



25.3.2022

Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta

Tausta

Miksi järjestelmä kaipaa uudistamista?

Rakennusten verotusarvoperusteet ovat 1970-luvulta ja maapohjien arvojen laajemmat päivitykset ovat yli 15 vuoden takaa. Verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Rakentamisen kustannuskehitykseen ovat vaikuttaneet muun muassa rakentamismääräysten, -menetelmien ja -kustannusten sekä rakennusten toiminnallisten ja laatuvaatimusten muutokset. Kustannuskehitys on vaihdellut rakennustyypeittäin. Lisäksi maapohjan hinnat ovat eriytyneet alueellisesti ja rakennustyypejä on tullut lisää.

Mitä ongelmia on nykyjärjestelmän oikeudenmukaisuudessa ja kannustavuudessa?

Nykyinen järjestelmä ei kohtele verovelvollisia tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti, koska eri kiinteistöjen, rakennustyyppien ja eri alueiden maapohjien verotusarvot eivät ole keskenään perustellussa suhteessa toisiinsa ja käypiin arvoihin.

Nykytilanne ei myöskään kannusta kuntia tekemään kiinteistöjen arvoa nostavia investointeja infrastruktuuriin ja palveluihin, koska niiden vastineena verotulot eivät kasva.

Onko nykyisessä järjestelmässä tehostamisen varaa?

On. Uudistuksen tarkoituksena on myös digitalisoida ja automatisoida viranomaisten työtä. Verotuksen hallinnollinen kustannus saadaan näin minimoitua samalla, kun verotusarvostus pystytään tuottamaan vuosittain päivittyvillä verotusarvoilla.

Kiinteistönomistajien ja viranomaisten kannalta rakennusten verotusarvojen perusteet ovat keskeisten rakennustyyppien osalta hyvin yksityiskohtaiset, vaikeaselkoiset ja verovelvollisille vaikeasti avautuvat. Tämä heikentää läpinäkyvyyttä, vaikeuttaa verokustannusten arviointia ja johtaa oikeusriitoihin.

Tavoitteet

Mitä uudistuksella tavoitellaan?

Ensisijaisena tavoitteena on poistaa verotusarvojen jälkeenjääneisyydestä johtuva epätasavertaisuus. Tavoitteena on myös selkeä, ymmärrettävä, yksinkertainen ja läpinäkyvä arvostamisjärjestelmä. Uusi järjestelmä olisi oikeudenmukaisempi, koska verotusarvot päivittyisivät säännöllisesti. Järjestelmä perustuisi massamenettelyyn, joten se olisi kiinteistönomistajien näkökulmasta helppo ja viranomaisten näkökulmasta kustannustehokas.

Onko tavoitteena kerätä lisää rahaa kiinteistöverolla?

Tavoitteena ei ole kiristää kiinteistöverotusta. Kun verotusarvot keskimäärin nousisivat, maapohjien osalta yli kaksinkertaisiksikin, veroprosenttien vaihteluvälejä alennettaisiin siten, että uudistus ei pakota kuntia kiristämään kiinteistöverotusta. Tätä edistäisi myös se, että maapohjalle säädettäisiin oma veroprosentti.

Miten uusi järjestelmä on oikeudenmukaisempi kuin vanha?

Verotusarvot pysyisivät ajan tasalla, koska ne päivittyisivät jatkuvasti. Näin verotusarvo vastaisi paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Rakennusten osalta verotuksen perusteena käytettävät arvot määritettäisiin kaikille kansallisen rakennusluokituksen mukaisille 110 rakennusluokille. Näin kustannuksiltaan erilaisten rakennusten suhde käypiin arvoihin saataisiin oikeammaksi.

Kiinteistöveron määräytyminen

Miten maapohjan verotusarvo määräytyy tulevaisuudessa?

Maapohjan verotusarvon perusteena olisi nykyiseen tapaan alueen maapohjien kauppahinnat ja käyttötarkoitukset, mutta verotusarvoja päivitetäisiin vuosittain. Maanmittauslaitos on määrittänyt hinta-alueet kalleudeltaan samaa luokkaa oleville alueille sekä niillä sovellettavat hinnat. Hinnottelussa hyödynnetään myös asuntojen kauppahintatietoja. Lopullinen verotusarvo olisi 70 prosenttia maapohjan arvosta (varovaisuusperiaate).

