

Valtiovarainministeriö
kirjaamo.vm@gov.fi

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Suomen Kiinteistöarvointiyhdistykseltä lausuntoa hallituksen esityksestä koskien kiinteistöverotuksen arvostamis uudistusta.

Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry (SKAY) on perustettu vuonna 1978 kiinteistöarvioinnin edistämiseksi ja kehittämiseksi huolta kantaneiden arvioinnin asiantuntijoiden toimesta. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ammattitaitoisen ja hyvään kiinteistöarvointitapaan perustuvan kiinteistöarvointitoiminnan yleisiä edellytyksiä sekä kiinteistöarvointitoiminnan yleistä tuntemusta. Yhdistys järjestää jäsenilleen vuosittain arviointialan esitelmätilaisuuksia ja osallistuu alan julkaisutoimintaan ja kiinteistöarvointialan kansainväliseen yhteistyöhön. Lisätietoa yhdistyksen toiminnasta: www.skayry.fi

SKAY toteaa yhtyvänsä Keskuskauppakamarin Kiinteistönarvointilautakunnan antamaan lausuntoon, pitää heidän esiin tuomia seikkoja huomionarvoisina. Yhdistys haluaa nostaa lausunnosta esiin muutamia seikkoja:

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) käännökset ovat olleet SKAY ry:n kansainvälisen työn tulosta. Vuonna 2019 julkaistu, yhdistyksen kääntämä IVS 2017 -arviointistandardi ajantasaisti aiempaa arviointiterminologiaa, jotta kansainvälisen terminologian kehityksessä pysyttiin mukana. Tätä uutta terminologiaa (mm. arviointilähestymistavat) tulisi käyttää hallituksen esityksessä, kuten Kiinteistönarvointilautakunta suosittaa lausunnossaan. Myös käyvän arvon ja markkina-arvon termien käytön osalta yhdytään lautakunnan huomioihin. Terminologian yhtenäisyys ja johdonmukaisuus on tärkeää suomalaisen arviointikäytännön kannalta.

Kuten Kiinteistönarvointilautakunta, myös SKAY pitää erityisen tärkeänä sitä, että verotusarvo ei voi olla korkeampi kuin markkina-arvo, ja että tämä tulee kirjata selkeästi hallituksen esitykseen. Lisäksi halutaan korostaa, että markkina-arvo verotusarvon perustana tulee määrittellä objektiivisesti, eikä subjektiivisesti tietyn omistajan hallussa.

Alueellisten hintakarttojen SKAY toteaa, että niissä on tärkeää huomioida alueelliset erot myös kuntien ja jopa kaupunginosien sisällä. Hintakarttojen tulisi olla tarpeeksi pienirakenteisia.

Kuutioperusteiseen arviointiin liikerakennusten ja toimistojen osalta yhdistys suhtautuu erittäin kielteisesti. Kuutioperusteisuus ei ole nykyisen käytännön mukaista, eikä Suomessa rakennuksen tilavuuden määrittämiselle ole olemassa standardia, jonka vuoksi kuutiot eivät voi olla määräävä peruste verotusarvolle. Muutoin yhdytään Kiinteistönarvointilautakunnan toteamukseen, että *”kyseisten kiinteistötyyppien arvostaminen tapahtuu käytännössä lähes aina kassavirtaan perustuen, jolloin tarkastellaan kohteen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimuksissa vuokra määräytyy kuitenkin neliöperusteisesti, ei kuutioperusteisesti.*

Yleensä näiden kiinteistötyyppien arvoon ei muutoinkaan vaikuta tilan korkeus (rakennuksen kuutiot), vaan arvo määräytyy viimekädessä, suoraan tai välillisesti, kauppakeskuksen vuokralaisten liikevaihdosta ja kannattavuudesta.”

SKAY pitää muutoksenhakumahdollisuutta tärkeänä ja kuten Kiinteistönarvointilautakunta toteaa, ”--- Keskuskauppakamarin auktorisoimat AKA- ja KHK-kiinteistöarvioijat ovat toiminnassaan sidottuja noudattamaan hyvää kiinteistöarvointitapaa ja kansainvälistä arvointistandardia. Heidän ammattitaitonsa arviointiin on varmistettu vaativalla auktorisointikokeella. Muutoksenhakua koskevaan ohjeistukseen voitaisiin harkita otettavaksi maininta siitä, että muutoksenhakun tueksi tai silloin, jos arvostuksesta muutoin syntyy epäselvyyttä, voidaan pyytää puolueettoman ja ammattitaitoisen arvioijan lausunto kiinteistön markkina- tai muusta arvosta. --- Esimerkkinä näiden vaatimusten (puolueeton ja ammattitaitoinen) täyttämisestä voitaisiin mainita auktorisoidut kiinteistönarvioitsijat (AKA ja/tai KHK).”

Yllä mainittujen, Kiinteistönarvointilautakunnan lausunnon nostojen lisäksi Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys pyytää huomiota kiinnitettävän seuraaviin asioihin:

Rakennuksien arvioinnin osalta esitetty kaavamainen tulkinta tontin arvo = koko kiinteistön arvo – uudisrakennuksen arvo ei useinkaan toteudu, vaan koko kiinteistön markkina-arvo määräytyy markkinoilla kokonaisuutena, mm. kysynnän ja tarjonnan sekä sijainnin ja laatutason ollessa vaikuttavia tekijöitä, mutta eivät suoraan laskettavissa em. kaavamaisen tulkinnan mukaisesti. Taustamuistiossa asiaa on käsitelty monipuolisesti. Esimerkkinä heikon kysynnän alueella korkeilla kustannuksilla rakennetun omakotikiinteistön markkina-arvo jää usein kustannuksia alemmaksi. Maan markkina-arvo voinee näillä alueilla lähestyä nollaa, mutta negatiivinen maan markkina-arvo ei liene näilläkään alueilla yleensä mahdollinen, poikkeuksena kuitenkin esimerkiksi pilaantuneen maan tapaukset.

Kiinteistöveron perustaksi tulevasta hankkeen toteutuksesta tai sen tuloksista ei ole tehty riippumatonta auditointia. Kiinteistöveron taso vaikuttaa niin asumisen, toimitilojen kuin liiketilojen kustannuksiin, joten auditointia voidaan pitää tarpeellisena.

Saija Toivonen
SKAY ry:n
puheenjohtaja

Tuuli Laine
SKAY ry:n
sihteeri