

28.9.2018

Valtiovarainministeriö
Jukka Vanhanen

VM115:00/2018

Luonnos hallituksen esitys laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta.

Luonnoksessa esitetään muutoksia sekä rakennusten että maapohjan verotusarvojen määrittämiseen kiinteistöverotuksessa. Uudistus tehdään, sillä nykyinen järjestelmä ei luonnoksen mukaan kohtele verovelvollisia tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti, koska verotusarvot eivät ole ajan tasalla suhteessa käypiin arvoihin.

Rakennusten arvostaminen uudistettaisiin siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisilla perusarvoilla, joka olisi 70 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista.

Maapohjan osalta 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.

Luonnoksessa parannettaisiin kiinteistöverotuksen läpinäkyvyyttä. Jatkossa kansalaiset voisivat tarkastella Verohallinnon karttapohjaisessa palvelussa rakennusmaan verotusarvojen perusteena olevia hinta-alueita ja niiden aluehintoja.

Hallituksen esitys on tarkoitus antaa loppuvuonna ja muutosten on tarkoitus tulla voimaan ensi vuonna. Uusia arvostamisperusteita sovellettaisiin kuitenkin ensimmäisen kerran 2020 kiinteistöverotuksessa.

Lausunto

1.1 Yleistä

Luonnoksen mukaan verotusarvojen määräytymisperusteiden uudistamisen tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonmääritysperusteet olisivat kaikkien saatavilla. Lisäksi tavoitteena on ajantasaiset ja jatkuvasti päivittyvät verotusarvot, jossa tehokkaasti hyödynnetään viranomaisrekistereihin kerättyjä tietoja systemaattisesti ja tilastanalyysiovelluksilla digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on myös massamenettelyyn soveltuva kustannustehokas sekä viranomaisille ja kiinteistönomistajille hallinnollisesti helppo menetelmä. Suomen Yrittäjät kannattaa esityksen tavoitteita kiinteistöverotuksen kehittämiseksi.

1.2 Uudistuksen kaksivaiheinen menettely

Valmisteltava esitys nostaa kiinteistöjen verotusarvoja erityisesti suurimmissa kaupungeissa. Luonnoksen mukaan uudistuksen lähtökohtana kuitenkin on, että kiinteistöverotuksen taso pysyy keskimäärin ennallaan. Ensi syksyllä on tarkoitus antaa toinen lakiesitys, joka alentaisi kiinteistöveroprosentteja. Samalla maapohjalle asetettaisiin erillinen veroprosentti.

Seuraava hallitus siis antaisi vuonna 2019 esityksen kiinteistöveroprosenttien vaihteluväleistä vuodelle 2020 ja lain säätäisi seuraava eduskunta. Kunnat päättäisivät edelleen kiinteistöveroprosenteistaan lain salliman vaihteluvälin rajoissa. Uudistuksen oletuksena on, että kunnat pyrkisivät pitämään kiinteistöveron tuoton ennallaan.

Luonnoksessa todetaan kuitenkin, että jatkossa kunnat voisivat sopeuttaa kiinteistöverotuksen rakennetta paremmin vastaamaan paikallisia olosuhteita ja kuntapoliittisia tavoitteita. Esityksen kaksivaiheisuudesta johtuen uudistuksen kokonaisvaikutusta kiinteistöveron tasoon on kuitenkin haastava arvioida. Lisäksi on nähdäksemme tärkeää, että kunnilla on riittävästi aikaa sopeuttaa uudet verotusarvot ja uudet veroprosentit keskenään.

Uudistus edellyttää kunnilta kykyä toimittaa ajantasaisia ja kattavia digitaalisia rakennus-, asema-, ja yleiskaava-, sekä rakennustietoja verotuksen käyttöön, mitä voidaan pitää kannatettavana. Näkemyksemme mukaan, jotta voidaan varmistaa kiinteistöverotuksen oikeellisuus, kuntia voitaisiin myös tarvittaessa velvoittaa parantamaan jo olemassa olevien tietojen kattavuutta ja laatua.

