



26.10.2018

Julkinen

Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta

1. Tausta

1.1. Miksi järjestelmä kaipaa uudistamista?

Nykyinen rakennusten arvostamisjärjestelmä on 1970-luvulta ja maapohjien vuodelta 1993. Maapohjien ja rakennusten verotusarvot ovat sittemmin jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Rakentamisen kustannuskehitykseen ovat vaikuttaneet muun muassa rakentamismääräysten, rakentamismenetelmien, rakentamiskustannusten sekä rakennusten toiminnallisten ja laatuvaatimusten muutokset, jotka osin vaihtelevat rakennustyypeittäin. Lisäksi maapohjan hinnat ovat eriytyneet alueellisesti ja rakennustyyppisiä on tullut lisää.

1.2. Mitä ongelmia on nykyjärjestelmän oikeudenmukaisuudessa ja kannustavuudessa?

Nykyinen järjestelmä ei kohtele verovelvollisia tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti, koska verotusarvot eivät ole ajan tasalla. Verotusarvot eivät ole perustellussa suhteessa käypiin arvoihin. Tasapuolisuusongelmaa ei poista se, että verotusarvojen taso käypiin arvoihin verrattuna on yleisesti ottaen varsin matala.

Maapohjan matalat verotusarvot eivät myöskään kannusta kuntia investoimaan infrastruktuuriin, kuten liikenneyhteyksiin ja muihin palveluihin. Vaikka investoinnit nostaisivat kiinteistöjen arvoa, kunta ei saa enempää kiinteistöverotuloja, koska verotusarvoja ei nykyjärjestelmässä päivitetä ajantasaisesti markkinahintojen muutosten perusteella.

1.3. 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 ajantasaisesti vuosittain päivittyvillä verotusarvoilla. Nykyisin maapohjan arvostamisessa käytetään esimerkiksi paperikarttoja, joihin maapohjan hinta-alueet päivitetään manuaalisesti, kun päivitystä ylipäätään tehdään, mitä nykyisin tapahtuu pitkäköin väliajoin.

Rakennusten verotusarvojen perusteet ovat keskeisten rakennustyyppien osalta hyvinkin yksityiskohtaiset ja osin tulkinnalliset. Tämä vaikeuttaa verokustannusten arviointia, ja tulkinnallisuus voi johtaa oikeusriitoihin.

2. Tavoitteet

2.1. Mitä uudistuksella tavoitellaan?

Tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä, yksinkertainen ja läpinäkyvä arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle. Uusi järjestelmä olisi oikeudenmukaisempi, koska verotusarvot päivittyisivät jatkuvasti

uusimpien tietojen perusteella. Järjestelmä perustuisi massamenettelyyn, joten se olisi kiinteistönomistajien näkökulmasta helppo ja viranomaisten näkökulmasta kustannustehokas.

2.2. Onko tavoitteena kerätä lisää rahaa kiinteistöverolla?

Ei, uudistuksen tavoitteena ei ole kiristää kiinteistöverotusta. Kun ainakin rakennusten verotusarvot yleisesti nousisivat karkeasti arvioiden kaksinkertaisiksi, tavoitteena on, että veroprosenttien vaihteluvälejä säädettäisiin siten, että arvostamisuudistus ei pakota kuntia kiristämään kiinteistöverotuksen tasoa. Tätä edistäisi myös se tavoite, että maapohjalle säädettäisiin oma veroprosentti.

2.3. Miksi uusi järjestelmä on oikeudenmukaisempi kuin vanha?

Verotusarvot pysyisivät ajan tasalla, koska ne päivittyisivät jatkuvasti. Näin verotusarvo vastaisi paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Lisäksi verotuksen perusarvot määritettäisiin kansallisen rakennusluokituksen mukaisille 110 rakennustypille. Näin kustannuksiltaan erilaisten rakennusten suhde käypiin arvoihin saataisiin oikeammaksi.

3. Kiinteistöveron määräytyminen

3.1. Miten maapohjan verotusarvo määräytyy tulevaisuudessa?

Maapohjan verotusarvon perusteena olisi maapohjan markkinahinta ja käyttötarkoitus. Maanmittauslaitos tuottaisi hinta-aluekartan toteutuneiden kauppahintatietojen perusteella. Verotusarvot määräytyisivät koko maan kattavan hinta-aluekartaston perusteella. Hinta-alueet perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin. Maanmittauslaitos tuottaisi hinta-alueet paikkatietoanalyysiohjelmistoilla, joissa hyödynnettäisiin kiinteistörekistereitä, kiinteistöjen ja osin myös asuntojen kauppahintatietoja. Lopullinen verotusarvo olisi 70 prosenttia maapohjan arvosta (varovaisuusperiaate).

