

LIITE

Vantaan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi (VM115:00/2018)

Vantaan kaupunki antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Lakiluonnos

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Uudistuksen tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta.

Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonnäytysperusteet olisivat kaikkien saatavilla. Tavoitteena on ajantasaiset ja jatkuvasti päivittyvät verotusarvot, jossa tehokkaasti hyödynnetään viranomaisrekistereihin kerättyjä tietoja systemaattisesti ja tilastoanalyysisovelluksilla digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on massamenettelyyn soveltuva kustannustehokas sekä viranomaisille ja kiinteistönomistajille hallinnollisesti helppo menetelmä. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja. Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Kiinteistöverouudistus on onnistuessaan positiivinen muutos. Uudistustarve on tunnettu jo pitkään, koska nykyiset verotusarvot ovat vanhentuneet eivätkä ne ole oikeassa suhteessa käypiin arvoihin. Arvot ovat myös kehittyneet eri tavoin eri rakennustyypeillä ja alueilla. Onnistuneella kiinteistöverouudistuksella saavutetaan oikeudenmukaisempi tapa määrittää verotusarvot, jotka huomioivat nykyistä paremmin sekä maapohjan että rakennusten todellista markkina-arvoa. Uudistuksen tavoitteena ei ole kiristää verotuksen tasoa.

Maapohjan arvostamisesta vastaa Maanmittauslaitos. Rakennusten arvostamisperusteeksi Tilastokeskus on määritellyt keskimääräiset alueelliset uudisrakennuskustannukset rakennusluokitukselle. Rakennusten arvostamisessa huomioidaan ikäalennus, mutta peruskorjausten huomioimisesta luovutaan.

Aluehinnat ja rakennusten arvostamisperiaatteet tulevat aiheuttamaan kunnan sisäisille alueille eroja, jotka voivat pääkaupunkiseudulla olla erittäin merkittäviä. Verotus kiristyy niillä kiinteistöillä, joiden verotusarvo nousee kunnan keskimääräistä nousua enemmän ja laskee niillä, joiden arvo laskee kunnan keskimääräistä nousua vähemmän. Näitä eroja ei päästä lausuntovaiheessa simuloimaan, koska dataa ei ole vielä tarjolla. Veroprosenttimuutosten vaikutuksia on siten vaikea arvioida.

Uudistuksessa tulee yksittäisille veronmaksajille siirtymäkausi, jotta mahdollinen veronkorotus ei muodostu yhtä vuotta koskien kohtuuttomaksi. Veron enimmäiskorotus on rajoitettu 30 %:iin tai 200 euroon vuosittain kolmen vuoden ajan. Tämän siirtymäajan tulisi olla pidempi, jotta se kohtuullistaa yksittäisen veronmaksajan verovelvoitetta. Massa-arvioinnin puutteet johtavat joissain tilanteissa veronmaksajan kannalta kohtuuttomiin muutoksiin ja siirtymäaika antaa mahdollisuuden oikaista vääristymiä.

On tärkeää, että veroprosenttien ala- ja ylärajat määritellään siten, että kunnat voivat halutessaan asettaa veroprosenttinsa niin, että nykyinen verotulokertymä pysyy ennallaan. Huomioitavaa kuitenkin on se, ettei kunnilla ole käytettävissä maa-alueiden aluehintoja tai rakennusten arvostusperiaatteita, joiden avulla lakiuudistuksen verovaikutuksia voitaisiin tässä lausuntovaiheessa arvioida. Lainsäätäjälle pitäisi tämän vuoksi jättää mahdollisuus ala- ja ylärajojen muuttamiseen ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Uudistuksen on tarkoitus astua voimaan 1.1.2024. Uudistuksen toimeenpanon kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että kunnat saavat sekä aluehinnat että rakennusten arvostamisperiaatteet käyttöönsä riittävän ajoissa ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tärkeää on myös, että kunnat pystyvät luotettavasti arvioimaan yksittäisten veronmaksajien veronkorotusten siirtymäajan vaikutuksia verokertymiin. Tätä varten kunnat tarvitsevat lopulliset data-aineistot käyttöönsä jo huhti-toukokuussa 2023, jotta kunnille jää riittävästi aikaa arvioida uusia asetettavia kiinteistöveroprosentteja.

Maa-alueiden aluehintojen määrittely

Maanmittauslaitos on määrittänyt koko maahan uudet verotuksessa käytettävät maapohjan hinta-alueet ja niiden aluehinnat. Aluehinta perustuu maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Hinta-alueet avataan kansalaisille hintakarttapalvelussa keväällä 2024. Verohallinnolle aineisto on tarkoitus siirtää ennen kesää 2023. Aineistoa tarkistetaan vuosittain. Maapohjan verotusarvo olisi esityksen mukaan 70 %:a aluekartan mukaisista hinnoista.

Maapohjan verotusarvot nousevat yleisesti uudistuksen myötä. Asuintonttien verotusarvot nousevat keskimäärin 12 % ja pientaloalueilla verotus kiristyy enemmän kuin kerrostaloalueilla. Tonttikohtainen vaihtelu on kuitenkin hyvin suurta ja siksi vaikutusarvioinnin tekeminen oleellista. Maapohjien verotusarvojen kasvusta huolimatta verojen muutos ei ole yhtä suurta, koska kunnat itse määräävät kiinteistöveroprosenttinsa asetettujen rajojen sisällä.

Asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakentamattomien kiinteistöjen verotusarvojen vähimmäismäärästä luovutaan ja haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen verotusarvoksi määritellään 20 % rakennettujen kiinteistöjen aluehinnasta. Kiinteä prosentti ei välttämättä sovi kaikkiin tilanteisiin, jolloin kuntien erityisolosuhteet olisi syytä ottaa huomioon.

Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Nykyiset maa-alueiden hintakartat ovat hyvin vanhoja, joten maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen lisää verovelvollisten tasapuolisempaa kohtelua. Vantaalla tullaan todennäköisesti näkemään merkittäviä korotuksia yksittäisten maanomistajien osalta, koska aluehinnat voivat vaihdella merkittävästi pienilläkin alueilla. Kolmen vuoden siirtymäsäännös rajaa alkuun vuosittaista korotusta.

Hintakarttapalvelun avaaminen kansalaisille lisää maaomistajien tietoisuutta alueiden käyvää arvosta. Tietoisuuden lisääminen on hyvä, sillä sen voidaan ajatella vähentävän kiistoja maa-alueiden arvoista ja edistävän kiinteistönvaihdantaa esim. yksityisten kesken. Vielä on vaikeaa arvioida miten hintatietouden lisääntyminen mahdollisesti vaikuttaa Vantaan kaupungin maanhankintaan tai -luovuttamiseen.

Rakennusten verotusarvon määrittely

Rakennusten arvostaminen perustuisi jatkossa rakennuksen rekisteröityyn käyttötarkoitukseen, sijaintiin sekä laajuuteen. Rakennuksen verotusarvoon tehdään myös ikävähennys. Vanhojen rakennusten arvostaminen perustuu kerros- ja omakotitalojen kauppahinta-aineistojen empiiriseen massa-arviointiin, mutta siinä pyritään huomioimaan rakennusten ja arvostusten erilaisuuksia. Lakimuutoksen tavoitteena on myös ikälennuskäytäntöjen yhdenmukaistaminen rakennusluokittain, mikä selkeyttää laskentaa. Eri tekijöitä on paljon ja markkinahinnan käyttäminen arvioinnin perusteena ei ole kaikkialla mahdollista. Arvioinnin oikeellisuus on olennainen asia verovelvollisten oikean kohtelun kannalta. Peruskorjausten vaikutusta ei enää huomioida kiinteistöverolaskelmissa. Tämä kannustaa omalta osaltaan omistajia pitämään huolta rakennuksista, kun parantamistoimenpiteillä ei ole vaikutusta kiinteistöveroon. Tämä parantaa myös verovelvollisten tasapuolista kohtelua, koska kaikki parantamistoimet eivät vaadi rakennuslupaa ja perusparantamisia ilmoitetaan veroviranomaiselle vaihtelevasti.

Valmisteilla olevan uuden rakentamislain mukaan alle 30 neliömetrin talousrakennuksen tai alle 50 neliömetrin katoksen rakentamiseen ei vaadittaisi rakentamislupaa muuten kuin poikkeustilanteissa. Kiinteistöverouudistuksen luonnoksessa kiinteistöveroa ei suoriteta alle 10 neliömetrin talousrakennuksesta. Jos rakentamislakimuutos hyväksytään, niin kunnilla ei tulevaisuudessa ole mahdollista antaa kaikkea verotuksen lähtöaineistoa. Tämän vuoksi alle 30 neliömetrin talousrakennukset tai alle 50 neliömetrin katokset tulisi jättää kiinteistöveron ulkopuolelle.

Yhteistyö ja tiedottaminen

On huomioitavaa, että kiinteistöverouudistus tulee todennäköisesti aiheuttamaan paljon yhteydenottoja, joihin on varauduttava. Tiedottamisessa kaikkien osapuolten tulisi painottaa eri toimijoiden roolia kiinteistöverotuksessa muun muassa sitä, että kunta ei määrää kohteille verotusarvoja. Tiedottamisessa oleellista on myös se, että kiinteistövero voi nousta monesta muustakin syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistöveroa nostavat monet muutkin asiat kuin pelkkä hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

Kiinteistöverouudistus ei myöskään saa lisätä kunnille annettuja tehtäviä. Arvostuksen tulee siten perustua asioihin ja tietoihin, joita kunnat jo nyt lähettävät verottajalle. Ei ole suotavaa, että kunnille tulisi uudentyypisten tietojen toimittamistarpeita uudistuksesta johtuen.

Yhteenveto

Arvostamisuudistuksella pystytään sekä maapohjan että rakennusten osalta nykytilannetta joustavammin ottamaan huomioon kiinteistökannassa tapahtuvia arvonmuutoksia. Käytännössä arvostamisen uudistaminen tarkoittaa merkittävää lisäystä kokonaisverotusarvoihin. Arvostamisuudistuksella tulee varmistaa, että arvostamisessa otetaan huomioon kiinteistöjen hintojen alueittainen vaihtelu ja kiinteistöverotuksen tasapuolisuus. On tärkeää, että veroprosenttien ala- ja ylärajat määritellään siten, että kunnat voivat halutessaan asettaa veroprosenttinsa niin, että nykyinen verotulokertymä pysyy ennallaan.

Lainsäädännön siirtymäaikana on kohtuullista rajoittaa yksittäisen veronmaksajan veron enimmäiskorotusta ehdotetulla tavalla. Siirtymäajan tulisi kuitenkin olla ehdotettua pidempi. Siirtymäajan puitteissa voidaan korjata isoon massa-arviointiin väistämättä sisältyviä virheellisyyksiä, jotka ovat verovelvollisen kannalta kohtuuttomia. Verottajan tietojärjestelmän tulisikin sisältää mahdollisuus tapauskohtaisen korjaustekijän käyttämiseen.