Valtiovarainministeriö LUONNOS
17.8.2018

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi maapohjan ja rakennusten verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisella perusarvolla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvoa määrättäessä otettaisiin huomioon rakennuksen väestötietojärjestelmään rekisteröity kansallisen rakennusluokituksen mukainen käyttötarkoitus. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvot määräytyisivät niiden perusarvon ja vuotuisten ikäalennusten perusteella nykyisin sovelletun tuloverotuksessa poistamatta olevan hankintamenon sijasta. Lisäksi vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin siten, että käytetty rakennusmateriaali ei vaikuttaisi ikäalennusten määrään. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

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

Lakiin otettaisiin siitä nykyisin puuttuva muun maapohjan käsite, jolloin rajanveto suhteessa rakennusmaahan selkeytyisi. Maa-ainesten ottoalueiden verotusarvon määräämisessä siirryttäisiin keskimääräisten kauppahintojen perusteella määräytyvään verotusarvoon.

Kiinteistöverolain verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuutta koskevaa säännöstä tarkistettaisiin ehdotettujen muutosten johdosta ja lain kiinteistön määritelmää muutettaisiin kolmiulotteisten kiinteistöjen huomioon ottamiseksi.

Verotustietojen julkisuutta ja salassapitoa koskevaan lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset, jotka mahdollistavat maapohjan verotusarvoa määrättäessä käytettävien maapohjan keskimääräisten aluehintojen tarkastelun Verohallinnon sähköisen karttapalvelun kautta.

Ehdotetuilla muutoksilla on tarkoitus mahdollistaa vain arvostamisperusteiden uudistaminen, ei vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon. Veroprosenttien vaihteluvälien muuttamisesta on tarkoitus antaa eri esitys vuoden 2019 syksyllä.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan vuoden 2019 alusta. Lakeja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2020 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

SISÄLLYSLUETTELO

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila …… 7

1.1 Yleistä …… …….. 7

1.2 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen ……..…….. 10
1.2.1 Rakennusten arvostaminen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan …….. 11
1.2.2 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen arvo ……...…….. 13
1.2.3 Rakennuksia koskevien tietojen saanti ……..…….. 14

1.3 Maapohjan arvostaminen ……..…… 15
1.3.1 Arvostamislain säännökset ……..…… 15
1.3.2 Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista 16
1.3.3 Aluehintojen määrittäminen …… 17
1.3.4 Kiinteistöt, joille ei saa rakentaa ja joita ei voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa …… 18
1.3.5 Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä …….. 19
……..
1.4 Kiinteistöverotus Ahvenanmaan maakunnassa …….…… 19

1.5. Kiinteistöjen verotusarvojen merkitys muussa verotuksessa ……... 19
1.5.1 Kiinteistöjen arvostaminen yrityksen ja maatilan nettovarallisuutta laskettaessa …….. 20
1.5.2 Kiinteistöjen arvostaminen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdos-huojennusta sovellettaessa …….. 20

2 Kiinteistöverotuksen kehittämishanke ……..…….. 21

3 Nykytilan arviointi ja uudistuksen tarve ……. 22

3.1 Yleistä ……... 22

3.2 Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistaminen ……..... 24

3.3 Maapohjan arvostamisjärjestelmän uudistaminen …… 24

4 Keskeiset ehdotukset …..……..…….. 25

4.1 Yleistä…… 25

4.2 Rakennusten arvostaminen …….……...…… 25

4.2.1 Rakennuksen perusarvo …….…….…… 25
Tilastokeskuksen uusi rakennusluokitus ja rakennusluokitin ……. 25
Rakennusluokituksessa tapahtuvia keskeisiä muutoksia .....….. 26
4.2.2 Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen …..……. 27
4.2.3 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset …….…… 27
4.2.4 Rakennelmat ja sellaiset rakennukset, joiden arvostamiseen yksikköarvo-perusteinen perusarvo ei sovellu …….….. 28
4.2.5 Vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden perusarvo ……..….. 29
4.2.6 Ikäalennusten määrä ….……..….. 29
4.2.7 Perusparannusten huomioon ottaminen ……..….. 30

4.3 Maapohjan arvostaminen ……..…….….. 31
4.3.1 Maanmittauslaitoksen tuottamien aluehintojen käyttö verotusarvoa määrättäessä ….……..…… 31
Arvostamismenetelmän pääpiirteet ……..….... 32
4.3.2 Varovaisuusperiaate…….….. 33
4.3.3 Muun maapohjan määritelmä ……..….. 34
4.3.4 Maa-aineksen ottoalueiden verotusarvo ……..….. 35
4.3.5 Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintatietojen hintojen julkaisu karttapalvelussa ……. 35

5 Myöhemmät muutostarpeet …….… 35

5.1 Veroprosenttien määrittäminen …… 35
5.1.1 Maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista ….. 36
5.1.2 Tuottoneutraalien veroprosenttien tarkastelua …….. 36

5.2 Valtiovarainministeriön asetus rakennusten perusarvon laskentaperusteista …..…. 38

5.3 Kiinteistöjen ja rakennusten vertailuarvon tarkistaminen …… 39

5.4 Kiinteistöveron nousu rajoittaminen siirtymävaiheessa …… 41

6 Esityksen vaikutukset ……. 42

6.1 Yleistä vaikutusarvioinnista …….. 42

6.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille …… 43
6.2.1 Vaikutukset kotitalouksille …….. 43
Asuinrakennukset ……..... 43
Maapohja ……. 46
Muut vaikutukset …….. 49
6.2.2 Vaikutukset yrityksille ……. 50
Toimistorakennukset …….. 51
Teollisuus- ja varastorakennukset ……... 51

Myymälärakennukset ……... 52
Hotellit ……. 53
Sairaalat ja terveyskeskukset ……... 54
Korkeakoulut …… 54
Voimalaitokset…….. 54
Uudistuksesta yrityksille tulevia hyötyjä …….…… 56

6.3 Vaikutukset kunnille …… 57

6.4 Vaikutukset viranomaisten toimintaan …… 58
6.4.1 Verohallinto ……... 58
6.4.2 Maanmittauslaitos ……. 59
6.4.3 Tilastokeskus …….. 60
6.4.4 Väestörekisterikeskus ……..... 61
6.4.5 Kunnat …… 62

7 Asian valmistelu ……. 62

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut …… 63

1.1 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa …… 63

1.2 Kiinteistöverolaki ……. 67

1.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta …… 68

2 Voimaantulo …….. 70

Lakiehdotukset

1. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta …… 71

2 Laki kiinteistöverolain muuttamisesta …… 75

3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta …….. 77

Liite

Tilastokeskuksen uusi rakennusluokitus ……. 79

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1. Yleistä

Suomessa olevista kiinteistöistä suoritetaan kiinteistöveroa kiinteistöverolain (654/1992) nojalla laissa erikseen säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Kiinteistöveroa suoritetaan rakennuksista ja rakennelmista sekä maapohjasta. Veron ulkopuolelle jäävät metsät ja maatalousmaa sekä muun muassa vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit ja hautausmaat. Kunta ei ole velvollinen suorittamaan kiinteistöveroa omistamastaan omalla alueellaan sijaitsevasta kiinteistöstään.

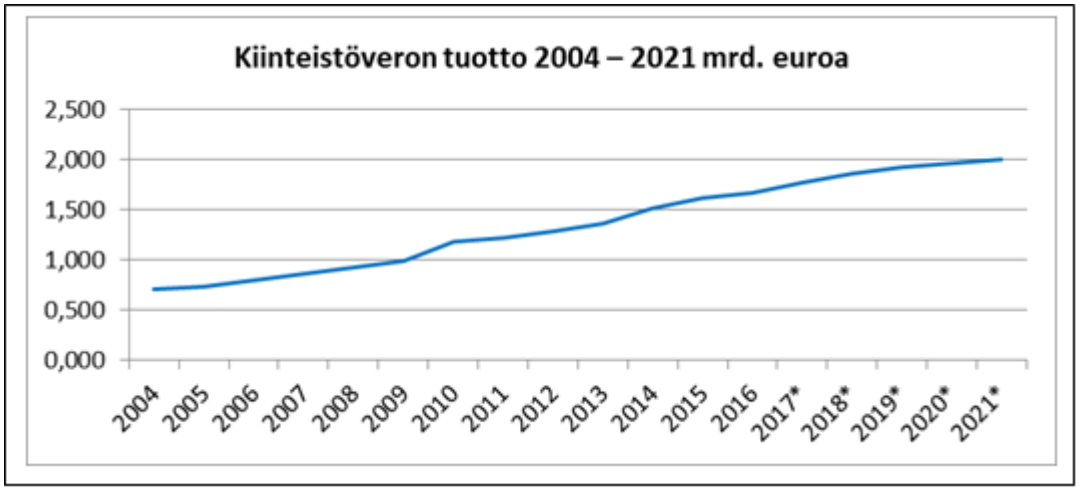
Kunnanvaltuuston on määrättävä vuosittain yleinen kiinteistöveroprosentti, vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti ja muuhun asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti. Pääkaupunkiseudun 14 kunnan on lisäksi määrättävä rakentamattomille rakennuspaikoille erillinen veroprosentti.

Kunta voi lisäksi määrätä erillisen veroprosentin kiinteistöverolain 14 §:n nojalla voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluville rakennuksille ja rakennelmille, 13 a §:n nojalla yleishyödyllisen yhteisön omistamille rakennuksille ja muut kuin erikseen säädetyt 14 pääkaupunkiseudun kunnat 12 a §:n nojalla rakentamattomille rakennuspaikoille. Jollei erillistä veroprosenttia ole määrätty, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Kunnanvaltuuston on määrättävä veroprosentit kiinteistöverolaissa säädettyjen vaihteluvälien sisällä. Veroprosenttien vaihteluvälit, kuntien verotusarvoilla painotetut keskimääräiset kiinteistöveroprosentit, verotusarvot, laskennallinen kiinteistöveron määrä ja veron osuus koko veron määrästä 1,8 miljardista eurosta vuonna 2017 ilmenevät alla olevasta taulukosta.

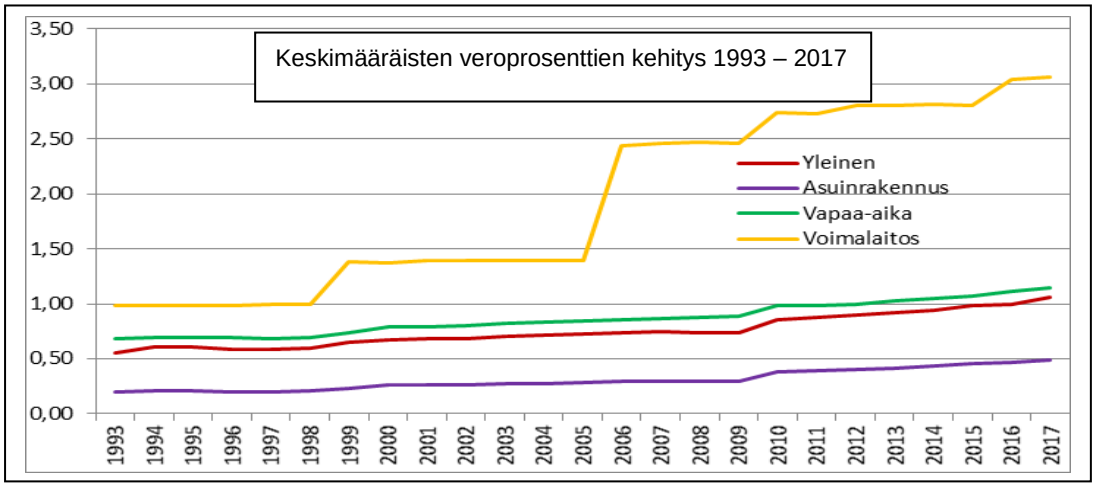
	Veroprosentti			Verotusarvo	Vero	Osuus
	Alaraja	Yläraja	Keskim.	mrd €	milj. €	verosta %
Yleinen *maapohja*	0,93	1,80	1,08	44,9	466	25,9
rakennukset			1,04	53,2	575	31,9
Vakituinen asuinrakennus	0,41	0,90	0,49	117	575	32,0
Muu kuin vakit. as. rak.	0,93	1,80	1,15	7,9	91,0	5,1
Rakentamaton rak. paikka	2	6,00		yht. 0,5	yht. 20,3	1,1
pääkaupunkiseutu	Kunnan yl. + 3,00	6,00				
Yleishyödyllinen yhteisö	0	1,80	0,41	2,4	9,7	0,5
Voimalaitokset	Kunnan yleinen	3,10	3,07	2,0	62,4	3,5

Veron tuotto on vuosina 2004 – 2017 kehittynyt seuraavasti:

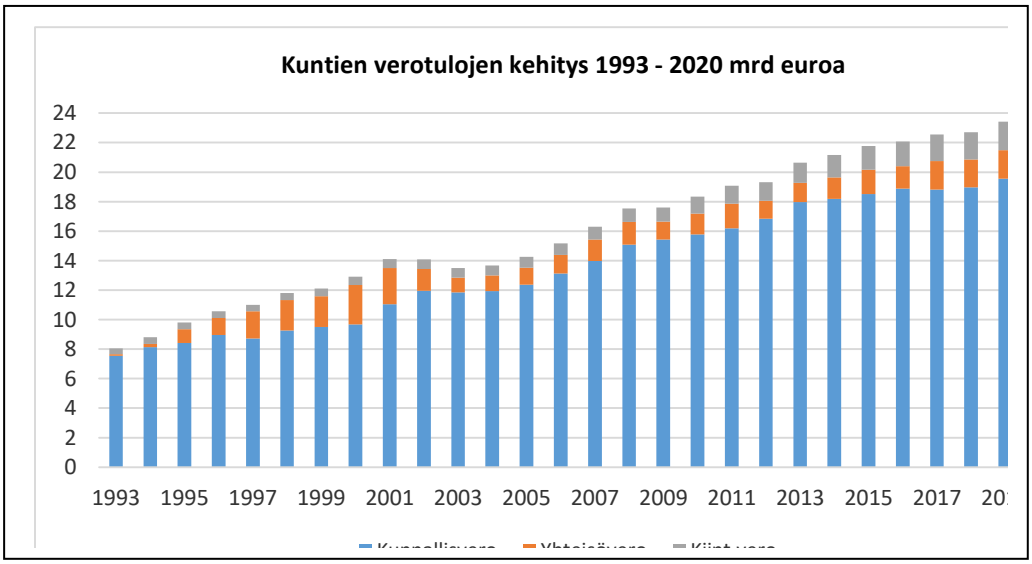


* Arvio

Kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista on usean vuoden ajan pyritty kasvattamaan veroprosenttien ala- ja ylärajoja muuttamalla. Keskimääräiset veroprosentit ovat kehittyneet seuraavasti:



Veroprosenttien vaihteluvälin korotuksista huolimatta kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista on kehittynyt varsin maltillisesti. Vuonna 2017 kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista 22,5 miljardista eurosta oli 8,0 prosenttia. Kuntien verotulot kunnallisverosta, kiinteistöverosta ja yhteisövero-osuudesta ovat kehittyneet seuraavasti:



Asetelma muuttuu olennaisesti, kun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistuksen yhteydessä mainitut tehtävät siirtyisivät kunnilta maakuntien vastattavaksi kaavailujen mukaisesti vuoden 2020 alusta. Tällöin kuntien verotuloja alennettaisiin alentamalla kaikkien kuntien kunnallisveroprosentteja 12,47 prosenttiyksiköllä vuonna 2020. Lisäksi kuntien yhteisövero-osuutta alennettaisiin siten, että alennus olisi vuoden 2016 tasossa laskettuna 500 miljoonaa euroa.[1]

Mainitun uudistuksen yhteydessä on kuntien rahoituksen merkittävästi muuttuessa myös tarkoitus uudistaa kuntien verotuloihin perustuvaa valtionosuuksien tasausjärjestelmää vuonna 2020. Tällä turvattaisiin se, että kuntien verotulojen ja valtionosuuksien muutokset olisivat enintään +/-100 euroa asukasta kohti ensimmäisten neljän vuoden aikana vuodesta 2020 lähtien. Tarkoituksena on sisällyttää myös kiinteistövero verotuloihin perustuvan tasauksen piiriin siten, että puolet kuntien kiinteistöveron veropohjasta otettaisiin huomioon tasauksen laskennassa jäljempänä jaksossa 6. tarkemmin kuvatulla tavalla.

Verohallinnon tilastotietojen mukaan rakennusten yhteenlaskettu verotusarvo vuonna 2017 oli 180 miljardia euroa, joka jakautui rakennustyypeittäin seuraavasti:

Pientalo	37,8 %
Asuinkerrostalo	26,5 %
Toimistot ja hotellit	9,4 %

[1] Tässä ei ole otettu huomioon uudistuksen voimaantulon siirtymistä.

Kunnallisveron alentamisesta säädettäisiin uudistusta koskevaan hallituksen esitykseen (HE 15/2017 vp) sisältyvässä maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanoa koskevan lakiehdotuksen 42 §:ssä. Lakiehdotus on tämän esitysluonnoksen päiväyksen ajankohtana eduskunnan käsiteltävänä.

Laskelmat päivitettäisiin ennen uudistuksen voimaantulovuotta viimeisimpiä käytettävissä olevia veropohja-arvioita ja silloin voimassa olevia veroperusteita käyttäen.

Teollisuusrakennus	7,3 %
Myymälärakennus	3,7 %
Vapaa-ajan asunto	3,1 %
Talousrakennus	2,5 %
Koulut	2,3 %
Sairaalat ja laitokset	2,2 %
Muut rakennukset	1,8 %
Maatalouden tuotantorakennukset	0,8 %
Voimalaitos	0,6 %
Vesivoimalaitos	0,5 %
Kirkon rakennukset	0,5 %
Urheilu ja nuoriso	0,4 %
Kulttuurirakennukset	0,3 %
Tuuli-/aurinkovoimala	0,2 %
Metsätalouden tuotantorakennukset	0,0 %
Kaikki yhteensä	*100,0 %*

Taulukon tiedot koskevat rakennustyyppejä, kun sivun 2 taulukon tiedot puolestaan koskevat eri kiinteistöveroprosenttien piiriin kuuluvien rakennusten ja maapohjan tietoja. Esimerkiksi rakennustyypiltään pientaloa oleva rakennus voi kuulua vakituisen asuinrakennuksen, vapaa-ajanrakennuksen, yleishyödyllisen yhteisön tai yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin, riippuen käyttötarkoituksesta.

Maapohjan yhteenlaskettu verotusarvo vuonna 2017 oli 46 miljardia euroa, joka jakautui keskeisimpien käyttötarkoitusten osalta seuraavasti.

Asuinpientalot	30,2 %
Asuinkerrostalot	23,8 %
Vapaa-ajankiinteistöt	10,1 %
Rakentamattomat tontit	9,7 %
Toimistot ja hotellit	9,0 %
Myymälät	4,5 %
Teollisuus	2,5 %
Maa- tai metsätalouden tuotantorakennus	
Muut tonttityypit yhteensä	10,2 %
Kaikki yhteensä	*100,0 %*

Kiinteistöveroa pidetään yleisesti parhaana paikallistasolle sopivana verona, johon liittyy useita hyviä piirteitä. Kiinteistövero tuottaa kunnille verotuloja vakaasti ja ennustettavasti, ja lisäksi veropohja on liikkumaton muutoin globaalissa verokilpailutilanteessa. Veromuoto täydentää muuta verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Taloustieteilijöiden keskuudessa kiinteistövero on ollut suosittu, koska sitä pidetään usein vähemmän vääristävänä kuin muita veroja. Erityisesti maapohjan kiinteistöveron on osoitettu olevan neutraali vero, joka ei vääristä maanomistajien päätöksiä. Kiinteistövero on myös tehokas tapa rahoittaa ja hinnoitella epäsuorasti paikallisia julkisia palveluja. Kansainvälisesti tarkastellen kiinteistöverotuksen taso on Suomessa veroprosenttien korotuksista huolimatta edelleen melko matala. Useissa ulkomaisissa arvioissa onkin suositeltu kiinteistöveron osuuden kasvattamista.

1.2 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

Rakennusten ja rakennelmien verotusarvon määräytymistä koskevat laintasoiset säännökset sisältyvät varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005), jäljempänä *arvostamislain*, 30 ja 31 §:ään. Lain 30 §:n mukaan rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen verotusarvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla 1 momentissa määritellyillä ikäalennuksilla, jotka vaihtelevat rakennustyypistä ja osin rakennusmateriaalista riippuen 1 ja 10 prosentin välillä.

Ikäalennukset tehdään jälleenhankinta-arvosta kultakin valmistumisajankohdan jälkeiseltä vuodelta määritellyn prosenttiosuuden mukaisena, eikä siten menojäännöspoistojärjestelmän mukaisesti edellisen vuoden verotusarvosta.

Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, jälleenhankinta-arvoa vähennetään pykälän 3 momentin mukaan arvon alenemista vastaavalla määrällä. Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava. Käytännössä tämä tehdään määrittämällä ikäalennusten laskentavuosi uudelleen vastaamaan peruskorjaustoimenpiteistä johtuvaa käyttöiän pidennystä.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan pykälän 4 momentin mukaan vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä vesi-, ydin- tai tuulivoimalarakennuksen ja rakennelman arvoksi vähintään 40 prosenttia jälleenhankinta-arvosta.

Toisin kuin maapohjan arvostamisessa, rakennusten arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja, vaan rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa.

Arvostamislain 30 §:n 2 momentin nojalla valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta (742/2017), jäljempänä *jälleenhankinta-arvoasetus*.

1.2.1. Rakennusten arvostaminen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan

Rakennusten nykyisenkaltaiset arvostamisperusteet otettiin käyttöön vuoden 1979 alusta. Tuolloin niitä sovellettiin varallisuusverotuksessa. Arvostamisperusteet perustuvat Valtion Teknillisen Tutkimuskeskuksen (VTT) 1970-luvulla tekemiin selvityksiin ja laskelmiin.

Jälleenhankinta-arvoasetuksessa on jälleenhankinta-arvon laskentaperusteet määritelty kaikkiaan noin 30 eri rakennustyypille.

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan kyseessä olevaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia arviointihetkellä. Rakennusten arvostuksessa ei oteta huomioon rakennuskustannusten alueellisia eroja, vaan rakennukset arvostetaan samoin perustein koko maassa. Rakennuskustannuksilla tarkoitetaan arvonlisäverottomia rakennuskustannuksia. Jälleenhankinta-arvojen perusteita ei ole 1970-luvun jälkeen tarkistettu rakennuskustannusten muuttumista vastaavasti, vaan niitä on vuosittain tarkistettu kaavamaisesti rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

Jälleenhankinta-arvot määräytyvät eri perustein rakennustyypistä riippuen.

Asetuksen mukaisen jälleenhankinta-arvon määrittelyssä voi olla lähtökohtana euromääräinen pinta-alaan tai tilavuuteen perustuva perusarvo neliömetriä tai kuutiometriä kohden, todelliset rakentamiskustannukset tai vastaavan rakennuksen keskimääräiset rakentamiskustannukset. Jos rakennuksen rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, on näitä arvoja harkinnan mukaan korotettava tai alennettava, kuitenkin enintään 30 prosenttia. Verotusarvoltaan kuuden keskeisimmän rakennustyypin jälleenhankinta-arvoon vaikuttaa lisäksi useita perusarvoa korottavaa tai alentavaa tekijää.

Asuinpientalon perusarvo on 638,28 euroa/m2. Puurakenteisen talon perusarvo on kuitenkin 576,12 euroa/m2, jos se on rakennettu vuosina 1960 – 1969, ja 509,20 euroa, jos se on rakennettu aiemmin. Perusarvoa vähennetään jokaiselta 60 m2 ylittävältä neliömetriltä 1,089 eurolla. Jos pinta-ala on yli 120 m2, vähennys on kuitenkin 65,34 euroa/m2 koko pinta-alalta. Perusarvoa alennetaan 41,13 eurolla/m2, jos rakennuksesta puuttuu vesijohto ja viemäri, 46,60 eurolla/m^2, jos siitä puuttuu keskuslämmitys, ja 24,61 eurolla, jos siitä puuttuu sähkö. Asuinpientalojen perusarvon vaihteluväli on, mainituista ominaisuuksista riippuen, 331 – 638 euroa/m2.

Myös kellari luetaan pinta-alaan, mutta sen perusarvona pidetään 219,00 euroa/m2, jos tilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä.

Asuinkerrostalon perusarvo on pientalojen tapaan 638,28 euroa/m2, ennen vuotta 1960 rakennetuilla puukerrostaloilla kuitenkin 509,2 euroa/m2. Jos keskimääräinen huoneistoala on 80 – 120 m2, perusarvoa alennetaan 1,637 eurolla 80 m2 ylittävää neliömetriä kohden, ja jos huoneistoala on yli 120 m2, alennus on 65,48 euroa koko pinta-alalta. Rakennuksen hissi korottaa perusarvoa 27,02 eurolla/m2. Kerrosten lukumäärä korottaa perusarvoa enintään 33,24 eurolla/m2 ja alentaa enintään 49,72 eurolla/m2. Perusarvon vaihteluväli on 394 – 699 euroa/m2.

Vapaa-ajanasunnon perusarvo on 509,20 euroa/m2, jota alennetaan 3,328 eurolla jokaiselta 10 neliömetriä ylittävältä neliömetriltä. Jos pinta-ala on yli 70 m2, vähennys on 199,69 euroa/m2 koko pinta-alalta. Talviasuttavan asunnon perusarvoa korotetaan 42,56 eurolla/m2. Perusarvoa korottavana tekijänä otetaan lisäksi huomioon joko pinta-alaperusteisesti tai kiinteämääräisesti rakennuksessa oleva kuisti, sähkö, viemäri, vesijohto, WC ja sauna.

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varustetasoltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

Toimistorakennuksen perusarvo on 884,62 euroa/m2, jota korottaa kerroskorkeus enintään 108,98 eurolla/m2. Alentavasti tai korottavasti vaikuttavat rakennuksen muoto - 90,83 - + 46,6 eurolla/m2, varasto- ja paikoitustilojen osuus - 55,21 - + 36,34 eurolla/m2, hissikuilun pinta-alan osuus - 71,72 - + 110,21 eurolla/m2 sekä ilmastoinnin laatu - 71,72 - + 90,83 eurolla/m2. Perusarvon vaihteluväli on 595 – 1 277 euroa/m2.

Myymälärakennuksen perusarvo on 272,52 m3. Perusarvoa alentavat tilavuus, enintään 92,15 eurolla/m3, kellari- ja varastotilojen osuus, enintään 27,94 eurolla/m3 ja keskimääräinen kerroskorkeus, enintään 70,37 eur/m3. Puurakenteisen tilavuudeltaan alle 2 000 m3:n suuruisen ennen vuotta 1960 rakennetun rakennuksen perusarvo on 211,55 euroa/m3, jolloin perusarvoa ei alenneta tilavuuden perusteella. Jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, perusarvoa korotetaan 21,5 eurolla/m3. Perusarvon vaihteluväli on 82 – 294 euroa/m3.

Teollisuusrakennuksen perusarvo on 106,35 euroa/m3. Sitä alentaa tilavuus, jos rakennus on vähintään 3-kerroksinen ja tilavuudeltaan yli 5 000 m3, jolloin alennus on enintään 16,5 eur/m3, sekä keskimääräinen kerroskorkeus, joka alentaa perusarvoa enintään 37,75 eurol-

la/m3. Jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 16,47 euroa/m3. Perusarvoa alentaa tai korottaa, myös sosiaali- ja toimistotilojen osuudesta ja palosammutusjärjestelmästä riippuen, lämmitys ja vesijohto, jonka vaikutus on – 30,36 - + 18,65 euroa/m3 sekä ilmastoinnin ja valaistuksen taso, jonka vaikutus on – 19,13 - + 18,65 eur/m3. Perusarvon vaihteluväli on 19 – 158 euroa/m3.

Muun kuin edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita, lukuun ottamatta julkisia ja yleisessä käytössä olevia rakennuksia. Mikäli rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan jälleenhankinta-arvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen.

Asetuksessa määritellään erikseen julkisille ja muille yleisessä käytössä oleville noin 30 eri rakennustyypille jälleenhankinta-arvon laskentaperuste eurona neliö- tai kuutiometriä kohden. Luokituksen neljä pääluokkaa ovat seuraavat:

1) hoitoalan rakennukset, esimerkiksi aluesairaalan arvo on 1 066,19 euroa/m2
2) kokoontumisrakennukset, esimerkiksi kirjastorakennuksen arvo on 848,66 euroa/m2
3) opetusrakennukset, esimerkiksi peruskoulurakennuksen arvo on 958,62 euroa/m2
4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset, esimerkiksi liikenneterminaalin arvo on 1 030,35 euroa/m2.

Jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa edellä mainittuja arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, pidetään tällaisen rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvona 75 prosenttia vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista.

Lisäksi Verohallinto on tuloverotusta varten Verohallinnosta annetun lain (503/2010) 2 §:n nojalla antamissaan yhtenäistämisohjeissa määrittänyt eräille rakennuksille ja rakennelmille ohjeelliset jälleenhankinta-arvot neliö- tai kuutiometriä kohden. Näitä ovat kasvihuoneet, viljasiilot, ylipainehallit, kalliosuojat, ruokalat, pysäköintitalot, uimahallit, jäähallit ja antennimastot. Vuodelta 2017 toimitettavaa verotusta varten yhtenäistämisohjeet Dnro A233/200/2017 annettiin 10 päivänä joulukuuta 2017.

1.2.2. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen arvo

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostaminen määräytyy muiden rakennusten arvostamisesta poiketen siten, että niiden verotusarvona pidetään arvostamislain 31 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan verovuoden päättyessä rakennuksen ja rakennelman poistamatta oleva hankintamenon osaa. Samalla tavalla lasketaan maataloutta harjoittavan osakeyhtiön maatalouden tuotantorakennusten arvo.

Maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 9 §:n mukaan verovuoden poiston suuruus saa olla enintään 10 prosenttia talousrakennuksen poistamattomasta hankintamenosta, 6 prosenttia asuin-, toimisto- tai muun niihin verrattavan rakennuksen poistamattomasta hankintamenosta, 20 prosenttia kasvihuoneen ja muun kevyen rakennelman poistamattomasta hankintamenosta sekä 25 prosenttia vesistön pilaantumisen ja ulkoilman saastumisen estämiseksi hankittujen rakennelmien poistamattomasta hankintamenosta. Metsätalouden tuotantorakennuksen hankintameno vähennetään tuloverolain (1535/1992) 115 §:n 2 momentin mukaan maatilatalouden tuloverolain 8 – 10 §:n säännösten mukaan.

Jos verovelvollinen osoittaa, että rakennuksen tai rakennelman käypä arvo on verovuoden päättyessä omaisuuden arvonalenemisen, tuhoutumisen, vahingoittumisen tai muun syyn vuoksi sen poistamatonta hankintamenon osaa pienempi, saadaan maatilatalouden tuloverolain 9 §:n 2 momentin nojalla hankintamenosta tehdä sellainen lisäpoisto, joka alentaa poistamattoman hankintamenon osan käyvän arvon suuruiseksi. Enintään 1 000 euron suuruinen poistamaton hankintameno vähennetään 3 momentin nojalla kertapoistona.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostaminen poikkeaa monessa suhteessa muiden sellaisten rakennusten arvostamisesta, joiden verotusarvo perustuu rakentamiskustannuksiin. Ensinnäkin, että verotuksen perusteena on todellinen hankintameno eikä 75 prosenttia rakentamiskustannuksista. Toiseksi, vuotuisten ikäalennusten sijasta arvoa alennetaan edellä mainitun mukaisesti verotuksessa vähennetyillä poistoilla, joiden enimmäismäärät ovat ikäalennusten mukaisia alennuksia korkeammat. Kolmanneksi, menojäännöspoistojärjestelmän periaatteiden mukaisesti poisto tehdään edellisen vuoden poistamatta olevasta hankintamenosta, jolloin vähennyksen euromääräinen enimmäismäärä alenee vuosittain. Neljänneksi, verotuskäytännössä kutakin tilan rakennusta ja rakennelmaa ei tarkastella erillisenä, vaan maatilakohtaisesti.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten muista poikkeava arvostamistapa johtaa investointivuonna ja lähivuosina muita rakennuksia korkeampaan arvostamistasoon ja verokustannukseen, vuosien myötä ja todellisten vuosipoistojen määrästä riippuen, puolestaan alempaan arvostamistasoon.

Yleisimpiä maatalouden rakennuksia ovat maataloustoiminnassa käytetyt erilaiset tuotanto- ja varastorakennukset/-rakennelmat sekä eläinsuojat. Maataloutena pidetään varsinaisen maatalouden lisäksi sellaista maatilalla harjoitettua maa- ja metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei pidetä eri liikkeenä.

Maatilatalouteen liittyvää tai sen yhteydessä harjoitettavaa toimintaa pidetään verotuksessa eri liikkeenä silloin, kun on kyse kauppapuutarhasta, laajassa mitassa harjoitetusta kalanviljelystä ja turkistarhauksesta. Myös myllyä, sahaa ja muuta sellaista laitosta, joka huomattavassa määrin jalostaa myös muualta hankittuja tuotteita myyntitarkoitukseen, on verotuksessa pidettävä eri liikkeenä. Maatilalla sijaitsevat harrastustoimintaa (esimerkiksi hevosharrastusta) varten rakennetut rakennukset eivät ole tuotantorakennuksia.

Metsätalouden rakennuksiksi katsotaan muun muassa metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojat ja myyntiin menevien polttopuiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset. Yksityistalouden rakennusten lämmittämiseen tarkoitettujen polttopuiden varastorakennukset eivät kuulu metsätalouden rakennuksiin.

Maatalouden tuotantorakennuksen siirtyessä metsätalouden käyttöön hankintamenona pidetään kuitenkin verotuksessa poistamatta olevaa hankintamenon osaa. Tuotantorakennuksen siirtyessä muuhun käyttöön verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus. Selvityksen perusteella rakennus arvostetaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti.