Kuinka rakennusten verotusarvo määräytyy tulevaisuudessa?

Rakennusten verotusarvo perustuisi rakennusluokkien keskimääräisiin alueellisiin uudisrakentamiskustannuksiin, kun nykyisin sovelletaan 70-luvun rakennuskustannuksiin perustuvia arvoja. Tilastokeskus on tuottanut tilastoaineiston perusteella noin 110 rakennustypille keskimääräisen uudisrakentamiskustannuksen neliö- tai kuutiometriä kohden, josta verotusarvon perusteeseen luettaisiin 50 prosenttia (varovaisuusperiaate), omakoti- ja paritaloilla kuitenkin 45 prosenttia. Lisäksi otettaisiin huomioon rakennuksen koko ja ikä. Peruskorjaus ei enää vaikuttaisi ikäalennukseen. Monien yksittäisten ominaisuustietojen huomioimisesta verotusarvon laskennassa luovuttaisiin.

Tilastokeskus on muodostanut 30 hintaryhmää, joihin kuuluu rakentamiskustannuksiltaan samaa suuruusluokkaa olevia rakennusluokkia. Alueellisesti käytössä olisi kuusi vyöhykettä. Halvimman rakentamisen alueella verotusarvon perusteena oleva arvo voi rakennusluokasta riippuen olla esimerkiksi 80 prosenttia kalleimpien alueiden arvosta.

Omakotitalon ja paritalon yksikköarvoa alennettaisiin lisäksi Tilastokeskuksen selvityksen pohjalta aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakentamiskustannuksen suhteessa.

Verotusarvojen muutoksiin vaikuttaa merkittävästi myös uudistettava rakennusten ikäalennusjärjestelmä. Nykyisestä iän myötä tasaisesti kasvavasta ikäalennuksesta siirryttäisiin markkina-arvon todellista alenemista paremmin kuvaavaan järjestelmään, jossa vuotuiset ikäalennukset ovat alussa suuremmat ja pienenevät ajan myötä.

Vaikutukset verovelvollisille ja kunnille

Kiristyykö kiinteistövero?

Tavoitteena ei ole nostaa eikä laskea kiinteistöveroa, mutta yksittäisen kiinteistön vero voisi nousta tai laskea. Kun kiinteistöjen verotusarvot yleensä nousisivat, veroprosenttien ala- ja ylärajaa vastaavasti alennettaisiin. Kunnat päättäisivät kiinteistöveroprosenteistaan lain salliman vaihteluvälin rajoissa.

Uudistuksen vaikutusarvioinnissa on oletuksena, että kunnat määräävät kiinteistöveroprosentit siten, että verokertymä ei muutu. Oletus on välttämätön, jotta arvostamisuudistuksen vaikutukset voidaan ylipäätään arvioida, erillään kuntien veroprosentteja koskevien päätösten vaikutuksista.

Entä jos oletus kuntien käyttäytymisestä ei toteudu?

Kunnat ovat vapaita päättämään veroprosenteista uusien vaihteluvälien rajoissa ja myös kasvattamaan verotulojaan. Tämä mahdollisuus kunnilla on nykyisinkin, mutta ne ovat hyödyntäneet sitä maltillisesti. Kunnilla on ollut maltilliseen verotukseen omat perusteensa ja epäselvää on, miksi nämä perusteet poistuisivat.

Kunnat saattavat myös keventää kiinteistöverotusta. Esimerkiksi maapohjan yhteenlasketusta verotusarvosta koko maassa 35 prosenttia kuuluu alimman sallitun veroprosentin piiriin. Vakituisilla asuinrakennuksilla osuus on runsas viidennes.

Miten verotusarvot muuttuisivat?

Vakituisten asuinrakennusten verotusarvot nousisivat koko maan tasolla noin 1 prosentilla, mutta useimmissa kunnissa verotusarvot alenisivat. Vapaa-ajanasuntojen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousisivat 24 prosentilla.

Muiden rakennusten verotusarvot nousisivat keskimäärin koko maan tasolla runsaalla 9 prosentilla, mutta nousu vaihtelisi merkittävästikin rakennustyypeittäin ja alueittain rakennuskustannusten hintakehityksen sekä iän mukaan.

