



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmän uudistus

19.6.2017 Elina Pylkkänen, finanssineuvos
Tiedotustilaisuus

Verotus



Näin kiinteistövero toimii nykyisin



- Otettiin käyttöön Suomessa vuonna 1993
- Taustalla liittyminen EU:n sisämarkkinoille
- Kuntien vero (noin 8 prosenttia verotuloista)
- Verovelvollisia ovat kaikki kiinteistöjen omistajat (henkilöt, yritykset, yhteisöt).
- Verohallinto toimittaa verotuksen.
- Haasteita: Suomi on heterogeeninen alue, kiinteistövero ei verovelvollisten suosiossa.



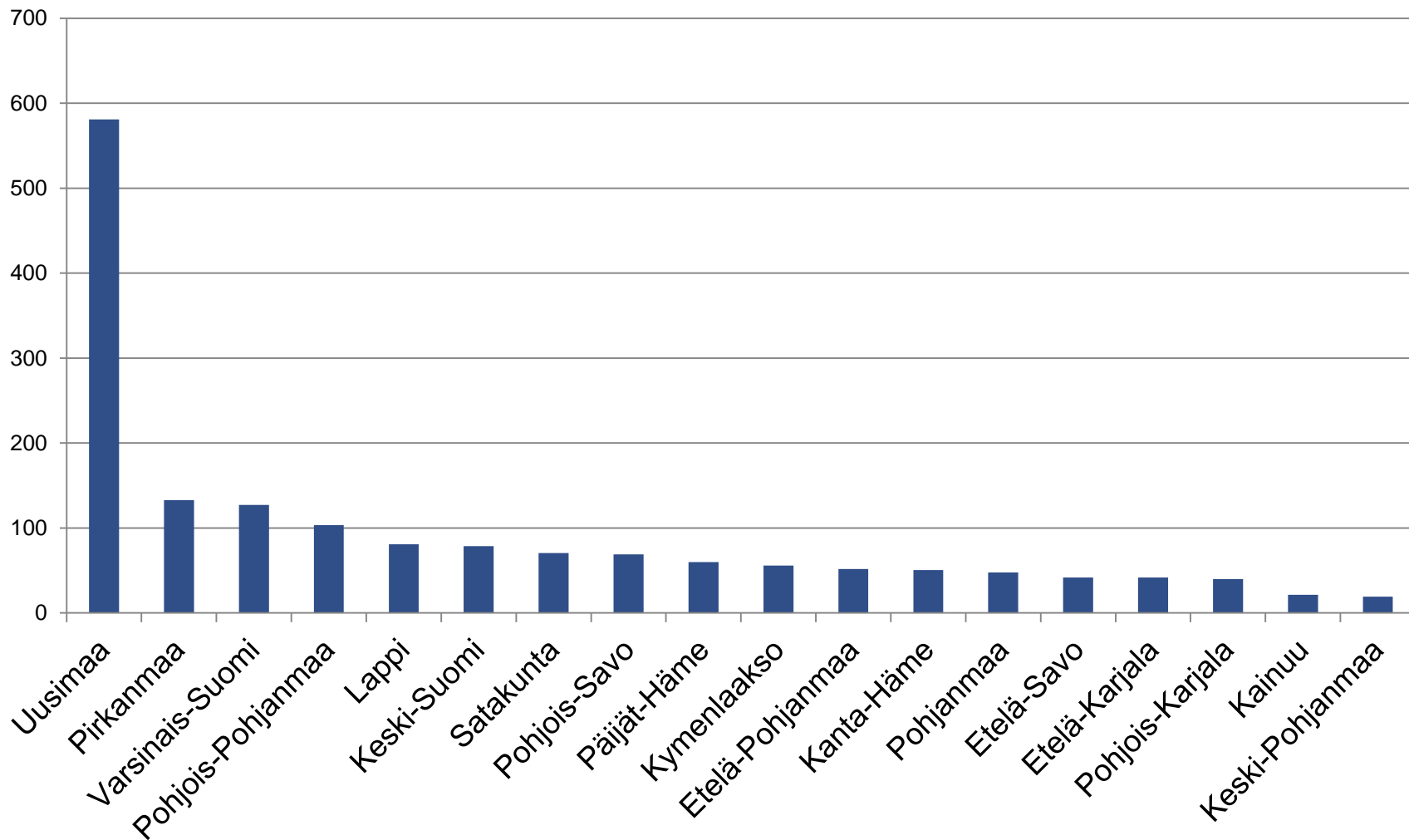
Vero = Verotusarvo x veroprosentti

- Vero määräytyy kiinteistön ominaisuuksien mukaan – ei huomioi omistajan taloudellista tilannetta.
- Kiinteistön arvostuksessa viitearvo maapohjissa on markkina-arvo ja rakennuksissa rakennustyyppin keskimääräinen rakentamiskustannus.
- Kunnat määräävät soveltamansa veroprosentit vuosittain.



Kiinteistöverotulojen jakauma maakunnittain

2016, miljoonaa euroa



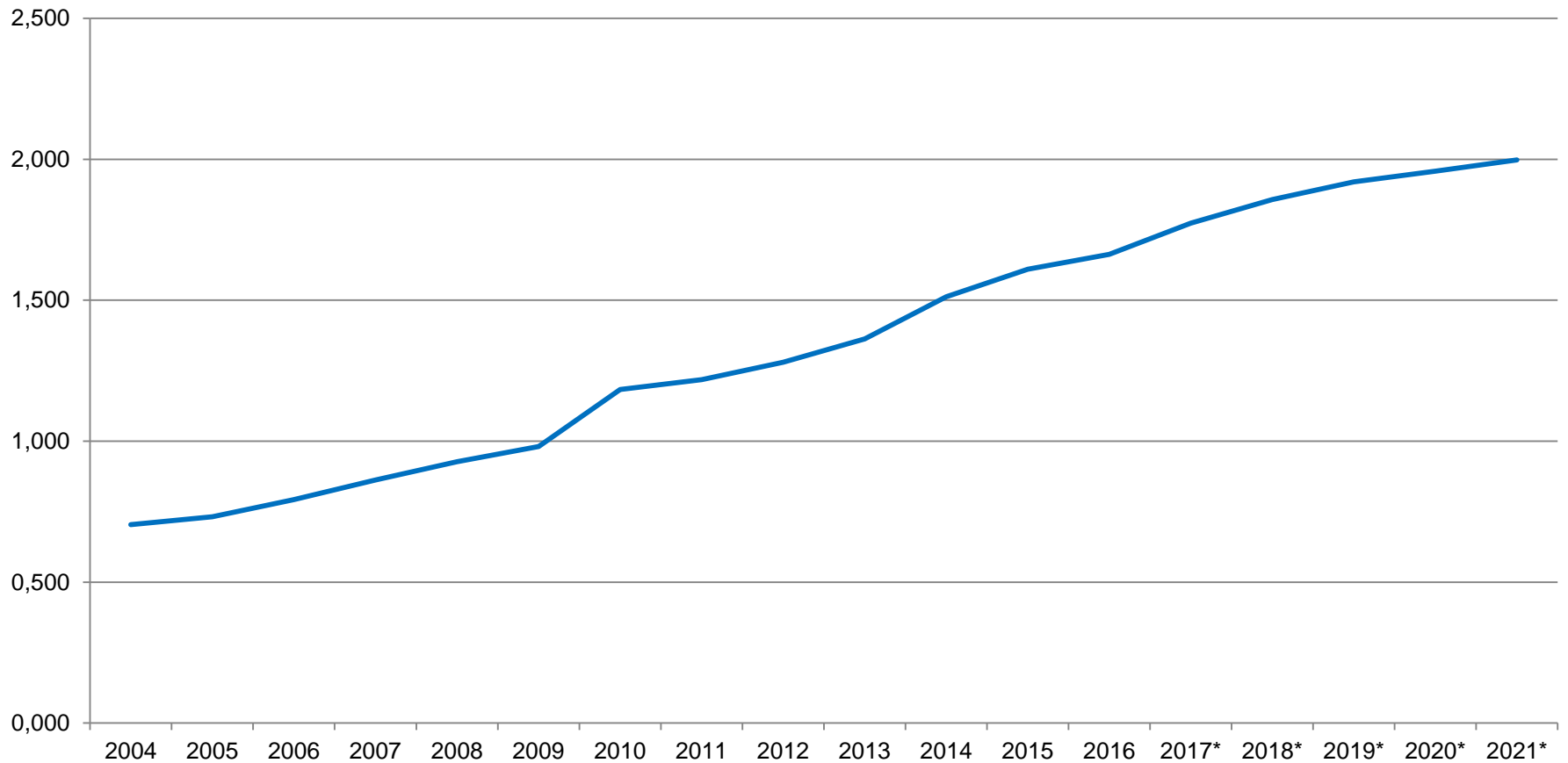
Kiinteistöverokertymä lajeittain, 2016

Kohde	Kertymä milj. €	Osuus	Vaihteluväli 2017	Keski- määrin
Yleinen kiinteistöveroprosentti, rakennukset	519,0	30,9 %	0,93 - 1,80	0,99
Yleinen kiinteistöveroprosentti, maapohja	426,3	25,4 %	0,93 - 1,80	0,99
Vakituiset asuinrakennukset	541,5	32,2 %	0,41 - 0,90	0,46
Muut kuin vakituiset asuinrakennukset	87,6	5,2 %	0,93 - 1,80	1,07
Voimalaitosrakennukset ja –rakennelmat	65,4	3,9 %	0,93 - 3,10	2,82
Rakentamattomat rakennuspaikat	16,4	1,0 %	0,93 - 6,00	2,80
Yleishyödylliset yhteisöt	9,20	0,5 %	0,00 - 1,80	0,41
Maa- ja metsätalouden maapohja ja rakennukset	14,4	0,9 %		
Yhteensä	1 680	100,0 %		

