Valtiovarainministeriö
Vero-osasto

LUONNOS
25.3.2022

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä Verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa ja alueellisia hintaeroja. Esitys toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaa, jonka mukaan päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot heijastavat paremmin käypiä arvoja, ottaen nykyistä paremmin huomioon markkina-arvot.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi verotusarvojen uudistamisen edellyttämät muutokset. Rakennusten verotusarvon laskennan lähtökohtana olevat jälleenhankinta-arvot korvautuisivat perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia näistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon perusarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Perusarvon laskentaperusteista säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksella Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella.

Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määräämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. 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. Muiden asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärä alennettaisiin 2,00:sta 1,90:aan ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä 6,00:sta 3,00:aan. Pääkaupunkiseudun kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin vähimmäismäärä olisi asetettava 1,40 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Verotusarvon perusteeseen luettavien rakennuskustannusten osuuden alentuessa 75 prosentista 50 prosenttiin voimalaitosten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,10:sta 4,65:een.

Kiinteistöverolakiin lisättäisiin veron vuotuista nousua rajoittava määräaikainen säännös. Alle 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin otettaisiin säännökset verotusarvon perusteena käytettävien aluehintojen julkaisusta julkisen karttapalvelun kautta.

Verohallinnosta annettua lakia muutettaisiin siten, että valtion vuotuisista verotuskustannuksista kunnilta perimää osuutta korotettaisiin 0,1 prosenttiyksiköllä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.11.2022. Arvostamislain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vahvistettaessa verotusarvot vuodelle 2023, jolloin niitä sovellettaisiin kiinteistöverotuksessa ensimmäisen kerran verovuoden 2024 verotuksessa. Kiinteistöverolain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Verohallinnosta annetun lain väliaikaista muutosta sovellettaisiin vuoden 2022 verotuskustannuksiin ja pysyvää muutosta ensimmäisen kerran vuoden 2023 verotuskustannuksiin.

———————

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ....1
PERUSTELUT....5
1 Asian tausta ja valmistelu....5
1.1 Tausta....5
1.2 Valmistelu....5
1.2.1 Esivaiheet: kiinteistöverotuksen kehittämishanke....5
1.2.2 Arvostamismenetelmien kehittäminen Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa....6
1.2.3 Hallituksen esityksen valmistelu....6
2 Nykytila ja sen arviointi....8
2.1 Yleistä kiinteistöverotuksesta....8
2.2 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen....11
2.2.1 Rakennusten arvostaminen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan....12
2.2.2 Vesivoimalaitokset....13
2.2.3 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset....14
2.2.4 Rakennuksia koskevien tietojen saanti....15
2.3 Maapohjan arvostaminen....15
2.3.1 Arvostamislain säännökset....15
2.3.2 Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista....16
2.3.3 Aluehintojen määrittäminen....17
2.3.4 Kiinteistöt, joille ei saa rakentaa ja joita ei voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa....17
2.3.5 Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä....18
2.4 Kiinteistöverotus Ahvenanmaan maakunnassa....19
2.5 Kiinteistöjen verotusarvojen merkitys muussa verotuksessa....19
2.5.1 Kiinteistöjen arvostaminen yrityksen ja maatilan nettovarallisuutta laskettaessa....19
2.5.2 Kiinteistöjen arvostaminen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa....20
2.6 Nykytilan arviointi....20
3 Tavoitteet....22
4 Keskeiset ehdotukset....22
4.1 Arvostamismenetelmien valintaan liittyviä yleisiä näkökohtia....22
4.2 Yleistä ehdotuksista ja toimenpiteistä alueellisten hintaerojen huomioon ottamiseksi....24
4.3 Rakennusten arvostaminen....26
4.3.1 Rakennuksen perusarvo....26
4.3.2 Perusparannusten huomioon ottamisesta luopuminen....31
4.3.3 Ikäalennukset....31
4.4 Maapohjan arvostaminen....35
4.4.1 Maanmittauslaitoksen tuottamien aluehintojen käyttö verotusarvoa määrättäessä....35
4.4.2 Varovaisuusperiaate....39
4.4.3 Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintojen julkaisu karttapalvelussa....39
4.5 Rakennuksen osuus koko kiinteistön arvosta....40
4.6 Veroprosentit....40
4.6.1 Maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista....40
4.6.2 Veroprosentit....41
4.6.3 Vakituisen asumisen määritelmä....45
4.7 Kiinteistöveron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa....46
5 Pääasialliset vaikutukset....47

5.1 Yleistä vaikutusarvioinnista 47
5.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille 51
5.2.1 Vaikutukset kotitalouksille 51
5.2.2 Vaikutukset yrityksille ja julkisyhteisöille 61
5.2.3 Vaikutukset kiinteistö- ja vuokramarkkinoille 65
5.2.4 Vaikutukset omistajamuodoittain 66
5.3 Vaikutukset sosiaalihuollon asumispalveluja tarjoaville yhteisöille ja niiden asukkaille 67
5.4 Vaikutukset perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennukseen sekä yritysten nettovarallisuuteen 68
5.5 Vaikutukset kuntatalouteen 69
5.6 Ahvenanmaan maakunnan ja sen kuntien asema 71
5.7 Vaikutukset viranomaisten toimintaan 72
5.7.1 Verohallinto 72
5.7.2 Maanmittauslaitos 73
5.7.3 Digi- ja väestötietovirasto 75
5.7.4 Kunnat 75
6 Lausuntopalaute 76
7 Säännöskohtaiset perustelut 76
7.1 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 76
7.2 Kiinteistöverolaki 82
7.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 86
7.4 Laki Verohallinnosta 88
8 Lakia alemman asteinen sääntely 88
8.1 Valtiovarainministeriön asetus rakennusten perusarvon laskentaperusteista 88
8.2 Valtiovarainministeriön asetus vesivoimalaitosten ja sen rakenteiden perusarvon laskentaperusteista 90
9 Voimaantulo 90
LAKIEHDOTUKSET 91
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 91
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 94
Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 97
Laki verohallinnosta annetun lain 30 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 98
RINNAKKAISTEKSTIT 99
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 99
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 104
Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 110
Laki Verohallinnosta annetun lain 30 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 111

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Valtiovarainministeriössä käynnistettiin kiinteistöverotuksen kehittämishanke vuonna 2012. Esiselvitysten jälkeen valtiovarainministeriö asetti 21.12.2016 hankkeen uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi maapohjien kiinteistöverotusta varten ja 12.12.2017 hankkeen rakennusten arvostamisperusteiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaan kiinteistöverouudistuksessa päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Valmistelussa on otettava nykyistä paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo. Uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa ja sitä arvioidaan tästä näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Uudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon. Uudistuksessa otetaan huomioon ympäristönäkökohdat. Merituulivoimaloiden kiinteistöverotusta alennetaan ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet vapautetaan kiinteistöverosta. Kiinteistöveroa ei laajenneta maa- ja metsätalousmaahan.

1.2 Valmistelu

1.2.1 Esivaiheet: kiinteistöverotuksen kehittämishanke

Valtiovarainministeriö asetti 1.12.2011 kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen (VM036:00/2012), jonka tavoitteena oli tuottaa pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmassa todetut selvitykset sekä esittää ratkaisuehdotukset niihin. Hankkeen työryhmän tuli kartoittaa lisäksi muita kiinteistöverotukseen liittyviä ongelmakohtia ja tuottaa itse tai teettää selvitykset näistä aihealueista.

Hankkeessa selvitettiin kiinteistöverotuksen kehittämis- ja uudistamistarvetta. Valtiovarainministeriö tilasi rakennusten ja maapohjan arvostamisen nykyjärjestelmästä selvitykset. Professori Yrjänä Haahtelan selvitys Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten valmistui 23.5.2013. Maanmittauslaitoksen erikoistutkijan Risto Peltolan esiselvitys Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa valmistui helmikuussa 2014.

Selvitysten mukaan rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät on uudistettava, koska verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Maapohjien kauppahinnat ovat eriytyneet alueellisesti, mikä tulee ottaa paremmin huomioon. Rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet on päivitettävä nykytasoon ja otettava huomioon alueelliset kustannus- ja hintaerot sekä luotava uusille rakennustyypeille vastaava arvostamisjärjestelmä.

