

Valtiovarainministeriölle

VM115:00/2018

HALIn lausunto kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevasta HE-luonnoksesta

Hallituksen esitysluonnoksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitysluonnoksen päämäärä on saada verotusarvot heijastamaan paremmin käypiä arvoja.

Uudistuksessa muutettaisiin varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä Verohallinnosta annettua lakia.

Yksityistä sote- ja varhaiskasvatusalaa edustava Hyvinvointiala HALI ry tarkastelee uudistusta ensisijaisesti sote-kiinteistöjen näkökulmasta. HALI kannattaa hallituksen esitysluonnosta. Sosiaalihuollon asumispalvelujen tarkentaminen vakituiseksi asumiseksi on tärkeä uudistus asumismuotojen välisen yhdenvertaisuuden kannalta. Esimerkiksi kehitysvammaisilla ei usein ole mahdollista valita ”tavallista” asumista, vaan palveluasuminen on ainoa vaihtoehto.

Rakennusten arvostaminen tällä hetkellä

Rakennusten verotusarvo perustuu jälleenhankinta-arvoihin, jotka on määritelty noin 30 rakennustyyppille valtiovarainministeriön jälleenhankinta-arvoasetuksessa (uusin 1091/2020). Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia, jos se rakennettaisiin arviointihetkellä samalle paikalle. Asetus perustuu vuonna 1979 käyttöön otettuihin arviointiperusteisiin, joita on myöhemmin tarkistettu vain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Huomioon ei oteta rakennuskustannusten alueellisia eroja, vaan rakennukset arvostetaan samoin perustein koko maassa.

Taulukossa 1 on esitetty tyyppillisen hoivakodin, terveyskeskuksen, myymälärakennuksen (esim. iso S-market, K-supermarket tai Lidl) ja teollisuusrakennuksen kiinteistöveron muodostuminen tällä hetkellä. Laskelmaan ei siis sisälly maapohjan osuutta. Kiinteistöveron määrittämisen kannalta tarpeettomat tiedot on jätetty taulukossa tyhjäksi, pl. myymälä- ja teollisuusrakennusten kerrosala.

	Hoivakoti	Terveyskeskus	Myymlärakennus	Teollisuusrakennus
Kerrosala	3 600 m ²	3 600 m ²	(3 600 m ²)	(3 600 m ²)
Tilavuus			18 000 m ³	18 000 m ³
Kerroskorkeus			5 m	5 m
Rakennusvuosi	2012	2012	2012	2012
Perusarvo tilavuus- ja	893,85 €/m ²	1 016,96 €/m ²	140,40 €/m ³	98,46 €/m ³

korkeusalennusten jälkeen				
Ikäalennus	10 %	10 %	40 %	40 %
Verotusarvo	2 896 074 €	3 294 950 €	1 516 320 €	1 063 411 €
Keskim. vero-% 2020	1,10 %	1,10 %	1,10 %	1,10 %
Rakennuksen kiinteistövero	31 857 €	36 244 €	16 680 €	11 698 €

Taulukko 1. Rakennuksen kiinteistöveron muodostuminen eräissä tapauksissa tällä hetkellä

Taulukosta huomataan, että hoivakodin kiinteistövero on tällä hetkellä noin 91 prosenttia suurempi, kuin kerrosalaltaan vastaavan kokoisella myymälärakennuksella. Vastaavaan teollisuusrakennukseen verrattuna hoivakodin kiinteistövero on jopa 172 prosenttia suurempi. Terveyskeskuksen kiinteistövero puolestaan on 117 prosenttia myymälärakennusta, ja jopa 210 prosenttia teollisuusrakennusta suurempi.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävän hyvin kuvaa rakennusten hintaeroja, eivätkä kohteile eri kiinteistöjä arvon suhteen johdonmukaisesti. Luonnoksessa todetaan, että sovellettavat viitearvot eivät vastaa nykyistä hinta- ja kustannustasoa, eivätkä eri rakennustyyppien verotusarvot ole oikeassa suhteessa keskenään, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken. Epätasavertaisuus näkyy osaltaan taulukon 1 tuloksissa.

Keskeiset muutokset sote-kiinteistöjen kannalta

Uudistuksen 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.

Käytännössä verotusarvot ajanmukaistettaisiin ottamalla käyttöön Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa kehitetyt uudet arvostamismenetelmät. Maapohjan arvot määritettäisiin uudestaan koko maan alueella kauppahintatietojen pohjalta aluekohtaisesti ja niitä päivitetäisiin säännöllisesti. Rakennusten arvostamisessa siirryttäisiin nykyisestä 1970-luvulta peräisin olevien ja rakennuskustannusindeksillä vuosittain tarkistettuihin rakentamiskustannuksiin perustuvista jälleenhankinta-arvoista uudelleen määritettävien ja vuosittain päivittyvien verotusarvon perusteena olevien perusarvojen käyttämiseen.