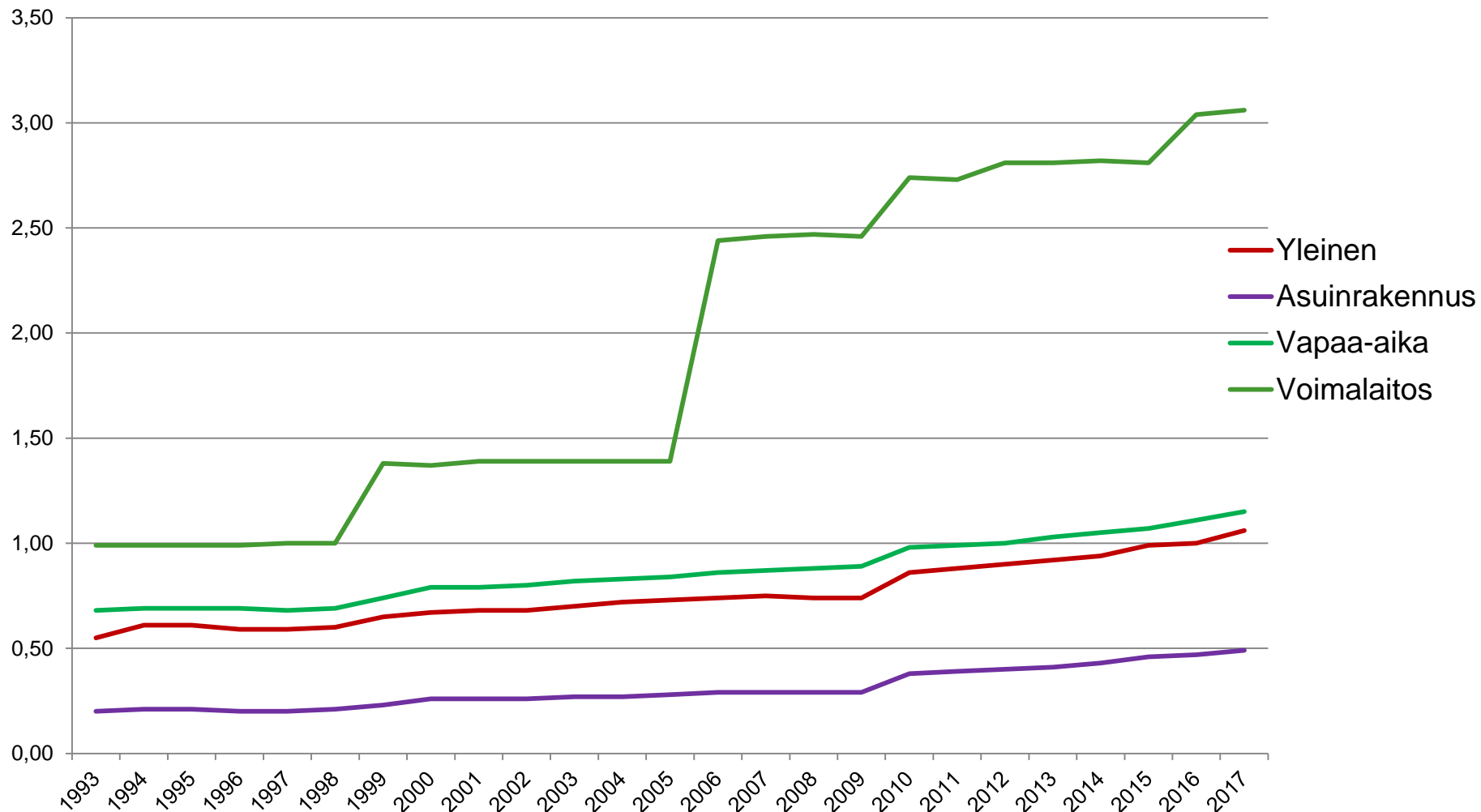
Kiinteistöveron tuotto kasvussa

mrd. €, nimellinen 2004 – 2021*

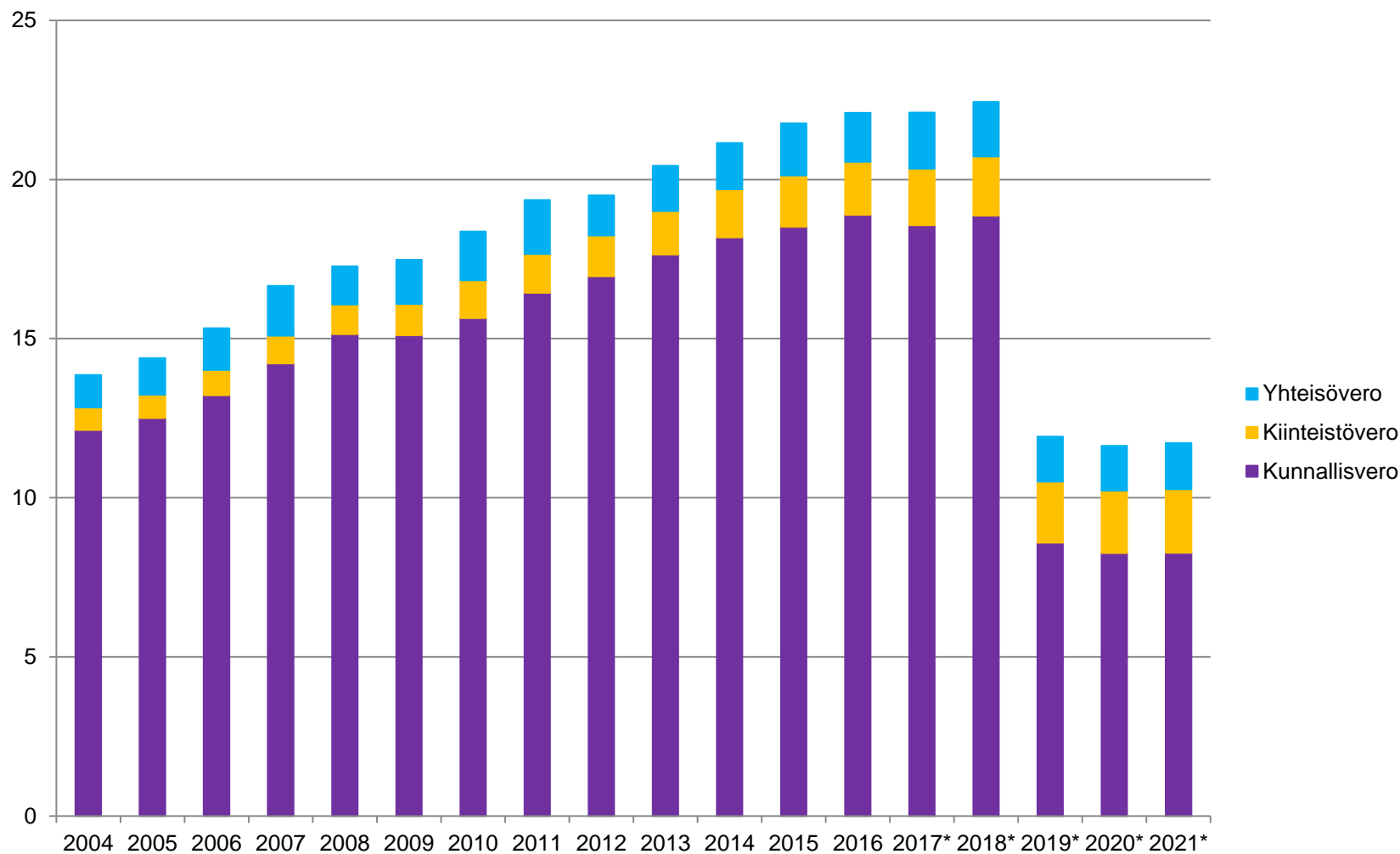
Kiinteistövero



Veroprosenttien kehitys, 1993–2017



Kuntien verotulot 2004–2021*, mrd €



Järjestelmä kaipaa kehittämistä

- Verotusarvot jääneet jälkeen hinta- ja kustannuskehityksestä (taso).
- Hinnat kehittyneet eri tahtiin ja myös eri suuntiin eri alueilla (suhteelliset erot).
- Järjestelmä tuottaa epätasapuolisen verotuksen.
- Veron korotuspaineet (verotuksen rakenne)
- Esiselvitykset paljastivat järjestelmän puutteita (Peltola 2014; Haahtela 2013).