3.2. Kuinka rakennusten verotusarvo määräytyy tulevaisuudessa?

Rakennusten verotusarvo perustuisi rakennustyyppin keskimääräisiin uudisrakentamiskustannuksiin alueittain. Tästä otettaisiin kuitenkin huomioon vain 70 prosenttia (varovaisuusperiaate). Lisäksi otettaisiin huomioon rakennuksen koko ja ikä. Peruskorjaus ei enää vaikuttaisi ikäalennukseen. Monien yksittäisten ominaisuustietojen huomioimisesta verotusarvon laskennassa luovuttaisiin. Tilastokeskus tuottaisi tilastoaineiston perusteella noin 110 rakennustypille keskimääräisen uudisrakentamiskustannuksen neliö- tai kuutiometriä kohden.

Tilastokeskus muodostaisi noin 30 uutta hintaryhmää, jotka sisältäisivät rakentamiskustannuksiltaan samaa suuruusluokkaa olevat rakennustyyppit. Alueellisesti käytössä olisi kuusi eri vyöhykettä, jotka heijastaisivat kustannusten vaihtelua alueittain. Alueellisiin kustannuseroihin perustuva sijaintikerroin vaihtelisi alustavasti välillä 1–0,79.

Hinta-alueet tarkentuvat, kun arvonmääritys Tilastokeskuksessa etenee.

3.3. Miten kiinteistövero määräytyy?

Veron suuruuteen vaikuttavat 1) maapohjan ja rakennusten verotusarvot ja 2) kunnan määräämät kiinteistöveroprosentit. Jokainen kunta päättää kiinteistöveroprosenteistaan laissa määrätyissä rajoissa.

4. Vaikutukset verovelvollisille ja kunnille

4.1. Kiristyykö kiinteistövero?

Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa eikä laskea kiinteistöveroa, mutta yksittäisen kiinteistön vero voisi nousta tai laskea. Kun kiinteistöjen verotusarvot valtaosin nousisivat, veroprosenttien ala- ja ylärajaa on vastaavasti tarkoitus alentaa. Kunnat päättäisivät kiinteistöveroprosenteistaan lain salliman vaihteluvälin rajoissa. Uudistuksen oletuksena on, että kunnat pyrkisivät pitämään kiinteistöveron tuoton ennallaan.

4.2. Entä jos oletus kuntien käyttäytymisestä ei toteudu?

Kunnat olisivat vapaita päättämään veroprosenteista uusien vaihteluvälien rajoissa kuten nykyisinkin ja myös kasvattamaan verotulojaan. Uudistus ei toisi tässä suhteessa muutosta, koska kunnilla on nykyisinkin sama mahdollisuus, jota kunnat ovat kuitenkin hyödyntäneet hyvin maltillisesti.

4.3. Miten verotusarvot muuttuisivat?

Rakennusten verotusarvot nousisivat karkeasti arvioiden keskimäärin kaksinkertaisiksi nykytasosta, mutta nousu vaihtelisi rakennustyypeittäin ja alueittain rakennuskustannusten hintakehityksen mukaan.

Myös maapohjien verotusarvot nousisivat alustavien laskelmien mukaan keskimäärin kaksinkertaisiksi nykytasostaan koko maan tasolla tarkasteltuna. Maapohjien verotusarvojen muutokset vaihtelisivat huomattavasti enemmän ainakin asuinkäyttöön tarkoitetuilla tonteilla kuin rakennusten verotusarvon muutokset.

4.4. Miten uudistus kohtelisi erityyppisiä rakennuksia?

On ennakoitavissa, että asuinpientalojen neliömetrikohtainen yksikköhinta asettuisi suuruusluokaltaan 30 prosenttia asuinkerrostalojen hintaa korkeammalle. Verorasitus jakautuisi uudelleen siten, että asuinpientalojen kiinteistövero suurimmalta osin nousisi ja asuinkerrostalojen alenisi, jos oletetaan, että kunnat määräävät vakituisen asuinrakennusten veroprosentin tuottoneutraalisti.

Valtiovarainministeriö on nykytietojen pohjalta tarkastellut vaikutuksia 470 000 rakennuksen otoksessa ja arvioinut veromuutosta euroina 100:aa neliometriä kohden. Otosaineistossa asuinpientaloista vain 0,6 prosentilla nousu olisi enemmän kuin 100 euroa 100:aa neliometriä kohden.