Vuoden 2014 selvityksen mukaan verotusarvot ovat varsin matalat maksettuihin kauppahintoihin verrattuna. Asuinkiinteistöillä suhteelliset verotusarvot ovat matalammat kuin muilla kiinteistöillä. Suhteellisen verotusarvon (verotusarvo/kauppahinta) mediaani vaihtelee Suomen kunnissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiömuotoiset kiinteistöt 20–40 prosenttia, rakennetut omakotikiinteistöt 20–50 prosenttia, asuntotontit 20–60 prosenttia, muut kuin asumisen kiinteistöt 30–70 prosenttia. Kuntien välillä sekä kunnan sisällä eri alueiden välillä suhteellisen ja efektiivisen veroasteen (vero/kauppahinta) havaittiin vaihtelevat suuresti. Selvitys vahvisti kuvaa, että yhdenvertaisuus ei läheskään aina toteudu kiinteistöverotuksessa. Ongelmana on muun muassa se, että verotusarvot eivät ole johdonmukaisessa suhteessa markkina-arvoihin.

Selvityksessä suositeltiin rakennusten arvostamisperusteiden yksinkertaistamista ja maapohjan arvostamisen perusteena olevien hintavyöhykkeiden tasopäivitystä ja vyöhykkeiden suhteellisten hintaerojen tarkistamista. Maapohjan arvioinnin tueksi suositellaan käyttämään asuntokauppoja, jos tonttikauppoja ei ole alueella tehty riittävästi luotettavan arvonmäärityksen kannalta.

Peltolan esiselvityksen sekä kiinteistöverojärjestelmälle asetettujen tavoitteiden pohjalta Maanmittauslaitoksen tutkimuskonsortio toteutti valtioneuvoston rahoittamana tutkimushankkeena selvityksen, jonka tavoitteena oli tehdä ehdotus maapohjan arvostamisen uudeksi menetelmäksi. Selvityksessä[1] arvostamismenetelmän soveltaminen verotuksessa edellyttää, että hintavyöhykealueet määritellään uudelleen koko maan alueelle. Kehitetyn menetelmän avulla arvonmääritys voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti hyödyntäen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriä sekä kiinteistöjen ja asuntojen kauppahintatietoja, joiden perusteella maapohja jaetaan yhtenäistä arvoa rajaaviin hintavyöhykkeisiin. Uuden arvostamismenetelmän käyttöönotto päivittäisi maapohjien verotusarvot lähemmäs vallitsevaa hintatasoa ja korjaisi eri alueiden välisiä suhteellisia eroja arvostuksessa vastaamaan vallitsevia hintatasoeroja.

1.2.2 Arvostamismenetelmien kehittäminen Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa

Edellä mainittujen esiselvitysten osoittamien uudistustarpeiden pohjalta valtiovarainministeriö asetti kaksi hanketta kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistamiseksi.

Hanke uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi maapohjan kiinteistöverotusta varten (VM142:00/2016) asetettiin joulukuussa 2016. Maanmittauslaitos vastaa hankkeen toteutuksesta. Hankkeessa ovat valtiovarainministeriön ja Maanmittauslaitoksen lisäksi mukana Suomen Kuntaliitto ry, Verohallinto sekä maa- ja metsätalousministeriö. Tavoitteena on ollut luoda uusi aluehintakartta maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten koko maan kattavasti. Yhtenäisen hinnan alueet perustuisivat lähtökohtaisesti markkinahintoihin eli toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Tavoitteena on ollut, että kiinteistöille voidaan laskea maapohjan verotusarvo uutta aluehintakarttaa hyödyntämällä siten, että jokaiselle kiinteistölle saadaan hinta-aluetta vastaava yksilöivällä kiinteistötunnuksella sijaintia vastaava arvo. Karttaa päivitettäisiin uudistuksen jälkeen alueellista hintakehitystä mittaavia indeksejä soveltaen tai hintojen uudella laskennalla.

Hanke rakennusten arvostamisperusteiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten (VM152:00/2017) asetettiin 12.12.2017. Tilastokeskus on vastannut hankkeen toteutuksesta ja hankkeessa ovat lisäksi olleet mukana valtiovarainministeriö, Suomen Kuntaliitto ry ja Verohallinto. Tavoitteena on ollut luoda järjestelmä, joka tuottaa vuosittain eri rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksikköhinnan ottaen huomioon alueelliset erot rakentamiskustannuksissa. Tilastokeskus on kehittänyt rakennusluokitusjärjestelmän, jonka avulla verotusarvo voidaan laskea maantieteellisen alueen, rakennustyypin sekä rakennuksen iän ja laajuuden perusteella. Rakennusluokitus saatiin valmiiksi syksyllä 2018.

Maapohjan arvostamisuudistusta varten asetettiin 21.12.2016 tuki- ja ohjausryhmä, jonka tehtäviin myöhemmin lisättiin myös rakennusten arvostamisperusteiden uudistamishanke. Siinä ovat edustettuna valtiovarainministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Verohallinto, Kuntaliitto, Maanmittauslaitos ja Tilastokeskus. Hankkeiden aikaansaannoksista ja edistymisestä on tiedotettu myös Helsingissä järjestetyissä seminaareissa, joita on myös voinut seurata videoyhteyden välityksellä etänä sekä tallenteena tilaisuuksien jälkeen.

1.2.3 Hallituksen esityksen valmistelu

Arvostamisuudistuksessa keskeistä on Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa mittavaa tutkimustyötä ja henkilöstöresursseja vaatineiden arvostamismenetelmien kehittäminen verotuksen perusteena käytettävien arvojen määrittämiseksi.

[1] Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 18/2015, joulukuu 2015.
https://vm.fi/kiinteistoverouudistus

Uusien arvostamisperusteiden käyttöönoton edellyttämä säädösvalmistelu käynnistettiin valtiovarainministeriössä loppuvuonna 2017 yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Asiaa koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi järjestettiin lausuntokierros 17.8.–28.9.2018. Esitys, joka olisi sisältänyt arvostamisuudistuksen toteuttamisen edellyttämät lainsäädäntömuutokset, oli kaavailtu annettavaksi vuoden 2018 syksyllä. Veroprosenteista kaavailtiin annettavaksi eri esitys vuoden 2019 syksyllä. Lausuntopalautteen perustella päätettiin, että uudistus toteutetaan yhdellä kertaa kaavaillun kaksivaiheisen toteuttamisen sijasta, jotta verotusarvojen uudistamisesta ja veroprosenttien vaihteluväleistä voidaan päättää yhdellä kertaa. Näin myös vaikutuksia voidaan tarkemmin arvioida. Linjaus merkitsi, että uudistusta ei voitu toimeenpanna kaavaillusti vuoden 2021 kiinteistöverotuksesta lähtien.

Nyt annettu esitys on vuoden 2018 esitysluonnoksen tapaan valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa ja pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaiselta osin vuoden 2018 esitysluonnokseen. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Ikäalennusten määrittämistä varten valtiovarainministeriö tilasi keväällä 2019 Tilastokeskukselta selvityksen, jonka tavoitteena oli arvioida kiinteistöverotuksen toimeenpanoon soveltuva ikäalennusfunktio, jonka avulla voidaan laskea rakennuksen iän vaikutus Tilastokeskuksen 2018 rakennusluokituksessa määriteltyjen rakennusluokkien markkinahintaan. Lisäksi tavoitteena oli arvioida kaikille rakennusluokille toteutunut käyttöikä. Joulukuussa 2019 valtiovarainministeriö tilasi Tilastokeskukselta jatkotyönä selvityksen, jonka tarkoituksena oli muun ohessa selvittää asuinrakennusten ikäalennusfunktioiden selvittäminen rakennuksen sijainnin perusteella. Lisäksi on selvitetty omakotikiinteistöjen markkinahintojen alueellisia eroja niiden huomioon ottamiseksi asuinrakennusten verotusarvojen määräämisessä. Tilattuja selvityksiä koskevat tutkimusraportit ovat saatavilla hankkeen verkkosivuilta https://vm.fi/kiinteistoverouudistus.