1.2.3. Rakennuksia koskevien tietojen saanti

Verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 18 §:n 5 momentin mukaan valtion ja kunnan viranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset, hallussaan olevat tiedot kiinteistöistä, niillä olevista rakennuksista, maapohjan ja rakennusten ominaisuuksista, kaavoituksesta ja omistajista. Verohallinto saa tiedot kaikista aloitetuista ja valmistuneista ra-

kennushankkeista keskitetysti Väestörekisterikeskuksen hallinnoimasta väestötietojärjestelmästä, jonne kunnan rakennusvalvontaviranomaiset ilmoittavat tiedot.

Lisäksi verovelvollisilla on kiinteistöverolain 16 §:n mukaisesti velvollisuus tarkistaa kiinteistöverotuksen perusteena käytetyt tiedot ja ilmoittaa Verohallinnolle korjaustarpeet virheellisistä tai puuttuvista rakennustiedoista.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten hankintamenon poistamatta olevasta osasta saadaan tieto kiinteistöverotukseen maa- ja metsätalouden tuloveroilmoituksilta.

1.3. Maapohjan arvostaminen

1.3.1. Arvostamislain säännökset

Arvostamislain 29 §:n 1 momentin mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso.

Maatalousmaa ja metsätalousmaa eivät edellä todetun mukaisesti lähtökohtaisesti kuulu kiinteistöverotuksen piiriin, mutta niille on muuta verotusta varten määritetty arvot lain 7 ja 20 §:ssä. Asemakaavassa rakennusmaaksi varattu maatilaan kuuluva alue luetaan arvostamislain 29 §:n 1 momentin nojalla kuitenkin kiinteistöveron alaiseksi rakennusmaaksi. Tällaiselle alueelle määrätään kiinteistövero, vaikka sillä kasvaisi vielä metsää tai sitä käytettäisiin maatalousmaana. Maatilan käsitettä ei ole arvostamislaissa tai kiinteistöverolaissa nimenomaisesti määritelty, ja tulkinnassa on lähtökohtana maatilatalouden tuloverolain mukainen maatilan määritelmä ja sen vakiintunut soveltamiskäytäntö, jonka mukaan maatilana ei yleensä pidetä alle kahden hehtaarin suuruista kiinteistöä, ellei se ole osa maatilana pidettävää suurempaa kokonaisuutta.

Alle kahden hehtaarin suuruiset erilliset kiinteistöt kuuluvat lähtökohtaisesti kiinteistöverotuksen piiriin ja ne arvostetaan kuten varsinainen rakennusmaa. Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatilaan kuuluvan kiinteistön rajanvetotilanteita on tarkemmin käsitelty Verohallinnon ohjeessa Dnro A43/200/2014. Ohjeen mukaan kiinteistön tosiasiallinen käyttö ratkaisee sen, kuuluuko kokonaispinta-alaltaan yli kahden hehtaarin kiinteistö kokonaisuudessaan kiinteistöverotuksen piiriin vai onko se osaksi tai kokonaan maatilaa.

Edelleen, arvostamislain 29 §:n 2 momentin mukaan sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus sekä se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana.

Muuksi maatilatalouden maaksi luetaan arvostamislain 31 a §:n 2 momentin mukaan sellaiset alueet, joista ei saada säännöllisesti maa- tai metsätalouden tuottoa. Esimerkkeinä tällaisista alueista mainitaan lainkohdassa tarkemmin määritellyt voimansiirtolinjojen johtoaukeat sekä ojien ja rakennettujen teiden alueet. Nämä alueet ovat periaatteessa kiinteistöveron piirissä, mutta niiden arvo on arvostamislain 31 a §:n 1 momentin nojalla nolla.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvostamisesta säädetään arvostamislain 31 §:n 2 momentin 2 kohdassa. Tuotantorakennuksen rakennuspaikkana pidetään rakennuksen alla olevaa maapohjaa ja sen välittömässä läheisyydessä olevaa pihamaata. Rakennusmaan arvoksi katsotaan vastaavan suuruiselle maatalousmaalle määrätty arvo kerrottuna neljällä.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään ja jos sillä olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on arvostamislain 29 §:n 3 momentin mukaan alennettava kohtuullisesti. Verohallinnon ohjeen Dnro A12/200/2018 mukaan verotusarvoa voidaan lainkohdan nojalla kohtuullistaa niissä tapauksissa, joissa rakennuspaikan todellinen käyttö poikkeaa huomattavasti kaavan mukaisesta käytöstä, esimerkiksi kun asuinkerrostalojen korttelialueella sijaitsee hyväkuntoinen pientalo, eikä käyttämätöntä rakennusoikeutta voida hyödyntää rakennusta purkamatta.

Maa-ainesten ottoalueiden arvostamisesta säädetään arvostamislain 31 §:n 1 momentissa. Sen mukaan maatilaan kuuluva kiven-, soran-, saven- ja turpeenottopaikka tai muu etuus, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja 8 prosentin korkokannan mukaan on kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän vuoden päättyessä. Verohallinnon ohjeessa Dnro A12/200/2018 arvostamismenetelmää on kuvattu seuraavasti. Puhdas tulo on etuudesta saatava tulo kokonaisuudessaan, josta vähennetään maa-aineksen osuus hankintamenosta, toiminnan perustamiskulut, kulut maa-aineksen nostamisesta ja toiminnan lopettamisesta, kuten maisemointi- ja muut kulut. Puhdas tulo jaetaan nostettavissa olevalle maa-ainekselle, jotta verovuoden päättymishetkellä käyttämättä olevan maa-aineksen arvo voidaan arvioida ja laskea sen pääoma-arvo 8 prosentin korkokannan ja etuuden todennäköisen kestoajan perusteella. Arvioitaessa myöhemmin saatavia tuloja käytetään pohjana lähtökohtaisesti ensimmäisen verovuoden puhdasta tuloa per kuutiometri.

Ohjeen mukaan verovelvollinen voi kuitenkin halutessaan valita laskentatavan, jossa hän ilmoittaa vuosittain nostetusta maa-aineksesta saatavat myyntituotot ja sen nostamisesta aiheutuneet kustannukset. Tällöin puhtaan tulon määrä voidaan laskea uudelleen, mikäli siinä tapahtuu olennaisia pysyviä muutoksia, esimerkiksi kun myyntihinta nousee tai laskee olennaisesti tai nostamisesta aiheutuneet kustannukset muuttuvat olennaisesti.

Jos maa-aineista ei myydä, vaan se käytetään esimerkiksi muun yritystoiminnan kuin maa- ja metsätalouden omiin tarpeisiin, jäljellä olevan maa-aineksen arvo voidaan määrittää käyttäen alueen keskimääräistä puhdasta tuloa. Samoin voidaan menetellä myytäessä maa-ainesta poikkeuksellisen edullisesti esimerkiksi sukulaiselle tai intressipiirissä olevalle taholle. Arvo voidaan määrittää alueen keskimääräisen puhtaan tulon perusteella myös silloin, kun puhtaan tulon laskemisessa tarvittavia tietoja ei saada selville. Jos keskimääräistä puhdasta tuloa ei saada selville, voidaan arvoksi muun selvityksen puuttuessa arvioida alueen tasearvo.

Vuokratulle maa-ainesalueelle määrätään verotusarvo etuudesta saatavan vuokratulon ja verovuoden päättyessä jäljellä olevan maa-aineksen tai etuuden perusteella. Merkitystä ei ole sillä, saadaanko vuokratulo kertavuokrana etukäteen vai vuosittain.

Arvostamislain 29 §:n 4 momentissa on Verohallinnolle annettu valtuutus vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan.

1.3.2. Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista

Verohallinnon päätöksellä rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista vahvistetaan vuosittain verotusta varten kunkin kunnan rakennusmaan verotusarvon tarkemmat laskentaperusteet. Vuodelta 2018 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa sovellettava päätös (766/2017) on annettu 31 päivänä joulukuuta 2017.

Päätöksen mukaisesti rakennusmaan verotusarvoa laskettaessa perusteena käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Tonttihintakarttaan tai arviointiohjeeseen on merkitty rakennusmaan käyvät, aluekohtaiset arvot (aluehinta).

Jos rakennusmaalle ei ole annettu arviointiohjetta tai tonttihintakartassa arvoa tai jos niissä perusteissa, jotka rakennusmaan käypää arvoa määrättäessä on otettava huomioon, on tapahtunut oleellinen muutos, verotusarvo lasketaan noudattaen soveltuvin osin vastaavanlaista aluetta koskevaa kuntakohtaista arviointiohjetta ja tonttihintakarttaa.

Haja-asutusalueilla rakennuspaikan tavanomaista suurempi koko otetaan arvostuksessa huomioon soveltamalla siihen alennuskaavaa. Rakennuspaikan pinta-alan kasvaessa aluehintaa alennetaan siten, että rakennuspaikka arvostetaan 3 000 m2:iin saakka täyden arvon mukaan, tämän ylittävältä osalta 5 000 m2:iin saakka puoleen perushinnasta ja 5 000 m2:n ylittävältä osalta 10 000 m2:iin saakka neljännekseen perushinnasta. 10 000 m2:n ylittävältä osalta käytetään 10 prosenttia perushinnasta.

Niiden haja-asutusalueella olevien jo aiemmin muodostettujen rakennuspaikkojen osalta, joissa rakennuspaikka on arvostettu täyden arvon mukaan enintään 2 000 m2:iin saakka, rakennuspaikka arvostetaan 2 000 m2:iin saakka täyden arvon mukaan, tämän ylittävältä osalta 5 000 m2:iin saakka puoleen perushinnasta ja 5 000 m2:n ylittävältä osalta 10 000 m2:iin saakka neljännekseen perushinnasta. 10 000 m2:n ylittävältä osalta käytetään 10 prosenttia perushinnasta.

Kaava-alueilla tavanomaista suurempien teollisuus- ja varastoalueiden yksikköhintaa alennetaan siten, että rakennuspaikka arvostetaan 20 000 m2:iin saakka täyteen arvoon, tämän ylittävältä osalta 50 000 m2:iin saakka puoleen perushinnasta ja yli 50 000 m2:n osalta neljännekseen perushinnasta.

Alennuskaavasta huolimatta aluehinta on kuitenkin aina vähintään 1 euro neliömetriltä.

Verotusarvoksi katsotaan 75 prosenttia edellisen vuoden 2017 aluehinnasta. Näin laskettua verotusarvoa nimitetään *tavoitearvoksi*.

Arvostamislain 29 §:n 4 momentin mukaan Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua. Verohallinnon päätöksessä vuotuista nousua on rajoitettu siten, että jos vuoden 2016 verotusarvo on alle tavoitearvon, vuoden 2017 verotusarvo lasketaan korottamalla vuoden 2016 verotusarvoa 30 prosentilla siinä tapauksessa, että vuoden 2016 verotusarvo on vähemmän kuin 80 prosenttia tavoitearvosta, ja muussa tapauksessa 20 prosentilla.

Verotusarvoksi vahvistetaan kuitenkin vähintään 0,75 euroa neliömetriltä ja enintään tavoitearvo.

Jos rakennusmaan käypä arvo on päätöksen mukaan laskettua arvoa alempi, rakennusmaan arvoksi katsotaan sen käypä arvo.

1.3.3. Aluehintojen määrittäminen

Nykyinen rakennusmaan arviointimenetelmä on kehitetty VTT:n ja Verohallinnon yhteistyönä. VTT selvitti rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa, ja rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annetussa Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet ja tonttihintakartat laadittiin selvityksen pohjalta vuonna 1993. Arvostamisohjeet ja tonttihintakartat otettiin käyttöön vuodelta 1994 toimitetussa kiinteistöverotuksessa.

Arviointiohjeita ja tonttihintakarttoja on myöhemmin tarkistettu useasti rakennusmaan hintatason muuttumisen johdosta. Viimeisin laajempi päivitys tehtiin vuosina 2005 ja 2006, jolloin laadittiin merkittävimpien kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien rakennusmaan hintaselvitys. Vuonna 2008 valmistui haja-asutusalueiden asunto- ja lomakiinteistöjä sekä tunturialueiden ja muiden vapaa-ajan keskusten lomakiinteistöjä koskeva selvitys.

Tonttihintakarttoihin on asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisten rakennuspaikkojen aluehinta asema- tai rakennuskaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosneliömetriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliömetriä kohti.

Asuinkerrostalo-, myymälärakennus- ja toimistorakennustonttien hintatasot on arviointiohjeissa ilmaistu rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliömetrihintoina. Omakoti-, teollisuus- ja huoltoasemarakennusten rakennuspaikkojen hintatasot on puolestaan ilmaistu yleensä pinta-alaneliömetriä kohden, mutta joissakin kunnissa on myös esimerkiksi omakoti- ja rivitalotontteihin sovellettu rakennusoikeuden mukaista arvostamista.

Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa vahvistetut arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja, ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppahintoihin. Hintatason lisäksi hinta-alueiden muodostumisen kannalta merkityksellisiä ovat olleet arvostamislain 29 §:n mukaisesti sijainti, liikenneyhteydet sekä kaavatietojen mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa esitettyjä arvoja ei erikseen alenneta lentomelun, liikenteen melun, pölyhaittojen tai muiden sellaisten tekijöiden perusteella.

Haja-asutusalueilla käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliömetriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia, kuten loma- ja rantarakennuspaikat. Joissakin kunnissa rantarakennuspaikoille on arviointiohjeissa annettu eri hintoja myös sen mukaan, millaisen vesistön rannalla rakennuspaikka sijaitsee. Jos arviointiohjeissa ei ole annettu erikseen hintaa rantarakennuspaikoille, sovelletaan niidenkin arvostamisessa alueen rakennusmaan perushintaa.

1.3.4. Kiinteistöt, joille ei saa rakentaa ja joita ei voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa

Verohallinnon ohjeessaan kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa Dnro A12/200/2018 on muun ohessa otettu kantaa tilanteisiin, joissa kiinteistöveronalaista maata ei voida hyödyntää rakennuspaikkana.

Kiinteistöveron alaisia ovat muun muassa myös sellaiset kiinteistöt, joille ei voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 19 luvun mukaista rakennuslupaa tai 23 luvun mukaista poikkeamispäätöstä, eikä kiinteistöä ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää rakennuspaikan lisämaana taikka kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen.

Ohjeen mukaan mainitut kiinteistöt voidaan vähimmäisarvosta poiketen arvostaa muun selvityksen puuttuessa 20 prosenttiin aluehintakartan osoittamasta rakennusmaan aluehinnasta.

Määräaikaisen rakennuskiellon vuoksi kiinteistön verotusarvoa ei kuitenkaan ohjeen mukaan alenneta. Kunta voi esimerkiksi määrätä alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tarkoitetun rakennuskiellon asemakaavan laatimisen tai muuttamisen takia. Tällainen rakennuskielto on luonteeltaan määräaikainen, koska se päättyy kaavan saadessa lainvoiman.

Ohjeen mukaa verovelvollisen on esitettävä luotettava selvitys ominaisuuksista, joiden perusteella verotusarvoa vaaditaan alennettavaksi, esimerkiksi selvitys siitä, että kiinteistölle ei saa rakentaa poikkeusluvallakaan.

1.3.5. Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä

Jos kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien verotusarvojen yhteismäärä on näiden osuuksien ja etuuksien yhteenlaskettua käypää arvoa suurempi, arvostamislain 32 §:n mukaan kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien arvoksi katsotaan niiden käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päätyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi.

Säännöksen soveltamiskäytännössä tärkeällä sijalla on Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta 2014:128 ilmenevä oikeusohje. Asiassa oli kysymys asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädettyjen asumisoikeuskäytössä olevien kiinteistöjen luovutusrajoitusten vaikutuksesta kiinteistöjen arvostukseen kiinteistöverotusta toimitettaessa. Luovutusrajoituksilla katsottiin olevan vaikutusta arvostamislain 32 §:ssä tarkoitettuun todennäköiseen luovutushintaan mutta ei kiinteistön arvoon omistajan hallussa. Kun lainkohdan mukaan käypänä arvona pidetään todennäköistä luovutushintaa vain, jos se ylittää kiinteistön arvon omistajan hallussa, kiinteistöjen verotusarvoja ei katsottu vahvistetuksi käypää arvoa korkeampaan arvoon [pelkästään] sen vuoksi, ettei luovutusrajoituksia ollut otettu arvostuksessa huomioon.

Säännöksen soveltamista koskeva oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole vakiintunut. Korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltävänä on [tämän lausuntoluonnoksen päiväyksenä] vireillä useita arvostamislain 32 §:n soveltamista koskevaa valitusasiaa, joihin annettavilla ratkaisulla lienee soveltamiskäytäntöä selkeyttävää vaikutusta.

1.4. Kiinteistöverotus Ahvenanmaan maakunnassa

Ahvenanmaalla kiinteistöverotus kuuluu Ahvenanmaan itsehallintolain (1144/1991) 18 §:n 5 kohdan nojalla maakunnan lainsäädäntövallan piiriin. Lainkohdan mukaan maakunnalla on lainsäädäntövalta asioissa, jotka koskevat muun muassa kunnalle tulevaa veroa.

Ahvenanmaalla kiinteistöveroa maksetaan vuosittain kunnille Ahvenanmaan maakunnan kiinteistöverolain (fastighetsskattelag för landskapet Åland, ÅFS 15/1993) mukaan. Laki on niin sanottu blankettilaki, jonka nojalla kiinteistöveroa kannetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti tietyin poikkeuksin myös maakunnassa. Poikkeukset koskevat pääasiallisesti kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä. Veroprosentit voivat olla matalimmillaan 0,00 prosenttia, ja kiinteistöverolain 13 §:n 1 momentissa tarkoitettujen muiden asuinrakennusten veroprosentti voidaan määrätä enimmillään 0,90 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti, kuitenkin enintään 0,90 prosenttia. Valtakunnan kiinteistöverolain 13 §:n 1 momentissa mainittua veroprosenttia ei sovelleta yksinomaan vuokralle tarjottaviin vapaa-ajan asuntoihin. Kiinteistöverotuksen maakunnassa toimittaa Verohallinto.

1.5. Kiinteistöjen verotusarvojen merkitys muussa verotuksessa

Arvostamislain mukaiset kiinteistön ja rakennusten verotusarvot vaikuttavat yrityksen elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden laskentaan ja siten noteeraamattoman yhtiön jakaman osingon jakautumiseen pääomatuloon, verovapaaseen tuloon ja ansiotuloon sekä jaettavan yritystulon jakautumiseen ansio- ja pääomatuloon. Verotusarvot vaikuttavat myös perintö- ja lahjaverolain yritysten sukupolvenvaihdoshuojennukseen, joka perustuu sukupolvenvaihdoksen kohteena olevan maatilan tai muun yrityksen varojen arvostamiseen käypien arvojen sijasta 40 prosenttiin arvostamislain mukaisesta arvosta.

1.5.1. Kiinteistöjen arvostaminen yrityksen ja maatilan nettovarallisuutta laskettaessa

Arvostamislain 3 §:n 4 momentin mukaan muun kuin julkisesti noteeratun osakeyhtiön ja 16 §:n nojalla myös muun yrityksen elinkeinotoiminnan nettovarallisuuteen kuuluvan käyttöomaisuuden arvoksi katsotaan verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta oleva arvo. Lain 3 §:n 5 momentin mukaan muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan kuitenkin verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi. Lainkohdan mukaan kiinteistön vertailuarvona pidetään arvostamislain 5 luvussa eli 28 – 32 §:issä tarkoitettua verotusarvoa.

Arvostamislain säätämisen yhteydessä, jolloin varallisuusverolaki (1537/1992) kumottiin, vertailuarvo korvasi nettovarallisuuslaskennassa aiemmin edellä mainitulla tavalla sovelletun varallisuusverotuksessa käytettyä verotusarvon.

Metsän ja maatalousmaan arvostaminen pohjautuu niiden vuotuiseen tuottoon arvostamislain 7 ja 20 §:n mukaisesti.

Arvostamislain 4 luvussa säädetään muun kuin osakeyhtiömuotoisen yrityksen maatalouden nettovarallisuuden laskemisesta. Kiinteistöveron piiriin kuuluvista ja maatilan nettovarallisuuteen luettavista varoista katsotaan maatalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvoksi maatalousmaan arvo kerrottuna luvulla neljä, maatalouden tuotantorakennuksen tai rakennelman arvoksi tuloverotuksessa poistamatta oleva hankintameno sekä maatalouden asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan arvoksi niiden 29 ja 30 §:n mukaan määräytyvät arvot. Maatilalla oleva asuinrakennuksen ja siihen liittyvän maapohjan katsotaan kuuluvat maatalouden varoihin silloin, kun yli puolta rakennuksesta käytetään työntekijän asuntona tai vuokrataan vakituiseksi tai vapaa-ajan asunnoksi.

1.5.2. Kiinteistöjen arvostaminen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 55:ssä säädetyn maatilan ja muun yrityksen sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa huojennuksen piiriin kuuluvat nettovarallisuuteen kuuluvat varat, mukaan lukien kiinteistöveron piiriin kuuluvat kiinteistöt ja rakennukset, arvostetaan 40 prosenttiin arvostamislain 3 ja 4 luvun mukaisten perusteiden mukaisesta määrästä.

Maatalouden tuotantorakennuksen arvona pidetään mainitun 55 §:n ja arvostamislain 4 luvun 23 §:n nojalla tuloverotuksessa poistamatta olevaa hankintamenoa ja sen rakennuspaikan arvona 21 §:n nojalla maatalousmaan arvoa kerrottuna neljällä. Kiinteistöverotukseen piiriin kuuluvista kiinteistöistä ja rakennuksista, joita ei lueta maatalouden nettovarallisuuteen, mutta jotka kuuluvat sukupolvenvaihdoshuojennuksen piiriin, arvostetaan metsätalouden tuotantorakennus perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 3 momentin kohdan nojalla verotuksessa poistamatta

olevaan hankintamenoon ja maatilan asuinrakennus sekä metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikka arvostamislain 5 luvun mukaisesti.

Muun kuin julkisesti noteeratun osakeyhtiön yritysvarallisuus arvostetaan sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa määrään, joka vastaa 40 prosenttia arvostamislain 5 §:n mukaisten perusteiden mukaan lasketusta määrästä, joka eräin korjauksin vastaa yhtiön osakkeiden matemaattista arvoa. Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan yhtiön tarkistetun nettovarallisuuden perusteella, jota laskettaessa kiinteistöt ja rakennukset arvostetaan siten kuin yrityksen nettovarallisuuden laskemisesta on edellä todettu.

Julkisesti noteeratun yhtiön osakkeet arvostetaan sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa arvostamislain 4 §:n mukaiseen arvoon eli 70 prosenttiin arvopaperin tilinpäätöspäivän mukaisesta päätöskurssista.

2. Kiinteistöverotuksen kehittämishanke

Valtiovarainministeriö asetti 1 päivänä joulukuuta 2011 kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen (VM036:00/2012), jonka tavoitteena oli tuottaa pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmassa todetut selvitykset sekä esittää ratkaisuehdotukset niihin. Hankkeen työryhmän tuli kartoittaa lisäksi muita kiinteistöverotukseen liittyviä ongelmakohtia ja tuottaa itse tai teettää selvitykset näistä aihealueista. Mainitun hallitusohjelmakirjauksen mukaan "hallitus tähtää siihen, että kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista kasvaisi vaalikauden aikana. Kiinteistöverotuksen muutostarpeet, muun muassa maapohjan erottaminen omaksi kokonaisuudekseen ja tuulivoimaloiden verokohtelu selvitetään. Myös kansainväliset talousjärjestöt (muun muassa OECD, EU sekä IMF) ovat suositelleet kiinteistöveron painoarvon kasvattamista, koska sen katsotaan haittaavan vähemmän taloudellista toimeliaisuutta ja siten talouskasvua kuin esimerkiksi työn tai yrityksen verotuksen.

Kehittämishankkeessa selvitettiin kiinteistöverotuksen nykyjärjestelmän kehittämis- ja uudistamistarvetta. Valtiovarainministeriö tilasi rakennusten ja maapohjan arvostamisen nykyjärjestelmästä selvitykset. Professori Yrjänä Haahtelan selvitys Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten valmistui 23 päivänä toukokuuta 2013. Maanmittauslaitoksen erikoistutkijan Risto Peltolan esiselvitys Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa valmistui helmikuussa 2014.

Selvitysten mukaan rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät on uudistettava, koska verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Maapohjien osalta kauppahintojen kehityksessä on tapahtunut myös alueellista eriytymistä, mikä tulee ottaa nykyistä paremmin huomioon verotuksessa.

Vuonna 2014 julkaistun selvityksen mukaan kaikissa kunnissa verotusarvot ovat varsin matalat maksettuihin kauppahintoihin verrattuna. Asuinkiinteistöillä suhteelliset verotusarvot ovat matalammat kuin muilla kiinteistöillä. Suhteellisen verotusarvon (verotusarvo/kauppahinta) mediaani vaihtelee Suomen kunnissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiö-muotoiset kiinteistöt 20 - 40 prosenttia, rakennetut omakotikiinteistöt 20 - 50 prosenttia, asuntotontit 20 - 60 prosenttia, muut kuin asumisen kiinteistöt 30 - 70 prosenttia. Tutkimuksessa havaittiin, että kuntien välillä sekä kunnan sisällä eri alueiden välillä suhteellinen ja efektiivinen veroaste (vero/kauppahinta) vaihtelevat suuresti. Selvitys vahvisti kuvaa, että yhdenvertaisuus ei läheskään aina toteudu kiinteistöverotuksessa. Ongelmana on muun muassa se, että verotusarvot eivät ole johdonmukaisessa suhteessa markkina-arvoihin.

Selvityksessä suositeltiin rakennusten arvostamisperusteiden yksinkertaistamista ja maapohjan arvostamisen perusteena olevien hintavyöhykkeiden tasopäivitystä ja vyöhykkeiden suhteellisten hintaerojen tarkistamista. Maapohjan arvioinnin tueksi suositellaan käyttämään asuntokauppoja, jos tonttikauppoja ei ole alueella tehty riittävästi luotettavan arvonmäärityksen kannalta.

Peltolan esiselvityksen sekä kiinteistöverojärjestelmälle asetettujen tavoitteiden pohjalta Maanmittauslaitoksen tutkimuskonsortio toteutti valtioneuvoston rahoittamana tutkimushankkeena selvityksen, jonka tavoitteena oli tehdä ehdotus maapohjan arvostamisen uudeksi menetelmäksi. Selvityksessä ”Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa” (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 18/2015, joulukuu 2015) ehdotetun arvostamismenetelmän soveltaminen verotuksessa edellyttää, että hintavyöhykealueet määritellään uudelleen koko maan alueelle. Kehitetyn menetelmän avulla arvonmääritys voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti hyödyntäen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriä sekä kiinteistöjen ja asuntojen kauppahintatietoja, joiden perusteella maapohja jaetaan yhtenäistä arvoa rajaaviin hintavyöhykkeisiin. Uuden arvostamismenetelmän käyttöönotto päivittäisi maapohjien verotusarvot lähemmäs vallitsevaa hintatasoa ja korjaisi eri alueiden välisiä suhteellisia eroja arvostuksessa vastaamaan vallitsevia hintatasoeroja.

3. Nykytilan arviointi ja uudistuksen tarve

3.1. Yleistä

Kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistamistarpeen taustalla ovat jo aiemmin tiedossa olleet ja edellä mainituissa selvityksissä yksityiskohtaisemmin esille tuodut nykyisten pitkälti vanhentuneisiin verotusarvon määräytymisperusteisiin liittyvät ongelmat. Verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävän hyvin kuvaa rakennusten ja maa-alueiden hintaeroja, eivätkä kohtele eri kiinteistöjä arvon suhteen johdonmukaisesti. Sovellettavat viitearvot eivät vastaa nykyistä hinta- ja kustannustasoa ja lisäksi rakennusten osalta arvostamisperusteet ovat osin erittäin monimutkaiset. Arvostamisperusteiden tulisi olla teoreettisesti kestäviä, ja niiden tulisi pohjautua todellisiin hintaeroja aiheuttaviin tekijöihin.

Verotusarvojen määräytymisperusteiden uudistamisen tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonmääritysperusteet olisivat kaikkien saatavilla. Tavoitteena on ajantasaiset ja jatkuvasti päivittyvät verotusarvot, jossa tehokkaasti hyödynnetään viranomaisrekistereihin kerättyä tietoja systemaattisesti ja tilastoanalyysisovelluksilla digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on massamenettelyyn soveltuva kustannustehokas sekä viranomaisille ja kiinteistönomistajille hallinnollisesti helppo menetelmä.

Uudistuksessa ei ole aihetta luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjan ja erikseen rakennuksen osalta. Maapohjan arvostamisessa luontaisena lähtökohtana on verotusarvon johtaminen nykyiseen tapaan toteutuneista kauppahinnoista *kauppa-arvomenetelmän*[2] mukaisesti, millä voidaan parhaiten saavuttaa maapohjan

[2] Kiinteistön eri arvostamismenetelmiä käsitellään muun muassa sivulla 14 mainitussa Yrjänä Haahtelan selvityksessä, jossa eri menetelmiä on kuvattu seuraavasti.

Kauppa-arvomenetelmä tarkastelee samanlaisten tai vastaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessien avulla. Arvioitavaa omaisuuserää verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla.

Tuottoarvomenetelmä määrittelee kiinteistön arvon saatavien kassavirtojen kautta ottaen huomioon sijoituksen ja sidotun pääoman aika-arvon. Menetelmässä määritetään kiinteistöstä sen käyttöaikana saa-

verotusarvon määrittely oikeudenmukaisesti ja yhtenäisesti eri alueilla sijaitsevien kiinteistöjen maapohjille. Kauppa-arvomenetelmän sovellettavuutta toisaalta rajoittaa liike- ja teollisuuskiinteistöjen osalta kauppojen vähäinen määrä. Sama koskee asuinkerrostalotontteja alueilla, jotka ovat jo tiiviisti rakennettuja. Näissä tapauksissa maapohjan arvo saatetaan joutua johtamaan tuottoarvomenetelmän pohjalta alueen vuokratasoista, ja varsinkin asuinkerrostalojen osalta toteutuneista asuinhuoneistokaupoista.

Se ajateltavissa oleva vaihtoehto, että verotusarvojen *yleisenä* arvostamismenetelmänä käytettäisiin kauppa-arvomenetelmää myös rakennettujen kiinteistöjen osalta, jolloin verotusarvo määrättäisiin koko kiinteistölle erottelematta maapohjan ja rakennuksen osuutta, ei sen sijaan voisi tulla kysymykseen, koska verotusarvojen johtaminen rakennettujen kiinteistöjen kauppahintatiedoista olisi monessa suhteessa hyvin ongelmallista. Menetelmä ei myöskään soveltuisi massamenettelyluonteiseen kiinteistöjen arvostamiseen.

Kauppa-arvomenetelmän käytön suurimpia haasteita rakennettujen kiinteistöjen osalta ovat vertailukauppojen edustavuuden kyseenalaisuus ja rakennustyypistä riippuen kauppojen lukumäärän vähäisyys. Siinä missä sijainniltaan samanarvoisten tonttien arvot ovat verrattain yhteneväisiä, rakennettujen kiinteistöjen markkinahintoihin vaikuttavat ratkaisevasti rakennusten yksilölliset erot, jotka voivat olla suuria. Muita rakennettuja kiinteistöjä kuin pientalokiinteistöjä, esimerkiksi asuinkerrostaloja, myydään kokonaisuuksina hyvin vähän. Asuinkerrostalossa saattaa olla liikehuoneistoja ja lisäksi muita toimialoja kuten päiväkoti tai kioski tai kellarikerroksessa pysäköintihalli, jolloin kauppahintatiedon vertailtavuus vaikeutuu. Toimistorakennuskauppoja tehdään lähinnä kysyntää omaavissa kasvukeskuksissa ja rakennusten arvon määrittäminen vertailukauppojen avulla on vaikeaa niiden keskinäisen toiminnallisen ja rakenteellisen poikkeavuuden vuoksi. Käyttötarkoituksiltaan muille kiinteistöille vertailutietoja markkinoilta on lähes mahdotonta löytää. Näitä ovat esimerkiksi hotellit, vankilat, sairaalat, uimahallit, koulut, kylpylät sekä kauppakeskukset.[3]

---

tavien vuosituottojen nykyarvo. Nettotuotto saadaan, kun bruttotuotosta vähennetään hoitokulut sekä vanhenemisesta aiheutuva korjausvelka. Tuottoarvo saadaan jakamalla nettotuotto tuottovaatimuksella. Menetelmän keskeinen ongelma on se, että kiinteistön käyttöarvo voi muuttua usein ja nopeastikin. Menetelmä on ammattimaisessa sijoitustoiminnassa pääasiallisin tapa arvioida investoinnin kannattavuutta ja sitä käytetään vertailukauppojen sijasta tai niitä täydentävästi. Menetelmä on rajoituksin toimiva asunto- ja toimistotaloissa.

Kustannusarvomenetelmä, johon nykyisen rakennusten verotusarvon määrittely perustuu, tarkastelee kohteen rakentamis- ja valmistuskustannuksia, jos tuotettaisiin alkuperäisen kohteen kopio tai vastaavan hyödyn tarjoava kiinteistö. Menetelmän avulla voidaan määrittää kiinteistön markkina-arvo sen todellisten tai todennäköisten ja tarkoituksenmukaisten rakennus- ja tuotantokustannusten perusteella. Menetelmä ottaa huomioon arvioitavan kohteen iästä ja kunnosta aiheutuvan arvonalennuksen.

Hankintamenomenetelmää voidaan soveltaa kirjanpitovelvollisissa yhteisöissä, joissa kiinteistöt kirjautuvat taseeseen hankintamenona. Hankintamenoksi kirjataan rakennuksen ja tontin kauppahinta. Rakennuksen korjausmenot kirjautuvat taseeseen rakentamismenoina. Rakennuksen vanheneminen otetaan huomioon vuosipoistoin. Menetelmä tuottaa perustellun arvon, jos hankinnasta ei ole kulunut pitkää aikaa. Pidempään omistettujen rakennusten osalta ylipoistoja tehtäessä kirjanpitoarvot erkaantuvat vuosi vuodelta enemmän käyvistä hinnoista ja arvoista.

