

23.05.2022

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus § 246

Päätös Kaupunginhallitus totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastus

Kaupunginhallitus § 247

Päätös Kaupunginhallitus valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Oliver Pietilän ja Mauri Salon, varalle emilia Teerikankaan.

Lausunto hallituksen esityksestä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 229

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Valtiovarainministeriö on 25.3.2022 pyytänyt lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta, jonka tarkoituksena on muuttaa kiinteistöjen verotusarvojen laskentatapaa. Kokonaisuudistus koskee niin maapohjan kuin rakennustenkin arvostamista. Verotusarvot pääsääntöisesti nousisivat uudistuksen seurauksena. Selvitysten mukaan rakennusten ja maapohjan verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Lisäksi maapohjan hinnat ovat eriytyneet alueellisesti ja rakennustyyppejä on tullut lisää sen jälkeen, kun nykyinen järjestelmä on otettu käyttöön. Uudistuksen ensisijaisena tavoitteena onkin korjata verotusarvojen jälkeenjääneisyydestä johtuva epätasavertaisuus.

Veroprosenttien vaihteluväleihin tehtävien muutosten johdosta kunnat eivät olisi pakotettuja kiristämään verotuksensa todellista tahoja, eivätkä toisaalta luopumaan nykyisistä verotuloistaan. Maapohjan veroprosentti eriyttäisiin yleisestä veroprosentista. Tarkkaa arviota ei verotulojen muutoksesta lausunnon kohteena olevan esityksen perusteella ole mahdollista kuitenkaan arvioida. Kunnat päättäisivät kiinteistöveroprosenttien suuruudesta lain määrittämien vaihteluvälien rajoissa. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli alennettaisiin 0,93–2,00:sta 0,53

23.05.2022

–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.

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

Rakennusten arvostaminen

Nykyisin rakennusten verotusarvo määräytyvät monien yksittäisten ominaisuuksien perusteella 1970-luvulla määriteltyjen rakentamiskustannusten mukaan. Yksittäisten ominaisuustietojen huomioimisesta verotusarvon laskennassa luovuttaisiin.

Rakennusten osalta perusarvo olisi 50 prosenttia rakennustyyppin keskimääräisistä alueellisista uudisrakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia uudisrakentamiskustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon yksikköarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakentamiskustannuksen suhteessa.

Tilastokeskus tuottaisi keskimääräiset uudisrakentamiskustannukset eri rakennustyypeille tilastoaineiston perusteella. Kansalaiset voisivat tarkastella rakentamiskustannuksia avoimesti Tilastokeskuksen verkkopalvelun kautta.

Esityksen mukaisesti säädettäisiin enintään 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset kiinteistöverotuksen ulkopuolelle. Tällä muutoksella tavoitellaan niin yhdenvertaisuutta kuin hallinnollista tehokkuuttakin. Lausuntokierroksella olleessa rakentamislain luonnoksessa esitetään, että alle 30 kerrosneliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja alle 50 neliömetrin suuruisen katoksen osalta ei vaadittaisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näiden talousrakennusten ja katosten verotukseen liittyviä tietoja. Verotus perustuisi pelkästään kiinteistön omistajien erikseen antamiin tietoihin. Tätä ehdotuksen verotulovaikutusta on mahdoton arvioida.

Maapohjan arvostaminen

Keskeinen muutos on Maanmittauslaitoksessa kehitetyn arvostamismenetelmän avulla tuotettujen hintatietojen käyttöönotto aluehintoja määritettäessä. Vanhentuneista tonttihintakartoista ja arviointiohjeista luovuttaisiin ja siirryttäisiin pitkälti automatisoituun eri rekisterien tietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyviä aluehintatietoja tuottavaan arvostamismenetelmään.

23.05.2022

Maanmittauslaitos muodostaisi hinta-aluekartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 prosenttia. Hinta-alueet ja niille vuosittain määriteltävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin. Uudistuksen yhteydessä luovuttaisiin maapohjan verotusarvojen vähimmäismäärästä. Haja-asutusalueiden rakentamattomien kiinteistöjen aluehinnaksi esitetään määrättäväksi 20 % rakennettujen kiinteistöjen aluehinnasta.

Maapohjan verotusarvon määrittäminen esitetyllä tavalla on kannatettava muutos oikeudenmukaisempaan suuntaan.

Maapohjan verotusarvon määrittäminen pelkästään toteutuneiden kauppahintojen perustella ei käytännössä ole mahdollista alueilla, jotka ovat olleet pitkään täyteen rakennettuja ja joilla sen vuoksi ei ole käytettävissä arvon määrittämisen edellyttämiä riittävän tuoreita tonttien kauppahintatietoja. Ehdotuksen mukaan maapohjan arvostamisessa voitaisiin verotusarvoa määrättäessä ottaa huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi. Joissakin tapauksissa menetelmä ei käytännössä toimi, ja esimerkiksi jonkin yksittäisen alueen verotusarvo ei välttämättä kuvasta maapohjan käypää arvoa.

Kiinteistöveroprosentti

Kaupunki aloittaa vuoden 2024 talousarvion suunnittelun kevään 2023 aikana. Tuolloin kaupungilla tulee olla käytettävissään kaikki olennaiset tiedot kiinteistöjen verotusarvoista, jotta kaupunki voi alkaa tarkemmin valmistelemaan päätöksiä kiinteistöveroprosenteista. Erityistä merkitystä kuntien veroprosenttien määrittelytyössä on hinta-alueiden määrääytymistiedoilla ja näiden mukaisilla aluehinnoilla. Nämä tiedot tulisi olla kuntien käytössä viipymättä.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää antaa ylläolevan lausunnon hallituksen esityksestä kiinteistöverotuksen arvostamis uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

23.05.2022

Valmistelija Kaupunginjohtaja Stina Mattila
Liitteenä Suomen Kuntaliiton lausunto hallituksen esityksen johdosta.
Liite A § 259 Suomen Kuntaliiton lausunto

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää yhtyä Suomen Kuntaliiton lausuntoon.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

SARI INNANEN
Sari Innanen
puheenjohtaja

BEN WEIZMANN
Ben Weizmann
sihteeri

Tarkastettu

OLIVER PIETILÄ
Oliver Pietilä

MAURI SALO
Mauri Salo

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa 31.5.2022.

Kokkolassa 24.05.2022


Lea Mäkelä
hallintosihteeri

23.05.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 259

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.