Esitykseen ei sisälly ehdotusta verovelvollisen alhaisen maksukyvyn huomioon ottamisesta, mikä hallitusohjelman mukaan tulee uudistuksen yhteydessä selvittää. Asiaa koskevassa valtiovarainministeriön selvityksessä on arvioitu vaihtoehtoina tulosidonnaista kiinteistöveron lykkäystä omistajanvaihdokseen asti, veron lopullista huojentamista ja asuinpientalon kiinteistöveron hyväksymistä asumistukeen oikeuttaviin menoihin. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa vastikkeisiin sisältyvä kiinteistövero-osuus luetaan nykyisin omistaja-asukkaalla asumistukeen oikeuttaviin menoihin, omakotitalon asukkaalla ei. Selvityksen päätelmänä on, että useat painavat perusteet puoltavat etenemistä asumistuki-vaihtoehdon pohjalta. Sosiaali- ja terveysministeriössä on vireillä valmistelu eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain sekä yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamiseksi siten, että kiinteistövero hyväksyttäisiin omakotitalossa asumismenoiksi. Asiaa koskeva hallituksen esitys on kaavailtu annettavaksi samanaikaisesti tämän esityksen kanssa.

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausuntoa aihepiirin kannalta keskeisiltä ministeriöiltä ja viranomaisilta, 24 kunnalta, tutkimuslaitoksilta, useilta etu-, ammatti- ja kansalaisjärjestöltä sekä useilta muilta alan toimijoilta. Myös muilla kuin lausuntopyynnön jakelussa mainituilla on ollut mahdollisuus antaa lausuntonsa. Lausuntoajan 25.3.22 – 20.5.2022 kuluessa lausuntonsa antoi yhteensä xx tahoa. Lausunnoista on laadittu yhteenveto.

Valmistelun aikana on lisäksi kuultu useiden sidosryhmien näkemyksiä hankkeen tuki- ja ohjausryhmässä.

Esitys on . .2022 käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat saatavilla julkisessa palvelussa osoitteessa vm.fi/hankkeet tunnuksella VM115:00/2018 ja hankkeen erillisellä verkkosivulla https://vm.fi/kiinteistoverouudistus.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Yleistä kiinteistöverotuksesta

Kiinteistöistä suoritetaan kiinteistöveroa kiinteistöverolain (654/1992) nojalla. Veropohjaan kuuluvat rakennelmat sekä maapohja. Verosta vapaiksi on säädetty muun muassa metsät ja maatalousmaa sekä muun muassa vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit ja hautausmaat. Kunta ei ole verovelvollinen omistamastaan omalla alueellaan sijaitsevasta kiinteistöstään.

Kunnanvaltuuston on määrättävä yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituiseen sekä muuhun asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentit. Pääkaupunkiseudun 14 kunnan on lisäksi määrättävä pääasiassa asuinrakentamiseen kaavoitetuille rakentamattomille rakennuspaikoille erillinen veroprosentti.

Kunta voi määrätä veroprosentin erikseen voimalaitokseen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluville rakennuksille sekä yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja sen maapohjalle. Muut kuin pääkaupunkiseudun kunnat voivat määrätä rakentamattomille rakennuspaikoille erillisen veroprosentin.

Kuntien on määrättävä veroprosentit kiinteistöverolaissa säädettyjen vaihteluvälien sisällä. Nämä vaihteluvälit, verotusarvoilla painotetut keskimääräiset veroprosentit, verotusarvot, laskennallinen kiinteistövero ja sen osuus koko veron määrästä, 1,94 miljardista eurosta vuonna 2020 ilmenevät alla olevasta taulukosta.

Sovellettava veroprosentti	**Veroprosentin alaraja**	**Ylä-raja**	**Keskim**	**Verotus-arvo mrd €**	**Vero milj. €**	**Osuus verosta**
Yleinen *maapohja*	0,93	2,00	1,05	46,7	490,4	25,3 %
Yleinen *rakennukset*	0,93	2,00	1,10	57,3	632,6	32,6 %
Vakituinen asuinrakennus	0,41	1,00	0,50	123,6	616,5	31,8 %
Muu asuinrakennus	0,93	2,00	1,20	8,1	96,6	5,0 %
Rakentamaton rak.paikka	2,00	6,00	3,88	0,21	8,2	0,42 %
Rakentamaton rak. paikka PK-seutu	Kunnan yl + 3,00	6,00	4,79	0,34	16,2	0,84 %
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00	2,00	0,22	1,6	3,7	0,2 %
Voimalaitokset	Kunnan yleinen	3,10	3,08	2,6	78,9	4,1 %

Maksajaryhmittäin kiinteistövero jakautui seuraavasti:

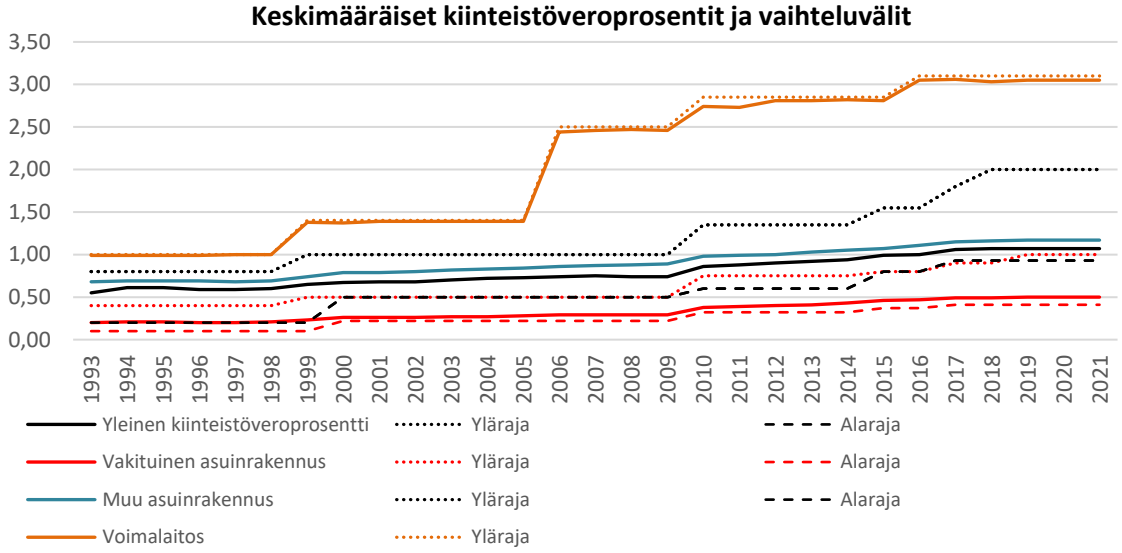
Maksajaryhmä	**Osuus %**
Henkilöasiakkaat	29,50
Osakeyhtiöt	20,10
Asunto-osakeyhtiöt	21,50
Keskinäiset kiinteistö Oy:t	14,90
Muut kiinteistöosakeyhtiöt	4,70
Julkisyhteisöt ja liikelaitokset	4,60
Seurakunnat	0,90
Muut	3,70

Vuonna 2019 *henkilöasiakkaille ja kuolinpesille* tehtiin 2,24 miljoonaa verotuspäätöstä yhteensä 567 miljoonaa euroa, jakautuen maksuunpannun määrän suhteen seuraavasti:

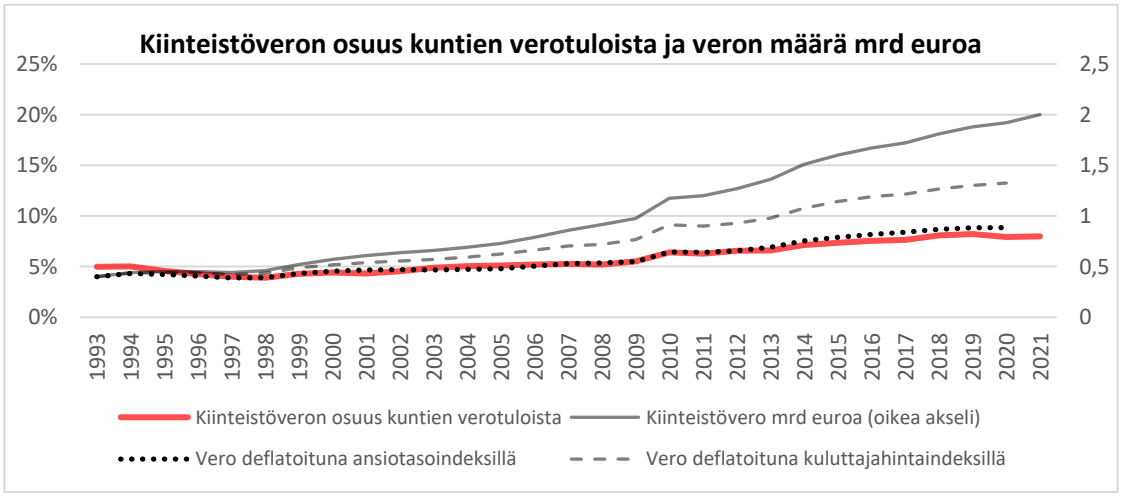
€/päätös	Päätöstä	Osuus päätöksistä	Vero milj. €	Osuus verosta	Vero keskim.
1 000–	37 444	1,7 %	69	12 %	1 848
500–999	158 293	7,1 %	104	18 %	658
170–499	1 046 607	47 %	295	52 %	282
–169	998 233	45 %	99	17 %	99
Kaikki	2 240 577	100 %	567	100 %	253