Asiantuntijamenetelmässä kiinteistön arvon määritetään pyytämällä usein ammatillinen arvio usein useammalta asiantuntijalta, jotka käyttävät yleensä edellä mainittuja menetelmiä arvioidensa pohjana.

[3] Yrjänä Haahtela, Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten, s. 9 – 10.

Rakennetun kiinteistön käsittely kiinteistöverotuksessa yhtenä kokonaisuutena samalla merkitsisi luopumista siitä tavoiteltavan pidetystä tilasta, että kiinteistövero kohdentuisi nykyistä enemmän maapohjaan. Edellytyksenä sille, että maapohjan osuutta kiinteistöverotuksessa voitaisiin kasvattaa, on maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista. Tällaista rakenteellista muutosta, jonka mukaan maapohjalle määrätään erikseen veroprosentti, joka kohdistuu kaikkeen maapohjaan yhtenäisesti, on ehdottanut esimerkiksi verotuksen kehittämistyöryhmä loppuraportissaan (Valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010). Työryhmän näkemys siitä, että maapohjaan kohdistuva kiinteistövero on neutraali vero, joka ei ohjaa maanomistajien käyttäytymistä, on taloustieteen piirissä laajalti hyväksytty.

Rakennusten arvostaminen on tarkoituksenmukaisinta nykyiseen tapaan perustaa *kustannusarvomenetelmään*, verotuksen massamenettelyyn soveltuvasti siten, että verotusarvot määräytyisivät rakennustyyppikohtaisten keskimääräisten rakentamiskustannusten perusteella. Uudessa järjestelmässä rakentamiskustannuksiin perustuvat rakennustyyppikohtaiset yksikköarvot perustuisivat Tilastokeskuksen tuottamiin ja rakennustuotantotilastoissa sovellettaviin kunkin rakennustyypin keskimääräisiin uudisrakentamisen kustannustietoihin, joita nykyisestä poiketen päivitettäisiin vuosittain todelliset rakennuskustannusten muutokset huomion ottaen. Huomioon otettaisiin lisäksi rakentamiskustannusten alueelliset erot.

3.2. Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistaminen

Valtiovarainministeriö asetti joulukuussa 2017 hankkeen rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamiseksi kiinteistöverotusta varten (VM152:00/2017). Tilastokeskus vastaa hankkeen toteutuksesta. Hankkeessa ovat valtiovarainministeriön ja Tilastokeskuksen lisäksi mukana Suomen Kuntaliitto ry ja Verohallinto.

Hankkeen tavoitteena on rakentaa järjestelmä, joka tuottaa vuosittain kaikille määritellyille rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksikköarvon. Tilastokeskuksen tehtävänä on kehittää rakennusluokitusjärjestelmä, jonka avulla rakennusten verotusarvo voidaan laskea maantieteellisen alueen, rakennustyypin sekä rakennuksen iän ja laajuuden perusteella.

Tavoitteena on saada rakennusluokitusjärjestelmä valmiiksi syksyllä 2018 ja rakennusten arvostamisjärjestelmä vuoden 2019 jälkipuoliskolla yhtä aikaa maapohjien arvostamisjärjestelmäuudistuksen kanssa. Uusia verotusarvoja on tarkoitus soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

Uudistamisen tuloksena pitäisi olla kiinteistöverotukseen sovellettava laaja-alainen, ajantasainen, selkeä, massamenettelyyn soveltuva ja helposti ylläpidettävä uusi rakennusten ja maapohjan arvostamismenettely, joka poistaisi arvostamisessa olevat nykyiset ongelmat.

3.3. Maapohjan arvostamisjärjestelmän uudistaminen

Edellä mainittujen esiselvitysten osoittamien uudistustarpeiden pohjalta valtiovarainministeriö on asettanut kaksi hanketta kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamiseksi mainittujen päälinjojen mukaisesti.

Joulukuussa 2016 asetettiin hanke uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi maapohjan kiinteistöverotusta varten (VM142:00/2016). Maanmittauslaitos vastaa hankkeen toteutuksesta. Hankkeessa ovat valtiovarainministeriön ja Maanmittauslaitoksen lisäksi mukana Suomen Kuntaliitto ry, Verohallinto sekä maa- ja metsätalousministeriö.

Hankkeen tavoitteena on luoda uusi aluehintakartta maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten koko maan kattavasti. Yhtenäisen hinnan alueet perustuisivat lähtökohtaisesti markkinahintoihin eli toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Tavoitteena on, että kiinteistöille voidaan laskea maapohjan verotusarvo uutta aluehintakarttaa hyödyntämällä siten, että jokaiselle kiinteistölle saadaan hinta-aluetta vastaava yksilöivällä kiinteistötunnuksella sijaintia vastaava arvo. Maapohjien hintakarttaa päivitettäisiin uudistuksen jälkeisinä vuosina alueellista hintakehitystä mittaavia indeksejä soveltaen tai hintojen uudella laskennalla.

Tavoitteena on saada koko maan kattava aluehintakartta valmiiksi vuoden 2019 jälkipuoliskolla. Uusia verotusarvoja on tarkoitus soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

4. Keskeiset ehdotukset

4.1. Yleistä

Ehdotuksilla toteutettaisiin vuodesta 2012 vireillä olleen kiinteistöjen arvostamisen uudistamisen edellyttämät verolainsäädännön muutokset. Uudistuksen tavoitteena ei ole vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon.

Hallitus on kiinteistöverotusta koskevien lakiesitysten HE 26/2015 vp, HE 174/2016 vp ja HE 133/2017 vp. perusteluissa viitannut käynnissä olevaan arvostamisjärjestelmän uudistamiseen ja todennut, että tässä yhteydessä myös veroprosenttien vaihteluvälit olisi arvioitava uudestaan, koska tiedossa on ollut, että uudistus johtaisi verotusarvojen nousuun. Vuoden 2017 esityksessä linjattiin, että uusi arvostamisjärjestelmä otettaisiin käyttöön kiinteistöverotuksessa vuonna 2020.

Uudistuksen tässä vaiheessa, maapohjan ja rakennusten verotusarvoperusteiden määrittelyn ollessa kesken Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa, ei vielä ole riittäviä edellytyksiä samanaikaisesti määrittää tulevien veroprosenttien vaihteluväliä. Asia jäisi näin ollen ratkaistavaksi seuraavan hallituksen aikana, vuoden 2019 syksyllä annettavan esityksen myötä.

Hallitus pitää perusteltuna, että veroprosenttien vaihteluvälien uudelleen määrittelyssä kunnille jätettäisiin riittävä liikkumavara siten, ettei arvostamisuudistus itsessään johtaisi verotuksen tason kiristymiseen kunnan sitä tahtomatta. Tämä on perusteltua, koska arvostamisuudistuksen johdosta verorasitus jakautuisi uudella tavalla kiinteistönomistajien kesken, jolloin osalla verotus kiristyisi jo tästä syystä. Tämän vuoksi on aiheellista harkita myös myöhempienkin alarajatarkistusten ajoitusta, vaikka pidemmän aikavälin tavoitteena onkin pidettävä verotuksen painopisteen siirtämistä työn verotuksesta enemmän kulutus- ja kiinteistöverotuksen suuntaan.

4.2. Rakennusten arvostaminen

4.2.1. Rakennuksen perusarvo

Rakennusten arvostamisessa siirryttäisiin nykyisestä useiden vuosikymmenten takaisiin keskimääräisiin ja rakennuskustannusindeksillä vuosittain tarkistettuihin rakentamiskustannuksiin perustuvista jälleenhankinta-arvoista uudelleen määritettävien verotusarvon perusteena olevien arvojen, jota nimitettäisiin *perusarvoksi*, käyttämiseen.

Rakennuksen perusarvo perustuisi verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisiin keskimääräisiin rakennuskustannuksiin. Perusarvo voisi muuttua silloin kun rakennuskustannukset, kuten urakkahinnat, rakentamisen tuottavuus ja panoskustannukset muuttuvat tai kun rakentamismääräykset ja –käytännöt, kuten suunnitteluratkaisut, tilajakaumat ja tilavaatimukset, muuttuvat.

Arvostaminen muuttuisi periaatteiltaan myös siten, että eräiden rakennustyyppien jälleenhankinta-arvon määrittelyssä nykyisin noudatettavista jaksossa 1.2.2. kuvatuista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa enää olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon.

Perusarvon perusteena olevat *yksikköarvot* (nyk. perusarvo) määritettäisiin kaikille kansallisen rakennusluokituksen alimman nelinumerotason luokille valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella. Tietojen toimittamisesta, tietosisällöistä ja aikataulutuksesta sovitaan Verohallinnon ja Tilastokeskuksen keskinäisellä sopimuksella.

Yksikköarvot euroina pinta-alan neliömetriä tai tilavuuden kuutiometriä kohden on tarkoitus määrittää Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vastaavan käyttötarkoituksen mukaisille rakennustyypeille niiden keskimääräisten tilajakaumien, tilaominaisuuksien ja keskimääräisten todennäköisten rakentamiskustannusten perusteella. Nykyisen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesta vain verotuksessa sovelletusta rakennustyyppiluokituksesta luovuttaisiin.

Nykyisen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan jälleenhankinta-arvo arvioidaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. Näitä periaatteita on tarkoitus noudattaa myös vastaisuudessa. Rakennuksen samaa käyttötarkoitusta olevia myöhemmin rakennettuja laajennusosia käsitellään kiinteistöverotuksessa yleensä niin sanottuina osarakennuksina, mikä on tarpeen, jotta ikäalennukset voidaan määrittää oikein eri aikoina valmistuneille rakennuksen osille.

Tilastokeskuksen uusi rakennusluokitus ja rakennusluokitin

Tilastokeskuksessa on vireillä nykyisen vuodelta 1994 peräisin olevan kansallisen rakennusluokituksen päivitys vastaamaan paremmin nykyaikaisia rakennustyyppejä. Rakennusluokituksen tärkeimmät käyttökohteet ovat Väestörekisterikeskuksen ylläpitämä rakennus- ja huoneistorekisteri sekä siihen perustuvat rakennus- ja asuntotuotantotilastot sekä rakennus- ja asuntokantatilastot. Uuden rakennusluokituksen on määrä valmistua syksyllä 2018.

Rakennusluokittelun uudistamisessa on otettu huomioon sen käyttö myös kiinteistöverotuksessa, mutta luokittelu palvelee lisäksi muun muassa monia maankäytön ja rakentamisen tarpeita.

Uudistetun luokituksen pohjalle suunnitellaan sähköistä asioimista varten rakennusluokitintyökalu, jolla rakennusluvan hakija voi määrittää oikean rakennusluokan. Työkalu tulee säästämään kuntien rakennusvalvonnan työtä ja parantamaan Väestörekisterikeskuksen rakennustietojen laatua. Pidemmän aikavälin tavoitteena on, että uudistus parantaa lähdeaineiston laadun paranemisen johdosta myös tilastotuotannon tasoa.

Rakennusluokittimen avulla voi tarkastella rakennuksen perusarvon määräytymisperusteita ja tarkistaa kiinteistöverolain 16 §:n velvoittamana rakennuksen perusarvon laskennassa käyte-

tyn käyttötarkoitusluokan oikeellisuuden.Uusi kansallinen rakennusluokitus 9 päivän kesäkuuta 2018 tilanteen mukaisena ilmenee liitteestä 2.

Rakennusluokituksessa tapahtuvia keskeisiä muutoksia

Valtiovarainministeriön asetuksessa rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista teollisuuden tuotanto- ja varastorakennuksilla tilavuuden perusarvo on yhtäläinen. Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa 1994 teollisuusrakennukset ja varastorakennukset ovat omina pääluokkinaan. Kaivannaistoiminnan rakennukset sisältyvät luokituksessa 1994 teollisuuden tuotantorakennusten alaluokkaan ”Muut teollisuuden tuotantorakennukset”. Rakennusluokituksessa 2018 kaivannaistoiminta on erotettu omaksi luokakseen. Tämän lisäksi 1994 luokasta ”Muut teollisuuden tuotantorakennukset” on erotettu raskaan teollisuuden tuotantorakennukset yhdeksi teollisuuden tuotantorakennusten alaluokaksi. Luokitusmuutoksen perusteena on ollut erottaa selvästi ominaisuuksiltaan eroavat rakennustyypit ”kaatoluokasta” muut teollisuuden tuotantorakennukset, ja näin luoda aiempaa parempi pohja myös teollisuuden tuotantorakennusten luokkakohtaisten rakennuskustannusten määrittelyyn. Teollisuuden tuotantorakennusten osalta luokitusuudistus on luonteeltaan suurelta osin ryhmittelymuutos, jonka tavoitteena lisätä luokituksen ymmärrettävyyttä ja käytettävyyttä.

Varastorakennukset oli rakennusluokituksessa 1994 jaettu teollisuusvarastoihin, kauppavarastoihin ja muihin varastoihin. Rakennusluokituksessa 2018 luokitusperusteena ei enää ole varaston käyttäjien toimiala vaan varaston ominaisuudet. Tällöin samankaltaista varastotilaa voi toiminnassaan käyttää monen eri toimialan yritykset. Varastointi toimialana on myös uudistunut ja kehittynyt huomattavasti vuodesta 1994. On syntynyt muun muassa uudentyyppisiä, olosuhteiltaan säädeltyjä pienvarastoja ja monen kaupparyhmittymän yhteiskäytössä olevia suuria logistiikkakeskuksia sekä kylmä- ja pakastevarastoja. Näiden varastotyyppien lisäksi uudessa rakennusluokituksessa ovat luokat lämmittämättömät varastot, lämpimät varastot ja varastokatokset. On luonnollista, että eri varastotyypeillä on myös erisuuruiset rakennuskustannukset. Varastorakennusten luokittelun uudistaminen on ehkä monessa suhteessa merkittävin muutos luokituksessa 2018 verrattuna luokitukseen 1994.

Myymälärakennusten luokittelu uudessa ja vanhassa luokituksessa vastaa hyvin pitkälle toisiaan.

4.2.2. Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen

Rakennusten perusarvon laskentaperusteista, jotka tarkistettaisiin vuosittain, on perusteltua säätää valtiovarainministeriön asetuksella, kuten jälleenhankinta-arvojen laskentaperusteista nykyisin. Vuosittain annettava asetus, joka annettaisiin ensimmäisen kerran loppuvuodesta 2019, uudistuisi rakenteellisesti ja sisällöllisesti arvostamislakia koskevan lakiehdotuksen 30 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvatulla tavalla.

Ehdotuksen mukaan perusarvot määritettäisiin *alueellisten* rakentamiskustannusten perusteella, minkä vuoksi samaan rakennusluokkaan kuuluvan rakennuksen perusarvo voisi vaihdella kunnittain alueellisista rakentamiskustannuksista riippuen. Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen on välttämätöntä pyrittäessä oikeaan keskimääräiseen arvostamistasoon, koska rakentamiskustannuksissa on olennaisia alueellisia eroja. Eräissä kasvukeskusten kunnissa rakentamiskustannukset voivat olla lähes kolmanneksen korkeammat kuin halvimman rakentamisen alueilla. Erot rakentamiskustannuksissa voivat johtua esimerkiksi työvoiman ja rakennustarvikkeiden hintaeroista. Eroja aiheutuu myös rakentamisen laatutason paikallisista eroista, koska erityisesti asuinrakentamisessa halutummille ja siten arvokkaim-

mille alueille tyypillisesti rakennetaan tavanomaista korkeammat laatuvaatimukset täyttäviä asuntoja.

Alueelliset erot otettaisiin huomioon käyttämällä perusarvon laskennassa Tilastokeskuksen tuottamaan alueellisia rakennuskustannuksia koskevaan hinta-aineistoon perustuvia kuntakohtaisia sijaintikertoimia, joista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella. Kunnat jaettaisiin kaavailujen mukaan kuuteen luokkaan, joista kalleimman rakentamisen alueilla, kuten eräissä pääkaupunkiseudun kunnissa, käytettävä kerroin olisi 1 ja halvimman rakentamisen alueilla tämänhetkisen arvion mukaan noin 0,79.

4.2.3. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostamisessa ehdotetaan siirryttäväksi yhdenmukaisesti muiden rakennusten kanssa perusarvon ja ikäalennusten perusteella määräytyvään arvostamiseen. Tämä koskisi rakennuksia, joiden rakentaminen on aloitettu vuonna 2020 tai sen jälkeen. Ehdotus edistää olennaisesti toimialaneutraalisuutta ja vähentää nykymenettelyyn liittyviä hallinnollisia hankaluuksia.

Kytkentä tuloverotuksen poistamattomaan hankintamenoon on hallinnollisesti ongelmallista, koska tuloverotuksen toimittamisessa käytetystä tietojärjestelmästä ei ole saatavissa rakennuskohtaisia tietoja, ja käytännössä poistot tehdään kunkin poistoprosentin piiriin kuuluvien rakennusten osalta maatilakohtaisesti. Rakennuspoistojen oikeaan kohdentamiseen maatilan eri kunnan alueilla sijaitsevien rakennusten osalta liittyy myös hankaluuksia. Maatilojen yhtiöittäminen puolestaan lisää ongelmia, jotka johtuvat siitä, että osakeyhtiöiden tuloverotuksessa ei ole kiinteistökohtaista menojäännösten seurantaa.

Rakennukset, joiden rakentaminen on alkanut ennen vuotta 2020 jäisivät nykyisen arvostamistavan piiriin, kuitenkin siten, että todellisten maatilatalouden tuloverotuksessa tehtyjen poistojen sijasta sovellettaisiin kaavamaista 10 prosentin laskennallista poistoa, joka olisi sama kaikille rakennuksille. Mainittu poistoprosentti vastaa maatilatalouden tuloverolain mukaista talousrakennuksen enimmäispoistoprosenttia. Enintään 1 000 euron suuruinen poistamaton hankintameno vähennettäisiin kertapoistona. Asiasta säädettäisiin arvostamislakia koskevan lakiehdotuksen voimaantulosäännöksessä.

Ehdotus merkitsee maatalouden tuloksesta tehtyjen poistojen määrästä riippuen, että vanhojen rakennusten verotusarvo voi, todellisesta poistoprosentista riippuen, muodostua nykysäännöksiin perustuvaa verotusarvoa pienemmäksi, jos kyse on asuin-, toimisto- tai muusta niihin verrattavasta rakennuksesta, joiden enimmäispoistoprosentti on kuusi prosenttia. Verotusarvo voi myös muodostua suuremmaksi, jos kyse on kasvihuoneesta tai muusta kevyestä rakennelmasta, joiden enimmäispoistoprosentti on 20. Koska uudistuksen myötä laskennallisen perusarvon ja ikäalennusten perusteella arvostettavien rakennusten verotusarvot yleisesti nousisivat selvästi, jolloin kuntien on oletettava alentavan veroprosenttejaan kiinteistöveron tuottotavoitetta vastaavalle tasolle, nykymenettelyn piiriin kuuluvien vanhojen maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten kiinteistöverotus kuitenkin kevenisi merkittävästi.

Uusien maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotus muodostuisi sekin kevyemmäksi kuin nykymenettelyssä, koska arvostamisperusteena olisi 70 prosenttia keskimääräisistä rakennuskustannuksista, kun menojäännöspoistoon perustuvassa verotusarvojen määrittämisessä ei arvostamistavan luonteesta johtuen sovelleta aliarvostusta.

4.2.4. Rakennelmat ja sellaiset rakennukset, joiden arvostamiseen yksikköarvoperusteinen perusarvo ei sovellu

Erilaisten rakennelmien perusarvo perustuisi, kuten jälleenhankinta-arvo nykyisinkin, rakentamiskustannuksiin. Rakennelman perusarvona pidettäisiin 70 prosenttia rakennuskustannuksista. Verotusarvoa laskettaessa rakennuskustannuksia korjattaisiin nykyiseen tapaan kesäkuun rakennuskustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella.

Rakennelmien lisäksi sellaisten rakennusten, joihin ei voida suoraan soveltaa minkään Tilastokeskuksen mukaisen rakennustyypin perusarvoa, perusarvoksi katsottaisiin samoin 70 prosenttia rakennuskustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella ylläpidetyistä rakennuskustannuksista. Tarkentuvasta uudesta rakennusluokituksesta huolimatta tällaisia rakennuksia voivat olla esimerkiksi tietyt ydinvoimalaitoksiin liittyvät rakennukset.

Rakennuskustannusten perusteella arvostettavien rakennelmien ja rakennusten perusarvon laskemisesta säädettäisiin erikseen arvostamislain 30 §:n nojalla annettavassa valtiovarainministeriön asetuksessa. Rakennuskustannusten perusteella arvostettavien rakennelmien ja rakennusten perusarvot alenisivat nykyisiin jälleenhankinta-arvoihin verrattuna, kun sovellettava varovaisuusalennus kasvaisi viidellä prosenttiyksiköllä. Kun kiinteistöveroprosenttien vaihteluväliä kaavailujen mukaisesti arvostamaisuudistuksen johdosta alennettaisiin, uudistus keventäisi kokonaisuudessaan rakennelmiin ja rakentamiskustannusten perusteella arvostettaviin rakennuksiin kohdistuvaa kiinteistöverorasitusta.

4.2.5 Vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden perusarvo

Valtiovarainministeriö on arvostamislain 30 §:n 1 ja 2 momentin nojalla vuosittain antanut asetuksen vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista. Vesivoilaitosten rakenteet arvostetaan asetuksen mukaan ensisijaisesti rakennuskustannusten perusteella.

Ellei alkuperäisiä rakennuskustannuksia ole ollut saatavilla, on arvostaminen perustunut keskimääräisiin vesivoimalaitosten rakennuskustannuksiin. Jälleenhankinta-arvon laskemista varten näitä rakentamiskustannuksia muutetaan vuosittain kesäkuun rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta vastaavasti. Jälleenhankinta-arvona on pidetty 75 prosenttia kunkin vesivoimalaitoksen veron piiriin kuuluvien rakenteiden näin lasketuista rakennuskustannuksista tai vastaavista keskimääräisistä rakennuskustannuksista.

Vesivoimalaitosten arvostamismenettelyä ei ole tarkoitus muuttaa. Vesivoimalaitosten perusarvot kuitenkin alenisivat varovaisuusalennuksen suurentuessa yhdenmukaisesti muiden rakennusten kanssa viidellä prosenttiyksiköllä.

4.2.6. Ikäalennusten määrä

Vuotuisia ikäalennuksia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että rakennuksen kantavalla rakenteella – kivi tai puu – joka nykyisin vaikuttaa lukuisten rakennustyyppien ikäalennuksen määrään, ei enää olisi merkitystä. Rakennusmateriaalilla ei välttämättä juurikaan ole vaikutusta rakennuksen arvon alenemiseen. Rakennusten kantavissa rakenteissa käytetään lisäksi yleisesti sekä kivi- että puurakenteita, mikä aiheuttaa rajanveto-ongelmia.[4]

[4] Kantavan rakenteen huomioon ottamisesta luopumista ehdotti myös Risto Peltola selvityksessä Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa, vuodelta 2014.

Ikäalennusprosentit on määritettävä uudestaan rakennuksille, joiden ikäalennus riippuu kantavasta rakenteesta. Ikäalennusprosentti on arvostamislain 30 §:n mukaan 1,25 prosenttia puiselle ja 1 prosentti kiviselle asuin-, toimisto- ja muulle niihin verrattavalle rakennukselle sekä 5 prosenttia puiselle ja 4 prosenttia kiviselle myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muulle niihin verrattavalle rakennukselle.[5]

Rakennusten hinnat ja arvot alenevat teknisen kulumisen samoin kuin rakennusten toiminnallisen, laadullisen ja tyylillisen vanhenemisen myötä. Aleneminen ei ole lineaarista, ja toisaalta erityisesti asuntojen hintoihin vaikuttavat myös kysyntä- ja tarjontatekijät. Ikäalennusjärjestelmä puolestaan perustuu verotuksen massamenettelyyn soveltuvasti rakennuksen taloudellisena käyttöaikana tasaisesti tapahtuvaan arvon alentumiseen eikä sillä ole suoraa yhteyttä rakennusten markkinahintojen muutoksiin.

Vuotuisten ikäalennusten tason kokonaan uudelleen määrittelyyn ei asuinrakennuksia lukuun ottamatta ole käytettävissä riittävää tutkimuksellista tietoa. Arvostamisuudistuksen esiselvityksessä osakehuoneistojen ja omakotikiinteistöjen kauppahintatietoihin perustuvan analyysin johtopäätösten mukaan[6] sekä asuinkerrostalojen että omakotitalojen asuinrakennusten vuotuinen arvonalennus on noin 1,25 prosenttia.

Asuinrakennusten ikäalennuksen määräksi ehdotetaan nykyisin puurakenteisiin asuinrakennuksiin sovellettavaa 1,25 prosenttia. Verotusarvoltaan 55 prosentissa ja lukumääräisesti 90 prosentissa vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluvista asuinrakennuksista kantava rakenne on puuta. Vapaa-ajanasunnot ovat lähes yksinomaan puurakenteisia.

Muiden nyt puheena olevien rakennusten ikäalennukseksi ehdotetaan kantavalta rakenteeltaan kivisten rakennusten nykyistä ikäalennusta. Toimisto- ja niihin verrattavien rakennusten ikäalennukseksi ehdotetaan 1 prosenttia ja muiden rakennusten ikäalennukseksi 4 prosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien puurakenteisten rakennusten verotusarvoosuus on runsaat 10 prosenttia.

Ikäalennusten enimmäismäärään ei ehdoteta muutoksia. Se, että perusparannusmenoja ei seuraavaksi esitetyin perustein enää otettaisi huomioon, antaisi sinänsä perustellusti aiheen tarkastella myös ikäalennusten enimmäismäärää, jonka taso, joka muiden kuin asuinrakennusten ja voimalaitosrakennusten ja –rakennelmien kohdalla on 80 prosenttia, johtaa monien rakennustyyppien kohdalla yleisellä tasolla tarkastellen hyvin matalaan verotusarvoon. Ikäalennusten enimmäistason uudelleen arviointiin ei tällä erää kuitenkaan ole riittävää tutkimustietoa. Lisäksi on huomattava, että enimmäismäärän alentaminen esimerkiksi asuinrakennuksiin sovellettavalle tasolle eli 70 prosenttiin, merkitsisi huomattavan suurta suhteellista kertakorotusta enemmistölle yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista. Niistä runsaalla 55 prosentilla verotusarvo on minimissään 20 prosentissa jälleenhankinta-arvosta. Ikä-

---

[5] Ikäalennusprosentin 1,25 ja 1 piiriin kuuluviksi katsotaan myös sairaalat, terveyskeskukset, kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelutalot, lastenkodit, koulukodit, koulut, kurssikeskukset, teatterit, konsertti- ja kongressirakennukset, kirjastot, museot, taidegalleriat, seurakuntatalot, nuorisotalot, kirkot, monitoimi- ja urheilutalot, stadion- ja katsomorakennukset, linja-auto-, rautatie- ja satamaterminaalit, kasarmit, vankilat, paloasemat ja vesitornit.

Ikäalennusprosentin 4 ja 5 piirin kuuluviksi katsotaan myös lentoasematerminaalit (KHO:2018:T1941) huoltorakennukset, tietoliikennerakennukset kuten puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset, kalliosuojat, ruokalat, pysäköintitalot, uimahallit, jäähallit, voimalaitokset (muut kuin vesivoimalaitoksen kuuluvat voima-asemat), ja siilot.

[6] Ks. alaviitteessä 4 mainittu selvitys, s 17 – 22.

alennusten enimmäismäärän alentaminen 80 prosentista 70 prosenttiin lisäisi niistä suoritettavan kiinteistöveron määrää 50 prosentilla.

4.2.7. Perusparannusten huomioon ottaminen

Nykyisestä menettelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt on otettava huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Lähtökohtaisesti ikäalennusta on alennettava perusparannuksen perusteella, jos rakennuksen taloudellinen käyttöikä pitenee.

Harkinnanvaraisuus sinänsä on ongelmallista ajatellen verolainsäädännölle asetettavia täsmällisyysvaatimuksia. Vaikka Verohallinto on antanut ohjeita siitä, miten eräät perusparannustoimenpiteet otetaan huomioon jälleenhankinta-arvoa määrättäessä, oikea tapa ottaa huomioon moninaiset perusparannukset ja kunnossapitotyöt on haastavaa. Etenkin pientaloasukkaat monesti myös jättävät tehdyn perusparannuksen ilmoittamatta Verohallinnolle, mikä on omiaan johtamaan verovelvollisten eriarvoiseen kohteluun. Lisäksi toimenpiteiden saattaminen Verohallinnon tietoon kunnan rakennusviranomaisten kautta riippuu myös paikallistason vaihtelevista käytännöistä.

Kiinteistönomistajien kannalta merkittävää on, että muutos kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on myös kansantalouden kannalta suotavaa. Muutos myös poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun, minkä on katsottu rajoittavan ilmasto- ja energiapolitiikan kannalta tärkeinä pidettyjä peruskorjaustoimenpiteitä.[7]

Muutos myös edistäisi kaupunkikuvallisesti tai historiallisesti arvokkaiden vanhojen rakennusten säilyttämistä, kun peruskorjaustoimenpiteet eivät lisäisi verokustannusta.

Rakennushankkeet, jotka rakennusluvan mukaan ovat uudelleenrakentamiseen verrattavia, verotettaisiin entiseen tapaan uusina rakennuksina. Tällaisia kohteita on ollut vuosittain noin 200.

4.3. Maapohjan arvostaminen

4.3.1. Maanmittauslaitoksen tuottamien aluehintojen käyttö verotusarvoa määrättäessä

Ensisijainen peruste maapohjan arvostamisessa olisi edelleen arvostamislain 29 §:n säännöksessä tarkoitettu ”laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso”. Nykyisin rakennusmaan verotusarvon perusteena ovat Verohallinnon rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista antaman päätöksen mukaisesti tonttihintakartan tai arviointiohjeen mukaiset rakennusmaan käyvät aluekohtaiset arvot eli niin sanottu aluehinnat, josta verotusarvoksi katsotaan lähtökohtaisesti 75 prosenttia.

Maapohjan verotusarvojen uudistamisessa olennaisin muutos on Maanmittauslaitoksessa kehitetyn uuden edistyksellisen arvostamismenetelmän avulla tuotettujen hintatietojen käyttöönotto kiinteistöverotuksen aluehintoja määritettäessä. Nykyisistä monelta osin vanhentuneista tonttihintakartoista ja arviointiohjeista luovuttaisiin ja siirryttäisiin pitkälti automatisoituun eri

[7] Ks. esimerkiksi Ympäristöministeriön raportti 22 / 2009, Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella, s 17 – 18.

rekisterien tietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyviä aluehintatietoja tuottavaan arvostamismenetelmään.

Uudistuksen myötä myös luovuttaisiin nykyisin Verohallinnon päätökseen perustuvasta aluehinnan vähimmäismäärästä, joka on 1 euro neliömetriltä.

Ehdotuksen mukaan Verohallinnon olisi verotuksen aluehintoja määrättäessä ”otettava huomioon” Maanmittauslaitoksen maapohjan ja huoneistojen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamat aluekohtaiset keskimääräiset hinnat. Maanmittauslaitoksen tuottamia alueellisia hintatietoja ei säädännäisesti käytettäisi verotuksen aluehintojen määrittämisen perusteena, koska verotustoimivalta kuuluu Verohallinnolle. Käytännössä lähtökohtana kuitenkin olisi, että Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintatietojen katsottaisiin osoittavan arvostamislain 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla kauppahintojen perusteella todetun alueellisen hintatason.

Maapohjan verotusarvon määrittäminen pelkästään toteutuneiden kauppahintojen perustella ei käytännössä ole mahdollista alueilla, jotka ovat olleet pitkään täyteen rakennettuja ja joilla sen vuoksi ei ole käytettävissä arvon määrittämisen edellyttämiä riittävän tuoreita tonttien kauppahintatietoja. Koska huoneistokauppojen ja tonttikauppojen välillä vallitsee selvä korrelaatio alueilla, joilla on tietoja myös tonttikaupoista, on perusteltua, että maapohjan arvostamisessa voitaisiin verotusarvoa määrättäessä ottaa huomioon myös huoneistokauppojen hintataso, jos rakentamattomiin kiinteistöihin kohdistuvien kauppojen määrä on riittämätön kiinteistöjen maapohjan hintatason selvittämiseksi. Lisäksi maapohjan arvostamisessa hyödynnettäisiin rakennettuja kiinteistöjä koskevia kauppahintatietoja.

Arvostamismenetelmän pääpiirteet

Menetelmä perustuisi tilastomatemaattiseen paikkatietoanalyysiin, jossa hyödynnetään toteutuneiden kiinteistö- ja asuntokauppojen hintatietoja. Menetelmässä hyödynnetään kiinteistörekisteriä ja kiinteistöjen sekä asuntojen kauppahintatietoja siten, että maapohja pystytään jakamaan homogeenisiin hintavyöhykkeisiin. Arvostamisessa sovelletaan menetelmää, jossa maastokohteiden rajaamille alueille lasketaan toteutuneiden kauppojen keskiluku kuten mediaani. Asuntokauppojen hintatietoja tai alueiden keskihintoja käytetään maapohjan arvon määrityksessä silloin, kun rakentamattomien tonttien kauppoja ei ole tehty riittävästi tilastollista päättelyä varten.

Aluekohtaiset hinnat neliömetriä tai kerrosneliömetriä kohden laskettaisiin kuudelle eri käyttötarkoitukselle. Näitä ovat asuinpientalojen, erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue, asuinkerrostaloalue, liike- ja toimistorakennusalue, teollisuus - ja varastorakennusalue, loma- ja matkailualue sekä asemakaavan ulkopuolella sijaitseva asuinpientaloalue.

