



144 §

Oulun kaupungin lausunto, Kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistaminen**Dno**

OUKA/4267/00.04.00/2022

Tiivistelmä

Valtiovarainministeriö pyytää Oulun kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevasta lainsäädännöstä.

Kokonaisuudistus koskee niin maapohjan kuin rakennustenkin arvostamista. Verotusarvot pääsääntöisesti nousisivat uudistuksen seurauksena. Veroprosenttien vaihteluväleihin tehtävien muutosten johdosta kunnat eivät olisi pakotettuja kiristämään verotuksensa todellista tahoaa, eivätkä toisaalta luopumaan nykyisistä verotuloistaan.

Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroä, mutta verorasitus jakautuisi osin uudella tavalla eri kiinteistöjen kesken. Uusia arvostamisperusteita ja kiinteistöveroprosentteja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Päätösesitys

Kaupunginhallitus antaa valtiovarainministeriölle esittelytekstin mukaisen lausunnon.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kiinteistöverotukseen siirryttiin vuonna 1993. Verotusarvoperusteet otettiin suoraan silloisesta varallisuusverotuksesta. Arvostamisperusteisiin ei puututtu, vaikka uudistustarve olikin hyvin tiedossa ja valmisteluasiakirjoissa korostettiin verotusarvojen ajan tasalla pitämisen tärkeyttä oikeudenmukaisuuden kannalta. Rakentamisen kustannukset ja menetelmät, niihin liittyvä sääntely sekä rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ovat muuttuneet. Nykyisessä järjestelmässä ongelmana on, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin. Tästä johtuen kiinteistönomistajat ovat keskenään epätasavertaisessa asemassa.

Lähtökohtaisesti lakiuudistus on hyvä. Verotusarvot kokonaisuudessaan heijastaisivat nykyiseen nähden paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta vastaa maanmittauslaitos laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin perusteella. Hinnat päivittyvät ja perustuvat toteutuneisiin kauppoihin.



Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuus on perusteltu, jolloin kunnat voivat itse ratkaista vaikuttaako uudistus kunnan veropohjaan.

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

Oulun kaupunki aloittaa vuoden 2024 talousarvion valmistelun keväällä 2023. Tällöin tulee olla käytettävissä tiedot kiinteistöjen verotusarvoista, sekä laskelmat uusien kiinteistöverokriteerien mukaisista tuottoarvioista, jotta mahdollisesti tarvittavat muutokset voidaan huomioida kiinteistöveroprosenteissa. On myös erittäin tärkeää, että veroprosenttien ilmoitusaikataulussa pysyttäisiin eli kunnanvaltuustot ilmoittavat vuoden 2024 veroprosentit 17. marraskuuta 2023. Aikataulujen venyminen loppuvuoteen aiheuttaisi sekaannusta kuntien talousarvioprosesseihin.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Oulun kaupungin kiinteistöveroprosentit talousarviossa 2022, nykyiset veroprosenttien vaihteluvälit sekä luonnoksessa esitetyt muutokset vuodesta 2024 alkaen.

VEROPROSENTIT	Nykyinen vaihteluväli	Esitetty vaihteluväli 2024 alkaen	OUKA veroprosentit TA 2022
Vakituinen asuinrakennus	0,41–1,00	0,35–1,00	0,50
Muu asuinrakennus	0,93–2,00	0,93–1,90	0,93
Yleinen kiinteistövero	0,93–2,00	0,53–1,70	1,15
Maapohja	0,93–2,00	0,13–2,00	1,15
Voimalaitos	enintään 3,10	enintään 4,65	3,10
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00–2,00	0,00–2,00	0,16
Rakentamaton rakennuspaikka	2,00–6,00	2,00–3,00	-

Päätöshistoria -

Liitteet -

Oheismateriaali -



Esittelijä	Kaupunginjohtaja Päivi Laajala
Valmistelijat	Konsernihallinto, konserniconroller Antti Ikonen, p. 044 703 1238, talous- rahoitusjohtaja Marja Kariniemi, p. 050 597 4109, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaupungingeodeetti Kaija Puhakka p. 044 303 2301
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Antti Ikonen, Marja Kariniemi, Kaija Puhakka, Heikki Aalto Ei muutoksenhakuoikeutta.