Henkilöasiakkaan keskimääräinen kiinteistövero/kiinteistö oli 253 euroa. Henkilöasiakkaille kaikkiaan (eri kiinteistöistä) maksuunpantujen kiinteistöverojen keskiarvo oli 297 euroa.

Kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista on kasvatettu veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksin. Keskimääräiset verotusarvoilla painotetut veroprosentit ovat kehittyneet seuraavasti:



Veroprosenttien vaihteluvälin korotuksista huolimatta kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista on kehittynyt maltillisesti. Vuonna 2020 kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista, 24,2 miljardista eurosta oli 7,9 prosenttia, kuntien yhteisövero-osuuden osuus 8,3 prosenttia ja tuloveron osuus 83,7 prosenttia. Kuntien verotulot kiinteistöverosta ovat kehittyneet seuraavasti:



Kiinteistöverokertymä on kasvanut nimellisarvoltaan viisinkertaisiksi vuodesta 1993, reaaliarvoltaan sen sijaan 2,2- tai 3,3-kertaiseksi, riippuen käytetystä indeksistä. Kasvu on johtunut veroprosenttien nousun ohella veropohjan arvon kasvusta. Veropohjan arvo on kasvanut nimellisarvoltaan noin 2,2-kertaiseksi, mikä johtuu osin luonnollisesta kasvusta, joka aiheutuu rakentamisesta, kaavoituksesta ja maapohjien arvon noususta. Osin kasvu on säädösperäistä, aiheutuen muun muassa rakennusten jälleenhankinta-arvojen tarkistamisesta vuosittain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti, jonka kääntöpuolena veropohjaa alentavat, niin ikään säädösperäisesti, jälleenhankinta-arvosta tehtävät vuotuiset ikäalennukset. Kiinteistöveron suhde bruttokansantuotteeseen on noussut 0,47 prosentista vuonna 1993 0,81 prosenttiin vuonna 2020, kun kaikkien verotulojen BKT-suhde (kokonaisveroaste) on säilynyt melko tarkoin ennallaan, ollen 43,5 prosenttia vuonna 1993 ja 42,1 prosenttia vuonna 2020.

Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista vaihtelee huomattavasti. Vuonna 2019 osuus oli seitsemässä kunnassa alle viisi prosenttia ja kolmessa kunnassa yli 30 prosenttia. Kunnissa, joissa kiinteistöveron osuus oli suuri, painottuvat voimalaitoskunnat ja suositut kesämökkikunnat. Helsinki, jonka osuus koko maan kiinteistöverosta oli 14,5 prosenttia, sijoittuu kuntavertailussa keskivaiheille 7,9 prosentin osuudella.

Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista nousee merkittävästi, kun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistuksen yhteydessä mainitut tehtävät siirtyisivät kunnilta hyvinvointialueiden vastattavaksi, jolloin kuntien verotuloja alennettaisiin ja valtion verotuloja kasvatettaisiin hyvinvointialueiden toiminnan rahoittamiseksi. Noin 60 prosenttia kunnallisverosta ja 40 prosenttia kuntien yhteisövero-osuudesta siirtyisi näin hyvinvointialueiden rahoitukseen. Kuntien rahoituksen muuttuessa vuonna 2023 uudistettaisiin myös kuntien verotuloihin perustuvaa valtionosuuden tasausjärjestelmää, millä tasattaisiin kunnista siirtyvien tulojen ja kustannusten muutoksia ja niiden vaikutuksia kuntien talouden tasapainotilaan. Nykyisin valtionosuuden tasauksessa otetaan kiinteistöverosta huomioon vain ydinvoimalaitosten kiinteistövero. SOTE-uudistuksen yhteydessä kiinteistövero sisällytettäisiin verotuloihin perustuvan tasauksen piiriin siten, että puolet kuntien kiinteistöveron veropohjasta otettaisiin huomioon tasauksen laskennassa jäljempänä jaksossa 5.5. tarkemmin kuvatulla tavalla.

Verohallinnon tilastotietojen mukaan rakennusten yhteenlaskettu verotusarvo vuonna 2020 oli noin 193 miljardia euroa, joka jakautui rakennustyypeittäin seuraavasti:

Rakennustyyppi	**Määrä**	**Osuus verotusarvosta**	**Osuus verosta**
Pientalo	1 353	36,3 %	26,2 %
Asuinkerrostalo	60 314	27,6 %	18,3 %
Toimistot ja hotellit	11 457	9,2 %	13,1 %
Teollisuusrakennus	87 700	7,4 %	11,3 %
Myymälärakennus	14 621	3,7 %	5,6 %
Vapaa-ajan asunto	504 839	2,9 %	4,6 %
Sairaalat ja laitokset	2 243	2,8 %	4,0 %
Koulut	1 946	2,5 %	3,6 %
Talousrakennus	1 338	2,4 %	2,3 %
Muut rakennukset	31 218	1,9 %	2,9 %
Maatalouden tuotantorakennukset	49 469	0,7 %	1,1 %
Vesivoimalaitos	139	0,7 %	2,7 %
Kirkon rakennukset	2 277	0,5 %	0,7 %
Urheilu ja nuoriso	1 323	0,5 %	0,6 %
Voimalaitos	357	0,4 %	1,5 %
Kulttuurirakennukset	494	0,3 %	0,4 %
Tuuli- ja aurinkovoimalat	818	0,3 %	1,1 %
Metsätalouden tuotantorakennukset	11 201	0,0 %	0,0 %

Taulukon tiedot koskevat rakennustyyppejä, sovellettavia veroprosentteja koskevan taulukon tiedot puolestaan eri kiinteistöveroprosenttien piiriin kuuluvien rakennusten tietoja. Esimerkiksi

rakennustyypiltään pientaloa oleva rakennus voi kuulua vakituisen asuinrakennuksen, vapaa-ajanrakennuksen, yleishyödyllisen yhteisön tai yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin, riippuen sen tosiasiallisesta käytöstä.

Maapohjan yhteenlaskettu verotusarvo vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa oli 47,4 miljardia euroa, joka jakautui keskeisimpien käyttötarkoitusten osalta seuraavasti.

Tontin käyttötarkoitus	**Osuus verosta**
Asuinpientalot	30,5 %
Asuinkerrostalot	25,2 %
Vapaa-ajankiinteistöt	10,3 %
Rakentamattomat tontit	8,8 %
Toimistot ja hotellit	10,9 %
Myymälät	4,2 %
Teollisuus	3,7 %
Maa- tai metsätalouden tuotantorakennus	0,1 %
Muut tonttityypit yhteensä	6,4 %

Kiinteistöveroa pidetään yleisesti parhaana paikallistasolle sopivana verona, johon liittyy useita hyviä piirteitä. Kiinteistövero tuottaa kunnille verotuloja vakaasti ja ennustettavasti ja veropohja on liikkumaton muutoin globaalissa verokilpailutilanteessa. Veromuoto täydentää muuta verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Taloustieteilijöiden keskuudessa veromuoto on ollut suosittu, koska sitä pidetään usein vähemmän vääristävänä kuin muita veroja. Erityisesti maapohjan kiinteistöveron on osoitettu olevan neutraali vero, joka ei vääristä maanomistajien päätöksiä. Kiinteistövero on myös tehokas tapa rahoittaa ja hinnoitella epäsuorasti paikallisia julkisia palveluja. Maan arvon nousu aiheutuu pitkälti julkisen sektorin toimista, kuten kaavoituksesta sekä investoinneista liikenneväyliin, kunnallistekniikkaan ja taajamaympäristöön Kansainvälisesti tarkastellen kiinteistöverotuksen taso on Suomessa veroprosenttien korotuksista huolimatta edelleen melko matala. Useissa ulkomaisissa arvioissa onkin suositeltu kiinteistöveron osuuden kasvattamista.