Kullekin käyttötarkoitukselle laskettaisiin ja määriteltäisiin hinta-alueet. Kunkin hinta-alueen sisällä hinta olisi yhtenäistä, eli jokainen saman hinta-alueen sisään jäävä kiinteistö saa tämän hinta-alueen yksikköhinnan. Hinta-alueita olisi koko maassa esimerkiksi asuinpientalotonteille 3 000 – 6 000.

Hinta-alueiden muodostaminen alkaisi niin sanottujen laatuvakioitujen hintapisteiden laskennalla, missä lähtöaineistona käytettäisiin toteutuneita rakentamattomien kiinteistöjen kauppoja, omakotitalokauppoja sekä huoneistokauppoja. Lähtöaineistot skaalattaisiin keskenään hintatasoiltaan yhdenmukaisiksi ottaen huomioon rakennuksen vaikutus hintaan.

Rakennettujen omakotitalokiinteistöjen kaupoista johdetaan tontin arvo samaa kiinteistöä koskevan tonttikaupan ja rakentamisen jälkeen tapahtunutta kauppaa koskevien hintatietojen avulla. Hinta-alueiden muodostuksessa käytettävät jopa 30 vuotta vanhat kaupat muunnetaan soveltuvan maanarvoindeksin tai vastaavan kertoimen avulla keskenään verrannollisiksi tilastollisin menetelmin muun muassa ajan, pinta-alan, talon iän, huoneiston koon ja tontin rakennusoikeuden suhteen.

Hintapisteiden avulla laskettaisiin kunkin mikroalueen suhteellinen hinta, jonka avulla alue sijoitettaisiin oikeaan hintaluokkaan. Mikroalueet muodostettaisiin kuntarajoja, tie- ja rautatieväyliä sekä vesistöjä sekä asemakaavoja koskevien aineistojen avulla. Hintaluokkien lukumäärä puolestaan määritettäisiin tilastollisesti kauppahinta-aineiston perusteella. Samassa luokassa olevat vierekkäin sijoittuvat mikroalueet yhdistettäisiin samaksi hinta-alueeksi. Kauppahintojen usein suuren vaihtelun ja paikoittain kauppojen vähyyden vuoksi mikroalueiden luokkia ja niiden rajoja määriteltäisiin myös manuaalisesti.

Vierekkäisten alueiden hintaero olisi kalleimmilla alueilla suuruusluokaltaan 20 – 30 prosenttia ja halvoilla alueilla 30 – 50 prosenttia.

Muodostettujen hinta-alueiden lopulliset aluehinnat laskettaisiin lyhyemmän aikavälin, esimerkiksi viimeisen kymmenen vuoden kauppahinta-aineiston, perusteella. Hinnasto pidettäisiin ajan tasalla laskemalla ne vuosittain uudestaan. Seuraavan vuoden kiinteistöveropäätöstä varten tehtävässä hinnaston laskennassa käytettäisiin kauppoja, jotka on tehty viimeistään laskentaa edeltävän kesäkuun loppuun mennessä. Vaihtoehtoisesti hinnastoa voidaan pitää ajan tasalla siihen soveltuvan indeksin avulla.

Hinta-alueille voitaisiin määritellä kertoimia, joiden avulla Verohallinto voisi alueellisen hinnan perusteella määrittää aluehinnan ja sen perusteella verotusarvon esimerkiksi rannalla sijaitsevalle kiinteistölle tai alueille, jotka eivät kuulu edellä mainittuihin kuuteen käyttötarkoitukseen, joille Maanmittauslaitos laskisi hinta-alueet.

Hinta-alueiden rajat olisivat verrattain pysyviä, ja niihin tehdään vuosittain vain asemakaavan laajenemisesta aiheutuvat muutokset. Hintatasojen alueelliset muutokset otettaisiin huomioon muodostamalla hinta-alueet uudelleen 5 - 10 vuoden kuluttua.

Maanmittauslaitos toimittaisi hinta-aluetiedot Verohallinnolle kiinteistökohtaisesti. Kiinteistön jakaantuessa useaan palstan hinta-aluetiedot toimitetaan palstakohtaisesti. Koko kiinteistö tai sen jakaantuessa useaan palstaan, kukin palsta kuuluu aina yhteen hinta-alueeseen. Tiedot toimitettaisiin ensimmäisen kerran syksyllä 2019 ja sen jälkeen jatkuvana aineistosiirtona aina kiinteistöjaotuksen muutostietojen toimittamisen yhteydessä. Hinta-aluemuutoksista aiheutuvat muutokset toimitettaisiin kerran vuodessa.

4.3.2. Varovaisuusperiaate

Verotusarvoa määrättäessä on edellä todetun mukaisesti otettava huomioon kauppahintatietojen perusteella todettu ”kohtuullinen hintataso”. Vaikka uudistuksen johdosta maapohjan verotusarvot aiempaa olennaisesti paremmin heijastaisivat käypiä arvoja, on säännöksen ilmaisema varovaisuusperiaate syytä säilyttää. Arvostamistasosta määrätään nykyisin tarkemmin Verohallinnon päätöksellä. Varovaisuusperiaatetta toteuttava säännös ehdotetaan nostettavaksi lain tasolle ja arvostustaso alennettavaksi nykyisestä 75 prosentista 70 prosenttiin aluehinnasta.

4.3.3. Muun maapohjan määritelmä

Muutoksena, joka ei välittömästi liity arvostamismenetelmän uudistamiseen, ehdotetaan arvostamislakiin otettavaksi *muun maapohjan* määritelmä sellaisen maan arvostamiseksi, joka ei ole luonteeltaan varsinaista rakennusmaata, mutta joka ei toisaalta myöskään kuulu minkään muun arvostamislain nykyisin tunteman maankäyttölajin piiriin. Arvostamislain säännöksissä maapohja jaotellaan maatalousmaahan, metsämaahan, muuhun maatilatalouden maahan ja rakennusmaahan, joskin laki sisältää eräitä rakennusmaaksi luokiteltujen maa-alueita koskevia erityisiä arvostamissäännöksiä. Lisäksi laissa säädetään erikseen maan-aineksen ottoalueiden verotusarvosta.

Aiemmin jaksossa 1.3.4. todetun mukaisesti kiinteistöveron piiriin kuuluu myös sellaisia kiinteistöjä, joita ei voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa, vaikka arvostamislain systematiikassa ne kuuluvat rakennusmaan käsitteen piiriin. Tällaisten maa-alueiden luonnehdinta rakennusmaaksi on arkiajattelulle vierasta ja on omiaan heikentämään verotusarvojen määräämisperusteiden läpinäkyvyyttä.

Perusteet näiden maa-alueiden huomioon ottamiseen arvostamislaissa korostuivat, kun vuoden 2013 alusta Verohallinnon päätöksellä, joka perustui hallituksen esityksessä HE 102/2012 vp ilmaistuun tahtotilaan, aluehinnan vähimmäismääräksi määrättiin yksi euro neliömetriltä, jolloin myöskään maapohjan pinta-alan mukaan määräytyvä alennuskaava ei enää tullut sovellettavaksi. Toimenpiteen seurauksena lukuisille maanomistajille tuli ensimmäisen kerran määrättäväksi kiinteistöveroa muun muassa alueilla, joissa rakennusmaan kysyntä on vähäistä, kun pienimmän maksuunpantavan kiinteistöveron vähimmäismäärä 17 euroa ylittyi.

Uudistuksen yhteydessä mainitusta aluehinnan vähimmäismäärästä luovuttaisiin, mutta perusteet muun maapohjan määrittelyyn eivät sellaisenaan poistuisi. Aluehinnan vähimmäismäärän poistuessa myös pinta-alaperusteinen alennuskaava voisi tulla taas sovellettavaksi.

Muun maapohjan määritelmässä lähtökohtana olisi se, että maapohjalle ei voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 19 luvun mukaista rakennuslupaa tai 23 luvun mukaista poikkeamispäätöstä eikä kiinteistöä ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää rakennuspaikan lisämaana taikka kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen. Maapohjan luokittelu muuksi maapohjaksi edellyttäisi ehdotuksen mukaan siitä, että näiden soveltamiskriteerien täyttymisestä esitetään selvitys. Käytännössä maanomistajan osoitettavaksi jäisi, että esimerkiksi poikkeamislupaa rakentamiseen ei ole myönnetty tai että kiinteistö ei maaperän ominaisuuksien vuoksi sovellu rakentamiskäyttöön.

Esityksen valmistelussa on ollut esillä myös mahdollisuus kytkeä muun maapohjan määritelmä suoraan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin rakennusluvan ja poikkeamisluovan myöntämisen edellytyksiin. Tällaista ratkaisua ei kuitenkaan ole pidetty kiinteistöverotuksen massamenettelyyn soveltuvana, koska maankäyttö- ja rakennuslain rakennusluvan ja poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä koskevat säännökset on laadittu pitäen silmällä yksittäistapauksellista lupaharkintaa. Nämä säännökset tarjoavat lisäksi kunnille pitkälle menevää harkintavaltaa paikallisten olosuhteiden huomioon ottamiseksi.

Toista hallinnonalaa silmällä pitäen toteutetun merkittävää harkintavaltaa sisältävän sääntelyn ottaminen verotuksen perusteeksi olisi vaikeasti sovitettavissa yhteen perustuslain 81 §:n 1 momentin kanssa, jonka mukaan valtion verosta säädetään lailla, joka sisältää säännökset veron suuruuden perusteista. Perustuslakivaliokunta on lainkohtaa koskevassa tulkintakäytännössään vakiintuneesti katsonut, että verolain säännösten tulee olla niin tarkkoja, että lakia soveltavien viranomaisten harkinta veroa määrättäessä on sidottua harkintaa.

Muu maapohja ehdotetaan arvostettavaksi vakiintuneen verotuskäytännön mukaisesti 20 prosenttiin rakennusmaan arvosta.

4.3.4. Maa-aineksen ottoalueiden verotusarvo

Maa-aineksen ottoalueiden kiinteistöverotuksessa ehdotetaan siirryttäväksi tuollaisista alueista maksettuja keskimääräisiä kauppahintojen perusteella määräytyvään verotusarvoon.

Nykyinen säännös, jonka mukaan maa-aineksen ottoalueet arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä on verovuoden päättyessä, laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan laskettuna, on periaatteiltaan selkeä. Käytännössä säännöksen soveltaminen Verohallinnon ohjeiden mukaisesti on kuitenkin hyvin monipolvista ja sisältää pitkälti arvionvaraisia elementtejä erityisesti puhtaan tulon määrittelyssä. Lisäksi ohjeisiin sisältyy useita vaihtoehtoisia arvostamismenetelmiä. Verotusarvon laskenta lähenee muuhun kiinteistöverotukseen nähden vieraalla tavalla tuloverotuksen verotuslaskentaa. Verotusarvon oikeellisuus on ylipäätään vaikeasti kontrollitavissa.

4.3.5. Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintatietojen hintojen julkaisu karttapalvelussa

Kiinteistöverotuksen läpinäkyvyyden lisäämiseksi, maanomistajien ja verovelvollisten palvelemiseksi sekä Verohallinnolle maapohjan arvostamisen perusteista tulevista yhteydenotoista aiheutuvien hallinnollisten kustannusten vähentämiseksi on tarkoitus luoda kansalaispalvelu, jonka kautta jokainen voisi saada Verohallinnon sähköisen karttapalvelun kautta tiedot Maanmittauslaitoksen tuottamista keskimäärisistä aluekohtaisista hinnoista koko maassa.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin (1346/1999), jäljempänä *verotietolaki* lisättäisiin kansalaispalvelun toteuttamiseksi tarpeelliset säännökset. Palvelun käyttäminen edellyttäisi tunnistautumista.

5. Myöhemmät muutostarpeet

5.1. Veroprosenttien määrittäminen

Verotusarvot tulevat muuttumaan siinä määrin merkittävästi, että kunnilla on painava tarve voida määrittää veroprosentit uudelleen siten, että kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistä kertyvä vero ei merkittävästi muutu. Arvostamisuudistuksen tavoitteena ei sinänsä ole lisätä kuntien kiinteistöverokertymää. Tätä koskevat poliittiset ratkaisut jäisivät tehtäväksi myöhemmin.

Uudistuksen tässä vaiheessa, verotusarvojen perusteiden tarkemman määrittelyn ollessa kesken, ei voida tarkoin ennakoida, millaiseksi veroprosentit uudistuksen jälkeen muodostuisivat, tai millaisiksi veroprosenttien vaihteluvälejä kiinteistöverolaissa tulisi uudistuksen johdosta tarkistaa. Tämän vuoksi veroprosenttien vaihteluvälit määritettäisiin uudistuksen myöhäisemmässä vaiheessa erikseen. Asiaa koskeva hallituksen esitys jäisi annettavaksi seuraavan hallituskauden aikana syksyllä 2019, johon mennessä kunnittainen veropohja on riittävästi tiedossa. Tavoitteena on, että marraskuun 17 päivään mennessä, jolloin kunnanvaltuustojen on ilmoitettava päättämänsä veroprosentit Verohallinnolle, kunnilla olisi riittävän täsmällinen kuva veropohjasta päätöksentekoaan varten. Tarvittaessa mainitusta päivämäärästä voitaisiin myös joustaa esimerkiksi vuodenvaihteeseen asti vaarantamatta kiinteistöverotuksen toimittamista ajallaan.

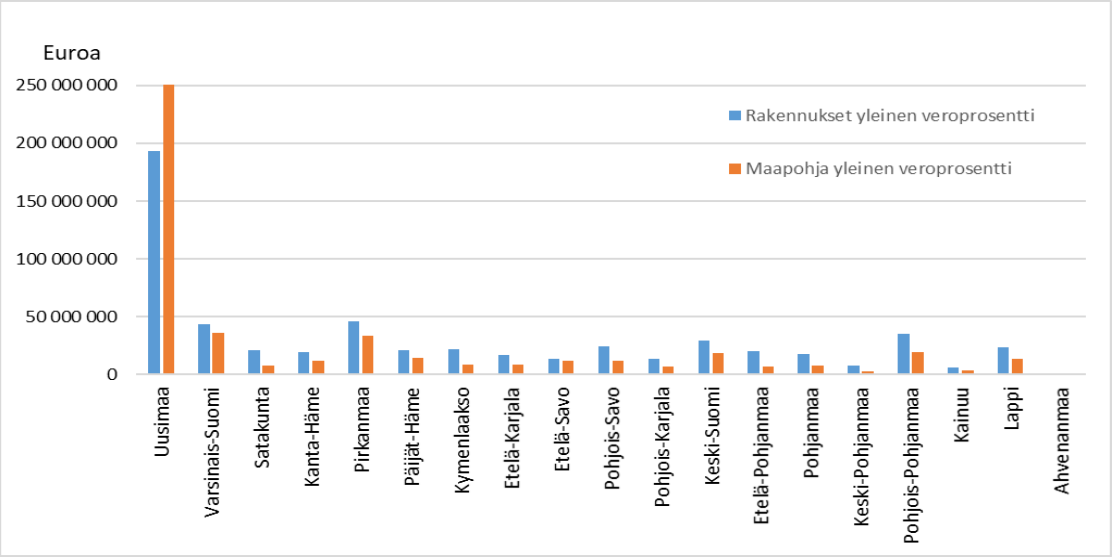
Uudistuksen vaiheistus kuvatulla tavalla on välttämätöntä, jotta uudistus voidaan toteuttaa kaavaillusti vuoden 2020 alusta. Uusien verotusarvojen määrittäminen on huomattavan työläs, aikaa vievä ja kustannuksia aiheuttava prosessi, jonka loppuun saattaminen ei ole tarkoituksenmukaista, jos uudistuksen toteuttamisen perusperiaatteista vallitsee epävarmuus.

Vaiheistuksen haasteena on toisaalta se, että vaikutusarviointi jää väistämättä yleispiirteiseksi.

5.1.1. Maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista

On myös painavia perusteltua sille, että maapohjaan sovellettava veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista, jotta kunnat voisivat tarkoituksenmukaisesti käyttää kiinteistöveroa muun muassa maankäytön ohjauksen välineenä alueelliset olosuhteet ja verotusarvojen taso huomioon ottaen ja samalla säädellä verorasituksen jakautumista verovelvollisryhmien välillä paikalliset olosuhteet huomioiden. Mainituista näkökulmista maapohjasta ja rakennuksista kertyvän kiinteistöveron osuuden alueellinen vaihtelu on nykyisin huomattava.

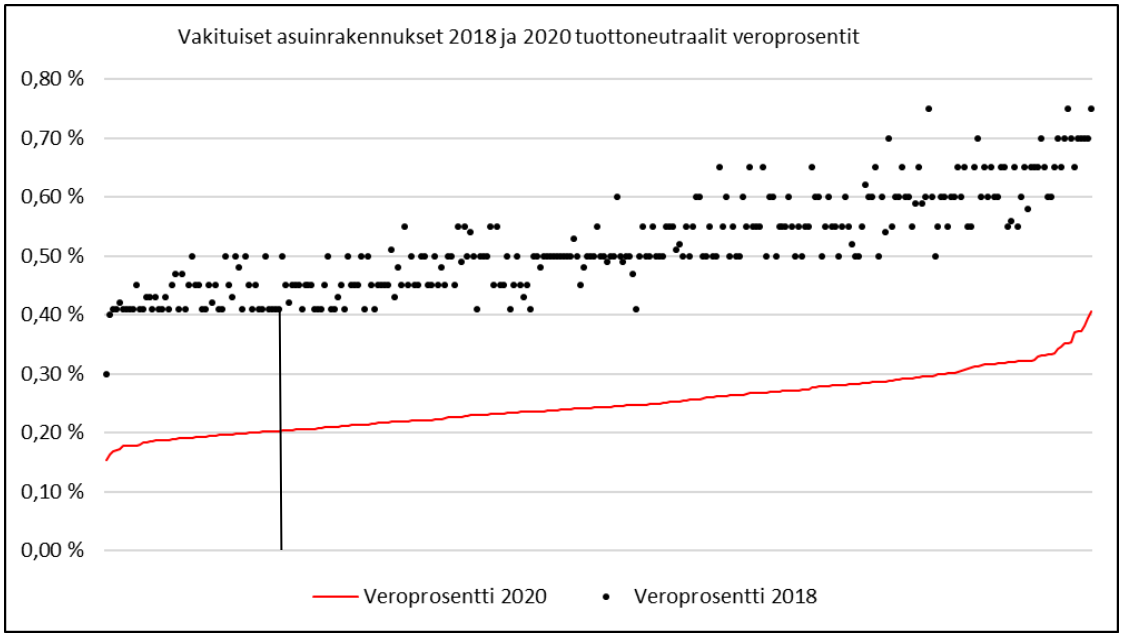
Alla olevasta kuviosta ilmenee yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista ja maapohjasta kertyvän laskennallisen kiinteistöveron määrä maakunnittain vuonna 2018. Kuntakohtaiset vaihtelut ovat luonnollisesti vielä suurempia. Uudistuksen myötä on lisäksi odotettavissa erityisesti maapohjan verotusarvojen nousua kasvualueilla ja vastaavasti laskua maaseudulla ja muuttotappiokunnissa, jolloin erot tulevat kasvamaan.



5.1.2. Tuottoneutraalien veroprosenttien tarkastelua

Alla olevista kuvioista ilmenevät tämän esityksen antamishetkellä käytettävissä oleviin tietoihin perustuva arvio niistä kunnittaisista veroprosenteista, joilla kunnat saavuttaisivat vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista ja asuntotonteista saman verokertymän vuonna 2020 kuin vuonna 2018. Laskelmassa veropohjan oletetaan säilyvän vuoden 2018 tasolla. Kuviossa kunnat on asetettu uuden veroprosentin mukaan nousevaan järjestykseen (punainen käyrä). Mustat pisteet kuvaavat vaaka-akselilla samalle kohdalle sijoittuvien kuntien vuoden 2018 veroprosentteja.

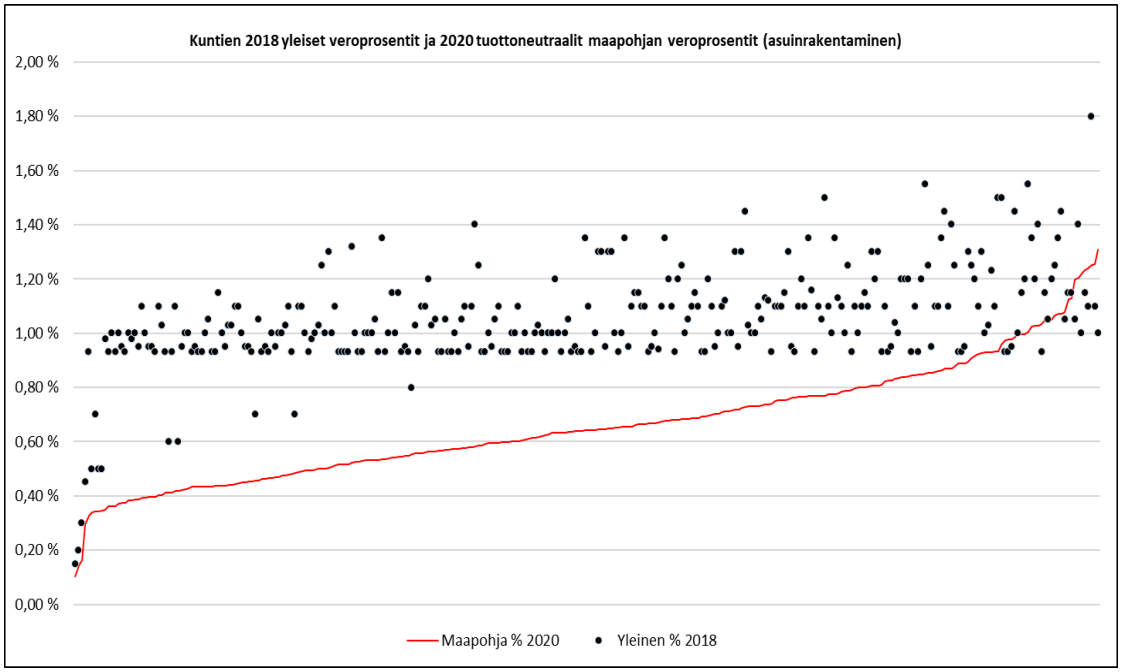
Kuviosta ilmenevät uudet tuottoneutraalit veroprosentit ovat etenkin asuntotonttien osalta karkea arvio. Maapohjan tietoina on käytetty toukokuussa 2018 käytettävissä olevia tietoja mediaanihinnoista eri kunnissa.



Koska rakennusten verotusarvot määräytyvät koko maassa samojen perusteiden mukaan lukuun ottamatta sijaintikerrointa, joka tämänhetkisen arvion mukaan vaihtelisi välillä 1 – 0,79, uusi veroprosentti olisi kaikissa kunnissa olennaisesti vuoden 2018 veroprosenttia alemmalla tasolla. Esimerkiksi pystyviivan kohdalle sijoittuva Espoo, jossa veroprosentti on 0,41 eli lain sallimalla vähimmäistasolla, saavuttaisi nykyisen verokertymän veroprosentilla 0,20. Kuvion mukainen koko maan verotusarvoilla painotettu uuden veroprosentin keskiarvo olisi 0,26, kun se vuonna 2018 on 0,49.

Uuden veroprosentin ja vuoden 2018 veroprosenttien erot vaihtelevat kunnittain merkittävästi, mikä johtuu kuntien veropohjan koostumuksen eroista. Siihen vaikuttaa sijaintikertoimen lisäksi olennaisesti rakennusten keskimääräinen ikä jälleenhankinta-arvosta tehtyjen ikäalennusten johdosta.

Asuinrakentamiseen osoitetun maapohjan osalta vastaava tarkastelu ilmenee alla olevasta kuviosta.



Uusien tuottoneutraalien veroprosenttien suhteelliset erot kuntien välillä ovat selvästi suuremmat kuin vakituisten asuinrakennusten kohdalla, mikä kuvastaa asuntotonttien markkinaarvojen alueellista eriytymistä. Tuottoneutraalin veroprosentin verotusarvoilla painotettu keskiarvo olisi koko maassa 0,47 prosenttia, kun se vuonna 2018 on 0,98 prosenttia.

Kuviosta ilmenee, että oikeassa reunassa uutta veroprosenttia kuvaavan käyrän alapuolelle asettuvat 11 kuntaa joutuisivat korottamaan veroprosenttiaan saavuttaakseen vuoden 2018 mukaisen kertymän.

Kuviosta ilmenevät 0,93 prosentin alarajaa alemmat nykyiset veroprosentit koskevat 13 kuntaa Ahvenanmaan maakunnassa, jossa sovelletaan maakunnan kiinteistöverolain mukaisia prosentteja. Kuviossa ei ole mukana maakunnan kuntia, joissa veroprosentti on 0,00.

Laskennassa on mukana asuinrakentamiseen osoitettu maapohja, joka käsittää noin 63 prosenttia koko maan maapohjan yhteenlasketusta verotusarvosta, joten tarkastelu on pitkälti suuntaa antava yleisemminkin.

5.2. Valtiovarainministeriön asetus rakennusten perusarvon laskentaperusteista

Rakennusten perusarvon laskentaperusteista, jotka tarkistettaisiin vuosittain, on perusteltua säätää valtiovarainministeriön asetuksella, kuten jälleenhankinta-arvojen perusteista nykyisinkin. Vuosittain annettava asetus, joka annettaisiin ensimmäisen kerran loppuvuodesta 2019, on tarkoitus uudistaa rakenteellisesti ja sisällöllisesti arvostamislakia koskevan lakiehdotuksen 30 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvatulla tavalla.

Nykyisen vesivoimalaitosten jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisia yksikköarvoja on tarkoitus päivittää nykyiseen tapaan rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuoden 2019

lopussa annettavassa asetuksessa vesivoimalaitoksen perusarvon laskentaperusteista tehtäisiin myös muut tarvittavat muutokset.

Alla on alustavasti luonnosteltu asetuksen rakennetta.

Luonnostelua asetukseksi rakennusten perusarvon laskentaperusteista [*Asetusluonnos otettaneen veroprosentteja koskevan 2019 syksyllä annettavan esityksen liitteeksi*]

A §
Varojen arvostamisesta verotuksesta annetun lain 30 §:ssä tarkoitetut rakennuksen perusarvon laskentaperusteena käytettävät yksikköarvojen hintaluokat ovat seuraavat.

Hintaluokka	**Yksikköarvo**
1	X euroa / m2
….	…
30	Y euroa / m2

B §
Rakennusten käyttötarkoituskohtaiset yksikköarvot ovat seuraavat**:**

Käyttötarkoitus	**Tilastokeskuksen koodi**	**Yksikköarvo**
Asuinpientalot		
Yhden asunnon talot	0110	x euroa / m2
Kahden asunnon talot	0111	x euroa / m2
Rivitalot	0112	x euroa / m2
Asuinkerrostalot		
Asuinkerrostalot	0121	x euroa / m2
…jne		

C §

Varojen arvostamisesta verotuksesta annetun lain 30 §:ssä tarkoitetut sijaintikertoimet ovat seuraavat:

Kunta	**Sijaintikerroin**
Alajärvi	0,79
Alavieska	0,79
…jne	

5.3. Kiinteistöjen ja rakennusten vertailuarvon tarkistaminen

Edellä jaksossa 1.5. todetun mukaisesti verotusarvot vaikuttavat yritysten nettovarallisuuden laskentaan siten, että kiinteistön ja rakennuksen arvona pidetään periaatteellisena pääsääntönä olevan verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon sijasta arvostamislain kiinteistöjen ja rakennusten arvostamista koskevien säännösten mukaista arvoa, jos se on poistamatta olevaa hankintamenoa korkeampi.

Uudistuksen myötä verotusarvot etenkin rakennusten osalta ovat merkittävästi nousemassa. Ilman muita toimenpiteitä tämä merkitsisi samalla yritysten ja maatilojen nettovarallisuuden nousua, mikä keventäisi osinkoverotusta vähentäen valtion verotuloja ja pienentäisi elinkeinoyhtymän tulo-osuuden sekä jaettavan yritystulon ansiotulo-osuutta ja siten alentaisi sekä valtion että kuntien verotuloja. Jaettavan yritystulon osalta nettovarallisuuden kasvun vaikutusta rajoittaisi yrittäjän mahdollisuus valita, sovelletaanko pääomatulo-osuuden laskennassa 20 vai 10 prosentin tuotto-oletusta vai verotetaanko tulo kokonaan ansiotulona. Yrittäjän tulotasosta

riippuen yritystulon verottaminen ansiotulona nettovarallisuuden määrästä riippumatta voi olla pääomatulona verottamista edullisempaa.

Arvostamistasojen nousu vaikuttaisi vastaavasti yritysten sukupolvenvaihdosten veronhuojennukseen arvostamislain mukaisia arvoja korottavasti, mikä kiristäisi sukupolvenvaihdosten perintö- ja lahjaverotusta.

Arvostamisuudistuksella ei ole tarkoitus sellaisenaan vaikuttaa kiinteistöverotuksen tasoon tai kiinteistöverokertymään. Ei myöskään ole perusteltua, että uudistuksen sivuvaikutuksena yritysten sukupolvenvaihdosten verokustannus kasvaisi tai että yritysten omistajat saisivat toisen veromuodon kautta hyväkseen ansiotonta etua, joka kiinteistövaltaisilla toimialoilla voi muodostua merkittäväksikin, samalla kun verotulot vähenisivät.

Uudistus antaa siten aiheen tarkastella myös yritysten nettovarallisuuden laskennassa käytettävän kiinteistön ja rakennuksen verotusarvoon perustuvan vertailuarvon tasoa. Yksinkertainen ja verovelvollisille ymmärrettävä menettely olisi alentaa vertailuarvo tiettyyn prosenttiosuuteen kiinteistön tai rakennuksen arvostamislain mukaisesta arvosta. Prosenttiosuus olisi määritettävissä siten, että vertailuarvon tuoma etu nettovarallisuuslaskennassa säilyisi keskimääräisesti ennallaan. Samalla kiinteistön ja rakennuksen arvostamistaso sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa voitaisiin keskimääräisesti säilyttää ennallaan.

Koska arvostamistasojen muutokset vaihtelisivat rakennustyyppikohtaisesti, kiinteistön ja rakennuksen vertailuarvon alentaminen tiettyyn prosenttiosuuteen verotusarvosta merkitsisi, että joidenkin yritysten omistajat saisivat tuloverotuksessaan hyötyä nettovarallisuuden noustessa, kun toisten yritysten nettovarallisuus alentuisi. Muutoksia kuitenkin olennaisesti tasapainottaisi se, että verotusarvojen nousun myötä nettovarallisuuden kasvusta hyötyvien yritysten kiinteistöverorasitus vastaavasti kasvaisi ja päinvastoin.

Verotusarvojen uudelleen määrittelyn tässä vaiheessa ei ole edellytyksiä tarkoin arvioida sitä oikeaa tasoa, jolle vertailuarvo olisi asetettava suhteessa verotusarvoihin, jos tavoitteena on säilyttää vertailuarvon vaikutus samalla tasolla nettovarallisuuslaskennassa ja sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa. Asiaa arvioidaan erikseen ja tarvittavat muutokset olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa vuoden 2019 syksyllä veroprosenttien vaihteluväleistä annettavan esityksen yhteydessä.

Esimerkki

Oletetaan, että yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousevat keskimäärin 100 prosentilla, ja että vertailuarvo edellä mainittujen vaikutusten ehkäisemiseksi asetetaan 50 prosenttiin verotusarvosta. Tällöin sellaisen kiinteistö vertailuarvo, jonka verotusarvo nousee keskimääräisellä 100 prosentilla, säilyisi ennallaan samoin kuin sen vaikutus sekä nettovarallisuuteen että sukupolvenvaihdoksen kustannukseen.

Oletetaan, että osakeyhtiöiden A ja B omistamat verotusarvoltaan 1 000 000 arvoiset kiinteistöt on nettovarallisuuslaskennassa arvostettu verotusarvoon poistamatta olevan menojäännöksen ollessa sitä alempi.

Oletetaan, että yhtiön A omistaman kiinteistön verotusarvo nousee keskimääräistä enemmän 150 prosentilla 2 500 000 euroon, jolloin vertailuarvo nousee 1 000 000 eurosta 1 250 000 euroon. Nettovarallisuuden ja matemaattisen arvon lisäyksen johdosta yhtiön voitosta jakamasta osingosta edullisimman verokohtelun piiriin (osingosta 25 prosenttia pääomatuloa ja 75 prosenttia verovapaata tuloa) kuuluva määrä nousisi vastaavasti 8 % x 250 000 = 20 000 eurolla. Verohyödyksi, verrattuna siihen, että mainittu 20 000 euron osinko ylittäisi 8 prosenttia matemaattisesta arvosta, jolloin 75 prosenttia siitä verotettaisiin ansiotulona ja 25 prosenttia verovapaana tulona, muodostuisi keski-

tuloisen palkansaajan keskimääräisellä veroprosentilla (31 %) 3 150 euroa. Kiinteistöverotuksessa verotusarvon nousu 1 500 000 eurolla lisäisi kiinteistöverokustannusta 2 500 eurolla, jos kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti 1,00 alenee tuottoneutraalisti 0,50 prosenttiin. Ottaen huomioon kiinteistöveron vähennyskelpoisuus tuloverotuksessa kiinteistöveron nousun nettovaikutus 20 prosentin yhtiöverokannalla on 2 000 euroa. Osakkaan ja yhtiön yhteenlaskettu verohyöty on 1 150 euroa.

Oletetaan, että yhtiön B omistaman samassa kunnassa sijaitsevan kiinteistön verotusarvo nousee keskimääräistä vähemmän 50 prosentilla 1 500 000 euroon, jolloin vertailuarvo alenee 750 500 euroon. Edullisimpana osinkona jaettavissa olevan osingon määrä alenee 8 % x 250 500 eurolla eli 20 000 eurolla. Osingon verokustannus nousisi edellä mainituilla oletuksilla noin 3 150 eurolla. Kiinteistöverotuksen muutoksen nettovaikutus on – 2 000 euroa. Osakkaan ja yhtiön yhteenlaskettu verorasitus nousee 1 150 eurolla.

