

23.5.2022

Vihdin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on osin kannatettava. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia. Nykyään samanarvoisesta kiinteistöstä saatetaan maksaa hyvinkin eritasoista kiinteistöveroä. Lisäksi nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tällä hetkellä rakennusten ja maapohjien verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Uudistuksen tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle.

Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määrityksessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastanee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan käypiä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikälennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kunnat ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne ottavat huomioon kunnan kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. Vihdin kunta pitää tärkeänä sitä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kunnan tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, esimerkiksi asuinkerrostalon pohjakerroksen liiketilat. Koska tällaisia tapauksia on mukana myös aluehintojen määrittämisessä käytetyissä vertailukaupoissa ja kyse on massa-arvioinnista, ei näitä pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi ko. kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluelvoite, joka voi asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on Vihdissä maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan

ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kuntien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu voi johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnutta arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja Vihdin kunnan kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua. Kunnan verotulokertymän osalta kiinteistöveroehdotus ja tuleva sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus muuttaa kuntien verokertymän painopisteen muutosta työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen, mikä lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

Uudistuksen vaikutuksien arvioinnissa tulisi huomioida myös sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä tehtävä veroperustemuutos vuoden 2023 alusta alkaen.

Kiinteistöverotuksen siirtyminen 50 % verotulojen tasausjärjestelmään aiheuttaa kuntakohtaisia muutoksia kiinteistöverotulojen kohdentumiseen kuntien välillä. Mikäli kunta joutuu kiinteistöverouudistuksen myötä kiristämään verotusta, ei se saisi johtaa tulosiirtoihin kunnan tai maakunnan ulkopuolelle.

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määrittämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentin ja – tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuottoneutraalien prosenttien määrittämistä. Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee mm. Vihdissä kaikilla postinumeralueilla, suurimmillaan jopa 3 kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kunnan kiinteistöverotuottoihin. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja. Jarrutussääntöä säädettäessä lakiin tulee huomioida, että kiinteistöverotus voi nousta myös muilla perusteilla kuin veroprosentin määrityksellä. Vihdin kunta tekee parhaillaan muun muassa laajaa kiinteistöveroselvitystä, jolla voi olla vaikutusta verovelvollisten maksamaan kiinteistöveron suuruuteen.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämä tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistukimääräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten

määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei perittäisi alle 10 m² suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m² raja kiinteistöveron perimiseen.

Muutos ei saa johtaa asumiskustannusten nousuun. Lisäksi vaikutusarviointia on merkittävästi täsmennettävä.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.