Uudistus tehdään yhteistyössä

- Osana kiinteistöverotuksen kehittämishanketta
- VM:n asettama, MML:n toteuttama
- Ohjausryhmässä: VM, MMM, MML, Verohallinto ja Kuntaliitto
- Kunnat rahoittavat
- Aikataulu: vuoden 2020 verotukseen valmis
- Syksyllä aloitetaan rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistushanke.



Tehokas, avoin ja ajantasainen järjestelmä

- Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen tahdissa valmis
- MML tuottaa verotusta varten hinta-alueet, joista verotusarvot johdetaan (noin 75 % varovaisuusperiaatteella)
- Veron hyväksyttävyyks kasvaa: toteutuneet kauppahinnat antavat objektiivisen pohjan.
- Läpinäkyvä järjestelmä: hinta-alueet nähtävissä
- Ajantasaisuus säilyy.
- Verotuksen tehokkuus kasvaa: digitaalinen ja automaattinen.





VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Elina Pylkkänen

Finanssineuvos

Puh. 0295 30254

elina.pylkkanen@vm.fi

vm.fi/kiinteistoverouudistus

Valtiovarainministeriön viestintä

vm-viestinta@vm.fi

Mediapalvelunumero (ma–pe 9–15) 02955 30500



Maapohjien arvostamisjärjestelmäuudistus

MaaVero-projektin esittely

Ari Tella, Maanmittauslaitos

19.6.2017, Säätytalo

Tiedotustilaisuus: Kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmän uudistus



Hinta-aluekartan muodostaminen

Lähtöaineistot



Kiinteistökaupat (KHR)



Kiinteistötiedot (KR)



Maastotiedot (MTK)



Postinumeroalueet

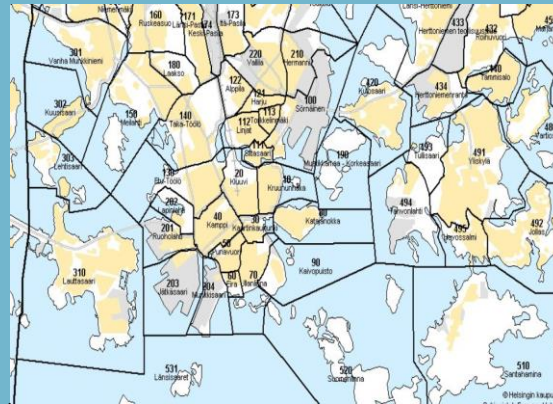


Rakennustiedot (RHR)



Asuntokaupat

Hinta-aluekartta



Hinnasto

Hinta-alue nro, €/m², €/kem²

....
....
....

Käyttötarkoitukset

- AP+ AO - Asuinpientalo- ja erillispientaloalue
- AR - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue
- AK - Asuinkerrostaloalue
- K - Liike- ja toimistorakennusalue
- T - Teollisuus- ja varastorakennusalue
- APEK - Asuinpientaloalue, jolla ei asemakaavaa
- R - Loma- ja matkailualue

Käyttötarkoituskohdaiset aluetasot paikkatietojärjestelmässä



Hinta-aluekartan hinnaston vuosittainen ajantasaistaminen

Uusimmat kauppahintatiedot

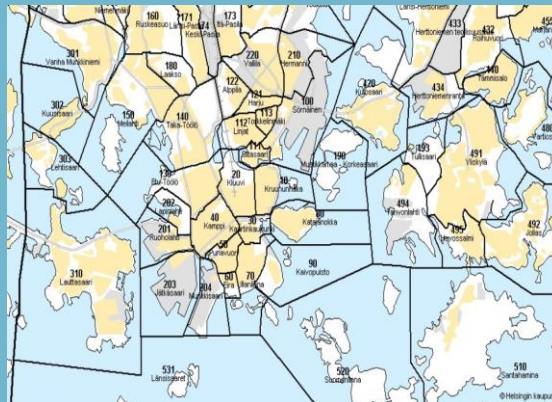


Kiinteistökaupat (KHR)



Asuntokaupat

Hinta-aluekartta



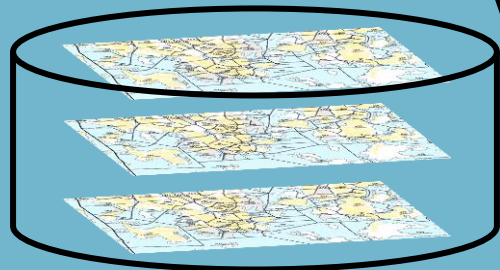
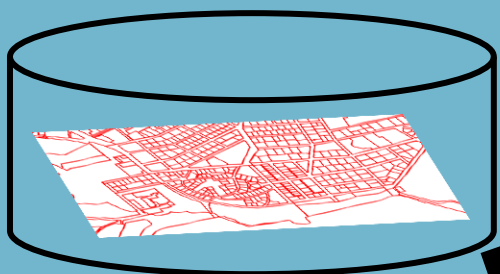
Uusi hinnasto

Hinta-alue nro, €/m², €/kem²

....
....
....

Palvelu maapohjan verotusarvosta verottajalle

Kiinteistöt



Hinta-alueet

ML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Kiinteistön hinta-alueet

Kiinteistö 740-583-4-46, rantatieto

- AP 572301, x m2
- AK 109341, y m2
- ...

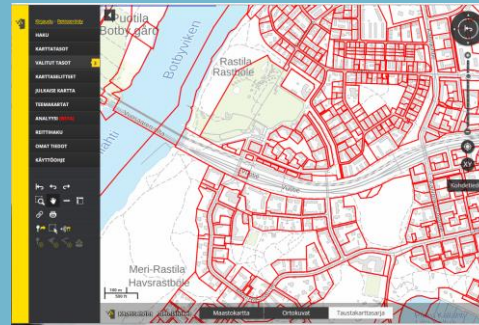
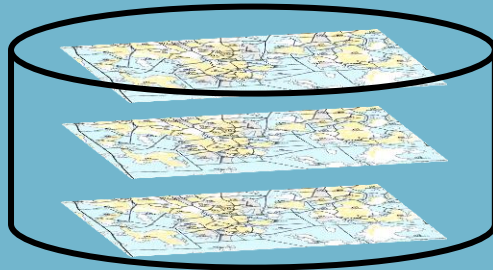
Hinnasto

AP 572301, xx €/m2, yy €/kem2, rantakerroin
AP ...
AK 109341, xx €/m2 yy €/kem2
AK ...

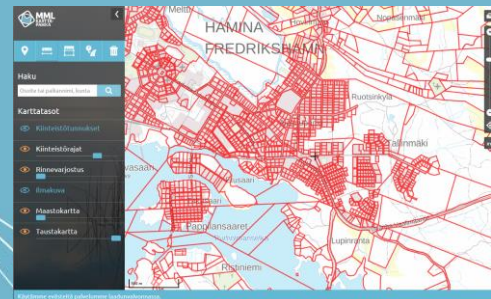
Palvelu maapohjan verotusarvosta kansalaisille

Hinta-alueet sopivalla karttapohjalla (kuvassa vain karttapohja)

Hinta-alueet



tai



Hinta-alueiden muodostumisen perusteet















MaaVero järjestelmäkokonaisuus

Lähtöaineistot

Muodostaminen ja ylläpito

Tietovarastot

Palvelut

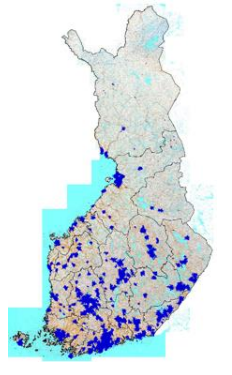
-  **MML MAANMITTAUSLAITOS**  **Kauppahinta-rekisteri**
-  **MML MAANMITTAUSLAITOS**  **Kiinteistö-rekisteri**
-  **MML MAANMITTAUSLAITOS**  **Maastotietokanta**
-  **Tilastokeskus**  **Omakotikauppojen KHR-tiedot yhdistettynä rakennustietoihin**
-  **Tilastokeskus**  **Asuinhuoneisto-kauppatiedot yhdistettynä rakennustietoihin**
-  **Tilastokeskus**  **Postinumero-alueet**
-  **VERO SKATT**  **Veron kiinteistörekisterin tiedot**

Hinta-aluekartan ja hinnaston muodostaminen

- Laskenta**
- Editointi**

Kiinteistöt

Hinta-alueet



Hinnasto

Hinnaston päivittäminen

- Uudelleen laskenta tai
- Indeksi-korjaus

Hinta-alueiden ylläpito

Koko Suomen kiinteistöjen hinta-alueetiedot

- Kiinteistö
 - käyttötarkoitus
 - hinta-alueen nro
 - pinta-ala
- rannan tieto
- Hinnasto
 - Hinta-alueen nro
 - hinta €/m² ja €/kem²