Nousu kohdistuisi eniten uudehkoihin suuriin pientaloihin, joiden verotusarvo on iän perusteella alentunut vain vähän ja joissa pinta-alan perusteella tehtävän vähennyksen vaikutus poistuisi. Mainittujen 3 000

rakennuksen keskimääräinen valmistumisvuosi on 2005 ja vanhimman 1962. Suuri osa on sähkölämmitteisiä, eli niistä puuttuu keskuslämmitys, tai niissä on varastokäytössä oleva viimeistelemätön kellari. Nämä seikat alentavat nykyisin verotusarvoa.

Valtiovarainministeriö ei ole tässä vaiheessa voinut arvioida, miten muiden rakennustyyppien verotusarvon muutokset jakautuisivat.

4.5. Miten estetään kohtuuttomat kertakorotukset?

Jatkovalmistelussa selvitetään, onko tarvetta rajoittaa yksittäisen kiinteistön veron nousua lyhyenä siirtymäaikana.

4.6. Miten käy kuntien verotulojen?

Jos kunnat toimivat uudistuksen oletusten mukaisesti, niiden kiinteistöverotulot pysyvät ennallaan.

5. Avoimuus

5.1. Miten avoimuus lisääntyy?

Kansalaiset voisivat tarkastella maapohjan keskimääräisiä aluehintoja, joihin maapohjan verotusarvot perustuisivat. Hinnat tulisivat nähtäville Verohallinnon sähköiseen karttapalveluun. Vastaavasti kansalaiset voisivat tarkastella Tilastokeskuksen sivustolla rakennustyyppiikohtaisia rakentamiskustannuksia, joihin rakennusten verotusarvo perustuisi. Myös molempien määrätymisperusteet tulisivat avoimesti kaikkien nähtäville. Lisäksi Tilastokeskuksen luoma rakennusluokitinsovellus auttaisi sekä kiinteistönomistajia että viranomaisista oikean rakennusluokan määrittelyssä.

6. Hankkeen eteneminen

6.1. Missä vaiheessa valmistelu on?

Tilastokeskus ja Maanmittauslaitos valmistelevat uusia arvostamisjärjestelmiä. Valtiovarainministeriö lähetti lakiluonnokset lausuntokierrokselle 17. elokuuta. Lausuntoaika päättyi 28. syyskuuta.

Valtiovarainministeriö linjasi lokakuussa 2018 lausuntopalautteen huomioon ottaen, että kiinteistöverouudistus toteutetaan yhdessä vaiheessa. Alun perin kiinteistöverotus oli tarkoitus uudistaa kahdessa vaiheessa: hallitus olisi antanut tänä syksynä esityksen verotusarvojen uudistamisesta ja seuraava hallitus esityksen kiinteistöveroprosenttien alentamisesta.

6.2. Miksi uudistus oli alun perin tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa?

Tällöin kiinteistöverotus olisi voitu ottaa mukaan Verohallinnon tietojärjestelmä uudistukseen uuden menetelmän mukaisena heti alusta lähtien ja uusia veroperusteita olisi voitu soveltaa asetettujen aikataulutavoitteiden mukaisesti jo vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa. Myös Maanmittauslaitoksessa ja

Tilastokeskuksessa meneillään olevan arvojen määrittelyn kannalta olisi ollut eduksi, jos varmuus arvostamisperusteista olisi saatu aikaisessa vaiheessa. Jos uudistus olisi toteutettu suunnitellusti kahdessa vaiheessa, tarkemmat vaikutukset kiinteistönomistajille olisivat kuitenkin selvinneet vasta uudistuksen toisessa vaiheessa.

6.3. Miksi uudistus toteutetaankin yhdellä kertaa?

Uudistuksesta päättäminen siirtyy seuraavalle hallituskaudelle, jotta verotusarvojen uudistamisesta ja kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälistä voidaan päättää yhdellä kertaa. Näin vaikutuksia kiinteistönomistajille voidaan tarkemmin arvioida. Taustalla oli myös lausuntopalaute luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

6.4. Mitä tapahtuu seuraavaksi?

Valtiovarainministeriö jatkaa uudistuksen valmistelua yhdessä Verohallinnon, Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen kanssa. Seuraava hallitus antaisi esityksen uudistuksesta, ja lainmuutoksesta päättäisi seuraava eduskunta.

6.5. Milloin uudistus voisi tulla voimaan?

Uudistus voidaan ottaa käyttöön vuoden 2022 kiinteistöverotuksessa.