Rakennuksen perusarvo perustuisi ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisiin keskimääräisiin rakennusluokakohtaisiin uudisrakennuskustannuksiin. Perusarvon laskennan perusteena ovat yksikköarvot rakennuksen pinta-alan neliömetriä tai tilavuuden kuutiometriä kohden määritettäisiin noin sadalle vuonna 2018 uudistetun kansallisen rakennusluokituksen mukaiselle rakennusluokalle.

Koska esitysluonnoksen tavoitteena ei ole vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon verotusarvojen yleisesti noustessa veroprosenttien vaihteluvälejä ehdotetaan vastaavasti tarkistettavaksi. Maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä veroprosentista.

Perusparannuksia ei enää otettaisi nykymuotoisesti huomioon verotusarvoja yksilöllisesti korottavina tekijöinä. Ikälennusprosentteja tarkistettaisiin siten, että niiden määrässä otettaisiin huomioon normaalien kunnossapitotoimenpiteiden lisäksi rakennuksen käyttöikää lisäävät tavanomaiset keskimääräiset perusparannukset

Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin ei ole katsottu soveltuvan hoitolaitoksiin eikä asumispalveluyksiköihin, vaan ne kuuluvat yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin. Eri muodoissa tapahtuvan asumisen verokohtelun yhdenvertaisuuden edistämiseksi esitysluonnoksessa ehdotetaan vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia koskevaa säännöstä tarkistettavaksi siten, että se kattaisi myös sosiaalihuollon asumispalvelut, vaikka asumiseen liittyy hoitoa ja huolenpitoa tai muita palveluja. Asumisen voitaisiin katsoa olevan vakituista myös silloin, kun asukkaille tarjotaan sosiaalihuoltolain (1301/2014), vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987, jäljempänä vammaispalvelulaki) tai kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (519/1977) nojalla järjestetyn asumisen ohessa muita palveluja.

Sote-rakennusten sijoittumista eri rakennusluokkiin tarkennettava

Esitysluonnoksen mukaan rakennuksen verotusarvon perusteena oleva yksikköarvo määräytyisi lähtökohtaisesti sen kansallisen rakennusluokituksen ja sitä vastaavan valtiovarainministeriön asetuksen mukaisen rakennusluokan perusteella. Tilastokeskuksen syksyllä 2018 julkaisema rakennusluokitus on tulkinnanvarainen monien sote-kiinteistöjen kannalta. Tulkinnanvaraisuutta sisältyy esimerkiksi siihen, sijoitetaanko tietyt sosiaalihuollon asumispalvelujen rakennukset erityisryhmien asuinrakennusten vai laitospalvelujen rakennusten luokkaan. Mainittujen luokkien koodit ja kuvaukset Tilastokeskuksen luokituksessa ovat seuraavat:

- 0140 Erityisryhmien asuinrakennukset
 - o ”Toimintarajoitteisille, asumisessaan tavanomaisesta poikkeavia hoito-, tuki- tai muita palveluja tarvitseville henkilöille tarkoitetut asuinrakennukset, joissa on poikkeuksellisia tila- ja varustatkaisuja ja joissa on tarjolla palveluasumista tai tehostettua palveluasumista.”
 - o ”Erityisryhmien asuinrakennuksissa asukkaan asuutilana on asuinhuoneisto tai muu jatkuvaan asumiskäyttöön soveltuva asuinhuone. Erityisryhmien asuinrakennukset on tarkoitettu esimerkiksi huonokuntoisille tai muistisairaille iäkkäille, vammaisille henkilöille tai mielenterveys- ja päihdekuntoutujille. Palveluasumisessa palvelunantaja järjestää asiakkaalle palveluasunnon ja sinne osavuorokautisesti asiakkaan tarvitsemaa hoitoa ja huolenpitoa sekä asumiseen liittyviä palveluja. Tehostetussa palveluasumisessa palvelunantaja järjestää asiakkaalle palveluasunnon ja sinne asiakkaan tarvitsemaa hoitoa ja huolenpitoa sekä asumiseen liittyviä palveluja asiakkaan ympärivuorokautiseen hoidon ja huolenpidon tarpeeseen. Molempiin sisältyvät asiakkaan tarvitsemat ateria-,

vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut.”