Rakennusten verotusarvojen muutoksen maltillisuus johtuu siitä, että niihin sovellettava varovaisuusperiaate alenisi nykyisestä 75 prosentista 50 prosenttiin, omakoti- ja paritaloilla 45 prosenttiin. Samoin on vaikutusta ikälennusjärjestelmän muutoksilla, jotka vaikuttavat suureen osaan rakennuskannasta verotusarvoa alentavasti.

Maapohjien verotusarvot nousisivat koko maan tasolla keskimäärin 2,2-kertaisiksi, asuntotonteilla noin 2,4-kertaisiksi. Maapohjien verotusarvojen muutokset vaihtelisivat alueittain huomattavasti enemmän kuin rakennusten verotusarvon muutokset.

Muuttuuko maatalojen kiinteistöverotus?

Maatalousmaa ja metsä säilyisivät edelleen verovapaina. Myöskään maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten ja niiden rakennuspaikkojen tai maa-ainesten ottoalueiden arvostamiseen ei esitetä muutoksia.

Maatiloilla sijaitsevien asuinrakennusten ja vapaa-ajan rakennusten sekä niiden rakennuspaikkojen verotusarvot muuttuisivat samalla tavoin kuin muilla kiinteistöillä. Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetulla maatilalan alueella ensimmäinen myynti ei enää laukaisisi koko aluetta kiinteistöveron piiriin.

Miten kiinteistöveroprosentit muuttuisivat?

Veroprosenttien alarajat määriteettäisiin siten, että kunnat eivät joudu kiristämään verotusta ja ylärajat siten, että kunnat eivät myöskään joudu luopumaan verotuloistaan.

Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli alennettaisiin 0,93–2,00:sta 0,53 –1,70:aan, maapohjan 0,93–2,00:sta 0,13 –2,00:aan ja vakituisen asuinrakennuksen 0,41–1,00:sta 0,35 – 1,00:aan.

Miten yksittäisen kiinteistön vero voisi nousta tai laskea?

Rakennuksen tai maapohjan vero voisi nousta, jos kunta haluaa kerätä kyseisen kiinteistöveroprosentin alaisista kohteista enemmän veroa tai jos rakennuksen tai maapohjan verotusarvo nousee suhteellisesti enemmän kuin muiden saman veroprosentin alaisten rakennusten tai kiinteistöjen. Vastakkaisessa tapauksessa vero laskee.

Miten estetään kohtuuttomia kertakorotuksia?

Ehdotukseen sisältyy niin sanottu jarrusääntö, jolla rajoitetaan veron merkittävää nousua kolmen vuoden siirtymäaikana. Jos kiinteistöstä maksuunpantava vero nousee edellisestä vuodesta enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla vähintään 200 eurolla, yli menevä osuus jätettäisiin maksuunpanematta.

Miten käy kuntien verotulojen?

Tästä kunnat päättävät itsenäisesti määrätessään veroprosenttinsa vuodelle 2024.

Tiedonsaanti

Milloin verovelvollinen saisi tiedon kiinteistöveron määrästä uudistuksen jälkeen?

Kiinteistöveron määrä selviäisi keväällä 2024, kun Verohallinto lähettäisi kiinteistöveropäätökset.

Miten saisi tietoa verotusarvojen perusteista?

Kansalaiset voisivat tarkastella maapohjan hinta-alueita ja hintoja Verohallinnon verkkosivujen kautta sähköisessä karttapalvelussa, joka avattaisiin keväällä 2024.

Kansalaiset voivat myös tarkastella Tilastokeskuksen sivustolla alueellisia rakennustyyppikohtaisia uudisrakentamiskustannukset, joihin rakennusten verotusarvo perustuisi.

Tilastokeskuksen luoma rakennusluokitin-sovellus auttaisi lisäksi sekä kiinteistönomistajia että viranomaistahoja oikean rakennusluokan määrittelyssä.

Mitä tapahtuu seuraavaksi?

Valtiovarainministeriö on lähettänyt luonnoksen hallituksen esitykseksi lausuntokierrokselle maaliskuussa. Toukokuussa päättyvän lausuntokierroksen jälkeen ministeriö käy läpi lausuntopalautteen ja tekee niiden sekä tarvittavien poliittisten linjausten perusteella tarvittavia muutoksia. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle mahdollisimman pian tämän jälkeen.

Milloin uudistus voisi tulla voimaan?

Uudistus on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa. Merituulivoimaloiden kiinteistöverotusta alennettaisiin jo vuoden 2023 verotuksessa.