2.2 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

Rakennusten ja rakennelmien verotusarvon määräytymistä koskevat laintasoiset säännökset sisältyvät varojen arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin (1142/2005, *arvostamislaki*).

Lain 30 §:n mukaan rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen verotusarvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla, jotka vaihtelevat rakennustyypistä ja osin rakennusmateriaalista riippuen 1 ja 10 prosentin välillä. Ikäalennuksilla otetaan huomioon vanhenemisen vaikutus rakennuksen arvoon. Ikäalennukset tehdään jälleenhankinta-arvosta valmistumisvuodesta alkaen soveltuvan prosenttiosuuden mukaisena lineaarisesti eikä siten jäännösarvopoistojärjestelmän mukaisesti jäännösarvosta.

Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, jälleenhankinta-arvoa vähennetään pykälän 3 momentin mukaan arvon alenemista vastaavalla määrällä. Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava. Käytännössä tämä tehdään määrittämällä ikäalennusten laskentavuosi uudelleen vastaamaan peruskorjaustoimenpiteistä johtuvaa käyttöiän pidennystä.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan pykälän 4 momentin mukaan vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä vesi-, ydin- tai tuulivoimalarakennuksen ja rakennelman arvoksi vähintään 40 prosenttia jälleenhankinta-arvosta.

Toisin kuin maapohjan arvostamisessa, rakennusten arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja, vaan rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa.

Arvostamislain 30 §:n 2 momentin nojalla valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta jäljempänä jälleenhankinta-arvoasetus. Asetus annetaan vuosittain, vuodelta 2021 toimitettavassa verotuksessa sovellettava asetus 1091/2020 annettiin 21.12.2020. Jäljempänä esitettävät tiedot perustuvat siihen.

2.2.1 Rakennusten arvostaminen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia, jos se rakennettaisiin arviointihetkellä samalle paikalle. Asetus perustuu vuonna 1979 käyttöön otettuihin arviointiperusteisiin, jotka tuolloin vahvisti Verohallitus ja joita sovellettiin varallisuusverotuksessa. Arviointiperusteet oli laatinut Valtion teknillinen tutkimuskeskus (VTT) maan keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella, joista jälleenhankinta-arvoon luettiin 70 prosenttia. Arvostamisperusteita on myöhemmin tarkistettu vain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuoden 2014 alusta jälleenhankinta-arvoja korotettiin 7,14 prosentilla, joka vastaa edellä mainitun 70 prosentin korottamista 75 prosenttiin.

Huomioon ei oteta rakennuskustannusten alueellisia eroja, vaan rakennukset arvostetaan samoin perustein koko maassa. Rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomia.

Asetuksessa on jälleenhankinta-arvon laskentaperusteet määritelty noin 30 rakennustyypille eri perustein rakennustyypistä riippuen. Lähtökohtana voi olla euromääräinen pinta-ala- tai tilavuus tai perustuva perusarvo, todelliset rakentamiskustannukset tai vastaavan rakennuksen keskimääräiset rakentamiskustannukset. Jos rakennuksen rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, on näitä arvoja harkinnan mukaan korotettava tai alennettava, kuitenkin enintään 30 prosenttia. Verotusarvoltaan kuuden keskeisimmän rakennustyypin jälleenhankinta-arvoon vaikuttaa lisäksi useita perusarvoa korottavia tai alentavia tekijöitä.

Asuinpientalon perusarvo on 657,46 euroa/m². Puurakenteisen talon perusarvo on kuitenkin 593,44 euroa/ m², jos se on rakennettu vuosina 1960–1969, ja 524,51 euroa, jos se on rakennettu aiemmin. Perusarvoa vähennetään jokaiselta 60 m² ylittävältä neliömetriltä 1,122 eurolla. Jos pinta-ala on yli 120 m², vähennys on kuitenkin 67,32 euroa/m² koko pinta-alalta. Perusarvoa alennetaan 42,36 eurolla/m², jos rakennuksesta puuttuu vesijohto ja viemäri, 48,01 eurolla/m², jos siitä puuttuu keskuslämmitys, ja 25,34 eurolla, jos siitä puuttuu sähkö.

Myös kellari luetaan pinta-alaan, mutta sen perusarvona pidetään 225,58 euroa/m², jos tilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä.

Asuinkerrostalon perusarvo on pientalojen tapaan 657,46 euroa/m², ennen vuotta 1960 rakennetuilla puukerrostaloilla kuitenkin 524,51 euroa/m². Jos keskimääräinen huoneistoala on 80–120 m², perusarvoa alennetaan 1,686 eurolla 80 m² ylittävää neliömetriä kohden, ja jos huoneistoala on yli 120 m², alennus on 67,44 euroa koko pinta-alalta. Rakennuksen hissi korottaa perusarvoa 27,84 eurolla/m². Kerrosten lukumäärä korottaa perusarvoa enintään 34,24 eurolla/m² ja alentaa enintään 51,22 eurolla/m².

Vapaa-ajanasunnon perusarvo on 524,51 euroa/m², jota alennetaan 3,429 eurolla jokaiselta 10 neliömetriä ylittävältä neliömetriltä. Jos pinta-ala on yli 70 m², vähennys on 205,74 euroa/m² koko pinta-alalta. Talviasuttavan asunnon perusarvoa korotetaan 43,84 eurolla/m². Perusarvoa korottavana tekijänä otetaan lisäksi huomioon joko pinta-alaperusteisesti tai kiinteämääräisesti rakennuksessa oleva kuisti, sähkö, viemäri, vesijohto, WC ja sauna.

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varusteltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

Toimistorakennuksen perusarvo on 911,09 euroa/m², jota korottaa kerroskorkeus enintään 112,26 eurolla/m². Alentavasti tai korottavasti vaikuttavat rakennuksen muoto -93,56 – +48,01 eurolla/m², varasto- ja paikoitustilojen osuus -56,87 – +37,43 eurolla/m², hissikuilun pinta-alan osuus -73,88 – +113,53 eurolla/m² sekä ilmastoinnin laatu -73,88 – +93,56 eurolla/m².

Myymälärakennuksen perusarvo on 280,72 m³. Perusarvoa alentavat tilavuus, enintään 95,02 eurolla/m³, kellari- ja varastotilojen osuus, enintään 28,80 eurolla/m³ ja keskimääräinen kerroskorkeus, enintään 72,48 eur/m³. Puurakenteisen tilavuudeltaan alle 2 000 m³:n suuruisen ennen vuotta 1960 rakennetun rakennuksen perusarvo on 217,90 euroa/m³, jolloin perusarvoa ei alenneta tilavuuden perusteella. Jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, perusarvoa korotetaan 22,16 eurolla/m³.

Teollisuusrakennuksen perusarvo on 109,55 euroa/m³. Sitä alentaa tilavuus, jos rakennus on vähintään 3-kerroksinen ja tilavuudeltaan yli 5 000 m³, jolloin alennus on enintään 16,99 euroa/m³, sekä keskimääräinen kerroskorkeus, joka alentaa perusarvoa enintään 38,89 eurolla/m³. Jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 16,96 euroa/m³. Perusarvoa alentaa tai korottaa, myös sosiaali- ja toimistotilojen osuudesta ja palosammutusjärjestelmästä riippuen, lämmitys ja vesijohto, jonka vaikutus on –31.28 – +19,20 euroa/m³ sekä ilmastoinnin ja valaistuksen taso, jonka vaikutus on -19,71 – +19,20 eur/m³.

Muun kuin edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita, lukuun ottamatta julkisia ja yleisessä käytössä olevia rakennuksia. Jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan jälleenhankinta-arvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen.