Uusien ja muuttuneiden kiinteistöjen tiedot

- Kiinteistö
 - käyttötarkoitus
 - hinta-alueen nro
 - pinta-ala
- rannan tieto
- kaavan mukainen käyttötarkoitus *
- rakennusoikeus *

Hinta-aluekartat jossa hinta-alueet käyttötarkoitukskohtaisesti

Uudet hinnat Hinnasto

- Hinta-alueen nro
- hinta €/m² ja €/kem²



1. kerta



Esim. 1. kerta/viikko



1. kerta/vuosi

Kiitos! Kysymyksiä?

ari.tella@maanmittauslaitos.fi



Maapohjien aluehintojen laskenta

Risto Peltola

19.6.2017, Säätytalo

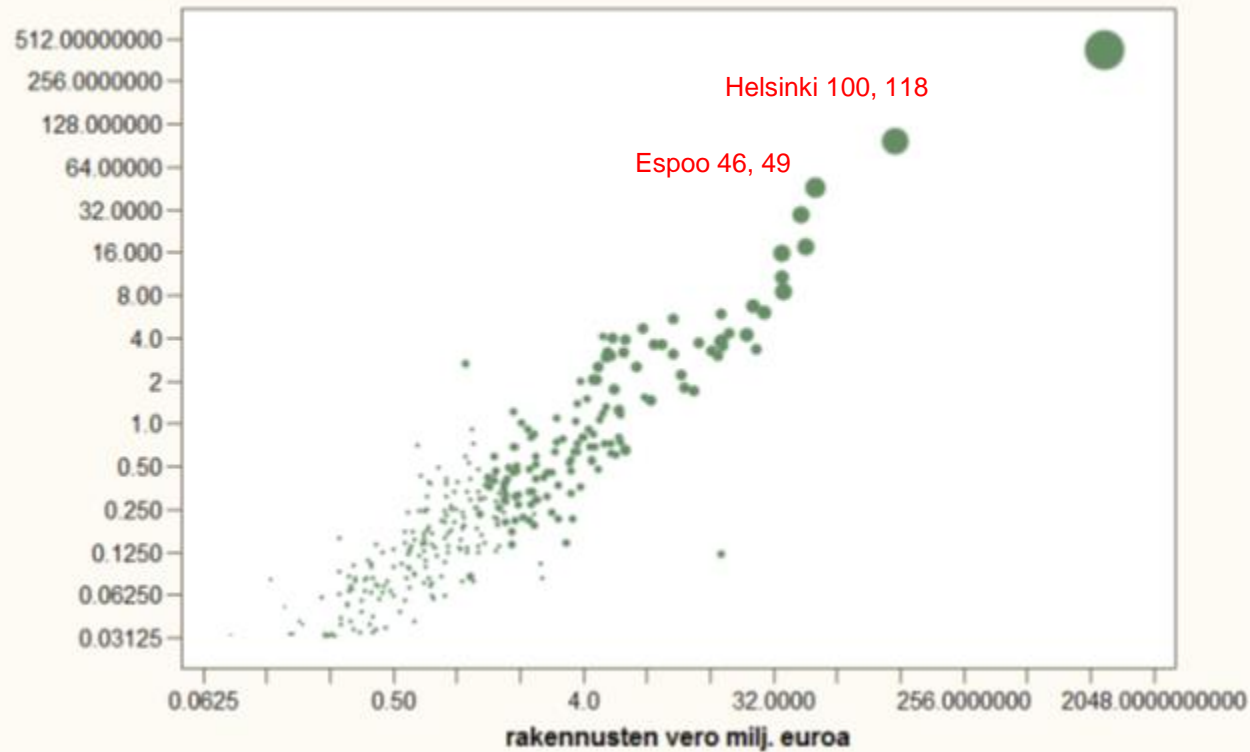
Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen seminaari



Nykyinen maapohjan ja rakennusten kiinteistövero

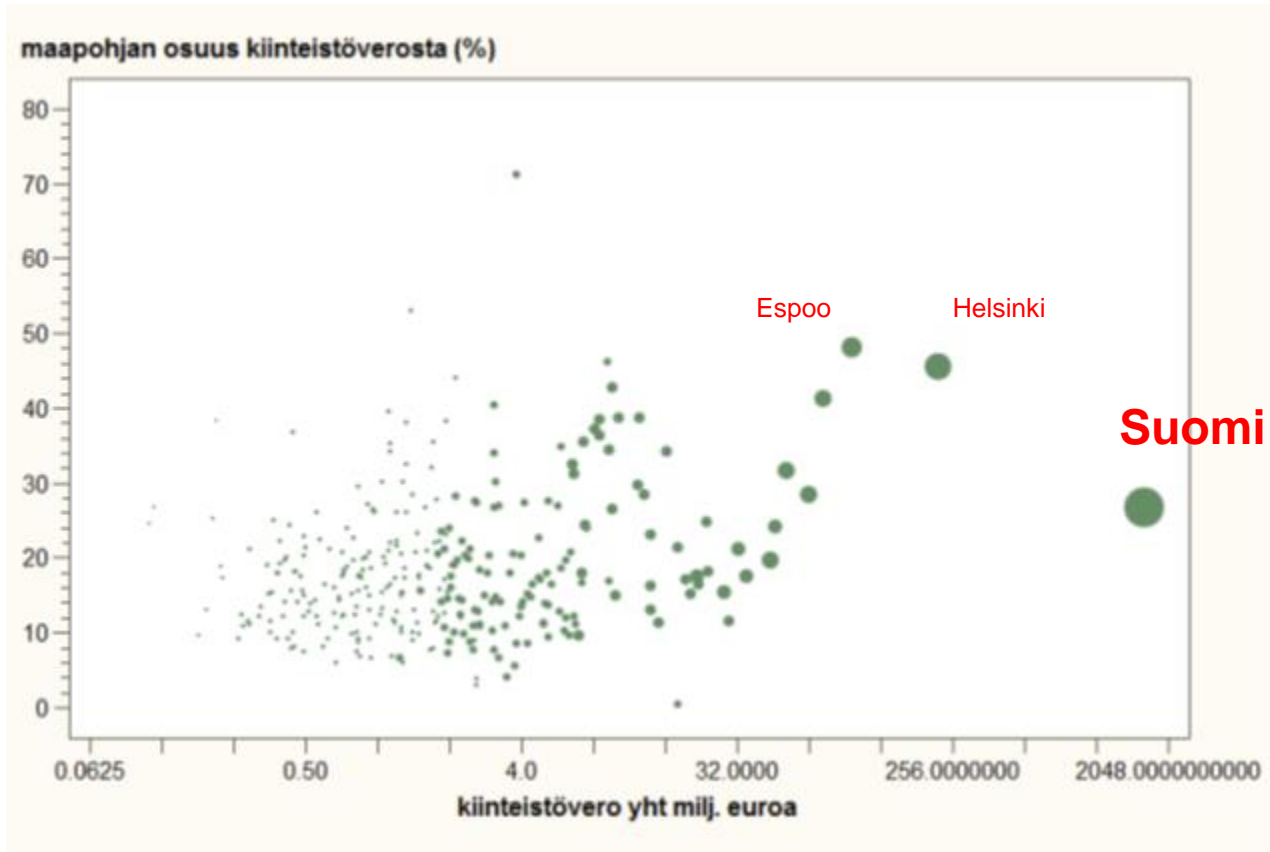
maapohjan vero milj. euroa

Koko Suomi: maapohja 434, rakennukset 1137



Kiinteistöverokertymä (rak+ maa)