- ”Erityisryhmien asuinrakennuksissa tarjottavien palvelujen tyyppi ja määrä vaihtelee asiakkaan tarpeen ja palvelunantajan palveluvalikoiman mukaan. Palvelunantaja voi olla julkinen tai yksityinen. Asumispalveluissa asiakkaan asuminen perustuu aina asunnon hallintasuhteeseen (vuokra tai omistus). Laitoshoidossa asiakas on hoitosuhteessa laitokseen.”
- 0620 Laitospalvelujen rakennukset
 - ”Sosiaalipalvelurakennukset, joissa annetaan pääasiassa ympärivuorokautista hoitoa ja joissa on pysyviä vuodepaikkoja.”
 - ”Laitospalvelujen rakennuksia ovat esimerkiksi ensikodit ja lasten- ja nuorisokodit sekä ikääntyneiden, vammaisten ja mielenterveys- ja päihdeongelmaisten laitospalveluille tarkoitettut rakennukset. Laitoshoidossa asiakas on hoitosuhteessa laitokseen, ja toimintayksikkö tai viranomainen tekee päätöksen asiakkaan sijoituksesta. Sen sijaan asumispalveluissa asiakkaan asuminen perustuu aina asunnon hallintasuhteeseen (vuokra tai omistus)”

Tilastokeskuksen kuvauksissa on jonkin verran päällekkäisyyksiä ja tulkintaeroja on kuntien välillä nykyisinkin. Hallituksen esityksessä on syytä ottaa kantaa siihen, mihin rakennusluokkaan esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten asumispalvelut, mielenterveys- ja päihdekuntoutus tai lastensuojelupalvelut sijoittuvat. Tällä on merkitystä kiinteistöveroon ja sen myötä asumisen yhdenvertaisuuteen. Tulkintaa ei pidä jättää kunnille tai Verohallinnolle, koska näiden lähestymistavassa veronsaajan näkökulma voi painottua liiaksi.

HALI katsoo, että sosiaalihuollon asumispalvelujen rakennukset pitäisi määritellä kategorisesti erityisryhmien asuinrakennusten luokkaan, kun asukas on vuokrasuhteessa. Tällöin valtaosa sosiaalihuollon asumispalveluista sijoittuisi kyseiseen luokkaan. Esimerkiksi lastensuojelupalvelujen rakennukset jäisivät laitospalvelujen rakennusluokkaan.

Uudistuksen vaikutus sote-kiinteistöjen verotukseen

Uudistuksen merkittävin asia sote-kiinteistöjen kannalta on sosiaalihuollon asumispalvelujen tarkentaminen vakituiseksi asumiseksi. Tämä on tärkeä parannus ihmisten yhdenvertaisuuteen. Esimerkiksi hoivakodeissa asukkaat ovat pääsääntöisesti ikääntyneitä ja merkittävä osa heidän tuloistaan kuluu sote-palvelumaksuihin. On väärin, että heidän vuokratasoaan tällä hetkellä rasitetaan vakituista asumista suuremmalla kiinteistöveroprosentilla.

Kunnan ei ole suoritettava veroa alueellaan omistamastaan kiinteistöstä. Eli kunnan hoivakodista ei makseta kiinteistöveroa. Sosiaalihuollon asumispalvelujen tarkentaminen vakituiseksi asumiseksi pienentää siis epätasa-arvoa myös kunnan ja yksityisen hoivakodin välillä, joskin yhdenvertaisuudesta ollaan vielä kaukana.

Taulukossa 2 on esitetty taulukon 1 rakennusten kiinteistövero hallituksen esitysluonnoksessa esitetyn parametrein laskettuna. Yksikköarvojen osalta pienempi luku on rakennusten perusarvoasetusluonnoksen edullisin alue 6 ja suurempi luku kallein alue 1. Muiden neljän

alueen perusarvot jäävät luonnollisesti näiden väliin. Myös verotusarvoihin ja veron määrään muodostuu vaihteluväli alueiden mukaan.

Tuottoneutraali veroprosentti tarkoittaa veroprosenttia, jolla kunta saavuttaisi uudesta veropohjasta saman verokertymän kuin nykyisiä verotusarvoja ja veroprosentteja sovellettaessa. Hoivakodin kohdalla sovellettaisiin vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia esitysluonnoksen mukaisesti.