Tämänhetkisen tiedon mukaan vertailuarvon käyttäminen kiinteistöjen arvostamisperusteena nettovarallisuuslaskennassa ei nykyisin ole tavanomaista. Osaltaan tämä johtuu siitä, että kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä kiinteistön poistamatta oleva hankintameno päivittyy uuden omistajan verotuksessa hankintamenon perusteella, kun taas kiinteistön verotusarvo jatkaa alenemistaan ikäalennusten johdosta. Tilanne kuitenkin muuttuisi verotusarvojen nousun myötä, jollei vertailuarvoon tehdä tasokorotusta.

Vertailuarvon voidaan olettaa tulevan sovellettavaksi useammin perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa, koska kiinteistönomistuksen voidaan näissä tilanteissa olettaa olevan keskimäärästä pitkäaikaisempia. Pitkään omistettujen rakennusten kohdalla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaiset poistoprosentit, jotka ovat olennaisesti kiinteistöverotuksessa tehtäviä ikäalennuksia suuremmat, voivat usein alentaa menojäännöksen vertailuarvoa alemmas. Onkin syytä olettaa, että vertailuarvon tason tarkistamisella on suurempi merkitys suhteellisesti suuremmassa osassa sukupolvenvaihdostilanteista kuin yrityskentässä muutoin.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen arvostaminen nettovarallisuuslaskennassa ja sukupolvenvaihdossäännöstä sovellettaessa pohjautuisi vastaisuudessakin verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon. Tähän ei vaikuta se, että niiden verotusarvon määrittämisessä kiinteistöverotuksessa siirryttäisiin soveltamaan laskennallista perusarvoa uusien rakennusten osalta.

5.4. Kiinteistöveron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa

Maapohjan ja rakennusten verotusarvojen kehitys ei aiemmin todetun mukaisesti ole seurannut markkina-arvojen tai todellisten rakentamiskustannusten kehitystä. Varsinkin eri rakennustyyppien välillä tässä kehityksessä voi olla huomattaviakin eroja. Tämän vuoksi osalla kiinteistöistä arvostuksen saattaminen maapohjan kauppahintojen ja rakentamiskustannusten nykytason huomioon ottavalle kohtuulliselle tasolle voi ainakin yksittäistapauksissa merkitä suhteellisesti tai euromääräisesti vähäistä suurempaa verokustannuksen nousua siitäkin huolimatta, että kuntien uudet veroprosentit asettuisivat olennaisesti nykyistä alemmalle tasolle.

Edellä sanottu on antanut aiheen arvioida, onko tarvetta ja mahdollisuuksia rajoittaa kiinteistöveron merkittävämpiä kertanousuja lyhyen siirtymäajan kuluessa ja näin helpottaa kiinteistönomistajien sopeutumista uuteen tilanteeseen. Esillä on ollut vaihtoehto, että kiinteistöveroa ei maksuunpantaisi siltä osin, kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin tietyn euromäärän, jos veron määrä samalla nousisi vähintään tietyn suhteellisen osuuden.

Veron nousua rajoittava säännös ja sen soveltaminen olisi monessa suhteessa ongelmallista. Ensinnäkin, veron nousu edellisestä vuodesta voi johtua myös muista kuin uudistuksesta ai-

heutuvista muutoksista. Ne voivat koskevat maapohjaa, rakennuksia, omistussuhteita, veroprosenttia taikka näistä useampia yhdessä. Maapohjan verotusarvo voi nousta esimerkiksi kaupan johdosta pinta-alan muuttuessa. Maksettava vero voi nousta maapohjan siirtyessä yleisen kiinteistöveron piiristä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin piiriin. Rakennusten verotusarvoa kasvattavat laajennukset ja rakenteilla olevan tai olleen rakennuksen valmistumisasteen muutokset. Maksettavan veron määrää lisää myös rakennuksen siirtyminen esimerkiksi vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiristä yleisen tai vapaa-ajanasuntojen veroprosentin piiriin. Muutos voi aiheutua myös siitä, että Verohallinnon kiinteistötiedot täydentyvät esimerkiksi kuntien ilmoittaessa tontilla olevia kiinteistötiedoista puuttuvia rakennuksia koskevia tietoja. Nousua aiheutuu myös siltä osin, kuin kunnat asettavat veroprosenttinsa vuodelle 2020 tuottoneutraalia veroprosenttia korkeammalle tasolle.

Rajoitussääntö olisi myös pulmallinen kuntien kannalta, koska se vaikeuttaisi veroprosenttien määräämistä ja voisi johtaa siihen, että kunnat mitoittavat veroprosentin varovaisuussyistä varmuuden vuoksi korkeammaksi kuin olisi tarpeen budjetoidun verokertymän saavuttamiseksi. Todellinen kertymä selviää vasta jälkikäteen.

Laskentateknisistä syistä veron nousua jouduttaisiin rajoittamaan samassa suhteessa sekä rakennuksen että maapohjan osalta, myös tilanteissa joissa maapohjalla ja rakennuksella on eri omistaja. Rakennuksen tai maapohjan omistaja voisi tällöin saada aiheetonta hyötyä, jos veron nousu ei aiheudu hänen omistamansa kohteen arvostuksen muutoksesta.

Rajoitussäännön soveltamisesta tai soveltamatta jäämisestä ennakoidaan aiheutuvan paljon muutoksenhakuja, koska normaaleista kiinteistötietojen muutoksista johtuvia vaikutuksia voitaisiin automaatiossa rajata pois vain rajallisesti. Rajoitussääntö tulisi tämän vuoksi kohdistumaan joihinkin kiinteistöihin aiheettomasti ja joidenkin kiinteistöjen kohdalla jäädä aiheettomasti soveltamatta. Kiinteistötietojen muutoksia on vuosittain satoja tuhansia, minkä vuoksi tapauskohtainen käsittely Verohallinnossa ei ole mahdollista. Virheelliset soveltamisratkaisut jäisivät siten suurelta osin muutoksenhaussa oikaistavaksi, aiheuttavat verotukseen epäyhdenmukaisuutta sekä kuormittavat Verohallintoa, kuntia ja muutoksenhakuelimiä.

Uudistuksen jatkovalmistelussa selvitetään tarkemmin perusteita puheena olevalle rajoitussäännökselle samoin kuin sen sovellettavuutta ja vaikutuksia kuntien ja kiinteistönomistajien kannalta. Asia tulisi ratkaistavaksi syksyllä 2019 annettavan lakiesityksen yhteydessä.

6. Esityksen vaikutukset

6.1. Yleistä vaikutusarvioinnista

Kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamisessa ei aiemmin todetun mukaisesti ole tarkoitus vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon tai kuntien kiinteistöverokertymään. Veroprosenttien vaihteluvälejä koskeva esitys annettaisiin syksyllä 2019.

Jotta uudistusten vaikutusarvioinnissa voidaan erikseen tarkastella arvostamisuudistuksesta johtuvia muutoksia, on välttämätöntä tehdä se laskentaoletus, että kunnat asettavat uudet veroprosentit siten, että verokertymä säilyy ennallaan, ja että veroprosenttien vaihteluvälit tullaan asettamaan siten, että tämä on mahdollista.

Saman veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten ja maapohjan verotusarvojen muutokset merkitsevät, että veropohjassa tapahtuu sekä koko maassa että kuntien sisällä suhteellisia alueellisia muutoksia. Selvimmin näin tapahtuu maapohjan verotusarvojen osalta, kun aluehinto-

jen uudelleen määrittely johtaa aluehintojen nousuun tai laskuun eri kuntien ja saman kunnan eri alueiden välillä.

Rakennusten osalta tapahtuu samoin suhteellisia veropohjamuutoksia, kun verotusarvojen suhteellinen muutos vaihtelee rakennustyypistä riippuen.

Kun laskentaoletuksena edellä sanotun mukaisesti on se, että kunnat asettavat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti, erot verotusarvojen suhteellisissa muutoksissa johtavat kiinteistöverorasituksen osittaiseen siirtymiseen sellaisten kiinteistöjen omistajilta, joiden verotusarvon suhteellinen muutos on vähäinen tai negatiivinen, sellaisten kiinteistöjen omistajille, joiden verotusarvon nousu on suhteellisesti suurempi.

Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen soveltamalla kuntakohtaisia sijaintikertoimia vaikuttaisi sekin kuntien keskinäisiin veropohjaosuuksiin, mutta edellä mainitun laskentaolettaman johdosta tällä ei olisi vaikutusta kunnan alueella olevien kiinteistöjen omistajien verorasitukseen, koska sijaintikerroin olisi kunnan alueella sama rakennustyypistä riippumatta.

6.2. Vaikutukset kiinteistönomistajille

6.2.1. Vaikutukset kotitalouksille

Uudistuksen taloudelliset vaikutukset kotitalouksille riippuvat keskeisesti vakituisessa tai vapaa-ajankäytössä olevien asuinkiinteistöjen verotusarvojen suhteellisista muutoksista.

Asuinrakennukset

Uudistuksen yhteydessä nykyiset jälleenhankinta-arvon laskentaperusteena olevat perusarvot korvautuisivat kiinteämääräisellä yksikköarvolla, joka olisi riippumaton edellä jaksossa 1.2.1. kuvatuista lukuisista rakennuksen yksilöllisistä ominaisuuksista. Asuinrakennusten ikäalennuksia muutettaisiin siten, että ikäalennus on 1,25 prosenttia vuodessa rakennusmateriaalista riippumatta, ja peruskorjausten huomioon ottamisesta luovuttaisiin.

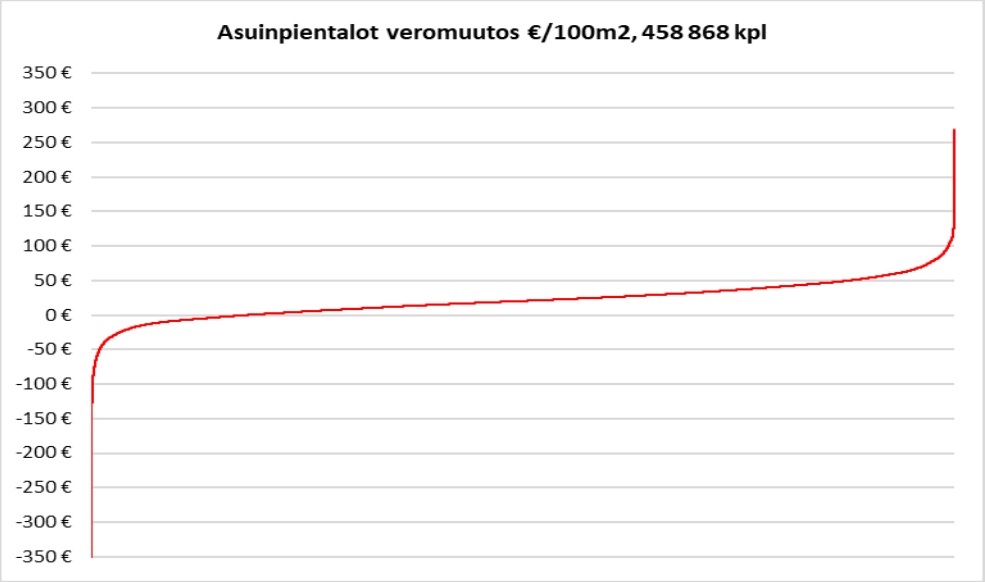
Kun kuntien oletetaan asettavan veroprosentin siten, että verokertymä ei muutu, rakennuksiin kohdistuva kiinteistöverorasitus jakautuisi uudella tavalla siten, että nykyisin keskimääräistä korkeamman perusarvon omaavien rakennusten kiinteistövero kevenisi ja keskimääräistä alemman perusarvon omaavien rakennusten kiinteistövero nousisi.

Uudistuksen vaikutuksia vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluviin asuinpientaloihin ja asuinkerrostaloihin on arvioitu Verohallinnon vuoden 2017 kiinteistöverotuksen tietokannasta satunnaisotannalla poimittuun runsaat 470 000 rakennusta käsittävään otosaineistoon perustuvalla mikrosimulaatiolla. Tarkastelua varten on aineiston perusteella laskettu kuntakohtaisesti se veroprosentti, jolla kukin kunta saavuttaa puheena olevista asuinrakennuksista saman verokertymän kuin vuonna 2018 sovellettavalla veroprosentilla.

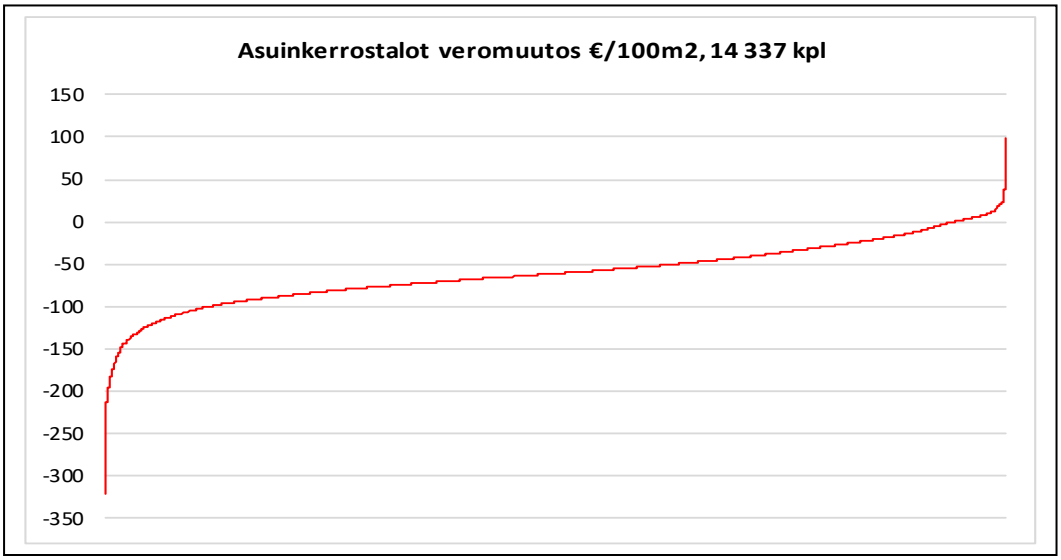
Otosaineistoon eivät sisälly sellaiset rakennukset, jotka ovat rakennustyypiltään muita kuin asuinpientaloja tai asuinkerrostaloja. Tällaisia ovat esimerkiksi asumiskäyttöä palvelevat talousrakennukset tai rakennustyypiltään vapaa-ajanasuntoja olevat rakennukset, joihin sovelletaan niiden tosiasiallisen käyttötarkoituksen vuoksi vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia. Asuinpientalojen ja –kerrostalojen osuus kaikkien vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten yhteenlasketusta verotusarvosta on käytetyssä aineistossa ollut noin 96 prosenttia.

Keskeinen tarkastelunäkökulma on euromääräisen muutoksen jakauma 100 kerrosneliömetriä kohden. Otokseen sisältyvien 458 868 asuinpientalon osalta jakauma ilmenee kuviosta alla.

Nykyiset jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaiset perusarvot ovat samat kaikille pientalotyypeille, joita Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa ovat yhden asunnon talot, kahden asunnon talot, rivitalot, ketjutalot sekä muut erilliset pientalot. Yhden asunnon talojen osuus kaikkiaan runsaasta 1,2 miljoonasta asuinpientalosta on 87 prosenttia ja osuus rakennusten pintaalasta 74 prosenttia. Tilastokeskuksen tämänhetkinen kerrosaloilla painotettu keskiarvo mainittujen asuinpientalojen yksikköhinnoista on 2062 euroa. Uutena kiinteistöverotuksen yksikköarvona on alla käytetty 1 400 euroa/m2, mikä on hieman vähemmän kuin 70 prosenttia edellä mainittujen hintaluokkien keskiarvosta. Hinnanmäärittelyn edetessä Tilastokeskuksessa edellä mainittu yksikköhinta alenee, jos huomioon päädytään ottamaan kustannuksiltaan paikallaan rakennettuja taloja halvemmat talopaketit.



Otokseen sisältyvien 14 337 asuinkerrostalon osalta jakauma ilmenee alla olevasta kuviosta. Yksikköarvona on käytetty 1 060 euroa/m2, mikä on 70 prosenttia Tilastokeskuksen alustavasta kerrostalojen 1 513 euron neliökeskihinnasta.



Asuinkerrostaloja koskevasta kuviosta ei voida suoraan tehdä päätelmiä tietynsuuruiseen kerrostalohuoneistoon kohdistuvasta muutoksesta, koska kerrostaloissa osa rakennusten kokonaisalasta on rappukäytäviä ja muita yhteisiä tiloja, joiden osuus kiinteistöverosta tulee osakkaiden maksettavaksi yhtiövastikkeiden kautta.

Asuinpientalojen kiinteistöveron nousu 100 kerrosneliömetriä kohden on enemmän kuin 50 euroa noin 12 prosentissa ja enemmän kuin 100 euroa vajaassa 0,7 prosentissa tapauksista. Asuinkerrostalojen osalta nousu 100 kerrosneliömetriä kohden on enemmän kuin 50 euroa vain viiden rakennuksen kohdalla.

Pientaloja, joissa nousu on ollut enemmän kuin 100 euroa 100 neliömetriä kohden, on tarkasteltu lähemmin. Aineistosta on ensin poistettu osa laskennassa virheelliseen lopputulokseen johtavista tapauksista, joissa jälleenhankinta-arvoa tai verotusarvoa on alennettu tai ikäalennusten määrää korotettu. Verotusarvoa alentavia perusteita sovellettaisiin myös uudistuksen jälkeen, jos perusteet alentamiselle ovat edelleen olemassa, eikä kyse ole esimerkiksi virheestä tallennuksessa.

Jäljelle jääneistä 3 030 tapauksesta runsaan neljänneksessä verotusarvoa on alentanut rakennuksen pääasiassa varastokäytössä oleva viimeistelemätön kellari. Niissä noin 300 tapauksesta (0,06 % kaikista 458 868 rakennuksesta), joissa veron nousu on enemmän kuin 125 euroa 100 neliömetriä kohden, kellarivähennys on vaikuttanut 80 %:ssa. Näistä suuri osa on verotuslaskennassa erillisinä niin sanottuina osarakennuksina käsiteltyjä laajennusosia, joista suuri osa tai jopa koko laajennusosa on kellaritilaa.

Mainitut 3 030 rakennusta ovat kaikki myös varsin tai melko uusia, keskimääräinen valmistumisvuosi on 2006 ja vanhin rakennus on valmistunut vuonna 1974. Suuri osa rakennuksista on lisäksi pinta-alaltaan melko suuria ja 60 prosentissa on lämmitysmuotona keskuslämmityksen sijasta sähkölämmitys tai lämmitystieto puuttuu.

Suurimmat veron nousut kohdistuvat siten ensinnäkin rakennuksiin, joiden arvoa alentava kellarin vaikutus poistuisi ja toiseksi suuriin uusiin rakennuksiin, joiden verotusarvoa ikäalennukset eivät ole mainittavasti vielä ehtineet alentaa ja joiden perusarvoa nykyisin alentavan

pinta-alaperusteisen alennuksen vaikutus poistuisi. Lisäksi näistä monissa on lämmitysmuotona sähkölämmitys. Pinta-alaperusteinen alennus alentaa yli 120-neliöisen pientalon perusarvoa runsaalla 10 prosentilla ja keskuslämmityksen puuttuminen runsaalla 7 prosentilla.

On myös huomattava, että mainituista 3 030 tapauksesta 40 prosenttia on Verohallinnon tietojen mukaan käsitelty niin sanottuina osarakennuksina, jotka tyypillisesti ovat laajennusosia, jolloin perusarvona on saatettu käyttää pientalon perusarvon sijasta esimerkiksi talous- tai varastorakennuksen perusarvoa, jolloin veron määrän nousuksi saadaan laskelmassa liian suuri arvo.

Kaikkiaan verotason muutokset olisivat siten melko maltillisia ja kohdentuisivat edellä kuvatulla tavalla eniten uusiin tai uudehkoihin suurempiin pientaloihin ja erityisesti rakennuksiin, joissa kellarin perusteella tehtävä vähennys poistuisi.

Verorasitus alenee mainittavammin selvästi suuremmassa osassa kerrostaloista kuin pientaloista. Tämä johtuu pitkälti siitä, että kerrostalot ovat pientaloja selvästi useammin kivirakenteisia, joilla ikäalennuksen määrä nousisi 1 prosentista 1,25 prosenttiin, mutta myös siitä, että kerrostaloissa ikäalennuksen laskentavuoteen vaikuttavia peruskorjauksia on tehty olennaisesti suuremmassa osassa kuin asuinpientaloissa. Kun peruskorjauksen verotusarvoa korottava vaikutus poistuu, monissa asuinkerrostaloissa verotusarvo alenee vähimmäistasolle 30 prosenttiin perusarvosta, (nyk. jälleenhankinta-arvo), jolloin verotus vastaavasti kevenee. Tämä voi heijastaa sitä, että asuinkerrostalojen kunnossapito on pientaloja paremmalla tolalla, mutta joka tapauksessa on syytä olettaa, että taloyhtiöiden isännöitsijät varsin kattavasti ilmoittavat kiinteistöverotukseen vaikuttavista peruskorjauksista Verohallinnolle.

Se, että asuinpientalojen verotus alenee 18 prosentissa tapauksista, kun kerrostalolla osuus on 95 prosenttia, merkitsee, että uudistuksen johdosta verorasitusta siirtyy asuinkerrostalojen osakkailta asuinpientalokiinteistöjen omistajille. Kokonaisvaikutus riippuu myös maapohjan verotusarvojen muutoksista. Tällä erää ei kuitenkaan voida arvioida, minkälaisia suhteellisia muutoksia tapahtuisi asuinpientalotonttien ja kerrostalotonttien verotusarvojen välillä. Eräissä kunnissa vaikutusta on myös korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2018:45, jonka ilmaiseman oikeusohjeen noudattaminen kiinteistöverotuksessa korottaa kerrostalotonteista suoritettavan kiinteistöveron määrää tilanteissa, joissa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on rakennuksen valmistumisen jälkeen alennettu siten, että käytetty rakennusoikeus ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden. Päätöksen mukaan verotusarvoa vahvistettaessa käytettävänä rakennusoikeutena on tällöin pidettävä tosiasiassa hyödynnettyä alkuperäisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

Kuntakohtaisia eroja aiheutuu siitä, että rakennuskannan koostumus rakennustyyppien, koon, rakentamisvuoden ja huomioon otettavien peruskorjausten suhteen vaihtelee kunnittain.

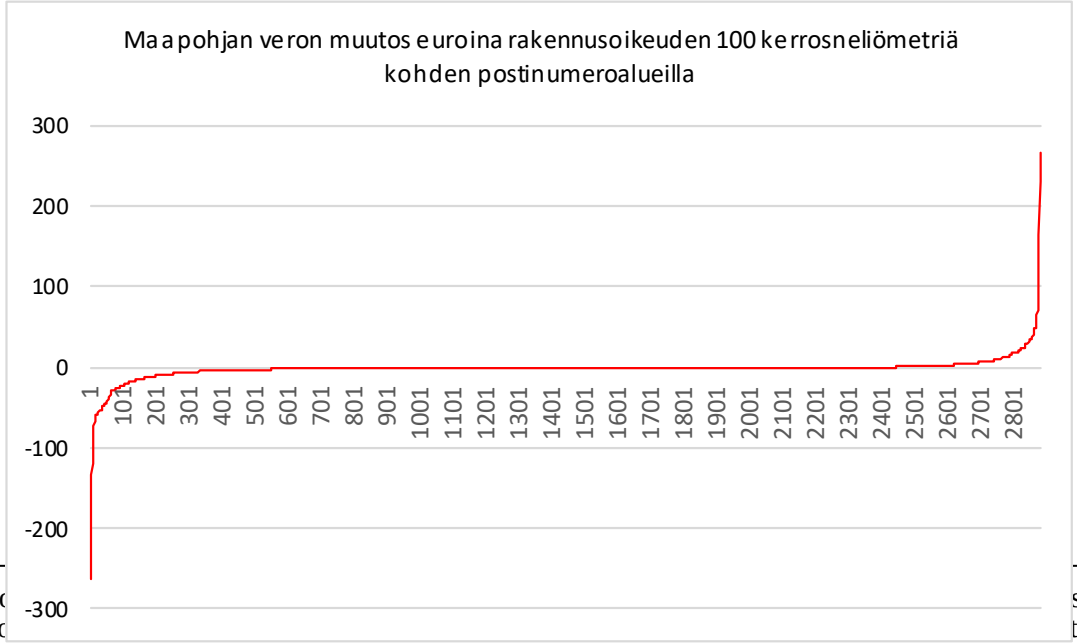
Vapaa-ajanasuntojen osalta edellytyksiä vastaavaan mikrosimulaatioon ei tällä erää ole, koska käytettävissä ei ole Tilastokeskuksen arviota sekä osavuotiseen että ympärivuotiseen käyttöön soveltuvien lomarakennusten neliökeskihinnoiksi. Mainittu jaottelu on kuitenkin tarkoitus säilyttää myös vastaisuudessa.

Maapohja

Maanmittauslaitoksessa käynnissä olevan maapohjan aluehintojen määrittämisen nykyvaiheessa maapohjaa koskevien muutosten vaikutusarvioinnissa on käytettävissä tämänhetkiset arviot asuinrakentamiseen osoitetun maapohjan mediaanihintojen muutoksista postinumero-

alueittain ja kunnittain. Lisäksi on käytettävissä alustavat arviot arvostamismenetelmän kehittämisessä/testauksessa käytetyistä aluehinnoista yhdestä kunnassa.

Alustaviin hinta-arvioihin pohjautuva yleiskuva maapohjaan kohdistuvan kiinteistöveron euromäärisestä muutoksesta tontin rakennusoikeuden 100 neliömetriä kohden postinumeroalueittain ilmenee alla olevasta kuviosta. Jos tontin kaavamääräyksissä määritetty niin sanottu tonttitehokkuusluku, joka kuvaa sallitun kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan, on esimerkiksi 0,15, niin 100 neliömetrin rakennusoikeus vastaa pinta-alaltaan 750 m2:n suuruista tonttia. Verotusarvoina on käytetty vuoden 2016 tietoja, ja muutos on laskettu käyttäen kunkin kunnan osalta vuoden 2018 veroprosenttia ja edellä kuvatulla tavalla laskettua tuottoneutraalia veroprosenttia. Tarkastelussa on 2 887 postinumeroaluetta kaikkiaan 2 916 postinumeroalueesta.

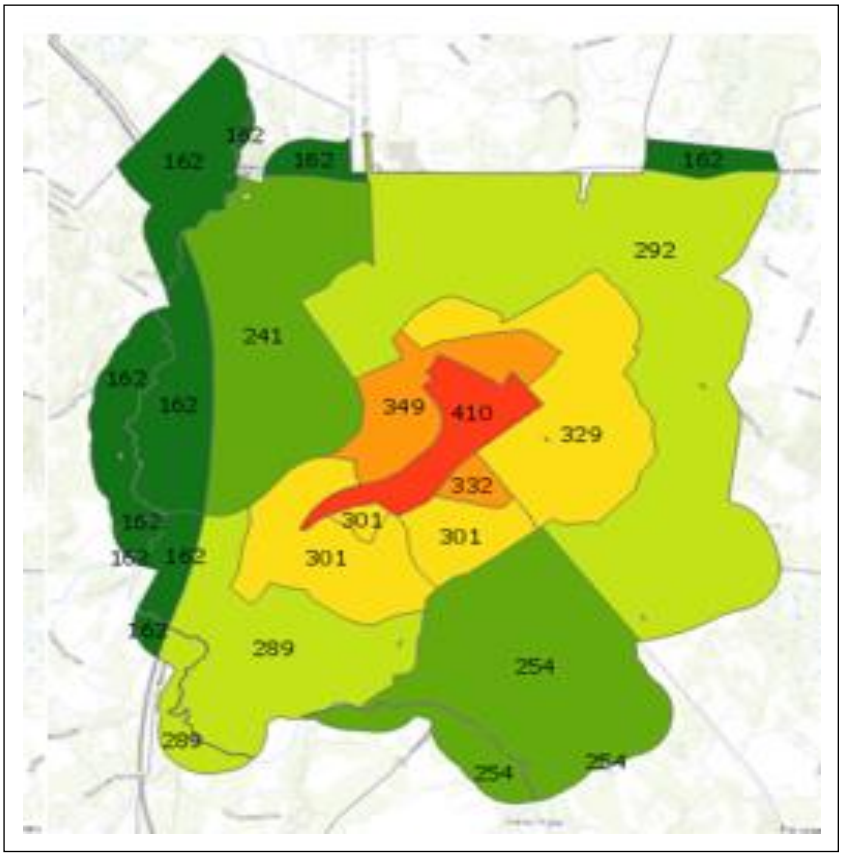


Po sa
no ti-
numeroalueista 14:ssä nousu on enemmän kuin 50 euroa ja neljässä enemmän kuin 100 euroa.

Hinta-alueita ei kuitenkaan muodosteta postinumeroalueiden mukaan, ja samalla postinumeroalueella voi esiintyä merkittäviä hintaeroja. Hintaeroja yksittäisen kunnan tasolla voidaan havainnollistaa käyttäen esimerkkinä 47 000 asukkaan Pohjois-Uusmaalaista Hyvinkään kaupunkia.

Alla olevasta kartasta ilmenee Hyvinkään keskustan asemakaava-alueen ja lähialueiden asuinpientalotonttien aluehintajako vireillä olevan koelaskennan mukaisena. Hinta-alueiden muodostamista ja hintatasoja tarkennetaan laskennan edetessä koko maassa kuntakohtaisesti.

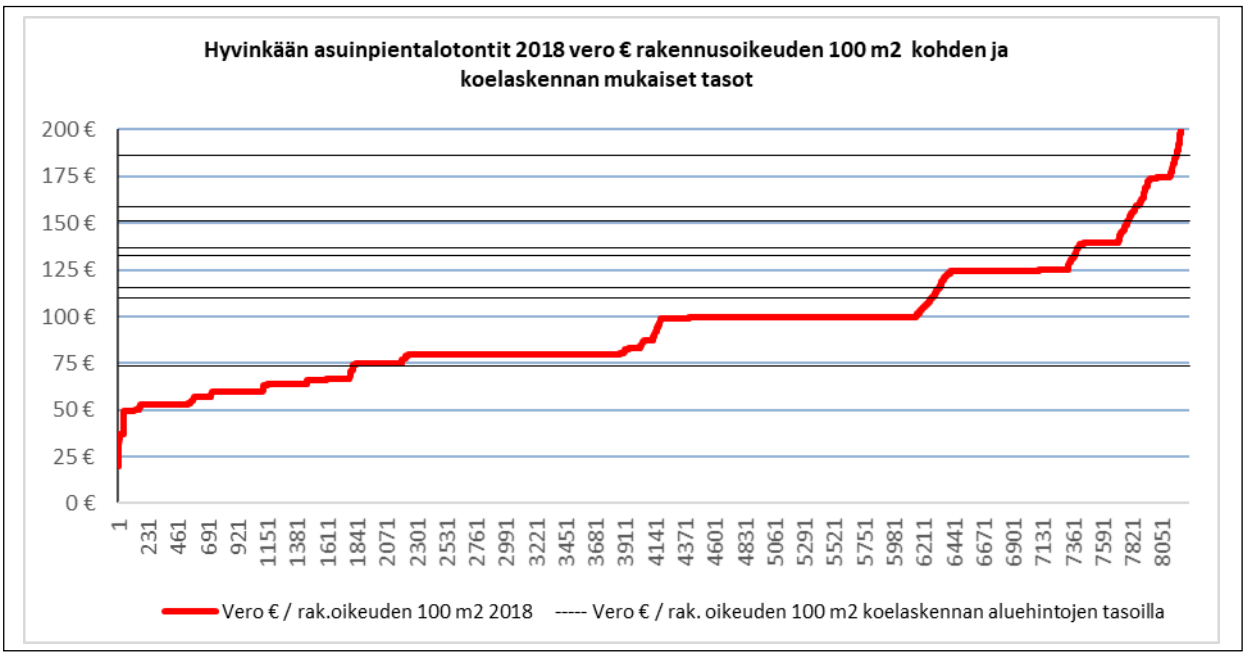
Hyvinkään asuinpientalotonttien aluehinnat koelaskennan (kesäkuu 2018) mukaisina



Hintakarttaan on merkitty asuinpientalotonttien aluehinnat euroina rakennusoikeuden neliömetriä kohden. Vaihteluväli on 410 – 162 euroa, ja vastaava verotusarvo 30 prosentin aliarvostus huomioon ottaen 287 – 113 euroa.

Nykyisin asuinpientalotonttien aluehinnat on Hyvinkäällä määritelty euroina pinta-alan neliömetriä kohden, kerrostalotonttien aluehinnat puolestaan euroina tontin rakennusoikeuden kerrosneliömetriä kohden. Verohallinnon arviointiohjeissa asuinkerrostalotonttien hintatasot on ilmaistu rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliömetrikohtaisina hintoina, omakotitonttien hintataso puolestaan tontin pinta-alaan perustuvina hintoina. Pääkaupunkiseudun suurissa kaupungeissa myös omakoti- ja rivitalotontteihin on sovellettu rakennusoikeuteen perustuvaa arvostamista.

Vertailukelpoisuuden vuoksi alla tarkastellaan Hyvinkään asuinpientalotonteista vuoden 2018 veroprosentin mukaan menevän veron määrää euroina rakennusoikeuden 100 m2 kohden ja koelaskennan mukaisen veron tasoa 100 m2 kohden, kun kunnan oletetaan asettavan uuden veroprosentin tuottoneutraalisti, jolloin veroprosentti olisi aiemmin kuvatulla tavalla laskien nykyisen 1,30:n sijasta 0,65.