Maapohjan osuus kiinteistöverosta



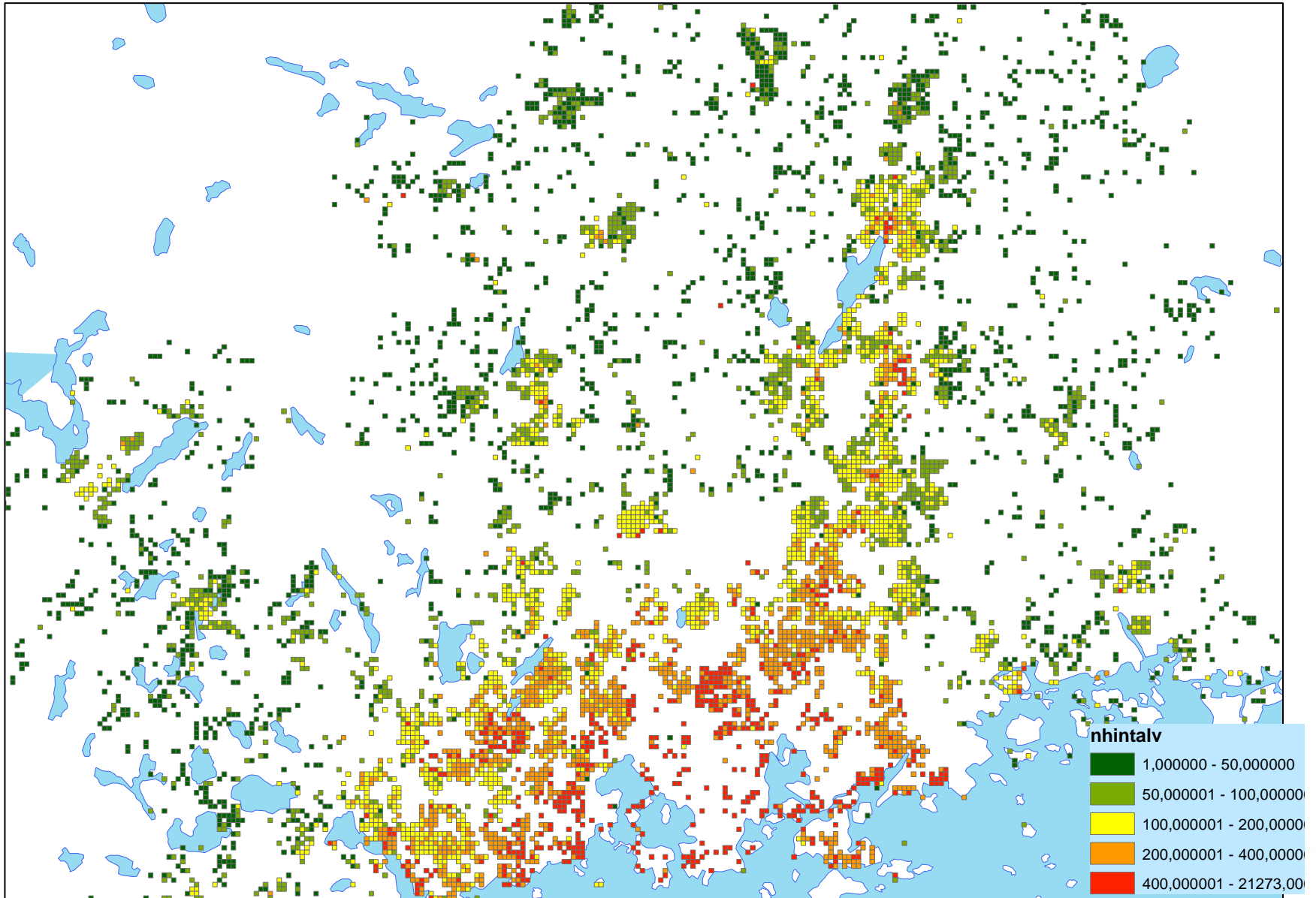
Eri kuntien saama maapohjan kiinteistövero vaihtelee suuresti

kunnan saama maapohjan kiinteistövero	N	maapohjan vero milj. euroa yhteensä
kaikki kunnat	311	434
alle 100.000 euroa	70	4
100.000-1 milj. euroa	186	64
1-10 milj. euroa	49	145
Espoo	1	46
Helsinki	1	100
muut yli 10 milj. euroa	4	75

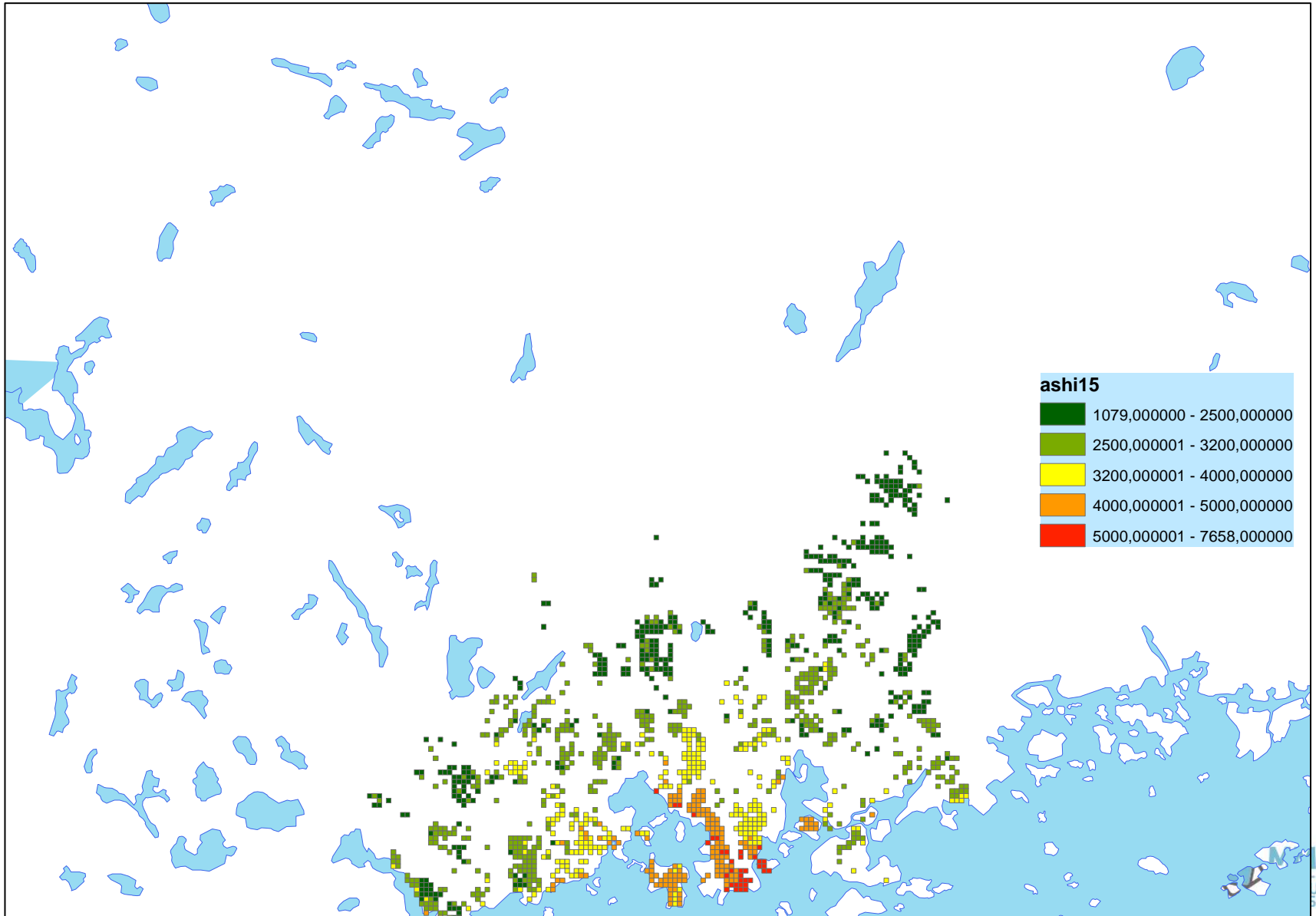
Maksavatko köyhät/pienituloiset liikaa kiinteistövero?

- Kiinteistöverolla on regressiivinen elementti
- Kiinteistöveron progressiivinen elementti saattaa silti dominoida, koska pienituloiset eivät useinkaan omista lainkaan kiinteistöjä tai taloyhtiön osakkeita
- Kysymys kiinteistöveron regressiivisyydestä tai progressiivisuudesta on empiirinen
- Kiinteistöveron regressiivistä elementtiä on syytä pyrkiä pienentämään
- Kysymys likviditeetistä: income poor, asset rich