Asetuksessa määritellään erikseen julkisille ja muille yleisessä käytössä oleville noin 30 eri rakennustyypille jälleenhankinta-arvon laskentaperuste eurona neliö- tai kuutiometriä kohden. Luokituksen neljä pääluokkaa ovat seuraavat:

1) hoitoalan rakennukset, esimerkiksi aluesairaalan arvo on 1 098,25 euroa/m²
2) kokoontumisrakennukset, esimerkiksi kirjastorakennuksen arvo on 874,17 euroa/m², puukirkkojen ja ennen vuotta 1950 rakennettujen kivikirkkojen 256,11 euroa/m³
3) opetusrakennukset, esimerkiksi peruskoulurakennuksen arvo on 987,44 euroa/m²
4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset, esimerkiksi liikenneterminaalin arvo on 1 061,33 euroa/m².

Jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa edellä mainittuja arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, jälleenhankinta-arvona pidetään 75 prosenttia vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista. Myös näitä arvoja on korotettu kaavamaisesti rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Lisäksi Verohallinto on Verohallinnosta annetun lain (503/2010) 2 §:n nojalla antamissaan yhtenäistämisohjeissa määrittänyt eräille rakennuksille ja rakennelmille ohjeelliset jälleenhankinta-arvot neliö- tai kuutiometriä kohden. Näitä ovat kasvihuoneet, viljasiilot, ylipainehallit, kalliosuojat, ruokalat, pysäköintitalot, uimahallit ja jäähallit. Vuodelta 2020 toimitettavaa verotusta varten yhtenäistämisohjeet Dnro VH/4371/00.01.00/2020 annettiin 16.12.2020.

2.2.2 Vesivoimalaitokset

Vesivoimalaitosten jälleenhankinta-arvot määräytyvät valtiovarainministeriön arvostamislain 30 §:n 1 ja 2 momentin nojalla vuosittain vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista antaman asetuksen mukaisesti. Jälleenhankinta-arvo määräytyy ensisijaisesti voimalan rakenneosien hankintakustannusten perusteella, joita korotetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Jos alkuperäisistä rakennuskustannuksista ei ole luotettavaa selvitystä, sovelletaan asetuksen 4 §:ssä säädettyjä keskimääräisiä rakennuskustannuksia. Jälleenhankinta-arvo on 75 prosenttia näin määritellyistä arvoista.

2.2.3 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvo määräytyy muista rakennuksista poikkeavasti. Niiden verotusarvona pidetään arvostamislain 31 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan verovuoden päättyessä poistamatta olevaa hankintamenon osaa. Samalla tavalla lasketaan maataloutta harjoittavan osakeyhtiön maatalouden tuotantorakennusten arvo.

Maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 9 §:n mukaan verovuoden poisto saa olla enintään 10 prosenttia talousrakennuksen, 6 prosenttia asuin-, toimisto- tai muun niihin verrattavan rakennuksen, 20 prosenttia kasvihuoneen ja muun kevyen rakennelman sekä 25 prosenttia vesistön pilaantumisen ja ulkoilman saastumisen estämiseksi hankittujen rakennelmien poistamattomasta hankintamenosta. Metsätalouden tuotantorakennuksen hankintameno vähennetään maatilatalouden tuloverolain 8–10 §:n säännösten mukaan.

Jos verovelvollinen osoittaa, että rakennuksen tai rakennelman käypä arvo on verovuoden päättyessä omaisuuden arvonalenemisen, tuhoutumisen, vahingoittumisen tai muun syyn vuoksi sen poistamatonta hankintamenon osaa pienempi, saadaan maatilatalouden tuloverolain 9 §:n 3 momentin nojalla hankintamenosta tehdä sellainen lisäpoisto, joka alentaa poistamattoman hankintamenon osan käyvän arvon suuruiseksi. Enintään 1 000 euron suuruinen poistamaton hankintameno vähennetään 4 momentin nojalla kertapoistona.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostaminen poikkeaa muiden rakennusten arvostamisesta, joiden verotusarvo perustuu rakentamiskustannuksiin. Verotuksen perusteena on todellinen hankintameno eikä 75 prosenttia rakentamiskustannuksista. Vuotuisten ikäalennusten sijasta arvoa alennetaan verotuksessa tehdyillä poistoilla, joiden enimmäismäärät ovat ikäalennusten mukaisia alennuksia korkeammat. Lisäksi menojäännöspoistojärjestelmän periaatteiden mukaisesti poisto tehdään edellisen vuoden poistamatta olevasta hankintamenosta, jolloin vähennyksen euromääräinen enimmäismäärä alenee vuosittain. Verotuskäytännössä kutakin tilan rakennusta ja rakennelmaa ei myöskään tarkastella erillisenä, vaan maatilakohtaisesti.

Arvostamistapa johtaa investointivuonna ja lähivuosina muita rakennuksia korkeampaan arvostamistasoon ja verokustannukseen, myöhemmin vuosipoistojen määrästä riippuen puolestaan alempaan arvostamistasoon. Verotusarvoa alentaa myös rakennusten ja rakennelmien hankintaan ja perusparannuksiin saatujen avustusten tulouttaminen maatilatalouden tuloverolain 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisesti vähentämällä ne vastaavista hankinta- tai perusparannusmenoista. Myös lain10 a §:ssä tarkoitettua tasausvarausta voidaan lain 105389b §:n mukaisesti käyttää rakennusten ja rakennelmien hankinta- ja perusparannusmenoihin sinä verovuonna, jona rakennuksen tai rakennelman rakennustyö on aloitettu tai se on valmistunut.

Yleisimpiä maatalouden rakennuksia ovat toiminnassa käytetyt erilaiset tuotanto- ja varastorakennukset/-rakennelmat sekä eläinsuojat. Maataloutena pidetään lisäksi sellaista maatilalla harjoitettua maa- ja metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei pidetä eri liikkeenä.

Maatilatalouteen liittyvää tai sen yhteydessä harjoitettavaa toimintaa pidetään verotuksessa eri liikkeenä silloin, kun on kyse kauppapuutarhasta, laajassa mitassa harjoitetusta kalanviljelystä ja turkistarhauksesta. Myös myllyä, sahaa ja muuta sellaista laitosta, joka huomattavassa määrin jalostaa myös muualta hankittuja tuotteita myyntitarkoitukseen, on verotuksessa pidettävä eri liikkeenä. Maatilalla sijaitsevat harrastustoimintaa (esimerkiksi hevosharrastusta) varten rakennetut rakennukset eivät ole tuotantorakennuksia.

Metsätalouden rakennuksiksi katsotaan muun muassa metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojat ja myyntiin menevien polttopuiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset. Yksityistalouden rakennusten lämmittämiseen tarkoitettujen polttopuiden varastorakennukset eivät kuulu metsätalouden rakennuksiin.

Maatalouden tuotantorakennuksen siirtyessä metsätalouden käyttöön hankintamenona pidetään verotuksessa poistamatta olevaa hankintamenon osaa. Tuotantorakennuksen siirtyessä muuhun

käyttöön verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus. Selvityksen perusteella rakennus arvostetaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti.

2.2.4 Rakennuksia koskevien tietojen saanti

Verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 18 §:n 5 momentin mukaan valtion, hyvinvointialueen ja kunnan viranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset, hallussaan olevat tiedot kiinteistöistä, niillä olevista rakennuksista, maapohjan ja rakennusten ominaisuuksista, kaavoituksesta ja omistajista. Verohallinto saa tiedot kaikista aloitetuista ja valmistuneista rakennushankkeista keskitetysti Digi- ja väestötietoviraston (DVV) hallinnoimasta väestötietojärjestelmästä, jonne kunnan rakennusvalvontaviranomaiset ilmoittavat tiedot.

Lisäksi verovelvollisilla on kiinteistöverolain 16 §:n mukaisesti velvollisuus tarkistaa kiinteistöverotuksen perusteena käytetyt tiedot ja ilmoittaa Verohallinnolle korjaustarpeet virheellisistä tai puuttuvista rakennustiedoista.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten hankintamenon poistamatta olevasta osasta saadaan tieto kiinteistöverotukseen maa- ja metsätalouden tuloveroilmoituksilta.

2.3 Maapohjan arvostaminen

2.3.1 Arvostamislain säännökset

Arvostamislain 29 §:n 1 momentin mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso.