Lukumääräisesti lähes 98 prosentissa tonteista veron määrä vuonna 2018 sijoittuu välille 50 – 175 euroa rakennusoikeuden 100 kerrosneliömetriä kohden, kun uusien aluehintojen mukainen veron vaihteluväli tuottoneutraalilla veroprosentilla on 74 – 186 euroa. Osalla tonteista suoritettavan veron määrä siten nousisi vähintään alarajalle 74 euroon ja osalla alenisi enintään ylärajalle 186 euroon rakennusoikeuden 100 kerrosneliömetriä kohden. Huomioon ei ole voitu ottaa tontteja, joissa verotusarvoa on jollain perusteilla alennettu ja joissa alennusperustetta olisi noudatettava myös uudistuksen jälkeen.

Koska uudet hinta-alueet poikkeaisivat nykyisistä sekä rajoiltaan että hinnoiltaan ja koska kumpiakin vielä tarkennetaan, ei tällä erää ole edellytyksiä tarkemmin kuvata uudistuksen euromääräisiä vaikutuksia. Kiinteistöveron muutoksen enimmäismäärän rakennusoikeuden 100 kerrosneliömetriä kohden voidaan mahdollisia poikkeustilanteita lukuun ottamatta olettaa jäävän muutamaan kymmeneen euroon.

Muut vaikutukset

Uudistuksen myötä kiinteistöveron määräytymisperusteiden avoimuus lisääntyisi merkittävästi. Kiinteistönomistajat voisivat tarkastella maapohjan keskimääräisiä aluehintoja, joihin maapohjan verotusarvot perustuisivat. Hinnat tulisivat nähtäville Verohallinnon sähköiseen karttapalveluun. Vastaavasti kansalaiset voisivat tarkastella Tilastokeskuksen sivustolla rakennustyyppikohtaisia rakentamiskustannuksia, joihin rakennusten verotusarvo perustuisi. Myös molempien määräytymisperusteet tulisivat avoimesti kaikkien nähtäville. Lisäksi Tilastokeskuksen luoma rakennusluokitinsovellus auttaisi sekä kiinteistönomistajia että viranomaistahoia oikean rakennusluokan määrittelyssä.

Rakennuksiin kohdistuvan verotuksen painopisteen siirtyminen edellä kuvattujen alustavien arvioiden mukaisesti osin kerrostaloasukkailta pientaloasukkaille on osaltaan omiaan vähentämään myös vuokralla asuvien vuokrankorotuspaineita, joskin taloustieteen piirissä kiinteis-

töveron ja vuokrien tason välinen yhteys on kiistanalainen eikä sellaista ole havaittu empiirisessä tutkimuksessa.

On oletettavaa, että aiempaa useammassa tapauksissa kiinteistön verotusarvo tulisi alennettavaksi verotusarvon enimmäismäärää rajoittavan arvostamislain 32 §:n nojalla. Eräiden verotusarvoa nykyisin alentavien rakennusten ominaisuuksien puuttuminen on nimittäin omiaan alentamaan sekä kiinteistön todennäköistä luovutushintaa että sen arvoa ”omistajan hallussa” arvostamislain 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Siltä osin kuin tällaisia ominaisuuksia ei vastaisuudessa otettaisi huomioon verotusarvoa alentavana tekijänä, jolloin verotusarvo nousisi, kiinteistön verotusarvon voitaisiin aiempaa useammin esittää ylittävän sen arvon ”omistajan hallussa”. Kehitykseen vaikuttanevat myös edellä jaksossa 1.3.5. todettuihin Korkeimmassa Hallinto-oikeudessa vireillä oleviin valitusasioihin annettavat ratkaisut.

6.2.2. Vaikutukset yrityksille

Kotitalouksien tapaan vaikutukset yrityksille aiheutuvat pitkälti rakennusten uusien arvostamisperusteiden käyttöönotosta, missä on olennaista Tilastokeskuksen uusien rakennusluokkien neliökeskihintojen mukaan määräytyvien yksikköarvojen käyttöönotto, jolloin muun muassa erilaisten teollisuus- ja myymälärakennusten arvonmäärityksessä luovuttaisiin lukuisten rakennusten yksilöllisten ominaisuuksien huomioon ottamisesta. Vaikutuksia aiheutuu myös ikäalennusten tarkistamisesta siten, että puisille rakennuksille ei enää olisi erillistä ikäalennusprosenttia, sekä perusparannusten huomioon ottamisesta luopumisesta.

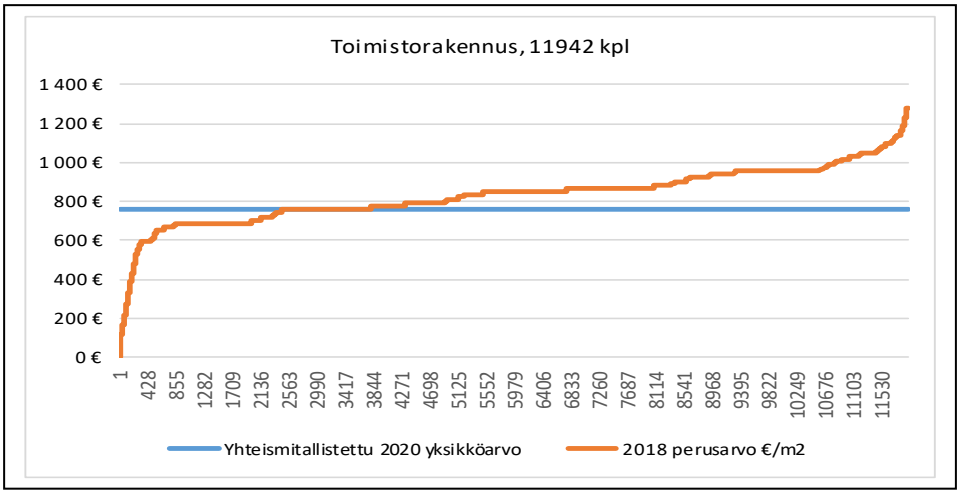
Verotusarvojen perusteiden muuttuessa tapahtuu ainakin jossain määrin verorasituksen siirtymistä eri rakennustyyppien kesken ja samaan rakennustyyppiin kuuluvien rakennusten välillä. Muiden rakennusten kuin asuinrakennusten osalta ei ole ollut edellytyksiä arvioida näitä muutoksia mikrosimulaation keinoin, koska eri rakennustyyppien neliökeskihintojen määrittely Tilastokeskuksessa on vasta alussa eikä rakennusluokittelu ole lopullinen. Lisäksi erityisesti teollisuus- ja myymälärakennuksille ei tällä erää ole mahdollista määrittää Verohallinnon kiinteistöverotuksen toimittamisen tietojärjestelmän tietojen pohjalta oikeaa uuden rakennusluokituksen mukaista luokkaa tai alaluokkaa suurelle osaa rakennuksista.

Uudistuksesta aiheutuvia suhteellisten muutosten suuntia ja suuruusluokkia voidaan kuitenkin hahmottaa alla olevien kuvioiden kautta. Kuvioissa tarkastellaan eräiden yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien rakennustyyppien jälleenhankinta-arvon jakaumaa rakennuskannassa ja Tilastokeskuksen tämänhetkisen arvion mukaisiin neliökeskihintoihin perustuvia verotuksen yksikköarvoja. Tarkastelua varten käytettävissä on ollut tiedot kaikista yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista Verohallinnon tietojärjestelmässä olevista rakennuksista ja osarakennuksista. Alla tarkasteltujen rakennusten yhteenlaskettu veropohja-osuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on lähes 80 prosenttia.

Kuvioissa Tilastokeskuksen alustaviin neliökeskihintoihin perustuvat verotuksen alustavat yksikköarvot, jotka ovat 70 % Tilastokeskuksen hinnoista, on *yhteismitallistettu* nykyisten perusarvojen kanssa siten, että uutena yksikköarvona on kuvioon merkitty *50 prosenttia* verotuksen alustavista yksikköarvoista. Prosenttiosuus vastaa sitä suuruusluokkaa, jolla veroprosentit keskimäärin voisivat alentua, jos kunnat asettavat veroprosenttinsa tämän esityksen vaikutusarvioinnissa oletetulla tavalla tuottoneutraalisti. Vakituisia asuinrakennuksia koskevassa tarkastelussa on edellä arvioitu, että tuottoneutraali verotusarvoilla painotettu keskimääräinen veroprosentti olisi 0,26, kun se kuluvana vuonna on 0,49.

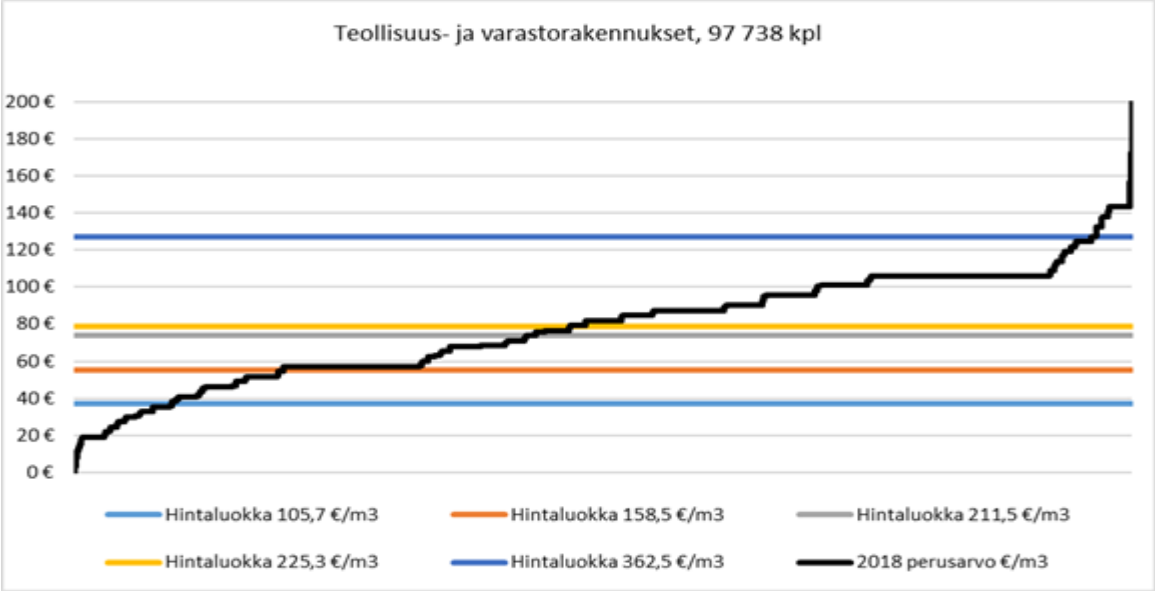
Toimistorakennukset

Tilastokeskuksen alustava neliökeskihinta toimistorakennukselle on 2 159 euroa/m2, jota vastaava kiinteistöverotuksen yksikköarvo 30 prosentin aliarvostuksella on 1 511 euroa. Vuoden 2018 perusarvon kanssa edellä mainitusti yhteismitallistettu arvo on 50 % x 1 511 = 756 euroa. Toimistorakennusten veropohjaosuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 30 prosenttia.



Teollisuus- ja varastorakennukset

Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa teollisuus- ja varastorakennuksille on 7 nimikettä ja 5 alustavaa hintaluokkaa. Nämä ovat: kylmä teollisuus- ja muu varasto 105,7 euroa/m3, muu varasto 158,5 euroa/m3, teollisuusvarasto 211,5 euroa/m3, teollisuushallit sekä teollisuus- ja pienteollisuusvarastot 225,3 euroa/m3 ja muut teollisuuden tuotantorakennukset 362,5 euroa/m3. Vastaavat kiinteistöverotuksen yksikköarvot vaihtelisivat välillä 74 – 254 euroa/m3 ja yhteismitallinen arvo välillä 37 – 127 euroa/m2. Teollisuus- ja varastorakennusten veropohjaosuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 24 prosenttia.

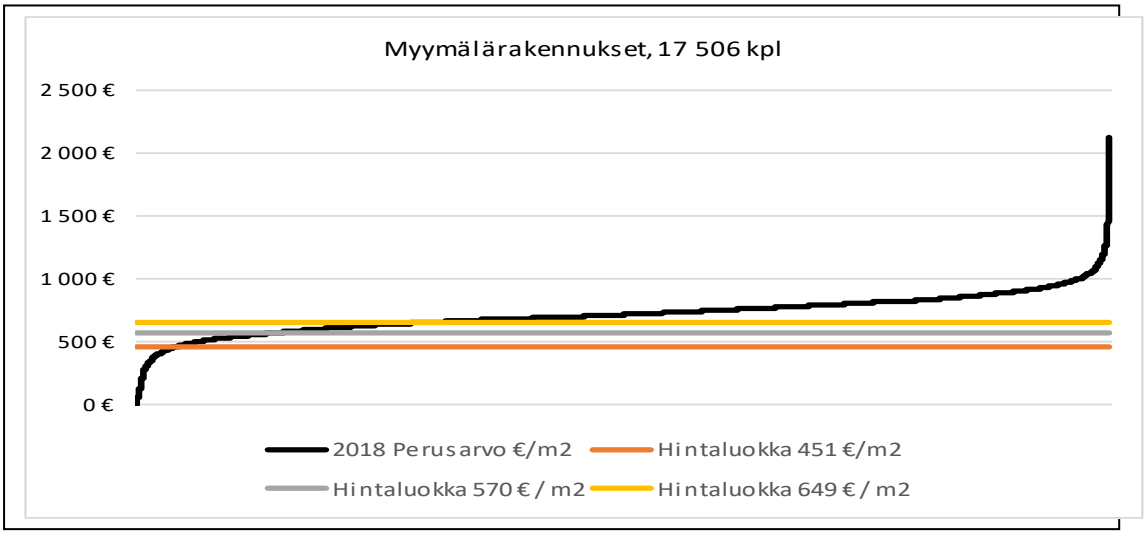


Myymälärakennukset

Tilastokeskuksen nykyisessä rakennusluokituksessa myymälärakennuksille on 4 nimikettä ja alustavaa hintaluokkaa. Nämä ovat: myymälähalli 1627 euroa/m2 liike- ja tavaratalo, kauppakeskus, 1 290 euroa/m2, muu myymälärakennus 1 854 euroa/m2 ja kauppavarasto ja kauppavarasto 260 euroa/m3. Kolmen ensiksi mainitun vastaavat verotuksen yksikköarvot vaihtelisivat välillä 903 – 1298 euroa/m2 ja yhteismitallinen arvo välillä 451 – 649 euroa/m2.

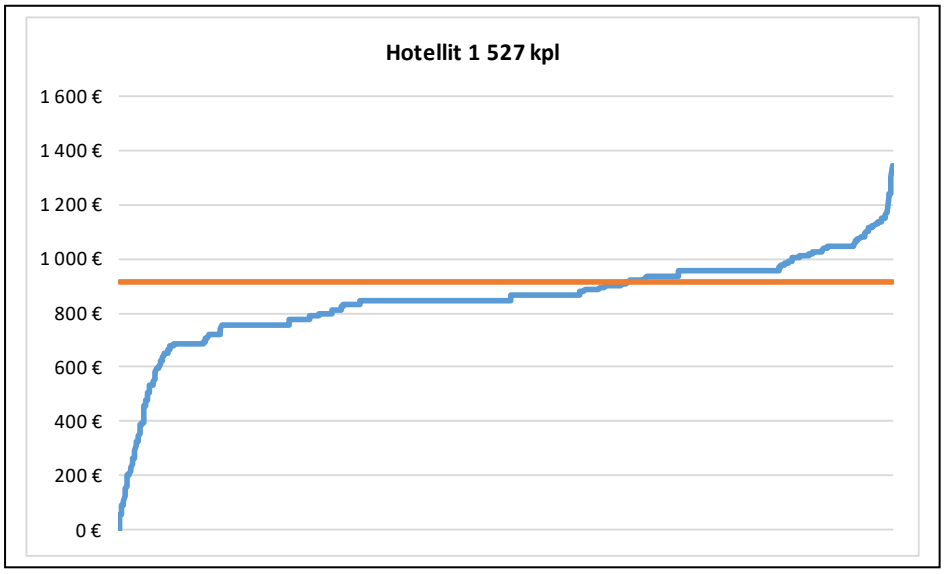
Myymälärakennusten osalta vertailua vaikeuttaa se, että perusarvon määrittelyssä on tarkoitus siirtyä tilavuuden perusteella määräytyvästä arvosta pinta-alaperusteiseen arvoon. Rakennuksen pinta-alaa, joka ei nykyisin vaikuta jälleenhankinta-arvoon, ei tämän vuoksi välttämättä ole oikein ilmoitettu Verohallinnolle. Kuviossa ei ole voitu ottaa huomioon nykyisin kauppavarasto –nimikkeen alle kuuluvia rakennuksia, joiden keskihinnat samoin kuin verotuksen yksikköarvot säilyisivät tilavuusperusteisina.

Myymälärakennusten veropohjaosuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 14 prosenttia.



Hotellit

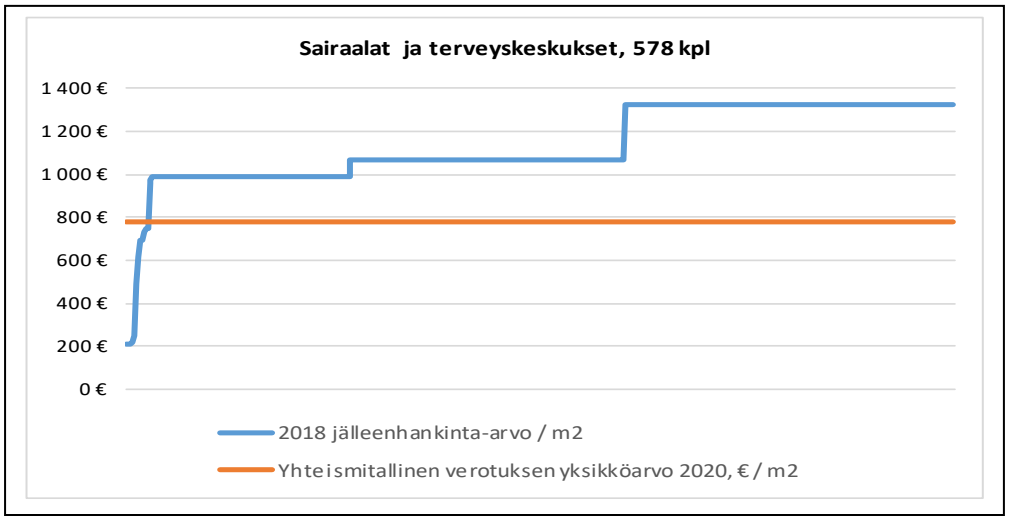
Tilastokeskuksen alustava neliökeskihinta hotellille on 2 610 euroa/m2. Vastaava verotuksen yksikköarvo on 1 827 euroa/m2 ja yhteismitallinen arvo 914 euroa/m2. Hotellien veropohja-osuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 4 prosenttia.



Hotellien ja toimistorakennusten nykyiset jälleenhankinta-arvon (euroa/m2) jakaumat ovat varsin yhtenevät. Verohallinnon nykyisten ohjeiden mukaan hotellirakennukseen voidaan vanhoja puurakenteisia hotellirakennuksia lukuun ottamatta soveltaa toimistorakennuksen arviointiperusteita.

Sairaalat ja terveyskeskukset

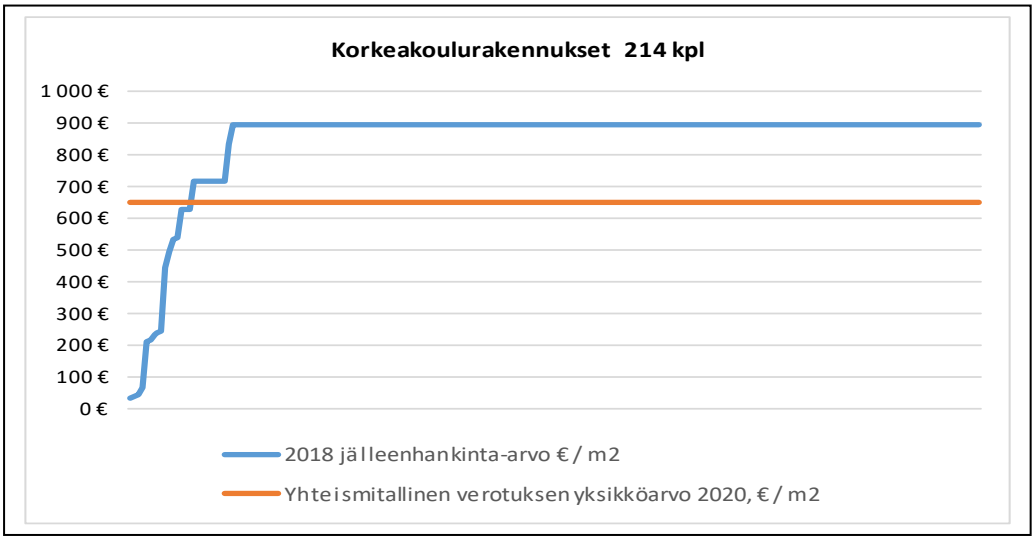
Tilastokeskuksen alustava neliökeskihinta sairaaloille ja terveyskeskuksille on 2 230 euroa/m2, vastaava verotuksen yksikköarvo 1 561 euroa/m2 ja yhteismitallinen arvo 780 euroa/m2. Sairaaloiden ja terveyskeskusten veropohjaosuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 5 prosenttia.



Aiemmin tarkastelluista rakennustyypeistä poiketen sairaala- ja terveyskeskusrakennusten jälleenhankinta-arvon jakauma on tarkoin portaittainen, koska näille rakennustyypeille perusarvo on määritelty eurona neliömetriä kohden, eikä rakennusten yksittäisillä ominaisuuksilla ole vaikutusta.

Korkeakoulut

Tilastokeskuksen alustava neliökeskihinta korkeakoulurakennuksille on 1 855 euroa/m2, vastaava verotuksen yksikköarvo 1 298 euroa/m2 ja yhteismitallinen arvo 649 euroa/m2. Korkeakoulurakennusten veropohjaosuus yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista on 3,6 prosenttia.



Edellä olevista tarkasteluista ei voida päätellä, että jonkin rakennustyypin kohdalla tapahtuisi kiinteistöveron merkittävämpää keskimääräistä tasomuutosta suuntaan tai toiseen, lukuun ottamatta sairaala- ja terveyskeskusrakennuksia sekä korkeakoulurakennuksia, joista suoritettavan veron voidaan Tilastokeskuksen alustavien neliökeskihintojen perusteella olettaa alenevan.

Muutosten euromääräiset vaikutukset kiinteistönomistajille riippuvat merkittävästi myös sovellettavan ikäalennuksen tasosta. Muun muassa myymälä- ja teollisuusrakennukset saavuttavat 4 prosentin vuotuisen ikäalennuksen johdosta 20 vuodessa ikäalennuksen enimmäismäärän 80 prosenttia. Uudistuksen verovaikutus on euromääräisesti keskimäärin merkittävämpi toimistorakennuksille ja muille 1 prosentin ikäalennuksen piiriin kuuluville rakennuksille, jotka saavuttavat ikäalennuksen enimmäismäärän 80 vuodessa.

Kaikkiin edellä oleviin tarkasteluihin pätee se, että keskimääräisistä jälleenhankinta-arvoista arvoista selvästi ylös- tai alaspäin poikkeavat arvot liittyvät pääosin yksilöllisiin tekijöihin. Nykyisin, jos rakennukselle ei löydy jälleenhankinta-arvoasetuksen tunnistamaa rakennustyyppiä, joita on noin 30, on voitu soveltaa lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita. Kun uudistuvassa Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa määritetään yksikköhinnat yli 100 käyttötarkoitukselle ja hintaluokkia olisi noin 30, olisi nykyistä olennaisesti harvemmin tarvetta poiketa käyttötarkoituksen mukaisen rakennustyypin arvosta. Poikkeamismahdollisuus kuitenkin säilyisi myös vastaisuudessa.

Etenkin verotuksessa teollisuus- ja varastorakennuksiksi luokiteltuihin rakennuksiin kuuluu suuri määrä erilaisia rakennustyyppejä ja niiden jälleenhankinta-arvojen hajonta on suurin. On olettavaa, että uusien arvostamisperusteiden käyttöönottoa seuraavien muutaman vuoden aikana oikaisuvaatimusten määrä kasvaa näiden rakennusten osalta, kun uusia verovelvollisen kannalta edullisempia käyttötarkoituksia esitetään rakennuksille, joiden kiinteistövero on noussut.

Poikkeamat ovat voineet myös johtua siitä, että rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, jolloin arvoja on voitu jälleenhankinta-arvoasetuksen nojalla korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla. Esimerkiksi kauppakeskuksille ei ole määritelty omaa perusarvoa ja Verohallinnon ohjeen Dnro A12/200/2018 mukaan uusiin liike- ja tavarataloihin sekä kauppakeskuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti myymälärakennuksen jälleenhankinta-arvon perusteita 20 prosentilla korotettuna.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvoa on lisäksi voitu arvostamislain 30 §:n 3 momentin nojalla alentaa vaurioitumisen tai muulla perusteella tapahtuneen arvonalenemisen johdosta sekä verotusarvon enimmäismäärää koskevan kiinteistöverolain 32 §:n nojalla, jos koko kiinteistön verotusarvo on lainkohdassa tarkoitetulla tavalla käypää arvo alempi. Nämä alentamisperusteet säilyisivät.

Erilaisten alentavien ominaisuuksien poistaminen kiinteistöverotuksesta voi nostaa kiinteistöveron määrää myös myymälä-, hotelli-, toimisto- ja kauppakeskusrakennuksissa, jos niissä on Tilastokeskuksen keskihintojen määrittelyn perusteena käytettyä keskimääräistä rakennustyyppiä enemmän pysäköinti- tai varastotilaa.

Maapohjan arvostamisuudistuksen tässä vaiheessa ei ole esitettävissä vastaavantasoisia arvioita uudistuksen vaikutuksista, joita asuinrakentamiseen osoitetun maapohjan osalta on edellä kuvattu.

Koska kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen meno, kiinteistöveron nousu tai lasku kompensoituu osin yritysten tuloverotuksen kautta. Osakeyhtiömuotoisessa yrityksessä kokonaisverorasitus muuttuu 20 prosentin yhteisöverokannalla 80 prosentin osuudella kiinteistöveron muutoksesta.

Voimalaitokset

Uudistuksella ei lauhdevoimaloita lukuun ottamatta olisi vaikutusta voimalaitosten erityisen veroprosentin piiriin kuuluvien voimalaitosten kiinteistöverotukseen.

Lähes kaikki erillisen veroprosentin piiriin kuuluvista voimalaitoksista on 10 megavolttiampeerin tehorajan ylittävät vesivoimalaitokset ja tuulivoimapuistot sekä ydinvoimalat, joiden kaikkien verotusarvo nykyisin perustuu varsin kattavasti alkuperäisiin rakentamiskustannuksiin, joita on korotettu rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Vesivoimalaitoksiin on lisäksi voinut tulla joidenkin rakenteiden osalta valtiovarainministeriön asetuksessa vesivoimalaitosten jälleenhankinta-arvosta määritetyt yksikköhinnat, jos alkuperäisiä rakennuskustannuksia ei ole voitu luotettavasti selvittää. Arvostamisuudistuksen yhteydessä näiden voimaloiden arvostamisperusteita ei ole kaavailtu muutettavaksi, koska arvostamisperuste niissä on sama. Arvostamisperiaatteiden eroa muihin rakennuksiin ja rakennelmiin verrattuna ei myöskään voida pitää erityisen ongelmallisena, koska nämä voimalat joka tapauksessa valtaosin kuuluisivat vastaisuudessakin erillisen, muista rakennuksista poikkeavan veroprosentin piiriin. Arvostamisperusteen ollessa sama myöskään veroprosentin vaihteluvälin tarkistamiseen ei uudistuksen yhteydessä ole samoja perusteita kuin muiden rakennusten ja rakennelmien osalta. Tällöin myöskään verokertymä ei muuttuisi.

Mainittujen voimaloiden lisäksi voimalaitosten erillisen veroprosentin piiriin kuuluu muutama lähinnä reservissä oleva lauhdevoimala, joiden arvostamisessa tulisi lähtökohtaisesti sovellettavaksi Tilastokeskuksen uuden rakennusluokituksen (ks. liite 1) luokkaan ”1011Uusiutumattoman energian tuotantorakennukset” kuuluville rakennuksille määriteltävä verotuksen yksikköarvo.

Uudistuksesta yrityksille tulevia hyötyjä

Tilastokeskuksen kansallinen rakennusluokitus 2018 perustuu rakennuksen käyttötarkoituksen vaatimiin tiloihin ja tilaominaisuuksiin. Uusi luokitus ja sen käyttöä tukeva rakennusluokitin parantavat käyttötarkoituksien määritystä, kun kuntien rakennusvalvonnassa ja kiinteistöalalle muodostuu vakiintunutta käytäntöä uusien rakennuslupien kautta rakennusten luokittelusta. Tämä vähentää myös verohallinnon virkailijoilta vaadittavaa kiinteistöteknistä osaamista ja verotus siirtyy kohti massaverotusta, joka on ennakoitavampaa ja on myös kilpailuvaikutuksiltaan alalle neutraali. Myös kiinteistöverotuksen perusarvojen uskottavuus on huomattavasti parempi, kun perusarvot perustuvat tilastotietoihin ja päivittyvät loogisesti vuosittain.

Kiinteistöomistajien on ollut erittäin vaikeaa arvioida tulevan kiinteistöveron määrää investointilaskelmissa erityisesti toimisto- ja myymälärakennusten osalta, koska huomioon otettavia ominaisuuksia on ollut suuri määrä. Myös kiinteistöverotuksen oikeellisuuden tarkastaminen on ollut erittäin haastavaa, koska verotuksessa käytettävät ominaisuustiedot eivät ole alalle vakiintuneita tietoja, jotka tuotettaisiin esimerkiksi rakennushankkeen aikana. Ainoastaan käyttötarkoitukseen, pinta-alaan tai tilavuuteen ja rakentamisvuoteen perustuva kiinteistövero-

tus mahdollistaa tietojen oikeellisuuden helpomman tarkastamisen ja kiinteistöverotuksen perusteiden helpomman arvioimisen investointilaskelmien yhteydessä.

Peruskorjausten ilmoitusmenettelyn poistaminen vähentää ammattimaisten kiinteistönomistajien työkuormaa ja parantaa yhdenvertaisuutta verovelvollisten kesken, koska ilmoitusmenettely on koettu hankalaksi puutteellisen ohjeistuksen vuoksi. On oletettavaa, että osa peruskorjauksista on jäänyt ilmoittamatta Verohallinnolle. Peruskorjausten huomiotta jättäminen kiinteistöverotuksessa toisaalta kasvattaa erityisesti toimistorakennusten ja muiden yhden prosentin ikäalennuksen piiriin kuuluvien rakennustyyppien uusien peruskorjattujen rakennusten verotusarvon suhteellista eroa, mikä ei yhdenvertaisuusnäkökulmasta ole ongelmatonta.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen mahdollistaminen uudessa kiinteistöverolaissa selkeyttää myös kiinteistöverotusta esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen rakennettavien asuinkerrostalojen ja maanalaisten pysäköintihallien osalta.

Uusi yksinkertaisempi kiinteistöverotus parantaa kiinteistökaupan eri osapuolten asemaa, koska erilaiset tulkinnallisuudet rakennuksen ominaisuustiedoissa ovat aiheuttaneet vaikeasti hinnoiteltavia riskejä. Uudessa kiinteistöverotuksessa verotuksen ominaisuustiedot (pinta-ala, rakennusvuosi, sijainti, käyttötarkoitus) ovat helpommin hallittavissa. Myös maapohjan aluehinta on helposti tarkastettavissa karttapalvelusta.

6.3. Vaikutukset kunnille

Edellä mainittu välttämätön laskentaoletus siitä, että kunnat asettavat kiinteistöveroprosenttinsa tuottoneutraalisti, merkitsee samalla, että arvostamisuudistuksella ei sellaisenaan olisi vaikutusta kuntien verotuloihin.

Tavoitteena oleva yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvan maapohjan ja rakennusten veroprosentin eriyttäminen toisistaan, mitä koskeva hallituksen esitys annettaisiin syksyllä 2019 annettavalla esityksellä, tarjoaisi kunnille mahdollisuuden sopeuttaa kiinteistöverotuksen rakennetta paikallisia olosuhteita ja kuntapoliittisia tavoitteita paremmin vastaavaksi. Esimerkiksi kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, voivat siirtää verotuksen painopistettä maapohjaan välttäen samalla esimerkiksi yritysten kiinteistöverorasituksen liiallisen nousun. Vastaavasti eräiden kasvukeskusten kunnille, joissa maapohjan osuus jo on huomattava ja joissa maapohjan kiinteistöverorasituksen tasoa ehkä pidetään asuinkiinteistöjen osalta liiankin kireänä, eriyttäminen tarjoaisi liikkumavaraa.

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen korjaa kuntien veropohjien jälkeenjääneisyyttä, kun arvot päivittyvät nykytasolle ja heijastavat maapohjien ja rakennusten tosiasiallisia suhteellisia hinta- ja kustannuseroja. Uudistus lisää myös kuntien taloudellista kannustinta tarkistaa ja päivittää kiinteistö- ja rakennustiedot väestötietojärjestelmään. Veropohjan laadun paraneminen tehostaa kuntien oman rahoitustarpeen säätelyä sekä antaa kuntatalouteen paremman välineen velvoitteiden rahoittamiseen.

Arvostamisuudistuksella ei olisi välitöntä vaikutusta kuntien valtionosuuksiin. Valtionosuuksiin vaikuttavat hallinnonalakohtaisten laskennallisten valtionosuuksien lisäksi verotuloihin perustuvat valtionosuuksien tasauserät. Kiinteistövero siirrettiin pois valtionosuuksien tasausjärjestelmästä vuonna 2012. Vuonna 2014 ydinvoimalaitosten kiinteistövero otettiin puolella osuudella takaisin tasausjärjestelmän piiriin.