	Hoivakoti	Terveyskeskus	Myymlä rakennus	Teollisuusrakennus
Yksikköarvo ([alue 6]-[alue 1])	996–1 132 €/m ²	1 119–1 380 €/m ²	184–213 €/m ³	117–139 €/m ³
Ikäalennus	29 %	29 %	32 %	32 %
Verotusarvo	2 537 074 – 2 883 502 €	2 850 387 – 3 515 223 €	2 248 232 – 2 602 572 €	1 429 582 – 1 698 392 €
Tuottoneutraali keskim. veroprosentti	0,54 %	0,85 %	0,85 %	0,85 %
Rakennuksen kiinteistövero	13 700 – 15 571 €	24 228 – 29 879 €	19 110 – 22 122 €	12 151 – 14 436 €

Taulukko 2. Rakennuksen kiinteistöveron muodostuminen eräissä tapauksissa uudistuksen jälkeen

Taulukosta 2 huomataan, että vakituisten asuinrakennusten veroprosentin myötä hoivakotirakennuksen kiinteistövero asettuisi nykyistä paremmin myymälä- ja teollisuusrakennusten tasolle. Muiden sote-kiinteistöjen verotus pysyisi myymälä- ja teollisuusrakennuksia suuremmalla tasolla.

Verotusarvot muuttuisivat samantyyppisesti kaikissa esimerkin rakennuksissa. Verotusarvot pienenisivät edullisemmilla alueilla ja kasvaisivat kalliimmilla alueilla jotakuinkin yhtä paljon rakennustyyppistä riippumatta. Taulukon 2 esimerkissä terveyskeskuksen verotusarvo per kerrosneliometri on 792–976 €/m² alueesta riippuen. Myymälärakennuksen vastaava arvo on 625–723 €/m². Voidaan kysyä, ovatko verotusarvot oikeasuhtaiset, jos tavanomaisen lääkärinverotusarvo myymälärakennukseen verrattuna on 27–35 prosenttia enemmän. Näiden esimerkkien valossa rakennustyyppien verotusarvot eivät välttämättä korjautuisi oikeasuhtaisiksi keskenään.

Palveluasumisen yksiköille (esim. hoivakodit) tärkein vertailukohta ovat asuinrakennukset, erityisesti kerrostalot. Taulukkoon 3 on poimittu tyyppillisten kerrostalojen tiedot hallituksen esitysluonnoksen sivuilta 56 ja 57. Viimeiselle riville on lisätty taulukon 2 esimerkki hoivakodista. Taulukossa 3 hoivakodin vero uudistuksen jälkeen on alueiden 1 ja 6 välinen keskiarvo.

	Pinta- ala	Huo- neisto- määrä	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Vero per asunto nyt	Vero per asunto uusi	Muutos
Espoo	2 206	24	4 104	3 432	- 672	171	143	- 28
Raisio	2 188	25	3 692	2 966	- 726	148	119	- 29
Lahti	2 400	27	5 228	4 537	- 691	194	168	- 26
Sodankylä	1 860	24	3 360	1 972	- 1 388	140	82	- 58
Äänekoski	1 800	23	3 487	2 070	- 1 417	152	90	- 62
Hoivakoti	3 600	60	31 835	14 636	- 17 221	531	244	- 287

Taulukko 3. Nykyisen ja esitysluonnoksen mukaisen kiinteistöveron vertailu tyypillisten kerrostalojen ja hoivakodin välillä

Taulukosta huomataan, että tällä hetkellä tyypillisen hoivakodin asuntokohtainen kiinteistövero on 2,7–3,8-kertainen tyypilliseen kerrostaloasuntoon verrattuna, vaikka kerrostaloasunto on suurempi. Asumismuotojen välillä on merkittävä epätasa-arvo. Esitysluonnoksen mukaisen uudistuksen jälkeen tilanne parantuisi, mutta hoivakodin asuntokohtainen vero olisi edelleen 1,5–3,0-kertainen esimerkin kerrostaloasuntoihin verrattuna. On myös huomattava, että hoivakotien tiloilta edellytetään väljyyttä ja täten hoivakodit ja edelleen niiden tontit ovat tyypillisesti asuinrakennusten tontteja suurempia. Tämä lisää hoivakotiasumisen kiinteistöverorasitusta entisestään suhteessa muuhun asumiseen.

Palveluasumisen määrittely vakituiseksi asumiseksi on tärkeä toimi yhdenvertaisuuden kannalta, mutta epätasa-arvo suhteessa esimerkiksi kerrostaloasumiseen säilyy moninkertaisena. Ratkaisuna sote-rakennusten sekä yleisten rakennusten tonttien verotusarvoja on edelleen kohtuullistettava.

Kunnioitavasti,

Ulla-Maija Rajakangas

toimitusjohtaja
Hyvinvointiala HALI ry

Lisätiedot:

Ville Laakso

asiantuntija
040 067 3965

ville.laakso@hyvinvointiala.fi