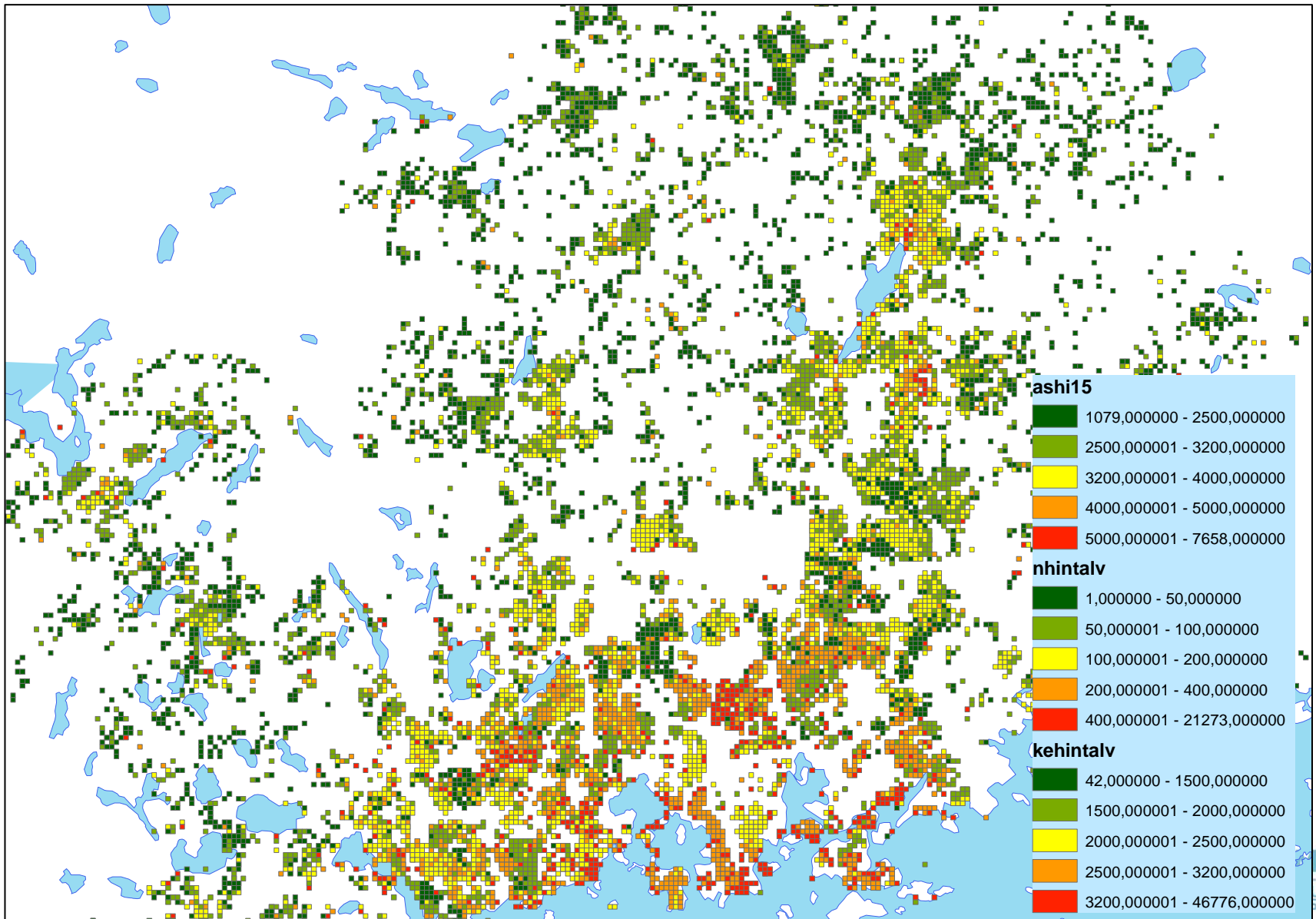
Hintatiedon saatavuus ja näkymä hintamaisemaan: asuntotontin hinta



Kerrostaloasunnon hinta

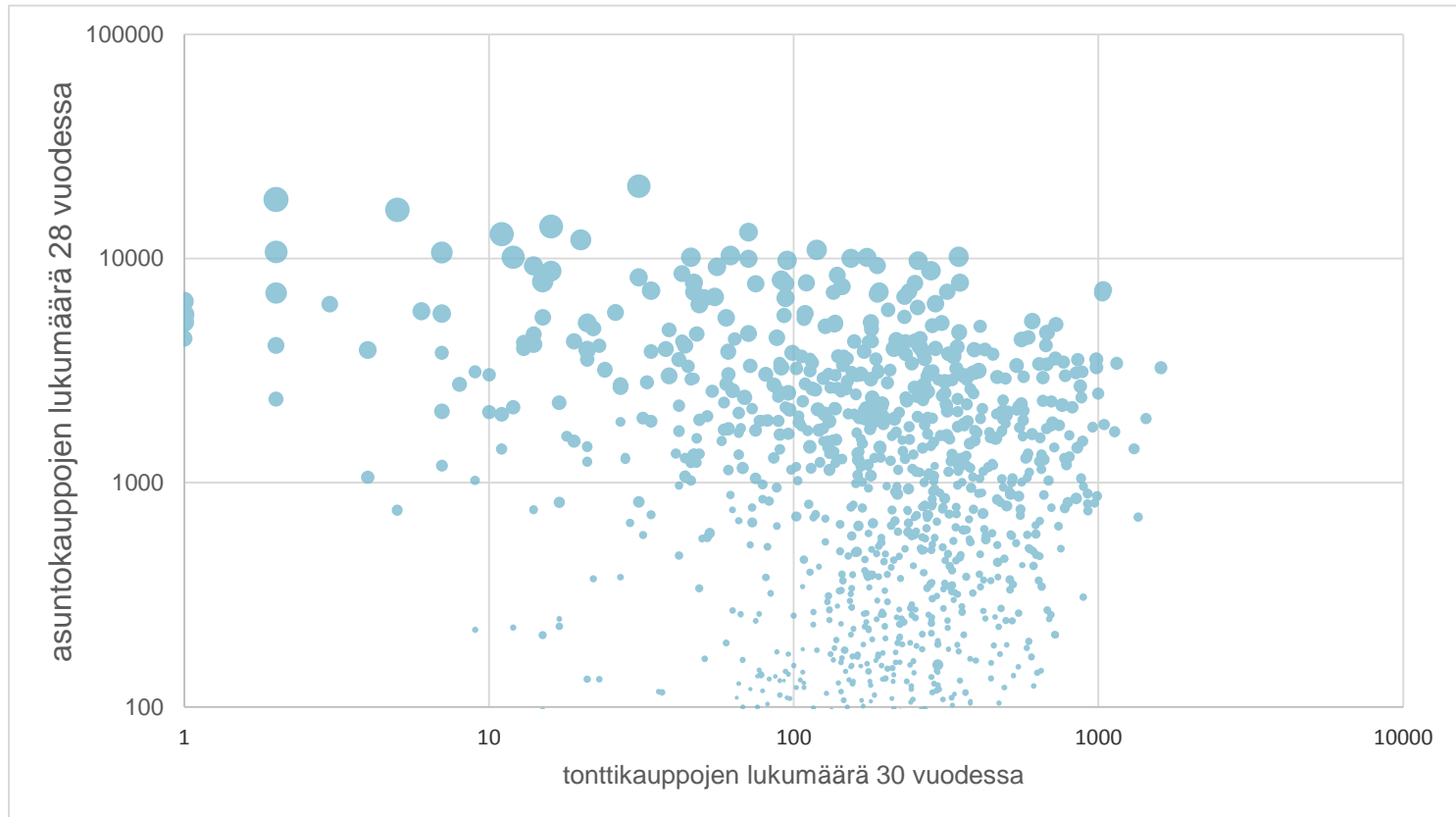


Kaikki asuntotontin hintatiedon lähteet

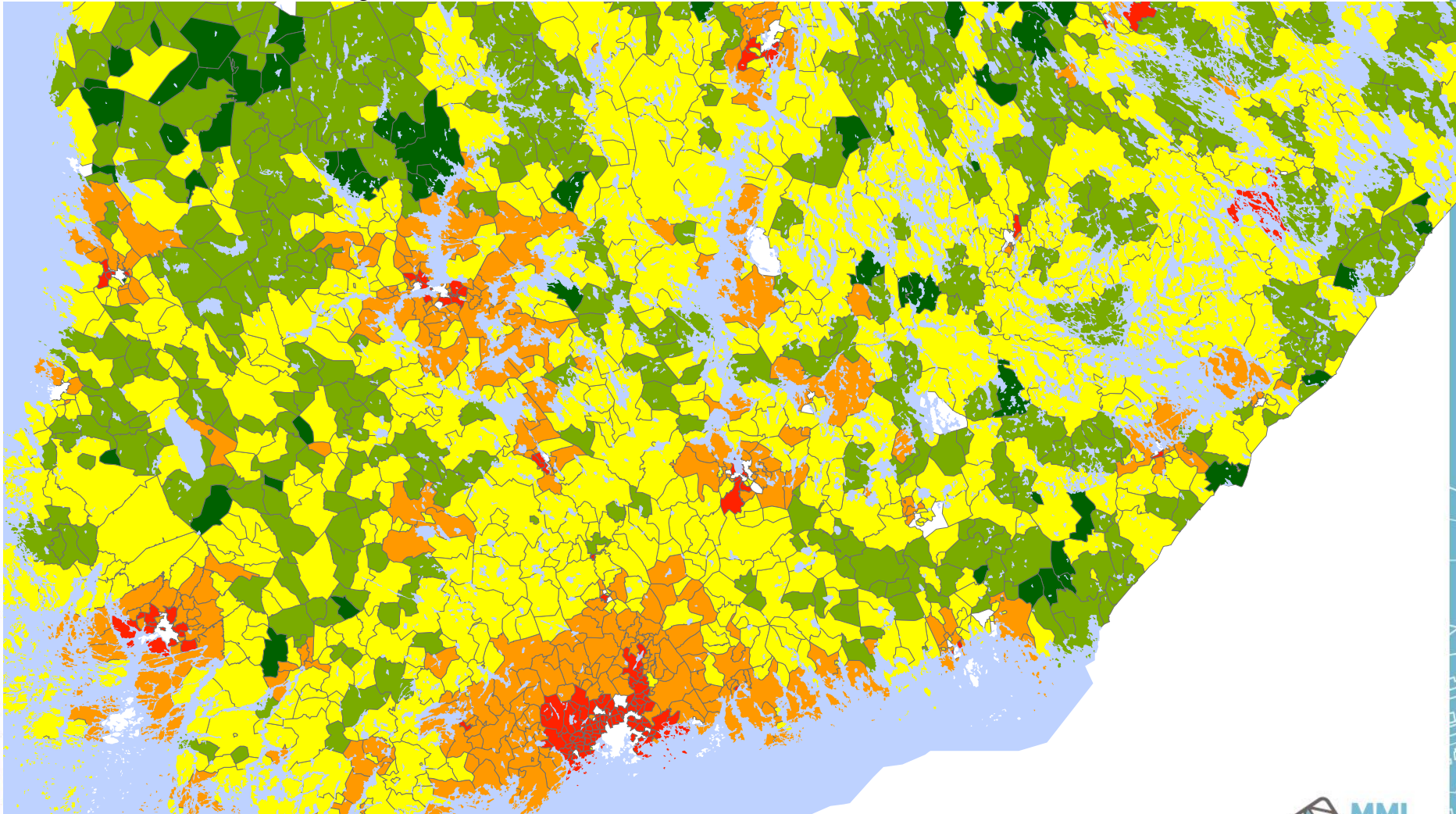


Hintainformaation saatavuus. Asunto- ja tonttikauppojen lukumäärät postinumberoalueittain.