Tältä osin tilanne muuttuu 2020 alusta kuntien rahoituksen uudistuessa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uusituksen johdosta siten, että vuodesta 2020 valtionosuuksien tasauk-

sen laskennassa otettaisiin huomioon puolet kuntien kiinteistöveropohjasta myös muiden kuin ydinvoimalaitosten osalta. Tasauseriä laskettaessa mainittuina kiinteistöverotuloina otettaisiin huomioon koko maan verotusarvoilla painotettujen keskimääräisten kiinteistöveroprosenttien mukainen osuus kuntien kiinteistöveropohjasta, jolloin kunnan oma veroprosentti ei vaikuta tasausmäärään, vaan veropohjan arvo. Myös voimalaitosten osalta tasauksessa huomioon otettava määrä laskettaisiin voimalaitoskuntien keskimääräisen voimalaitoksiin sovellettavan kiinteistöveroprosentin sijasta keskimääräisen yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Arvostamisuudistuksessa verotusarvot tyypillisesti nousisivat suurimmissa kaupungeissa suhteellisesti enemmän kuin pienemmissä kunnissa, jolloin pienten kuntien osuus valtionosuuksista jossain määrin kasvaisi. Samoin muiden voimalaitosten kuin ydinvoimalaitosten sijaintikuntien suhteellinen osuus tasausmäärästä alenisi jonkin verran. Tarkemmat vaikutusarviot on esitettävissä syksyllä 2019.

Kunnat kiinteistöveron veronsaajina rahoittavat Maanmittauslaitoksessa sekä Tilastokeskuksessa käynnissä olevat arvostamisjärjestelmien uudistamishankkeet. Hankkeiden ohjaus- ja tukiryhmätyöskentely hoidetaan kuitenkin virkatyönä ilman erillistä korvausta. Arvostamisjärjestelmin uudistaminen rahoitetaan siten, että vuoden 2017 kuntien yleisestä valtionosuudesta on siirretty 600 000 euroa hankkeiden toteuttamiseksi. Maanmittauslaitokselle siirrettiin tästä summasta 550 000 euroa uuden järjestelmän ja uusien hinta-aluekarttojen tuottamiseksi. Tilastokeskukselle siirrettiin summasta 50 000 euroa rakennusluokituksen sekä rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamisen valmisteleluun.

Tämän lisäksi kunnat rahoittavat rakennusten arvostamisjärjestelmän tuottamisen, ylläpidon sekä päivittämisen aiheuttamat kustannukset siten, että kuntien osuutta verotuskustannuksista on korotettu vuodesta 2018 alkaen 0,2 prosenttiyksiköllä ja valtion osuutta alennettu vastaavasti 0,2 prosenttiyksiköllä. Valtion alennettu verotuskustannusosuus kompensoi lisämäärärahaa, joka Tilastokeskukselle myönnettiin hankkeen kustannuksia vastaten.

Tarkoituksena on, että kunnat rahoittavat myös Maanmittauslaitoksen tuottaman maapohjien uuden arvostamisjärjestelmän ylläpidon ja päivittämisen vuodesta 2020 lähtien. Rahoitus järjestetään vastaavalla tavalla kuin Tilastokeskuksen ylläpito- ja päivitystehtävän resursointi. Kuntien verotuskustannusosuutta tullaan siten esittämään nostettavaksi kustannuksia vastaavalla määrällä Verohallinnosta annetun lain 30 §:ää muuttamalla, kun valtio määrää arvostamisjärjestelmän ylläpidon Maanmittauslaitoksen lakisääteiseksi tehtäväksi ja myöntää siihen tarvittavan lisämäärärahan. Tässä vaiheessa kustannusten kokonaismäärä ei ole vielä tiedossa.

Suomen Kuntaliitto ry on esittänyt hankkeesta ja sen rahoitusratkaisusta puoltavan lausunnon.

6.4 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

6.4.1. Verohallinto

Maapohjan ja rakennusten verotusarvojen laskentaan vaikuttavien yksityiskohtien vähentyessä ehdotetulla tavalla voidaan kiinteistöverotuspäätöksellä vastaisuudessa esittää verovelvollisille kaikki verotusarvojen määräytymisperusteet. Lisäksi rakennusmaan aluehinnat sekä rakennustyyppiluokittelu ja eri rakennustyyppien yksikköarvot ovat verovelvollisten nähtävissä julkisista sähköisistä palveluista. Verotusperusteiden aikaisempaa suurempi läpinäkyvyys voi alkuvaiheessa kasvattaa asiakkaiden mielenkiintoa kiinteistöverotuksen perusteisiin ja lisätä asiakaspalvelun tarvetta Verohallinnossa. Pidemmällä aikavälillä asiakaspalvelun tarve kuitenkin vähentynee.

Maapohjan arvostamisen perusteista Verohallinnolle tuleviin yhteydenottoihin on mahdollista entistä helpommin vastata uuden sähköisen karttapalvelun avulla. Kansalaisille tarkoitettu palvelu olisi myös Verohallinnon käytössä helpottaen ja vähentäen virkailijatyötä verrattuna nykytilanteeseen, jossa paperiset hinta-aluekartat säilytetään ja ovat asiakkaiden nähtävillä kunkin kunnan osalta vain paikallisessa verotoimistossa. Uusi sähköinen palvelu tukee Verohallinnon valtakunnallista toimintamallia.

Verohallinnon tietojärjestelmässä uudet arvostamissäännökset mahdollistavat kiinteistötietojen aiempaa koneellisemman käsittelyn. Verotusarvolaskentaan vaikuttavien yksityiskohtien vähentyessä voidaan aiempaa suurempi osuus kiinteistöjen vuosittaisista muutostiedoista saada viranomaislähteistä suoraan koneellisesti Verohallinnon kiinteistötietoihin ilman erillistä tallennusvaihetta. Tällöin ei tarvita virkailijoiden tapauskohtaista harkintaa, ja virhemahdollisuudet verotuslaskennassa vähenevät.

Verohallinnon päätökseltä lain tasolle siirtyvät arvostamisen säännökset selkeyttävät säätelyä ja toteuttavat aikaisempaa paremmin perustuslain 81 §:n velvoitteen säätää veron suuruuden perusteista lain tasolla. Yksinkertaisemmiksi ja läpinäkyvämmiksi muuttuvien verotusperusteiden voi olettaa myös vähentävän jonkin verran kiinteistöverotukseen kohdistuvaa muutoksenhakua. Erityisesti rakennuksiin ei enää tulevaisuudessa kohdistune samalla tavoin oikaisuvaatimuksia kuin nykyisessä lukuisiin yksittäisiin ominaisuuksiin perustuvassa rakennusten arvostamismenettelyssä. Ensimmäisinä uusien säännösten soveltamisvuosina periaateluonteisten oikaisuvaatimusten määrä voi kuitenkin tilapäisesti merkittävästikin kasvaa, kun joissakin tapauksissa verotusarvot voivat joko maapohjan tai rakennusten osalta muuttua paljonkin aikaisempien arvostamissäännösten mukaan lasketuista.

Esityksen edellyttämät tietojärjestelmämuutokset verotusarvolaskentaan toteutetaan suoraan Verohallinnon valmisohjelmistoon, joka otetaan kiinteistöverotuksen osalta käyttöön vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa. Tämän vuoksi esityksestä ei katsota muodostuvan erikseen uusia suoria tietojärjestelmäkustannuksia Verohallinnolle. Ohjaukseen ja neuvontaan, sekä kasvavien muutoshakemusten käsittelyn arvioidaan Verohallinnossa tarvittavan lain ensimmäisenä soveltamisvuonna ja sitä seuraavana vuonna lisäresursseja neljän henkilötyövuoden verran vuodessa. Tämän jälkeen arvostamisuudistuksesta aiheutuvan henkilöstöresurssitarpeen arvioidaan palautuvan ennen muutoksia vallinneelle tasolle.

6.4.2. Maanmittauslaitos

Alueellisten hintojen määrittämiseen käytettävä järjestelmä on valtiovarainministeriön hanketilauksen (VM142:00/2016) perusteella Maanmittauslaitoksessa rakennettava järjestelmä, jota käytetään vain Verohallinnon maapohjan verotukseen liittyviä tarpeita varten eikä se liity Maanmittauslaitoksen muuhun toimintaan. Järjestelmästä, sen rakentamisesta ja ylläpidosta ei aiheudu hyötyjä Maanmittauslaitokselle. Järjestelmän ylläpito edellyttää resursseja.

Ajantasaisten maapohjan aluehintatietojen ylläpito on monivaiheista. Vuosittain Maanmittauslaitos hakee kauppahintarekisteristä määritellyn aikavälin tonttikauppoja koskevat tiedot ja laskee niiden perusteella hinta-alueille uudet hintatiedot, jota käytetään seuraavan vuoden verotuksessa. Vaihtoehtoisesti hintojen muutokset voidaan ilmoittaa indeksiperusteisesti. Lisäksi Maanmittauslaitos saa kiinteistötietojen tuotannosta herätetietoja alueista, joilla on asemakaava muuttunut, useimmiten laajentunut, ja joilla hinta-alueita ja hintatietoja päivitetään. Mainituissa toiminnoissa käytetään lähtötietoina kauppahinta-aineistoa, joka on käsiteltävä tilastomatemaattisilla, tähän tarkoitukseen rakennetuilla ohjelmilla. Hinta-alueiden ja niiden hintojen ylläpito vaativat siten tilasto-ohjelmistojen ja hinta-alueiden sisältävän paikkatietojärjestelmän ylläpitoa.

Maanmittauslaitos toimittaa Verohallinnolle verotusta varten tiedot kiinteistömuutoksista ja hinta-alueista viikoittain ja hinta-alueiden hinnoista kerran vuodessa. Lisäksi vuosittain toimitetaan tiedot hinta-alueiden muuttumisesta asemakaavamuutosten seurauksena.

Alueellisia hintoja koskevaan kansalaispalveluun toteutetaan kiinteistö- ja hinta-alueen tietojen näyttäminen kuluvalta ja kolmelta edeltävältä vuodelta. Kansalaispalvelussa käytetyt ohjelmat ja tietokantaympäristöjen vuosittainen ajantasaistaminen vaativat ylläpitotöitä.

Maanmittauslaitos varautuu tuottamaan kunnille kuntakohtaista hintainformaatioita syksyllä 2019, jonka perusteella kunta voi määrittää maapohjan kiinteistöveroprosentin. Toimitettavan hintainformaation laskentatavasta tai tarkkuudesta, ei ole vielä tarkkaa kuvaa. Syksystä 2020 eteenpäin vastaavan tiedon toimittaa Verohallinto perustuen edellisen vuoden verotustietoihin ja arvioihin verotusarvojen summittaisista muutoksista.

Lisäksi Maanmittauslaitos antaa Verohallinnon kiinteistöasiantuntijoille ja asiakaspalvelijoille tukea käytetystä menetelmästä ja tarvittaessa tarjoavat yksittäistapauksissakin asiantuntijaapua hinta-alueisiin liittyvissä kysymyksissä.

Arvostamisjärjestelmän kehittämisvaiheen kokonaiskustannuksiksi vuoden 2020 maaliskuuhun asti on arvioitu yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa, josta vajaat puolet muodostuu välittömistä henkilöstökustannuksista palkkasivukuluineen ja loppuosa valtaosin toimitilakustannuksista ja muista yleiskustannuksista.

Tämän lisäksi Maanmittauslaitokselle aiheutuvien vuotuisten henkilöresurssien tarpeeksi arvioidaan runsaat neljä henkilötyövuotta, jonka kustannusvaikutus on vajaat 600 000 euroa. Määrään ei sisälly 5-10 vuoden välein tehtävän hinta-alueiden uudelleen muodostamisen kustannuksia.

6.4.3. Tilastokeskus

Rakennusten verotusarvon perusteena olevien perusarvojen määrittäminen on Valtiovarainministeriön joulukuussa 2017 asettamassa hankkeessa (Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistaminen kiinteistöverotusta varten, VM152:00/2017) annettu Tilastokeskuksen tehtäväksi. Uudistetussa kiinteistöverotuksessa rakennusten arvostamismenetelmä vastaa Tilastokeskuksen uudisrakentamisen volyymi-indeksissä sovellettavaa menetelmää määrittää rakennusten alueellinen uudishinta.

Tilastokeskuksen suunnittelema ja määrittelemä uudisrakentamisen volyymi-indeksijärjestelmän perustan luo Tilastokeskuksen kehittämä rakennuksen tilojen käyttötarkoitukseen perustuva rakennusten luokittelujärjestelmä ja tämän järjestelmän mukaisesti luokitellut rakennukset ominaisuustietoineen Väestörekisterikeskuksen rakennuskannassa. Uudisrakentamisen volyymi-indeksissä on yhdistetty Tilastokeskuksen rakennusten luokittelujärjestelmä, rakennusten ominaisuustiedot sekä Tilastokeskuksen toimeksiannosta ja määritysten mukaisesti indeksirakennuksille estimoidut rakennuskustannukset.

Yksittäisen, VRK:n rekisterissä olevan rakennuksen arvo määräytyy sen mukaan, mihin Tilastokeskuksen rakennusluokituksen rakennusluokkaan kyseinen rakennus kuuluu ja mikä on tämän luokan rakennuksia edustamaan valitulle indeksirakennukselle määritelty alueellinen yksikköhinta sekä sen perusteella, mikä on kyseisen rakennuksen tilavuus tai kokonaisala.

Tilastot kuvaavat joukkoilmiöitä ja julkistetut tilastotiedot ovat aina yksikkötason tiedoista aggregoituja tietoja. Tilaston laatua arvioidaan julkistettavien aggregaattitasoisten tietojen pe-

rusteella, ei tilaston perustietojen perusteella. Kiinteistöverotuksen toimeenpanon edellyttämien Tilastokeskuksen tuottamien alueellisten ja rakennustyyppikohtaisten yksikköarvojen (perusarvojen) julkistaminen asettaa niille huomattavasti korkeammat laatuvaatimukset kuin mitä vaaditaan näiden tietojen käyttämisessä pelkästään tilastotuotannon perustietoina. Julkistamisvaatimuksen täyttäminen edellyttää muutoksia nykyisissä tuotantojärjestelmissä.

Kiinteistöverotuksen toimeenpanossa sovellettavan rakennuskohtaisen yksikköarvon laatu määräytyy monen osatekijän laadun summana. Näitä osatekijöitä ovat muun muassa Väestörekisterikeskuksen rekisterin laatu, Tilastokeskuksen rakennusluokitus ja luokituksen käyttäjien kyky soveltaa sitä, rakennusluokille määriteltyjen indeksirakennusten edustavuus, rakennuksissa ajan myötä tapahtuvien muutosten havaitseminen ja niiden kustannusvaikutusten arvioinnin laatu, alueellisen hintaindeksin kattavuus ja laatu sekä tuotantoprosessin laatu. Valtiovarainministeriön asettamassa kiinteistöverohankkeessa on tarkoitus parantaa kaikkien näiden kokonaislaadunmääräytymisen osatekijöiden laatua.

Hankkeessa Tilastokeskuksen tehtävänä on myös tuottaa rakennusluokituksen soveltamista tukeva väline, rakennusluokitin. Tämän välineen tulee palvella myös kiinteistöverotuksen rakennustyyppikohtaisten perusarvojen julkistuskanavana ja rakennusten perusarvojen määräytymisperusteiden tarkistamisen lähdeaineistona. Rakennusluokittimen kehittämiseen Tilastokeskus on saanut Kira-digi rahoitusta mutta vuodesta 2019 alkaen se jää Tilastokeskuksen budjettivaroilla ylläpidettäväksi.

6.4.4. Väestörekisterikeskus

Väestörekisterikeskukselle uudistus aiheuttaa pääasiassa tietojärjestelmämuutoksia Väestörekisterikeskuksen ja maistraattien ylläpitämään väestötietojärjestelmään, jossa uusi rakennusluokitusjärjestelmä otetaan käyttöön. Uuden luokitusjärjestelmän käyttöönotto väestötietojärjestelmässä mahdollistaa omalta osaltaan rakennuksen arvostamisjärjestelmän uudistuksen toteutumisen. Uusi luokitusjärjestelmä vastaa paremmin nykyaikaisia rakennustyyppejä, minkä johdosta Väestörekisterikeskus kykenee jatkossa välittämään asiakkailleen parempilaatuista rakennustietoa.

Väestötietojärjestelmän muutokset kohdistuvat sen tietorakenteisiin, rakennustietojen ylläpidon rajapinta- ja suorakäyttöpalveluihin sekä tietopalveluihin. Muutokset ovat mittavia. Aikataulullisesti tietojärjestelmän muutostyöt ajoittuvat vuodelle 2019 Tilastokeskuksessa kehitteillä olevien uuden rakennusluokitusjärjestelmän ja rakennusluokitin-työkalun kehittämisaikataulun vuoksi. Tilastokeskus on arvioinut työn valmistuvan marraskuussa 2018. Aikataulu on haasteellinen, koska väestötietojärjestelmään toteutetaan vuoden 2019 aikana muiden muassa rakenteilla olevan osakehuoneistorekisteriä koskevan hankkeen tarpeita varten pysyvän huoneistotunnuksen tietopalvelurajapinta sekä edesautetaan pysyvän huoneistotunnuksen käyttöönottoa kuntien rakennusvalvonnan tietojärjestelmissä.

Esityksen edellyttämistä muutoksista aiheutuvat väestötietojärjestelmän kehityskustannukset ovat alustavan arvion mukaan enintään 200 000 euroa. Lisäksi Väestörekisterikeskukselle aiheutuu henkilöresurssitarvetta puolesta vuodesta yhteen henkilötyövuotta rakennusluokituksen käyttöönottoon liittyvässä kuntien sekä rakennusvalvonnan tietojärjestelmätoimittajien ohjauksessa ja neuvonnassa.

Kuntien rakennusvalvonnan tietojärjestelmät toimivat väestötietojärjestelmän rakennustietojen alkulähteenä. Tämän vuoksi väestötietojärjestelmän muutosten lisäksi esitys edellyttää muutoksia väestötietojärjestelmään rakennustietoja toimittavien kuntien rakennusvalvonnan järjes-

telmiin sekä Suomen Kuntaliiton KuntaGML-tietopalvelurajapintaan. Näihin tehtävien muutosten toteutuksesta ja käyttöönotosta päättää kukin mainittu taho itsenäisesti.

6.4.5. Kunnat

Uudistus edellyttää kunnilta kykyä toimittaa ajantasaisia ja kattavia digitaalisia rakennus-, asema- ja yleiskaava sekä rakennustietoja verotuksen käyttöön. Nykyaikaisessa digitaalisessa toimintaympäristössä ajantasainen tiedonvälityksessä kunnista kiinteistöverotuksen käyttöön olisi toteutettava ilman kuntien henkilötyön lisäämistä ja uusien kopiorekisterien perustamista kuntien tiedoista. Kuntien prosesseissa syntyvien tietojen välittäminen kunnasta käyttäjille perustuu standardimuotoisiin koneluettaviin rajapintoihin (KuntaGML/JHS178), jotka kunnat ovat toteuttaneet yhteistyössä kuntien järjestelmätoimittajien kanssa. Kuntien rakennetun ympäristön prosesseissa syntyviä tietoja julkaistaan jo nyt jatkuvasti ajantasaisina kuntien yhteisessä tietopalvelussa (www.kuntatietopalvelu.fi). Keskeisen tietosisällön muodostavat koneluettavat osoitetiedot, rakennustiedot, asemakaavatiedot, yleiskaavatiedot sekä rakennusluvat, poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut. Kuntia aktivoidaan avaamaan tietovarantonsa kuntien yhteiseen Palveluun, josta ne ovat myös kiinteistöverotuksen käytettävissä. Tavoitteena on, että kaikki kunnat ovat mukana kuntien yhteisessä Palvelussa vuoden 2020 aikana. Uudistuva ja digitalisoituva kiinteistöverotusprosessi edellyttää kuntien ja verottajan tiedonvälitysprosessien yhteensovittamista.

Kuntien tulee parantaa jo olemassa olevien rakennusten tietojen kattavuutta ja laatua, jotta voidaan varmistaa kiinteistöverotuksen oikeellisuus. Kunnissa on jo laajasti käynnistetty rakennustietojen tarkistamistyötä kiinteistöverokannan kattavuuden varmistamiseksi. Kunnan rakennusvalvontaprosessia tulee kehittää siten, että kunnan rakennustietovaranto kattaa jatkossa sekä ilmoitusmenettelyllä että lupamenettelyn kautta toteutuvan rakentamisen, jonka tuotokset ovat kiinteistöverotuksen kohteena. Verokanta halutaan jatkossa pitää yhtenäisenä ja kattavana. Rakennusluokituksen muuttuminen tullee edellyttämään lisäresursointia kunnissa.

Maapohjan verotuksen uudistus edellyttää kunnilta kykyä välittää ajantasaista koneluettavaa kaavatietoa kiinteistöverotuksen käyttöön. Kaavatietojen saattaminen koneluettavaan muotoon (KuntaGML/JHS178) tulee edellyttämään kunnissa panostuksia. Digitalisaation kärkikunnat julkaisevat jo nykyisin kiinteistöverotuksessakin tarvittavat kaavayksikkötiedot KuntaTietoPalvelussa. Meneillään olevassa Päijät-Hämeen kattavassa hankkeessa siirretään asemakaavojen kiinteistöverotuksessa tarvittavat kaavayksiköt koneluettavaan muotoon kuntien omana työnä tai konsulttityönä. Kaavakohtainen kustannustaso on 120 euroa. Kuntakohtainen työn perustamiskustannus on 2 000 euroa. Voimassa olevien kaavojen koneluettavaksi siirtämisen lisäksi kuntien tulee kehittää kaavoitusprosessejaan siten, että koneluettava kaavatieto ja kiinteistöverotuksessa tarvittavat kaavayksikkötiedot syntyvät ja julkaistaan aina jo osana kaavoitusprosessia.

Uudistus aiheuttamaan paljon asiakasyhteydenottoja kuntiin. Kuntien tulee varautua tarvittavaan henkilöresursointiin sekä tietopalvelujen käyttöön.

7. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen kanssa. Maapohjan arvojen uudistamista varten asetettiin 21 päivänä joulukuuta 2016 tuki- ja ohjausryhmä, jonka tehtäviin noin vuotta myöhemmin lisättiin myös rakennusten arvojen uudistamishanke. Tuki- ja ohjausryhmässä ovat mukana valtiovarainministeriön, maa- ja metsätalousministeriön, Verohallinnon, Kuntaliiton, Maanmittauslaitoksen sekä Tilastokeskuksen asiantuntijat. Hankkeelle on tehty viestintäsuunnitelma ja hank-

keen sivustoilta valtiovarainministeriön kotisivuilta uudistuksen etenemistä voi seurata ajantasaisesti. Hankkeiden aikaansaannoksista ja edistymisestä tiedotetaan myös puolivuosittain järjestettävien seminaarien välityksellä. Seminaarit järjestetään Helsingissä, mutta niitä voi seurata videoyhteyden välityksellä myös etänä ja tallenteena tilaisuuksien jälkeen.

Hallituksen esitysluonnoksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta viranomaisilta, yhteisöiltä ja henkilöiltä: Maa- ja metsätalousministeriö, Työ- ja elinkeinoministeriö, Ympäristöministeriö, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Verohallinto, Väestörekisterikeskus, AKAVA ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry, Keskuskauppakamari, Kirkkohallitus, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Mittaviiva Oy, Newsec Valuation Oy, Ortodoksisen kirkkokunnan kirkollishallitus, Palkansaajien tutkimuslaitos, Pellervon taloustutkimus PTT, professori Yrjänä Haahtela / Haahtela-yhtiöt, Ramboll Finland Oy, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen evankelis-luterilainen kirkko, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönarviointiyhdistys ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Yrittäjät ry, Vapaa-ajan asukkaiden Liitto ry, Veronmaksajain Keskusliitto ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry

Esitysluonnoksesta annetuissa lausunnoissa… [täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

Jatkovalmistelussa … [täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa

29 §. *Rakennusmaan verotusarvo*. Pykälään kerättäisiin rakennusmaana käsiteltäviä maapohjia koskevat 5 luvun säännökset. Pykälän 2 momentissa määriteltäisiin, mitä maa-alueita ei pidetä rakennusmaana. Pykälän otsikkoa muutettaisiin vastaavasti.

Pykälän 1 momenttia, joka sisältää maapohjan arvostamista koskevan pääperiaatteen, muutettaisiin ensinnäkin siten, että arvostamisen pääperiaate, toteutuneisiin kauppahintoihin paikkakunnalla perustuva hintataso, siirrettäisiin säännöksen alkuun. Maininta hintatason kohtuullisuudesta poistettaisiin, koska nykyisin Verohallinnon päätökseen sisältyvä arvostamistasoa koskeva sääntö nostettaisiin lain tasolle pykälän 4 momentissa. Muut säännöksessä mainitut tekijät ovat sellaisia, jotka osaltaan määrittävät tätä hintatasoa. Huomioon otettavana seikkana säännöksestä kuitenkin poistettaisiin maininta kunnallisteknisten töiden valmiusasteesta, jota ei käytännössä erikseen ole otettu huomioon määritettäessä nykyisiä aluehintoja. Momenttiin lisättäisiin säännös asuntokauppojen huomioon ottamisesta, jos rakentamattomien kiinteistöjen kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseen. Huomioon voitaisiin ottaa huoneisto-osakkeiden, asuinkiinteistöjen ja vapaa-ajanasuntojen kaupat.

Momenttiin nykyisin sisältyvä säännös maatilan rakennusmaa-alueesta, jolle on vahvistettu rakennuskaava, siirrettäisiin 3 momenttiin. Lisäksi momenttiin nykyisin sisältyvä säännös siitä, että verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan, siirrettäisiin 31 §:ään.

Pykälän 2 momentiksi otettaisiin säännös siitä, mitä maa-alueita ei lueta pykälässä tarkoitettuun rakennusmaahan. Näitä ovat 31 §:ssä tarkoitetut maa-aineksen ottoalueet, joita käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, 31 a §:ssä tarkoitettu muu maatilatalou-

den maa, jonka arvona pidetään nollaa, ehdotetussa uudessa 31 b §:ssä tarkoitettu muu maapohja sekä metsämaa ja maatalousmaa, siltä osin kuin sitä ei 3 momentin nojalla ole pidettävä rakennusmaana.

Nykyinen 2 momentti, jossa säädetään maatilaan kuuluvan rakennusmaa-alueen arvostamisesta tilanteissa, joissa verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, ja jolloin arvo määrätään noudattaen 1 momentin säännöksiä, siirrettäisiin 3 momentiksi. Siitä poistettaisiin säännös, jonka mukaan huomioon otetaan myös se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana. Säännöksen edellyttämä arviointitehtävä on käytännössä erittäin vaikea ja merkitsee sen laatuista harkinnanvaraisuutta, joka on vaikeasti perusteltavissa ottaen huomioon verolainsäädännölle asetettavat täsmällisyys- ja tarkkarajaisuusvaatimukset. Lisäksi momentin säännöstä siitä, että huomioon otetaan teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus, tarkennettaisiin siten, että myös tämä säännös koskee momentin alkuosan tapaan juuri *maatilaan kuuluvaa* rakennusmaa-aluetta. Mainitut alueet luetaan rakennusmaaksi.

Lisäksi 3 momenttiin siirrettäisiin nykyisin 1 momentissa oleva säännös sellaisen maatilan rakennusmaa-alueen arvostamisesta, jolle on vahvistettu asemakaava.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin nykyisin Verohallinnon päätökseen sisältyvästä verotuksen aluehinnoista ja arvostamiseen liittyvästä varovaisuusperiaatteesta. Rakennusmaan verotusarvo määrättäisiin pykälän 1 momentin säännöksien perusteella pinta-alan neliömetrille tai kerrosneliömetrille aluekohtaisesti (aluehinta). Verotusarvoksi katsottaisiin 4 momentin mukaa 70 prosenttia aluehinnasta. Pykälässä säädettäisiin lisäksi Maanmittauslaitoksen määrittämien keskimääräisten aluekohtaisten hintojen huomioon ottamisesta aluehintaa määrättäessä. Edellä yleisperusteluissa todetun mukaisesti Verohallinto ei sinänsä olisi velvollinen noudattamaan aluehintoja, mutta niiden olisi lähtökohtaisesti katsottava osoittavan 1 momentin mukaisen alueellisen hintatason.

Pykälän 5 momenttiin siirrettäisiin nykyisin 31 §:n 2 momentin 2 kohdan säännös maa- ja metsätalouteen kuuluvan tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvostamisesta.

Pykälän 3 momentti siirtyisi 6 momentiksi.

Nykyinen 4 momenttiin sisältyvä valtuutus Verohallinnolle vahvistaa rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista poistettaisiin arvostamisuudistuksen johdosta tarpeettomana. Tämä ei estä sitä, että Verohallinto voisi vastaisuudessakin antaa Verohallinnosta annetun lain 2 §:n 3 momentissa säädetyn oikean ja yhdenmukaisen verotuksen edistämistä koskevan tehtävän edistämiseksi arvostamisesta ohjeita, joissa voidaan määrittää esimerkiksi tavallista suurempiin rakennusmaa-alueiden arvostamisesta niin sanotun alennuskaavan pohjalta. Nykyisin siitä määrätään Verohallinnon rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista antaman päätöksen 2 §:ssä.

Samalla poistuisi 4 momentin säännös Verohallinnon oikeudesta rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua. Menettelyyn on aiemmin ollut perusteita, koska verotusarvojen tarkistusten välillä oli saattanut kulua monia vuosia ja verotusarvojen nousu yhdellä kertaa saattoi sen johdosta muodostua merkittäväksikin. Uudistuksen jälkeen se ei ole enää tarpeen, koska verotusarvoja päivitettäisiin vuosittain kauppahintatietojen perusteella.

Lain 31 §:n 3 momentiksi otettaisiin kuitenkin säännös Verohallinnon oikeudesta määrätä tarkemmin maa-aineksen ottoalueiden verotusarvon perusteista.

30 §. *Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen verotusarvo*. Pykälän otsikkoa muutettaisiin vastaamaan pykälän sisältöä siten, että otsikossa mainitaan myös vesivoimalaitos, jotka myös kuuluvat pykälän soveltamisalaan.

Pykälän 1 momenttiin sisältyisi verotusarvon määräämisen perusperiaate, joka nykyisin sisältyy momentin johdantolauseeseen. Jälleenhankinta-arvon sijasta verotusarvon määrättäisiin 2 momentissa määritellyn perusarvon perusteella. Vuotuisia ikäalennuksia koskevat säännökset siirrettäisiin 4 momenttiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennusten ja rakennelman perusarvosta. Perusarvo määräytyisi käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ja rakennelmien verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisten keskimääräisten alueellisiin rakentamiskustannusten perusteella. Kiinteistöverotuksessa noudatetun varovaisuusperiaatteen mukaisesti rakennuksen ja rakennelman perusarvo olisi momentin mukaan 70 prosenttia edellä tarkoitetuista rakentamiskustannuksista. Rakennusten arvostamisessa varovaisuusperiaate ilmenee nykyisen jälleenhankinta-arvoasetuksen 21 §:n 1 momentista ja 2 momentin johdantolauseesta. Momenteissa tarkoitettujen rakennusten jälleenhankinta-arvona pidetään 75 prosenttia säännöksessä tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Arvostamistasoksi ehdotetaan alennettavaksi 70 prosenttiin yhdenmukaisesti maapohjan arvostamisessa noudatettavaksi ehdotetun arvostamistason kanssa.

Perusarvoa määrättäessä otettaisiin huomioon rakennuksen ja rakennelman väestötietojärjestelmään rekisteröity käyttötarkoitus sekä rakennuksen ja rakennelman sijaintikunta ja laajuus.

Väestötietojärjestelmässä on Suomen kansalaisia ja Suomessa vakinaisesti asuvia ulkomaalaisia henkilöitä koskevien tietojen lisäksi tiedot myös rakennuksista, rakennushankkeista, huoneistoista sekä kiinteistöistä. Rakennusta koskevana tietona talletetaan muun muassa rakennuksen käyttötarkoitus, joka on käytännössä sama kuin Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukainen käyttötarkoitus.

Koska väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalvelusta annetun lain (661/2009) mukaan Väestötietojärjestelmän rakennuksia koskevat tietoja ei lain 18 §:ssä tarkoitettujen henkilötietojen tapaan pidetä julkisesti luotettavina tietoina, Verohallinto ei kiinteistöverotuksen toimittamisessa olisi sidottu väestötietojärjestelmän rakennuksen käyttötarkoitusta koskevaan tietoon, vaan siitä voitaisiin esimerkiksi verovelvollisen antaman selvityksen perusteella poiketa.

Pykälän 3 momentti sisältäisi valtuutuksen valtiovarainministeriölle määrätä asetuksella tarkemmin rakennusten, rakennelmien ja vesivoimalaitosten perusarvon laskentaperusteista. Nykyisin asetuksenantovaltuus sisältyy 2 momenttiin.

Asetus on tarkoitus uudistaa sisällöllisesti ja rakenteellisesti siten, että siinä määritettäisiin perusarvojen laskemiseksi eri rakennusluokille yksikköarvot euroina neliömetriä tai kuutiometriä kohden. Hintaluokkia olisi noin 30. Rakentamiskustannuksiltaan likimain samanlaiset rakennukset sijoitettaisiin samaan hintaluokkaan. Samaan hintaluokkaan voisi siten kuulua käyttötarkoitukseltaan hyvin erilaisia rakennuksia. Hintaluokitus olisi varsin tiheä, mikä mahdollistaisi rakennuskustannuksiltaan erilaisten rakennusten ja rakennelmien asettamisen varsin tarkoin tilastoaineiston osoittamaan oikeaan hintaluokkaan.

Tarkoituksena on, että asetus sisältäisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vastaavan luettelon rakennustyypeistä, niiden luokituksessa käytetystä numerokoodista sekä sovellettavasta

hintaluokasta. Luokitus kattaisi kaikki uuden rakennusluokituksen mukaiset runsaat 100 rakennustyyppiä.

