINTEISTÖVERON ARVIOINTIPERUSTEIDEN
UUDISTAMISEKSI

Päätöshistoria

Esittelyteksti

Kolarin kunnalta on pyydetty lausuntoa esityksestä eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamis uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Esityksessä 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. Esitys toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaa, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvon laskennan lähtökohtana olevat jälleenhankinta-arvot korvautuisivat perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia näistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon perusarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa.

Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli alennettaisiin 0,93–2,00:sta 0,53–1,70:aan, maapohjan 0,93–2,00:sta 0,13–2,00:aan ja vakituisen asuinrakennuksen 0,41–1,00:sta 0,35–1,00:aan. Muiden asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärä alennettaisiin 2,00:sta 1,90:aan ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä 6,00:sta 3,00:aan. Pääkaupunkiseudun kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin vähimmäismäärä olisi asetettava 1,40 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi.

Verotusarvon perusteeseen luettavien rakennuskustannusten osuuden alentuessa 75 prosentista 50 prosenttiin voimalaitosten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,10:sta 4,65:een.

Kiinteistöverolakiin lisättäisiin veron vuotuista nousua rajoittava määräaikainen säännös. Alle 10 neliömetrin suuriset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin otettaisiin säännökset verotusarvon perusteena käytettävien aluehintojen julkaisusta julkisen karttapalvelun kautta.

Verohallinnosta annettua lakia muutettaisiin siten, että valtion vuotuisista verotuskustannuksista kunnilta perimää osuutta korotettaisiin 0,1 prosenttiyksiköllä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.11.2022. Arvostamislain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vahvistettaessa verotusarvot vuodelle 2023, jolloin niitä sovellettaisiin kiinteistöverotuksessa ensimmäisen kerran verovuoden 2024 verotuksessa. Kiinteistöverolain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Verohallinnosta annetun lain väliaikaista muutosta sovellettaisiin vuoden 2022 verotuskustannuksiin

ja pysyvää muutosta ensimmäisen kerran vuoden 2023 verotuskustannuksiin.

Lakiesityksen selostusosassa on todettu, että rakennukset arvotetaan edelleen olennaisesti 1970-luvun arvostamisperusteilla. Sitten rakentamisen kustannukset ja menetelmät, siihen liittyvä sääntely sekä rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ja myös eri tavoin eri rakennustyypeillä. Maapohjan arvostamisessa ongelmana on samoin verotusarvojen jälkeenyttäjäneisyys. Viimeiset laajemmat maapohjien hintapäivitykset ovat yli 15 vuoden takaa ja hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä.

Ongelmana ei ole niinkään verotusarvojen mataluus, vaan se, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettavaan uudisrakentamisen keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin ja otettaisiin huomioon rakentamiskustannusten alueellisia eroja määrittämällä kuusi alueluokkaa.

Maapohjan arvostamisessa otettaisiin käyttöön maanmittauslaitoksen arvostamismenetelmän avulla tuotetut hintatiedot verotusarvon perusteena olevia aluehintoja määritettäessä

Ehdotus

Vt. kunnanjohtaja

Kunnanhallitus toteaa lausuntoon suunniteltuun uudistukseen:

- Uudistus sinänsä on tarpeellinen, mutta toteutus on suoritettava huolella
- Lausuntopyynnössä on esitetty mm., että rakennusten / maapohjien verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa rakennusten / maapohjien käypiin arvoihin. Tästä syystä kunnat on jaettu kuuteen eri hinta-alueeseen jossa Kolari on kolmannessa hinta-alueessa. Esitys on sinällään oikeanlainen mutta huomiotavaa on se, että kunnan sisällä on myös vaihtelua. Rakennuksen rakentamiskustannukset voivat "epäkiinnostavilla" alueilla ylittää siitä uutenakin saatavan myyntihinnan. Tunturi- / matkailukeskusalueilla myytävästä vanhasta omakotitalosta voi myytäessä saada monikertaisen hinnan kuin esim. kirkonkylällä ja muilla "epäkiinnostavilla" alueilla.
- Maapohjien verotusarvo määräytyisi jatkossa Maanmittauslaitoksen arvostamismenetelmän mukaan, eli todellisten maa-

pohjien kauppahintojen mukaan. Tämä parantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua myös kiinteistöveron osalta.

- vähäisten alle 10m² suuruisten talousrakennusten vapauttaminen kiinteistöverosta on perusteltua

Vt. kunnanjohtajan muutettu esitys

- Uudistus sinänsä on tarpeellinen, mutta toteutus on suoritettava huolella. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia.
- Lausuntopyynnössä on esitetty mm., että rakennusten / maapohjien verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa rakennusten / maapohjien käypiin arvoihin. Tästä syystä kunnat on jaettu kuuteen eri hinta-alueeseen jossa Kolari on kolmannessa hinta-alueessa. Esitys on sinällään oikeanlainen mutta huomioitavaa on se, että kunnan sisällä on myös vaihtelua. Rakennuksen rakentamiskustannukset voivat "epäkiinnostavilla" alueilla ylittää siitä uutenakin saatavan myyntihinnan. Tunturi- / matkailukeskusalueilla myytävästä vanhasta omakotitalosta voi myytäessä saada monikertaisen hinnan kuin esim. kirkonkylällä ja muilla "epäkiinnostavilla" alueilla.
- Maapohjien verotusarvo määräytyisi jatkossa Maanmittauslaitoksen arvostamismenetelmän mukaan, eli todellisten maapohjien kauppahintojen mukaan. Tämä parantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua myös kiinteistöveron osalta.
- Vähäisten alle 10m² suuruisten talousrakennusten vapauttaminen kiinteistöverosta on perusteltu
- Kiinteistöveron nousun rajoittaminen leikkurilla siirtymävaiheessa on perusteltua, sillä kiinteistöverouudistus ei saa joutaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverotuksessa
- Kunnilla tulee olla kaikki tiedot kiinteistöjen verotusarvoista kiinteistöveroprosenttien valmisteluun ja nykyiset kiinteistöjä koskevat tiedonvälitystavat tulee korjata kuntien ja verottajan prosessien välillä ja ne tulee toteuttaa suurin yhteyksin

Päätös

Kunnanhallitus kuuli asiassa tekninen johtaja Kullervo Lauria asian esittelyn aikana.

Kunnanhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Valmistelija

Liitteet

Tiedoksi

Toimeksi

Muutoksenhakuohje

Muutoksenhakukiello

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaan valmistelua tai täytäntöönpanoa; työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista; tai työnjohto- ja valvontaoikeuden käyttämistä.