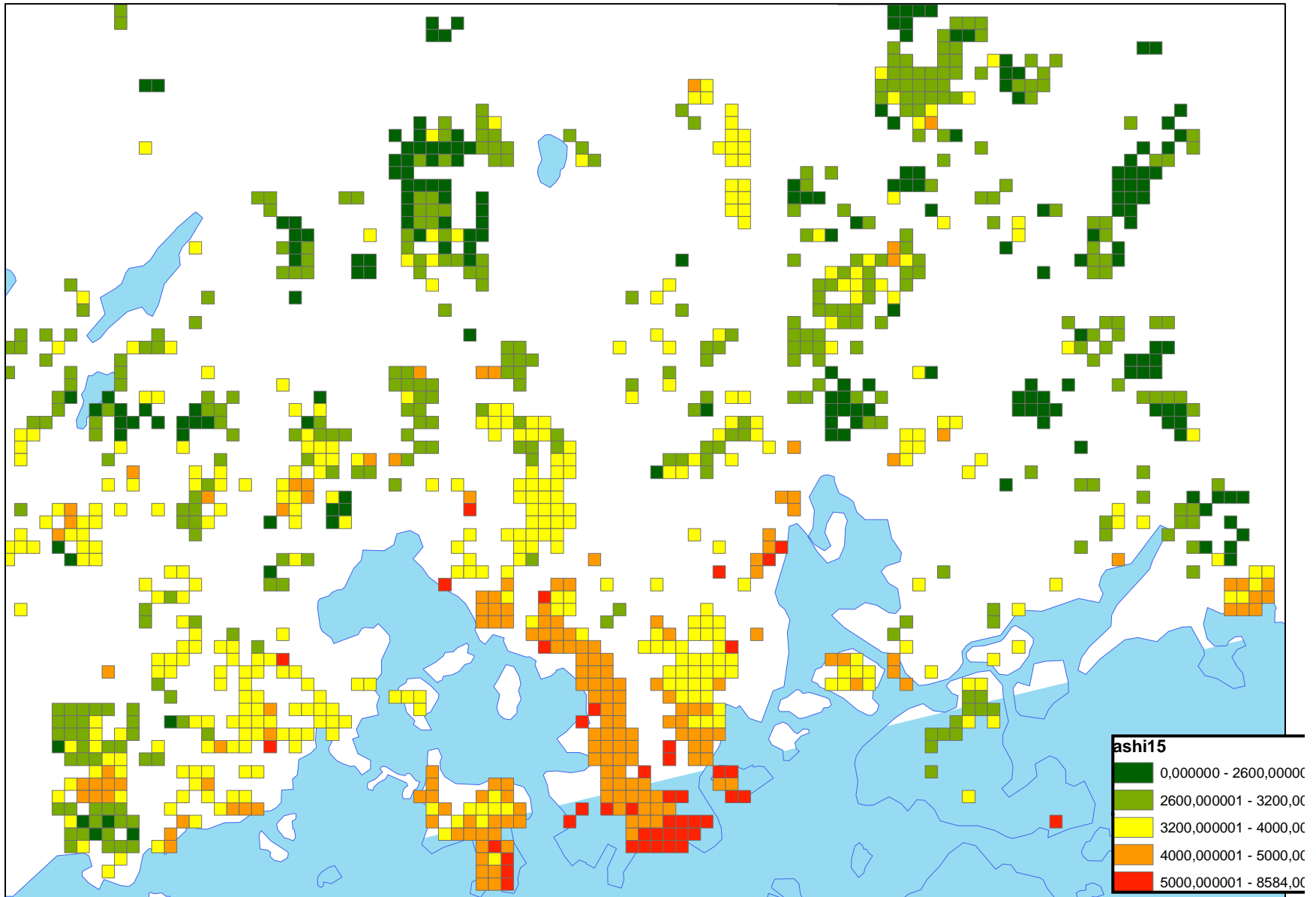
Ympyrän koko suhteessa asuntokaupan volyymiin



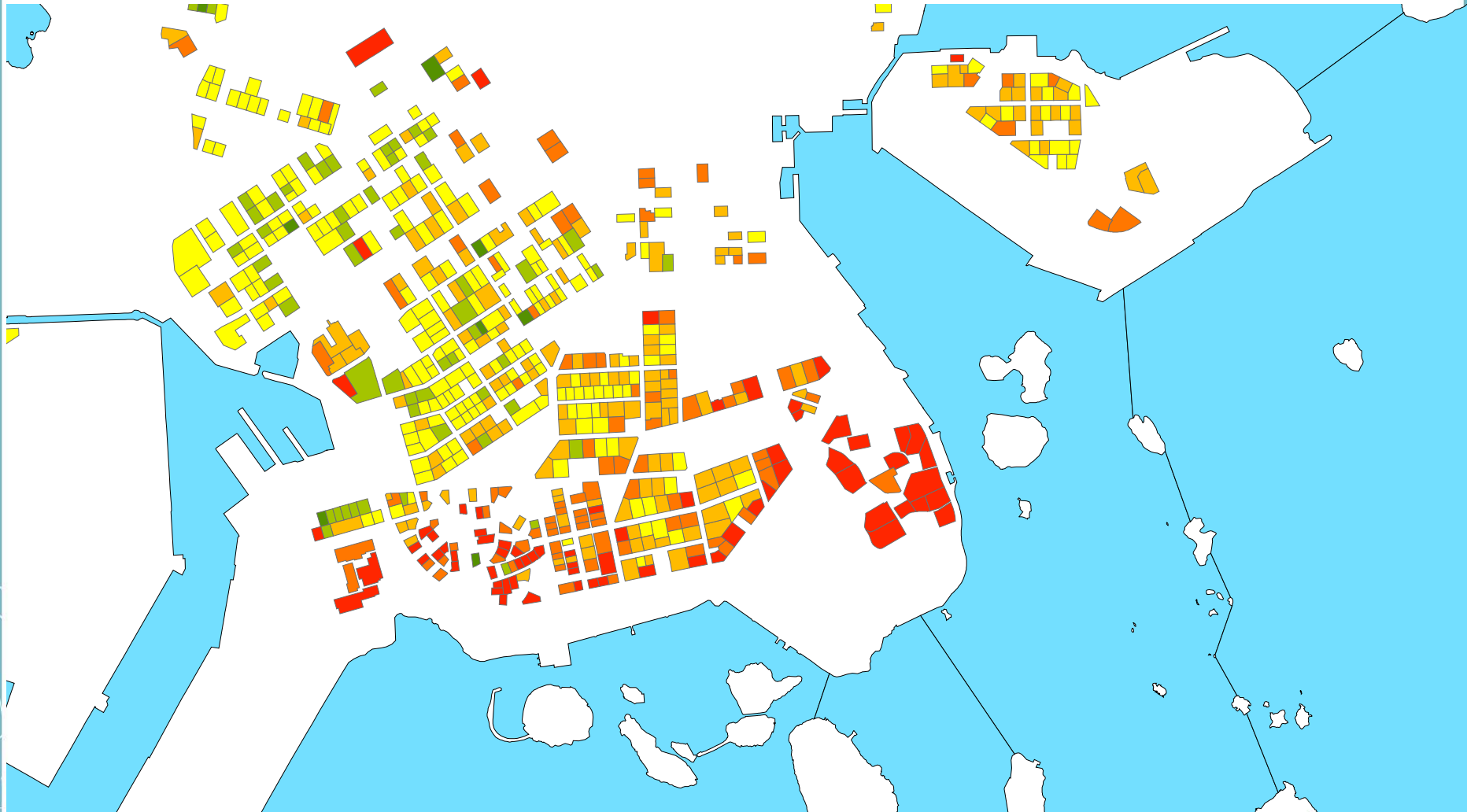
Lähestyminen hintamaisemaan: Kaukonäkymä