Lisäksi asetuksessa säädettäisiin sijaintikertoimista, joiden perusteella rakennuksen yksikköarvo tarkistettaisiin ottaen huomioon rakentamiskustannukset sijaintikunnassa. Tarkoituksena on, että sijaintikertoimia olisi kuusi, ja asetuksessa säädettäisiin kussakin kunnassa sovellettavasta sijaintikertoimesta.

Rakennuksen perusarvo saataisiin kertomalla asetuksen mukainen rakennukseen soveltuva yksikköarvo kuntakohtaisella sijaintikertoimella ja, rakennustyypistä riippuen, pinta-alan neliömetrimäärällä tai tilavuuden kuutiometrimäärällä.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin vuotuisten ikäalennusten määrästä. Ikäalennusten määrää muutettaisiin siten, että rakennusmateriaalilla, joka nykyisin vaikuttaa momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ikäalennuksen määrään, ei enää olisi merkitystä. Momentin 1 kohdassa säädettäisiin asuinrakennuksen ikäalennuksesta, joka olisi 1,25 prosenttia. Muiden 1 kohdan soveltamisalaan nykyisin kuuluvien rakennusten ikäalennus, josta säädettäisiin 2 kohdassa, olisi 1 prosentti. Momentin 2 kohdan piiriin nykyisin kuuluvien rakennusten ikäalennuksesta säädettäisiin 3 kohdassa ja sen määrä olisi 4 prosenttia.

Momenttia muutettaisiin lisäksi siten, että sen 6 kohdan säännöstä, jossa säädetään tuulivoimalaitokseen kuuluvan rakennuksen ja rakennelman ikäalennuksesta, sovellettaisiin vastaavasti aurinkovoimalaitokseen kuuluvaan rakennukseen ja rakennelmaan. Muutos on perusteltua neuraalisuussyistä, joskaan olemassa oleviin aurinkovoimalaitoksiin ei mainittavammin liity kiinteistöverotuksen veropohjaan kuuluvia erillisiä rakennuksia tai rakennelmia, koska niitä sijoitetaan tyypillisesti liikerakennusten katoille. Aurinkovoimapaneelit laitteineen eivät kuulu kiinteistöveropohjaan, kuten eivät esimerkiksi tuotantolaitosrakennuksissa sijaitsevat tuotantovälineetkään. Myöskään kiinnityskalusteet eivät kuulu veropohjaan, jollei niitä poikkeuksellisesti ole pidettävä rakennuksen ainesosana, jolloin niihin sovelletaan rakennukseen sovellettavaa, sen käyttötarkoituksesta riippuvaa veroprosenttia.

Pykälän lisättäväksi ehdotettuun uuteen 5 momenttiin sisältyisi nykyisen 3 momentin ensimmäistä virkettä vastaava säännös rakennuksen arvon alenemisen huomioon ottamisesta. Perusarvoa alennettaisiin säännöksessä mainituin perustein. Nykyisen momentin jälkimmäinen virke perusparannusten tai kunnossapitotöiden huomion ottamisesta poistettaisiin yleisperusteluissa esitetyin perustein.

Pykälän nykyinen 4 momentti otettaisiin 6 momentiksi.

31 §. *Maa-aineksen ottoalueet ja oikeus kosken vesivoimaan.* Pykälän 1 momenttiin sisältyvä säännös soran- ja turpeenottopaikan ja muun vastaavan etuuden verotusarvosta uudistettaisiin. Pykälän 2 momentin 1 kohdan säännös maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen verotusarvosta poistettaisiin näiden rakennusten verotusarvoperusteen uudistamisen vuoksi ja 2 kohdan säännös maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikasta siirrettäisiin rakennusmaan arvostamista koskevaan 29 §:n 3 momenttiin. Pykälän 2 momentiksi siirrettäisiin 29 §:n 1 momenttiin sisältyvä säännös kosken vesivoiman arvostamisesta. Muutosten johdosta pykälän otsikkoa muutettaisiin vastaavasti.

Edellä yleisperusteluissa todetuista syistä maa-aineksen ottoalueiden arvostaminen uudistettaisiin siten, että arvostamisperusteina käytettäisiin maa-alueiden arvostamisessa yleisesti noudatettavaa, kauppahintatietoihin pohjautuvia arvoja. Kiinteistöjen kauppahintarekisteristä on selvitettävissä soran- ja turpeenottopaikkojen kauppahintoja pinta-alan neliömetriä tai hehtaaria

kohden. Verohallinto määrittäisi päätöksellään tarkemmin maa-aineksen ottoalueiden verotusarvon laskentaperusteet kauppahintatietojen perusteella. Huomioon otettaisiin keskimääräiset kauppahintatiedot kymmenen verovuotta edeltäneen vuoden alkua tehdyistä kaupoista. Säännöksessä nykyisin mainitut kiven- ja savenottopaikat ja muita vastaavia alueita on harvemmin kaupan, eikä niitä ole eritelty Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin perusteella julkaisemissa tilastotiedoissa. Siltä osin kuin mainittujen alueiden arvoa ei voida johtaa soran- tai turpeenottopaikkoja koskevien kauppahintatietojen perusteella, voitaisiin toissijaisena arvostamisperusteena nykyiseen tapaan pitää maa-aineksen ottoalueen tasearvoa.

Pykälän uusi 3 momentti sisältäisi valtuutussäännöksen Verohallinnon oikeudesta antaa tarkempia määräyksiä maa-aineksen ottoalueiden verotusarvon perusteista

31 b §. *Muun maapohjan verotusarvo*. Edellä yleisperusteluissa lähemmin kuvatuista syistä lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi 31 b §, jossa säädettäisiin muun maapohjan verotusarvosta. Säännöstä sovellettaisiin asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan maapohjaan, jos maapohjan verotusarvo muutoin olisi määrättävä rakennusmaan verotusarvoa koskevan 29 §:n mukaisesti, mutta maapohjaa ei voida säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa ottaa rakentamiskäyttöön eikä kiinteistöä voida myöskään hyödyntää lisämaana. Säännös vastaa Verohallinnon ohjeen (Dnro A12/200/2018) mukaista verotuskäytäntöä.

Verovelvollisen olisi osoitettava, että maapohjaa ei voida säännöksessä tarkoitetuista syistä ottaa rakentamiskäyttöön.

Säännöksessä tarkoitetusta väliaikaisesta rajoituksesta on kyse esimerkiksi silloin, kun kunta on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n nojalla määrännyt rakennuskiellon vireillä olevan asemakaavan laatimisen tai muuttamisen johdosta. Rakennusluvan myöntämiseen voi olla väliaikainen este myös muun muassa mainitun lain 61 §:n perusteella, kun kyse on vanhentuneeksi todetusta asemakaavasta, tai 81 §:n perusteella ennen säännöksessä tarkoitettuja tonttijaon muutoksia.

1.2. Kiinteistöverolaki

2 §. *Kiinteistö.* Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että kiinteistönä pidettäisiin myös kolmiulotteisia kiinteistöjä, jollaisten muodostaminen mahdollistettiin kiinteistönmuodostamislain (554/1995), kiinteistörekisterilain (392/1985) sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutoksilla. Muutokset on tarkoitus saattaa voimaan myöhemmin vuoden 2018 aikana tai vuoden 2019 alusta.[8]

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 2 momenttia muutettiin siten, että pykälän 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistörekisteriin merkittävistä kiinteistöistä tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (kolmiulotteinen kiinteistö). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:ää muutettiin siten, että kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa eri kiinteistöksi. Lisäksi muutettiin lain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää siten, että kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävän maanomistuksen yksikön lisäksi myös kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävää ”muuta yksikköä”.

[8] Eduskunnan 6 päivänä huhtikuuta 2018 antamaan vastaukseen EV 23/2018 vp sisältyviä lakeja ei tämän lausuntoluonnoksen päivämäärään mennessä ole vahvistettu.

Mainittujen muutosten johdosta kiinteistöverolain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin kiinteistörekisteriin kirjattavia yksiköitä koskeva määre ”maanomistuksen”, jolloin säännöstä sovellettaisiin myös kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittäviin kolmiulotteisiin kiinteistöihin.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp) on arvoitu, että pääasiallisia kohteita olisivat todennäköisesti julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintilaitokset kuten toriparkit, kauppakeskusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen.

Teknisluonteisena muutoksena ehdotetaan pykälän 2 momentin 3 kohtaan sisältyvä viittaus kumottuun yhteismetsälakiin (37/1991) korvattavaksi viittauksella voimassa olevaan yhteismetsälakiin (109/2003).

16 §. *Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus.* Pykälän 1 momentissa säädetään verovelvollisen velvollisuudesta tarkistaa kiinteistöverotuksen perusteena käytetyt säännöksessä mainitut tiedot Verohallinnon lähettämältä selvitykseltä ja velvollisuudesta ilmoittaa tiedoissa ilmenevät virheet ja puutteet. Jos tietoja ei korjata, verovelvollisen katsotaan antaneen tiedot selvityksen mukaisina. Verovelvollisen, joka ei ole saanut kiinteistöverotuspäätöstä, mutta omistaa verovuoden alkaessa kiinteistöverolain 2 §:ssä tarkoitetun kiinteistön, on kehotuksetta ilmoitettava omistamansa kiinteistön ja rakennuksen tiedot.

Säännöksestä poistettaisiin tarkistettavana tietona perusparannuksia ja huomattavia korjaustoimenpiteitä koskevat tiedot, koska mainitut toimenpiteet eivät arvostamislakiin ehdotetun muutoksen johdosta enää vaikuttaisi rakennuksen verotusarvoon. Säännökseen lisättäisiin tarkistettavana tietona arvostamislain 31 §:ssä tarkoitettuja maa-aineksen ottoalueita koskevat tiedot.

Sanonnallisena tarkistuksena säännöstä muutettaisiin lisäksi siten, että rantaoikeuden sijasta säännöksessä käytettäisiin ilmaisua rantaan rajoittuminen. Verotusarvoon vaikuttaa yleensä korottavasti kiinteistön sijaitseminen vesistön äärelle, vähäisemmässä määrin rantaoikeus, jollainen voi liittyä myös kiinteistöön, jolla ei ole omaa rantaa.

Lisäksi termi jälleenhankinta-arvo korvattaisiin uudella termillä perusarvo.

1.3. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta

6 §. *Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut verotustiedot*. Pykälään lisättäisiin säännökset, joilla mahdollistettaisiin maapohjan aluekohtaisten hintatietojen julkaisu kansalaispalvelussa.

Tavoitteena on, että jokaisella olisi mahdollista nähdä Maanmittauslaitoksen tuottamat maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat Verohallinnon sähköisestä karttapalvelusta.

Maanmittauslaitos tuottaisi aluehinnat sopimusperusteisesti Verohallinnon toimeksiannosta verotuksen toimittamista varten, minkä vuoksi niihin sovellettaisiin verotietolakia lain 1 §:n nojalla. Aluehintakartalta olisi selvitettävissä yksittäistenkin kiinteistöjen osalta Maanmittauslaitoksen tuottamat aluekohtaiset hinnat, joita puolestaan käytettäisiin maapohjan verotusarvon perusteena käytettäviä kiinteistöverotuksen aluehintoja määrättäessä. Kysymys on tällöin lain 4 §:n mukaisesta salassa pidettävästä verotustiedosta.

Verotietolain 6 §:ssä säädetään muun muassa kiinteistöverotuksen julkisista tiedoista. Julkisia verotustietoja ovat pykälän 1 momentin mukaan kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi. Tiedot tulevat julkisiksi kiinteistöverotuksen päätyttyä ja ovat julkisia verotuksen päättymishetken mukaisina. Tiedot ovat saatavilla Verohallinnossa kiinteistötunnuksen perusteella. Verotusarvot tai niiden perusteena nykyisin käytetyt aluehinnat eivät ole julkisia tietoja.

Kansalaispalvelun toteuttamiseksi lain 6 §:n 1 momentin luetteloon julkisista verotustiedoista lisättäisiin uusi 8 kohta, jonka nojalla julkisia verotustietoja olisivat edellä mainitut Maanmittauslaitoksen tuottamat maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat. Varsinainen kansalaispalvelua koskeva säännös lisättäisiin pykälän uudeksi 4 momentiksi. Aluehinnat olisivat nähtävillä karttapalvelussa henkilölle, joka on tunnistettu vahvalla sähköisellä tunnistamisella. Tiedot tulisivat säännöksessä tarkoitetulla tavalla julkisiksi verovuoden alusta.

Teknisesti palvelu toimisi siten, että tiedonhaku käynnistyisi Suomi.fi-verkkopalvelusta, johon Verohallinto ja Maanmittauslaitos ovat kuvanneet palvelun käyttäen Suomi.fi-Palvelutietovarantoa. Linkki palveluun löytyisi myös Verohallinnon verkkosivuilta. Karttapalvelun toteuttaisi Maanmittauslaitos hyödyntäen Suomi.fi-kartat -palvelua. Maanmittauslaitoksen tuottamat aluehinnat olisivat nähtävissä karttapohjalla. Aluehintojen lisäksi kartalta ilmenisivät myös kiinteistöjen rajat. Palvelussa voisi lisäksi kiinteistötunnuksen perusteella tarkistaa yksittäisen kiinteistön sijainnin kartalla. Tunnistautumisessa käytettäisiin Suomi.fi – palvelun tunnistautumismenetelmiä.

Tunnistautumisessa on kyse tietosuoja-asetuksen mukaisesta suojatoimesta, joka rajoittaisi puheena olevien tietojen käsittelyä muun muassa Euroopan Unionin alueen ulkopuolella.

Julkisesti tarjottavassa karttapalvelussa olevia alueellisia hintoja koskevat tiedot voidaan muiden julkisten tietojen, kuten verotietolain kiinteistöverotuksen julkisten tietojen, perusteella yhdistää yksittäiseen tunnistettavissa olevaan henkilöön. Alueelliset hintatiedot ovat siten henkilötietoja, joiden käsittelystä säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2016/679, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2016, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuoja-asetus). Tietosuojalain (/2018)[9] 2 §:n mukaisesti asetusta sovelletaan myös Verohallinnossa käsiteltäviin henkilötietoihin.

Tietosuoja-asetuksen 86 artiklan mukaisesti viranomaiset taikka julkis- tai yksityisoikeudelliset yhteisöt voivat yleisen edun vuoksi toteutetun tehtävän suorittamiseksi luovuttaa viranomaisten tai yhteisöjen hallussa olevien virallisten asiakirjojen sisältämiä henkilötietoja viranomaiseen tai yhteisöön sovellettavan unionin oikeuden tai jäsenvaltion lainsäädännön mukaisesti, jotta voidaan sovittaa yhteen virallisten asiakirjojen julkisuus ja asetuksen mukainen oikeus henkilötietojen suojaan.

Tietosuoja-asetuksen 49 artiklassa säädetään erityistilanteita koskevista poikkeuksista henkilötietojen siirrosta kolmansiin maihin tai kansainvälisille järjestöille. Tietojen antaminen yleisessä tietoverkossa tarkoittaa, että tiedot ovat saatavilla koko maailmassa eli myös EU ja ETA alueen ulkopuolella. Artiklan 1 kohdan mukaisesti, jos ei ole tehty 45 artiklan 3 kohdan mukaista tietosuojan tason riittävyyttä koskevaa päätöstä tai ei ole toteutettu 46 artiklassa tarkoitettuja asianmukaisia suojatoimia, henkilötietojen siirrot kolmanteen maahan tai kansainväliselle järjestölle voidaan suorittaa muun muassa g alakohdan mukaisesti silloin, kun siirto teh-

[9] Tietosuojalakia koskevan lakiehdotuksen (HE 9/2018 vp) käsittely eduskunnassa on tämän esitysluonnoksen päiväyksen ajankohtana kesken.

dään rekisteristä, jonka tarkoituksena on unionin oikeuden tai jäsenvaltion lainsäädännön mukaan tietojen antaminen yleisölle ja joka on yleisesti yleisön tai kenen tahansa sellaisen henkilön käytettävissä, joka voi esittää tiedonsaannille perustellun syyn, mutta ainoastaan siltä osin kuin rekisterin käytön edellytykset, joista säädetään unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, täyttyvät kussakin yksittäisessä tapauksessa. Edellytyksenä on artiklan 2 kohdan mukaisesti, että siirto ei saa käsittää rekisteriin sisältyviä henkilötietoja kokonaisuudessaan eikä kokonaisia henkilötietoryhmiä. Jos rekisteri on tarkoitettu sellaisten henkilöiden käyttöön, joilla on siihen oikeutettu etu, siirto tehdään ainoastaan näiden henkilöiden pyynnöstä tai jos he ovat henkilötietojen vastaanottajia.

Edellä mainittujen tietojen saatavuus julkisesti tarjottavassa karttapalvelussa merkitsisi laajimmallaan sitä, että tiedot olisivat saatavilla kaikille internetin käyttäjille kaikkialla maailmassa. Tämä ei ole tietosuojanäkökulmasta perusteltua, ottaen huomioon karttapalvelun tavoitteena olevan läpinäkyvyyden saavuttamisen kansallisessa kiinteistöverotuksessa. Vaikka tiedot olisivat nähtävissä kaikille, rajoittaa tunnistamisvaatimus käsittelyn vain sellaisille, joilla on Suomessa hyväksytty tunnistamisen väline kuten esimerkiksi suomalaiset pankkitunnisteet. Vaikka tietojen käsittelyä ei siten olisi rajoitettu maantieteellisesti, tunnistamisen käyttämisellä asetuksen mukaisena suojatoimena voidaan riittävästi saavuttaa se, että tietojen käsittely yleisessä tietoverkossa ei aiheuta merkittävää riskiä rekisteröidyn oikeuksien tai vapauksien kannalta.

2. Voimaantulo

Lait ovat tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019 ja niitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2020 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Vuodelta 2019 toimitettavassa verotuksessa sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kiinteistöverolain ilmoittamisvelvollisuutta koskevaa 16 §:ää sovellettaisiin maa- tai metsätalouteen kuuluvaan tuotantorakennukseen, jonka rakentaminen on aloitettu 1 päivänä tammikuuta 2020 tai sen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki

varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 29, 30 ja 31 §, sellaisina kuin ne ovat, 29 § laissa 505/2010, 30 § laissa 812/2013 ja 31 § laissa 966/2006, sekä

lisätään lakiin uusi 31 b §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
29 §	29 §
Kiinteistön maapohjan verotusarvo	*Rakennusmaan verotusarvo*
Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjana pidetään myös sellaista maatilaan kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava. Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan.	*Rakennusmaan* verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon *laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu hintataso sekä muut maapohjan arvoon vaikuttavat seikat, kuten* kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin. *Jos rakentamattomiin kiinteistöihin kohdistuvien kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi, voidaan verotusarvoa määrättäessä tällaisella alueella ottaa huomioon myös toteutuneiden asuntokauppojen hintataso.*
	Rakennusmaana ei pidetä 31, 31 a ja 31 b §:ssä tarkoitettua maata eikä 3 momentin mukaisin poikkeuksin maatilaan kuuluvaa 7 §:ssä tarkoitettua metsämaata tai 20 §:ssä tarkoitettua maatalousmaata.
Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus sekä se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana.	Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon *maatilaan kuuluvasta* rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus. *Rakennusmaana pidetään myös sellaista maatilaan kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava.*

*Rakennusmaan verotusarvo määrätään 1 momentissa säädetyin perustein pinta-alan neliömetrille tai rakennusoikeuden kerrosneliömetrille aluekohtaisesti (**aluehinta**) ottaen huomioon Maanmittauslaitoksen maapohjan ja huoneistojen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamat keskimääräiset aluekohtaiset hinnat. Rakennusmaan verotusarvoksi katsotaan 70 prosenttia aluehinnasta.*

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan, joka käsittää rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan, arvoksi katsotaan vastaavan suuruiselle maatalousmaalle 20 §:n nojalla määrätty arvo kerrottuna neljällä.

Jollei tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti.

Jollei tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole *rakennuspaikan* arvoon verrattuna vähäinen, *rakennuspaikan* arvoa on alennettava kohtuullisesti.

Verohallinto vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua.

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä seuraavilla vuotuisilla ikäalennuksilla:

30 §

*Rakennuksen, rakennelman ja **vesivoimalaitoksen** verotusarvo*

Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvoksi katsotaan *sen perusarvo* vähennettynä *4 momentin mukaisilla* vuotuisilla ikäalennuksilla.

Rakennuksen ja rakennelman perusarvo on 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ja rakennelmien verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Perusarvoa määrättäessä otetaan huomioon rakennuksen ja rakennelman väestötietojärjestelmään rekisteröity käyttötarkoitus,

sijaintikunta ja laajuus.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin rakennusten perusarvon laskentaperusteena käytettävistä yksikköarvoista käyttötarkoituksittain, rakennelmien perusarvon laskentaperusteista sekä rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottamisesta kuntakohtaisilla sijaintikertoimilla Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella. Asetuksella säädetään lisäksi vesivoimalaitoksen perusarvon laskentaperusteista.

1) puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1,25 prosenttia ja vastaava kivinen 1 prosentti;
2) puinen myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema 5 prosenttia ja vastaava kivinen 4 prosenttia;
3) varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia;
4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti;
5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia;
6) tuulivoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.

Vuotuisten ikäalennusten määrät ovat seuraavat:
1) *asuinrakennus 1,25 prosenttia;*
2) toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1 prosentti;
3) myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema *4* prosenttia;

4) varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia;
5) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti;
6) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia;

7) tuuli- *tai aurinko*voimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia.

Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, jälleenhankinta-arvoa vähennetään arvon alenemista vastaavalla määrällä. *Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava.*

Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, *perusarvoa alennetaan* arvon alenemista vastaavalla määrällä.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä 1

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman *perusarvosta*. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä 1 momentin *5–7* kohdassa tarkoitet-

momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

tujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi vähintään 40 prosenttia niiden *perusarvosta*.

31 §

Eräiden etuuksien verotusarvo sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo

Kiven-, soran-, saven- ja turpeenottopaikan tai muun vastaavan etuuden, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvoksi katsotaan se pääoma-arvo, joka sillä on verovuoden päättyessä laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan.

Poiketen siitä, mitä edellä tässä luvussa säädetään, katsotaan maa- ja metsätalouteen kuuluvan:

1) tuotantorakennuksen verotusarvoksi tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva rakennuksen ja rakennelman hankintamenon osa; ja

2) tuotantorakennuksen rakennuspaikan, joka käsittää rakennuksen alla olevan maan sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan pihamaan, arvoksi vastaavan suuruiselle maatalousmaalle 20 §:n nojalla määrätty arvo kerrottuna neljällä

31 §

Maa-aineksen ottoalueet ja oikeus kosken vesivoimaan

Soran- tai turpeenottopaikan tai muun vastaavan etuuden, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, *arvoa määrättäessä otetaan huomioon keskimääräiset kauppahintatiedot verovuotta edeltäneen vuoden alkua edeltäneiden kymmenen vuoden aikana tehdyistä tällaisten alueiden kaupoista. Maa-aineksen ottoalueiden verotusarvoksi katsotaan 70 prosenttia kauppahintatietojen perusteella määritetystä pinta-alayksikkökohtaisesta arvosta.*

Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevaan kosken vesivoimaan.

Verohallinnon päätöksellä määrätään tarkemmin 1 momentissa tarkoitettujen alueiden verotusarvon laskentaperusteesta.

31 b §

Muun maapohjan verotusarvo

Jos verovelvollinen osoittaa, että asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan maapohjaan, jonka verotusarvo muutoin olisi määrättävä 29 §:n mukaisesti, ei muun kuin väliaikaisen rajoi-

tuksen vuoksi voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 19 luvun mukaista rakennuslupaa tai 23 luvun mukaista poikkeamispäätöstä eikä kiinteistöä myöskään ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää rakennuspaikan lisämaana taikka kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen, maapohjan verotusarvona pidetään 20 prosenttia 29 §:ssä tarkoitetusta aluehinnasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2020 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Vuodelta 2019 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Sellaisen maa- tai metsätalouteen kuuluvan tuotantorakennuksen, jonka rakentaminen on aloitettu ennen 1 päivää tammikuuta 2020, verotusarvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden 2019 päättyessä poistamatta ollut hankintamenon osa vähennettynä vuotuisella laskennallisella 10 prosentin poistolla. Enintään 1 000 euron suuruinen poistamaton hankintameno vähennetään kertapoistona.

2.

Laki

kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti sekä 16 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat, 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2995 ja 2 momentti laissa 1084/1993 sekä 16 §:n 1 momentti laissa 19/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Kiinteistö	*Kiinteistö*
Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä *maanomistuksen* yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa 392/1985 tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.	*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa 392/1985 tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;

2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaissa 758/89 tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa 37/91 tarkoitettuun yhteismetsään.

— — — — — — — — — — — — —

16 §

Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistöveroa, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset *samoin kuin perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet* sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistöveroa. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

— — — — — — — — — — — — —

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;

2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaissa 758/89 tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa *109/2003* tarkoitettuun yhteismetsään.

— — — — — — — — — — — — —

16 §

Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle maksuunpannaan kiinteistöveroa, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, *rantaan rajoittumista*, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen *perusarvon* laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset, *tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa soran- ja turpeenottopaikasta tai muusta vastaavasta etuudesta* sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistöveroa.

— — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 16 §:ää sovelletaan ilmoitettaessa tietoja vuodelta 2020 ja myöhemmiltä vuosilta toimitettavia verotuksia varten, maa- tai met-

sätalouteen kuuluvaa tuotantorakennusta koskeviin tietoihin kuitenkin vain, jos sen rakentaminen on aloitettu 1 päivänä tammikuuta 2020 tai sen jälkeen.

3.

Laki

verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 6 §:n 7 kohta, sellaisena kuin se on laissa 481/2016, ja

lisätään 6 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 1248/2013 ja 481/2016, uusi 8 kohta ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1253/2009, 1248/2013, 481/2016 ja 22/2018, uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
6 §	6 §
Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot	*Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot*
Julkisia verotustietoja ovat: 1) kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi; 2) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 §:n mukainen tieto muun kuin julkisesti noteeratun osakkeen vertailuarvosta sekä mainitun lain 26 §:n 2 momentin mukainen tieto maatalouteen kuuluvan osuuskunnan osuuden verotusarvosta, jonka Verohallinto on vahvistanut; 3) eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain (680/1976) nojalla veronhuojennuksen saaneen yhteisön nimi sekä tieto siitä, mitä verovuosia huojennus koskee; 4) tonnistoverolain (476/2002) nojalla tonnistoverovelvolliseksi hyväksytyn yhtiön nimi, tonnistoverokauden alkaminen sekä hyväksymisen peruuttaminen; 5) sijoitustoiminnan veronhuojennuksesta verovuosina 2013–2015 annetun lain (993/2012) mukaisen sijoituksen kohdeyhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä sijoi-	Julkisia verotustietoja ovat:

tusten yhteenlaskettu euromäärä;

6) elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 6 §:n 5 kohdan mukaisen verovapaan tuotantotuen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä tiettyjen tukimuotojen toteamisesta sisämarkkinoille soveltuviksi perussopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti annetun komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;

7) maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta annetun lain (603/2006) mukaisen palautuksen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä 6 kohdassa mainitun komission asetuksen 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä.

7) maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta annetun lain (603/2006) mukaisen palautuksen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä 6 kohdassa mainitun komission asetuksen 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä*;*

8) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n 6 momentissa tarkoitetut rakennusmaan maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat.

— — — — — — — — — — — — —

Edellä 1 momentin 8 kohdassa tarkoitetut rakennusmaan maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat tulevat julkisiksi kiinteistöverolaissa (654/1992) tarkoitetun verovuoden tammikuun ensimmäisenä päivänä ja ovat nähtävillä ainoastaan Verohallinnon tarjoamassa sähköisessä karttapalvelussa, josta ilmenevät myös kiinteistöjen rajat, sellaiselle asiakkaalle, joka on tunnistettu vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetussa laissa (617/2009) tarkoitetulla vahvalla sähköisellä tunnistamisella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 ja tiedot tulevat julkisiksi 1 päivästä tammikuuta 2020 lukien.

LIITE I.

Rakennusluokitus 2018 [Luonnos 9.6.2018. Rakennusluokitus julkaistaan syksyllä 2018]

Luonnokseen alle ei ole merkitty alaluokkaa, joka on nimikkeeltään sama kuin ylempi luokka. Esimerkiksi luokan 021 Asuinkerrostalot ainoa alaluokka on 0210 Asuinkerrostalot.

01 Asuinrakennukset
011 Asuinpientalot
0110Yhden asunnon talot
0111Kahden asunnon talot
0112Rivitalot
012Asuinkerrostalot
013 Asuntolarakennukset
014 Erityisryhmien asuinrakennukset
02 Vapaa-ajan asuinrakennukset
021 Vapaa-ajan asuinrakennukset
0210Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat loma-asuntorakennukset
0211Osavuotiseen käyttöön soveltuvat loma-asuntorakennukset
03 Liikerakennukset
031 Myymälärakennukset
0310Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit
0311Kauppakeskukset ja liike-ja tavaratalot
0319Muut myymälärakennukset
032 Majoitusliikerakennukset
0320Hotellit
0321Motellit, hostellit ja vastaavat majoitusliikerakennukset
0322Loma-, lepo- ja virkistyskodit
0329Muut majoitusliikerakennukset
033 Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset
04 Toimistorakennukset
05 Liikenteen rakennukset
051 Liikenne-ja kuljetusalan rakennukset
0510Asemarakennukset ja terminaalit
0511 Ammattiliikenteen suojarakennukset
0512Ammattiliikenteen huoltorakennukset
0513Pysäköintitalot ja -hallit
0514Kulkuneuvojen katokset
052 Tieto-ja viestintätekniikan rakennukset
0520Datakeskukset ja laitetilat
0521Tietoliikenteen rakennukset
059 Muut liikenteen rakennukset
06 Hoitoalan rakennukset
061 Terveydenhuoltorakennukset
0610 Terveys- ja hyvinvointikeskukset
0611Keskussairaalat
0612Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset
0613Muut sairaalat
0614Kuntoutuslaitokset
0615Eläinten hoitorakennukset
0619Muut terveydenhuoltorakennukset
062 Sosiaalipalvelurakennukset
0620Laitospalvelujen rakennukset
0621Avopalvelujen rakennukset

063 Vankilarakennukset

07 Kokoontumisrakennukset

071 Kulttuurirakennukset

0710Teatterit, musiikki-ja kongressitalot
0711Elokuvateatterit
0712Kirjastot ja arkistot
0713Museot ja taidegalleriat
0714Näyttely- ja messuhallit

072 Seura-ja kerhorakennukset

073 Uskonnollisten yhteisöjen rakennukset

0730Uskonnonharjoittamisrakennukset
0731Seurakuntatalot
0739Muut uskonnollisten yhteisöjen rakennukset

074 Urheilu-ja liikuntarakennukset

0740Jäähallit
0741Uimahallit
0742Monitoimihallit
0743Urheilu-ja palloiluhallit
0744Stadion- ja katsomorakennukset
0749Muut urheilu-ja liikuntarakennukset

079 Muut kokoontumisrakennukset

08 Opetusrakennukset

081 Varhaiskasvatuksen rakennukset

0810Lasten päiväkodit

082 Yleissivistävien oppilaitostenrakennukset

083 Ammatillisten oppilaitosten rakennukset

084 Korkeakoulu-ja tutkimuslaitosrakennukset

0840Korkeakoulurakennukset
0841Tutkimuslaitosrakennukset

089 Muut opetusrakennukset

0890Vapaan sivistystyön opetusrakennukset
0891Järjestöjen, liittojen, työnantajien ja vastaavien opetusrakennukset

09 Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset

091 Teollisuuden tuotantorakennukset

0910Yleiskäyttöiset teollisuushallit
0911Raskaan teollisuuden tuotantorakennukset
0919Muut teollisuuden tuotantorakennukset

092 Teollisuus-ja pienteollisuustalot

093 Kaivannaistoiminnan rakennukset

0930Metallimalmien käsittelyrakennukset
0939Muut kaivannaistoiminnan rakennukset

10 Energiahuoltorakennukset

101 Energiantuotantorakennukset

1010Uusiutuvan energian tuotantorakennukset
1011Uusiutumattoman energian tuotantorakennukset
1012Hybridienergiantuotantorakennukset

109 Muut energianhuoltorakennukset

1090Energiansiirtorakennukset
1091Energianvarastointirakennukset

11 Yhdyskuntatekniikan rakennukset

111 Vesihuollon rakennukset

1110Vedenotto-, vedenpuhdistus-ja vedenjakelurakennukset

112 Jätehuollon rakennukset

1120Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely-ja jätteenvarastointirakennukset

113 Materiaalien kierrätysrakennukset

12 Varastorakennukset

121 Varastorakennukset

1210Lämmittämättömät varastot
1211Lämpimät varastot
1212Kylmä- ja pakastevarastot
1213Muut olosuhteiltaan säädellyt varastot
1214Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset
1215Varastokatokset

13 Pelastustoimen rakennukset

1310Paloasemat
1311Väestönsuojat
1319Muut pelastustoimen rakennukset

14 Maatalousrakennukset ja eläinsuojat

141 Kotieläinrakennukset

1410Lypsykarjarakennukset
1411Lihakarjarakennukset
1412Sikalat
1413Lampolat ja vuohinavetat
1414Hevostallit
1415Pihatot
1416Siipikarjarakennukset
1417Turkiseläinrakennukset
1419Muut eläinsuojat

149 Muut maatalousrakennukset

1490Viljankuivaamot ja viljansäilytysrakennukset
1491Kasvihuoneet
1493Lantalat
1499Muut maa-, metsä-ja kalatalouden rakennukset

19 Muut rakennukset

191 Muut rakennukset

1910Saunarakennukset
1911Talousrakennukset
1912Majat ja tuvat
1919Muualla luokittelemattomat rakennukset