Maa- tai metsätalousmaa ei lähtökohtaisesti ole veronalaista, mutta niille on muuta verotusta varten määritetty arvot lain 7 ja 20 §:ssä. Asemakaavassa rakennusmaaksi varattu maatilaan kuuluva alue luetaan arvostamislain 29 §:n 1 momentin nojalla kuitenkin veronalaiseksi rakennusmaaksi ja sille määrätään kiinteistövero sen tosiasiallisesta käytöstä riippumatta. Maatilan käsitettä ei ole arvostamislaissa tai kiinteistöverolaissa nimenomaisesti määritelty, ja tulkinnassa on lähtökohtana maatilatalouden tuloverolain 2 §:n mukainen maatilan määritelmä ja sen vakiintunut soveltamiskäytäntö, jonka mukaan maatilana ei yleensä pidetä alle kahden hehtaarin suuruista kiinteistöä, ellei se ole osa maatilana pidettävää suurempaa kokonaisuutta.

Alle kahden hehtaarin suuruiset erilliset kiinteistöt kuuluvat lähtökohtaisesti kiinteistöverotuksen piiriin ja ne arvostetaan kuten varsinainen rakennusmaa. Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatilaan kuuluvan kiinteistön rajanvetotilanteita on tarkemmin käsitelty Verohallinnon ohjeessa Dnro A43/200/2014. Kiinteistön tosiasiallinen käyttö ratkaisee sen, kuuluuko kokonaispinta-alaltaan yli kahden hehtaarin kiinteistö kokonaisuudessaan kiinteistöverotuksen piiriin vai onko se osaksi tai kokonaan maatilaa.

Arvostamislain 29 §:n 2 momentin mukaan sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus sekä se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana.

Muuksi maatilatalouden maaksi luetaan arvostamislain 31 a §:n 2 momentin mukaan alueet, joista ei saada säännöllisesti maa- tai metsätalouden tuottoa. Esimerkkeinä tällaisista alueista mainitaan lainkohdassa tarkemmin määritellyt voimansiirtolinjojen johtoaukeat sekä ojien ja rakennettujen teiden alueet. Nämä alueet ovat periaatteessa kiinteistöveron piirissä, mutta niiden arvo on arvostamislain 31 a §:n 1 momentin nojalla nolla.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvoksi katsotaan arvostamislain 31 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan vastaavan suuruiselle maatalousmaalle määrätty arvo kerrottuna neljällä. Tuotantorakennuksen rakennuspaikkana pidetään sen alla olevaa maapohjaa ja sen välittömässä läheisyydessä olevaa pihamaata.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään ja jos sillä olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on arvostamislain 29 §:n 3 momentin mukaan alennettava kohtuullisesti. Verohallinnon ohjeen Dnro VH/5389/00.01.00/2020 mukaan verotusarvoa voidaan lainkohdan nojalla kohtuullistaa niissä tapauksissa, joissa rakennuspaikan todellinen käyttö poikkeaa huomattavasti kaavan mukaisesta käytöstä, esimerkiksi kun asuinkerrostalojen korttelialueella sijaitsee hyväkuntoinen pientalo, eikä käyttämätöntä rakennusoikeutta voida hyödyntää rakennusta purkamatta.

Maa-ainesten ottoalueiden arvostamisesta säädetään arvostamislain 31 §:n 1 momentissa. Maatilaan kuuluva kiven-, soran-, saven- ja turpeenottopaikka tai muu etuus, jota käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden omiin tarpeisiin, arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä on laskettuna etuudesta saatavan puhtaan tulon, etuuden todennäköisen kestoajan ja 8 prosentin korkokannan mukaan on kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän vuoden päättyessä. Menetelmää kuvataan tarkemmin Verohallinnon ohjeessa Dnro VH/5389/00.01.00/2020. Verovelvollinen voi ohjeen mukaan kuitenkin halutessaan valita laskentatavan, jossa hän ilmoittaa vuosittain nostetusta maa-aineksesta saatavat myyntituotot ja sen nostamisesta aiheutuneet kustannukset. Eräissä tilanteissa, kuten jos maa-ainesta ei myydä, arvo voidaan määrittää käyttäen alueen keskimääräistä puhdasta tuloa tai tasearvoa.

2.3.2 Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista

Arvostamislain 29 §:n 4 momentin nojalla Verohallinto vahvistaa vuosittain kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Vuodelta 2021 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa sovellettava Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista (VH/6765/00.01.00/2020) on annettu 2.11.2020.

Rakennusmaan verotusarvoa laskettaessa perusteena käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Tonttihintakarttaan tai arviointiohjeeseen on merkitty rakennusmaan käyvät, aluekohtaiset arvot (aluehinta). Jos rakennusmaalle ei ole annettu arviointiohjetta tai tonttihintakartassa arvoa tai jos perusteissa, jotka rakennusmaan käypää arvoa määrättäessä on otettava huomioon, on tapahtunut oleellinen muutos, verotusarvo lasketaan noudattaen soveltuvin osin vastaavanlaista aluetta koskevaa kuntakohtaista arviointiohjetta ja tonttihintakarttaa.

Haja-asutusalueilla rakennuspaikan tavanomaista suurempi koko otetaan arvostuksessa huomioon soveltamalla siihen alennuskaavaa. Pinta-alan kasvaessa aluehintaa alennetaan siten, että rakennuspaikka arvostetaan 3 000 m²:iin saakka täyteen arvoon, sen ylittävältä osalta 5 000 m²:iin saakka puoleen perushinnasta ja 5 000 m²:n ylittävältä osalta 10 000 m²:iin saakka neljännekseen perushinnasta. 10 000 m²:n ylittävältä osalta käytetään 10 prosenttia perushinnasta.

Niiden haja-asutusalueella olevien jo aiemmin muodostettujen rakennuspaikkojen osalta, joissa rakennuspaikka on arvostettu täyden arvon mukaan enintään 2 000 m²:iin saakka, rakennuspaikka arvostetaan 2 000 m²:iin saakka täyden arvon mukaan, tämän ylittävältä osalta 5 000 m²:iin saakka puoleen perushinnasta ja 5 000 m²:n ylittävältä osalta 10 000 m²:iin saakka neljännekseen perushinnasta. 10 000 m²:n ylittävältä osalta käytetään 10 prosenttia perushinnasta.

Kaava-alueilla tavanomaista suurempien teollisuus- ja varastoalueiden aluehintaa alennetaan siten, että rakennuspaikka arvostetaan 20 000 m²:iin saakka täyteen arvoon, sen ylittävältä osalta 50 000 m²:iin saakka puoleen ja yli 50 000 m²:n osalta neljännekseen perushinnasta.

Alennuskaavasta huolimatta aluehinta on kuitenkin aina vähintään 1 euro neliömetriltä.

Verotusarvoksi katsotaan 75 prosenttia edellisen vuoden aluehinnasta. Näin laskettua verotusarvoa nimitetään tavoitearvoksi.

Arvostamislain 29 §:n 4 momentin mukaan Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua. Verohallinnon päätöksessä nousua on rajoitettu siten, että jos edellisen vuoden verotusarvo on alle tavoitearvon, verotusarvoa korotetaan seuraavalle vuoden 30 prosentilla siinä tapauksessa, että edellisen vuoden verotusarvo on vähemmän kuin 80 prosenttia tavoitearvosta, ja muussa tapauksessa 20 prosentilla. Verotusarvoksi vahvistetaan kuitenkin vähintään 0,75 euroa neliömetriltä ja enintään tavoitearvo. Jos rakennusmaan käypä arvo on päätöksen mukaan laskettua arvoa alempi, rakennusmaan arvoksi katsotaan sen käypä arvo.

2.3.3 Aluehintojen määrittäminen

Nykyinen rakennusmaan arviointimenetelmä on kehitetty VTT:n ja Verohallinnon yhteistyönä. VTT selvitti rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa. Rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista annetussa Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet ja tonttihintakartat laadittiin selvityksen pohjalta vuonna 1993. Arvostamisohjeet ja tonttihintakartat otettiin käyttöön vuodelta 1994 toimitetussa kiinteistöverotuksessa.