Lähestymisnäkömää



Lähinäkömä hintamaisemaan



Kolme menetelmää muodostaa hinta- alueet ja laskea maapohjan verotusarvo

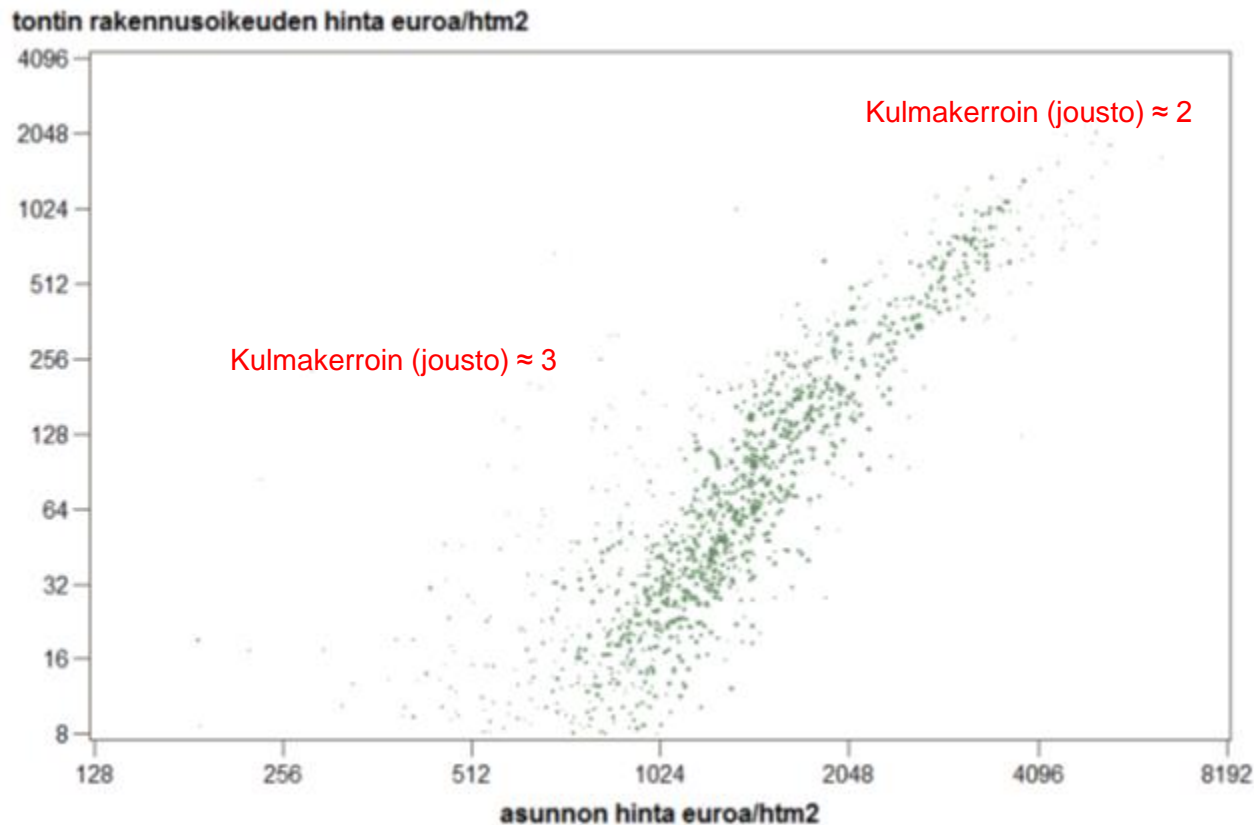
	tarkkuus	tärkeys	vaikeus
lähimmät asuntokaupat	1	2-3	1
lähimmät tonttikaupat	2	1	2
postinumeroalueen keskihinta	3	2-3	3

Eri kohteissa ehdotetaan käytettäväksi menetelmiä seuraavasti:

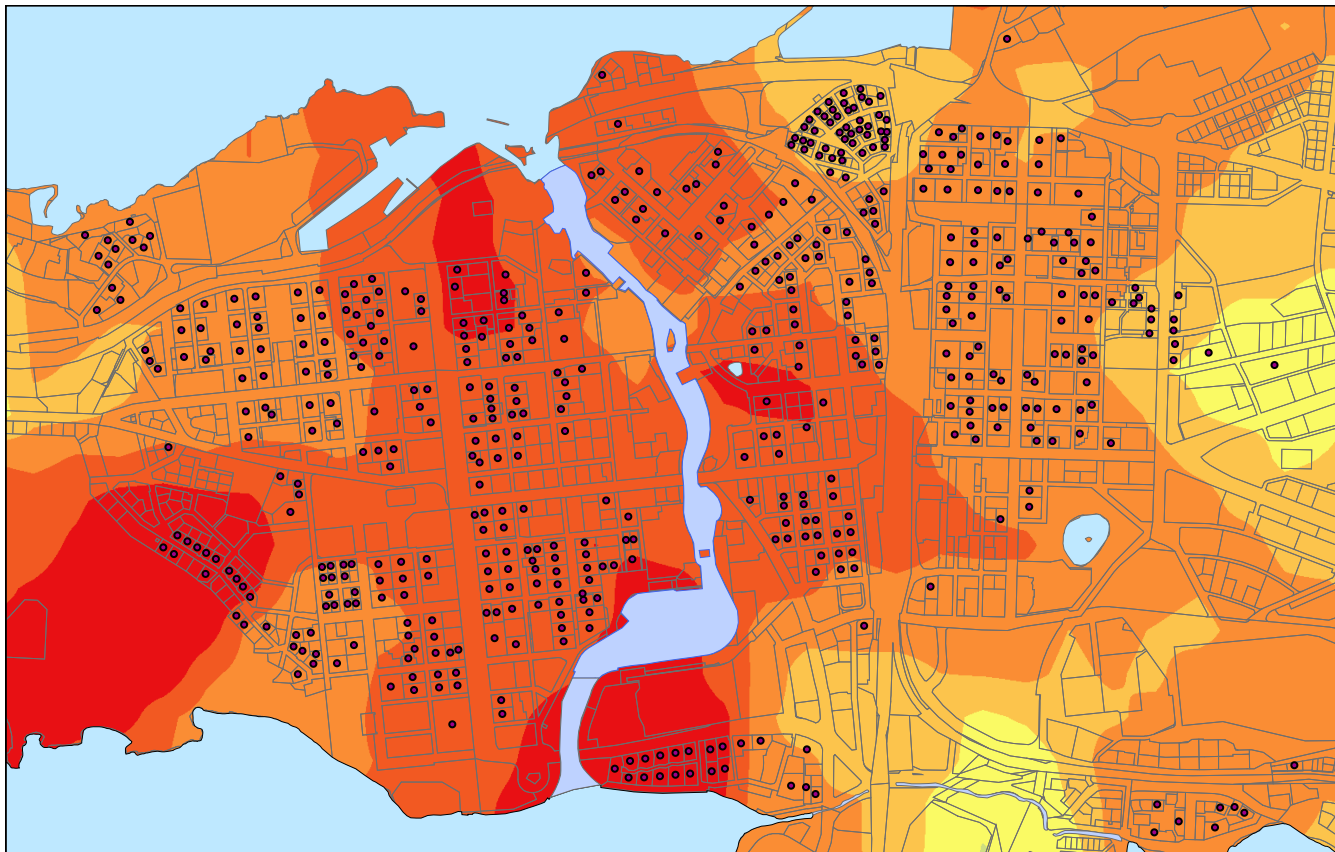
	kallis sijainti	keski- hintainen sijainti	halpa sijainti
AK -tontit	lähimmät asuntokaupat	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat
muut asuntotontit	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta
loma-asuntotontit	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta
liike- ja toimistotontit	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta
teollisuus- ja varasto	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta
osuus veropohjasta (%)	40	40	20
osuus pinta-alasta (%)	3	27	70

Tonttikauppojen puuttuessa maapohjan hinta johdetaan asuntohinnoista

Maapohjan hinnan ja asuntohinnan yhteys



Massa-arvioinnin automatisointi



Legend

LUOKKA

36200

LUOKKA

36313

36200

LUOKKA

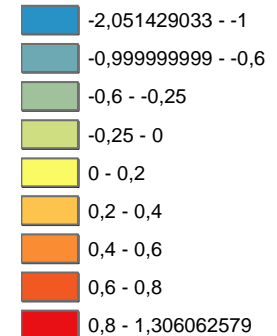
36200

36313

kaikki_palstat_irrohinta2_lap2

Kriging_shp5

<VALUE>



Yhteenveto

- Ehdotetun arvostamismenetelmän käyttöönotto lisäisi veron ajantasaisuutta, oikeudenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä.
- Menetelmä on objektiivinen ja se perustuu toteutuneisiin kauppahintatietoihin.
- Menetelmä on kustannustehokas: siinä hyödynnetään sähköisiä tietovarastoja ja kehittyneitä massa-arvioinnin menetelmiä.
- Aluehinnat olisivat avoimesti verovelvollisten nähtävillä, samoin aluehintojen laskentaperusteet.

tarkkaavaisuudesta kiitos !

risto.peltola@maanmittauslaitos.fi