1.3 Vaikutukset yrityksille

Luonnoksen mukaan vaikutukset yrityksille aiheutuvat pitkälti rakennusten uusien arvostamisperusteiden käyttöönotosta. Verotusarvojen perusteiden muuttuessa tapahtuu ainakin jossain määrin verorasituksen siirtymistä eri rakennustyyppien kesken ja samaan rakennustyyppiin kuuluvien rakennusten välillä. Luonnoksen mukaan 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.

Samoin maapohjien hintakartta olisi tavoitteena saada valmiiksi vasta vuoden 2019 jälkipuoliskolla. Vaikutusarvion pohjana olevat tiedot ovat siten vielä keskeneräisiä.

Luonnoksessa on myös todettu, että maapohjaan sovellettavan kauppavomenetelmän soveltuvuutta rajoittaa liike- ja teollisuuskiinteistöjen osalta kauppojen vähäinen määrä. Näissä tapauksissa maapohjan arvo saatetaan joutua johtamaan tuottoarvomenetelmän pohjalta alueen vuokratasosta. Edellä mainittu voi johtaa näkemyksemme mukaan vaikeasti ennakoitaviin veroseuraamuksiin.

Vaikka uudistuksen tarkoitus lausunnossa esitetyllä tavalla ei ole nostaa kiinteistöverokertymää, yksittäisten verovelvollisten osalta muutokset voivat olla merkittäviä. Näkemyksemme mukaan jatkovalmistelussa ja kiinteistöveroprosenteista säädettäessä tulee saada lisää tietoa perusteiden muutosten vaikutuksista sekä kiinnittää erityistä huomiota kaksivaiheisen uudistuksen vaikutuksiin kokonaisuutena. Arvostamisperusteiden ja kiinteistöveroasteiden vaihteluväli tulee asettaa siten, että uudistuksen seurauksena ei tapahdu verovelvollisen kannalta ennakoimattomia ja kohtuuttomia veronkiristyksiä.

1.4 Kiinteistöjen ja rakennusten vertailuarvon tarkistaminen

Luonnoksen mukaan uudistuksen myötä verotusarvot etenkin rakennusten osalta ovat merkittävästi nousemassa. Luonnoksessa todetaan, että 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. Lisäksi arvostamistasojen nousu vaikuttaisi vastaavasti yritysten sukupolvenvaihdosten veronhuojennukseen arvostamislain mukaisia arvoja korottavasti, mikä kiristäisi sukupolvenvaihdosten perintö- ja lahjaverotusta.

Uudistus antaa siten aiheen tarkastella myös yritysten nettovarallisuuden laskennassa käytettävän kiinteistön ja rakennuksen verotusarvoon perustuvan vertailuarvon tasoa. Luonnoksen mukaan yksinkertainen ja verovelvollisille ymmärrettävä menettely olisi alentaa vertailuarvo tiettyyn prosenttiosuuteen kiinteistön tai rakennuksen arvostamislain mukaisesta arvosta. 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. Luonnoksen mukaan muutoksia kuitenkin olennaisesti tasapainottaisi se, että verotusarvojen nousun myötä nettovarallisuuden kasvusta hyötyvien yritysten kiinteistöverorasitus vastaavasti kasvaisi ja päinvastoin.

Suomen Yrittäjien näkemyksen mukaan ei ole tarkoituksenmukaista, että uudistuksen sivuvaikutuksena sukupolvenvaihdosten verokustannus joissain tilanteissa kasvaisi tai yrittäjien tuloverotus joissain tilanteissa kiris-

tyisi. Luonnoksen mukaan 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. Luonnoksen mukaan asiaa arvioidaan erikseen ja tarvittavat muutokset olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa vuoden 2019 syksyllä veroprosenttien vaihteluväleistä annettavan esityksen yhteydessä. Pidämme tärkeänä, että tulevassa valmistelussa huomioidaan mahdolliset vaikutukset muuhun verolainsäädäntöön siten, ettei verovelvollisen verokustannus tuloverotuksessa tai sukupolvenvaihdostilanteissa kasvisi.

Mika Kuismanen
pääekonomisti

Sanna-Linna-Aro
veroasioiden päällikkö