Arviointiohjeita ja tonttihintakarttoja on myöhemmin tarkistettu useasti rakennusmaan hintatason muuttumisen johdosta. Viimeisin laajempi päivitys tehtiin vuosina 2005 ja 2006, jolloin laadittiin merkittävimpien kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien rakennusmaan hintaselvitys. Vuonna 2008 valmistui haja-asutusalueiden asunto- ja lomakiinteistöjä sekä tunturialueiden ja muiden vapaa-ajan keskusten lomakiinteistöjä koskeva selvitys.

Tonttihintakarttoihin on asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisten rakennuspaikkojen aluehinta asemakaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosneliömetriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliömetriä kohti.

Asuinkerrostalo-, myymälärakennus- ja toimistorakennustonttien hintatasot on arviointiohjeissa ilmaistu rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliömetrihintoina. Omakoti-, teollisuus- ja huoltoasemarakennusten rakennuspaikkojen hintatasot on puolestaan ilmaistu yleensä pinta-alaneliömetriä kohden, mutta joissakin kunnissa on myös esimerkiksi omakoti- ja rivitalotontteihin sovellettu rakennusoikeuden mukaista arvostamista.

Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa vahvistetut arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja, ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppahintoihin. Hintatason lisäksi hinta-alueiden muodostumisen kannalta merkityksellisiä ovat olleet arvostamislain 29 §:n mukaisesti sijainti, liikenneyhteydet sekä kaavatietojen mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa esitettyjä arvoja ei erikseen alenneta lentomelun, liikenteen melun, pölyhaittojen tai muiden sellaisten tekijöiden perusteella.

Haja-asutusalueilla käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliömetriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia, kuten loma- ja rantarakennuspaikat. Joissakin kunnissa rantarakennuspaikoille on annettu eri hintoja myös sen mukaan, millaisen vesistön rannalla ne sijaitsevat. Jos ohjeissa ei ole annettu erikseen hintaa rantarakennuspaikoille, sovelletaan niidenkin arvostamisessa alueen rakennusmaan perushintaa.

2.3.4 Kiinteistöt, joille ei saa rakentaa ja joita ei voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa

Verohallinnon ohjeessa Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa Dnro VH/5389/00.01.00/2020 on otettu kantaa tilanteisiin, joissa veronalaista maata ei voida hyödyntää rakennuspaikkana.

Kiinteistöveron alaisia ovat muun muassa myös kiinteistöt, joille ei voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 19 luvun mukaista rakennuslupaa tai 23 luvun mukaista poikkeamispäätöstä, eikä kiinteistöä ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää rakennuspaikan lisämaana taikka kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen. Ohjeen mukaan tällaiset kiinteistöt voidaan vähimmäisarvosta poiketen arvostaa muun selvityksen puuttuessa 20 prosenttiin aluehintakartan osoittamasta rakennusmaan aluehinnasta.

Määräaikaisen rakennuskiellon vuoksi kiinteistön verotusarvoa ei kuitenkaan ohjeen mukaan alenneta. Kunta voi esimerkiksi määrätä alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tarkoitetun rakennuskiellon asemakaavan laatimisen tai muuttamisen takia. Tällainen rakennuskielto on luonteeltaan määräaikainen, koska se päättyy kaavan saadessa lainvoiman.

Ohjeen mukaan verovelvollisen on esitettävä luotettava selvitys ominaisuuksista, joiden perusteella verotusarvoa vaaditaan alennettavaksi, esimerkiksi selvitys siitä, että kiinteistölle ei saa rakentaa poikkeusluvallakaan.

2.3.5 Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä

Jos kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien verotusarvojen yhteismäärä on niiden käypää arvoa suurempi, arvostamislain 32 §:n mukaan kiinteistön veronalaisten osien ja etuuksien arvoksi katsotaan niiden käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi.

Säännöksen soveltamiskäytännössä tärkeällä sijalla on ollut Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta 2014:128 ilmenevä oikeusohje. Asiassa oli kysymys asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädettyjen asumisoikeuskäytössä olevien kiinteistöjen luovutusrajoitusten vaikutuksesta kiinteistöjen arvostukseen kiinteistöverotusta toimitettaessa. Luovutusrajoituksilla katsottiin olevan vaikutusta arvostamislain 32 §:ssä tarkoitettuun todennäköiseen luovutushintaan mutta ei kiinteistön arvoon omistajan hallussa. Kun lainkohdan mukaan käypänä arvona pidetään todennäköistä luovutushintaa vain, jos se ylittää kiinteistön arvon omistajan hallussa, kiinteistöjen verotusarvoja ei katsottu vahvistetuksi käypää arvoa korkeampaan arvoon pelkästään sen vuoksi, ettei luovutusrajoituksia ollut otettu arvostuksessa huomioon.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuodelta 2018 olevat linjaukset ovat olennaisesti selkeyttäneet säännöksen tulkintaa. Ratkaisussa KHO 2018:161 oli kyse entisen virastotalokiinteistön arvostamisesta tilanteessa, jossa ostaja oli ostanut kiinteistön 250 000 euron kauppahinnalla, kun seuraavalta verovuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa verotusarvoksi oli vahvistettu 3 577 166 euroa. Omistaja harjoitti kiinteistöllä toimistotilojen vuokraustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi kiinteistön käyväksi arvoksi 400 000 euroa. Vaatimuksensa perusteeksi verovelvollinen oli esittänyt muun ohessa, että rakennus oli aikanaan virastokäyttöön rakennettu virastotalo, huonokuntoinen ja osin vuokrauskäyttöön ja yritystoimintaan sopimaton.[2]

Ratkaisuselostuksen mukaan arvostamislain 32 §:n 2 momentissa käyvän arvon määrittämiseksi on ilmaistu kaksi vaihtoehtoista menetelmää, joista kumpaakin käytettäessä kysymys on kiinteistön arvostamisesta sen yksilöllisten ominaisuuksien perusteella. Kiinteistön käypää arvoa omistajan hallussa osoittaa lähtökohtaisesti sen taloudellinen käyttöarvo omistajalleen siinä toiminnassa, jossa kiinteistöä käytetään. Siten vuokrauskäytössä olevan kiinteistön käypään arvoon vaikuttavat keskeisesti kiinteistöstä saatavissa olevat vuokratulot ja siitä aiheutuvat menot. Myös varsinkin arvostamishetkeä ajallisesti lähellä olevassa kiinteistön hankinnassa käytetty hankintahinta on yksi osoitus kiinteistön käyvästä arvosta omistajan hallussa. Silloinkin, kun

[2] Tapausta samoin kuin eräitä julkaisemattomia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja on selostanut Janne Myllymäki artikkelissaan Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä kiinteistöverotuksessa, (Defensor Legis 5/2019, ss. 725–743).

määritettävänä on omaisuuden arvo omistajan hallussa, merkitystä voi olla myös tiedolla siitä, mikä on kohteen todennäköinen luovutushinta.

2.4 Kiinteistöverotus Ahvenanmaan maakunnassa

Ahvenanmaalla kiinteistöverotus kuuluu Ahvenanmaan itsehallintolain (1144/1991) 18 §:n 5 kohdan nojalla Ahvenanmaan lainsäädäntövallan piiriin. Lainkohdan mukaan maakunnalla on lainsäädäntövalta asioissa, jotka koskevat muun muassa kunnalle tulevaa veroa.

Ahvenanmaalla kiinteistöveroa maksetaan vuosittain kunnille Ahvenanmaan kiinteistöverolain (fastighetsskattelag för landskapet Åland, ÅFS 15/1993) mukaan. Laki on niin sanottu blankettilaki, jonka nojalla kiinteistöveroa kannetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti tietyin poikkeuksin myös maakunnassa. Poikkeukset koskevat pääasiallisesti veroprosenttien vaihteluvälejä. Veroprosentit voivat olla matalimmillaan 0,00 prosenttia, ja kiinteistöverolain 13 §:n 1 momentissa tarkoitettujen muiden asuinrakennusten veroprosentti voidaan määrätä enimmillään 0,90 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti, kuitenkin enintään 0,90 prosenttia. Valtakunnan kiinteistöverolain 13 §:n 1 momentissa mainittua veroprosenttia ei sovelleta yksinomaan vuokralle tarjottaviin vapaa-ajan asuntoihin.

Ahvenanmaan maakunnalle ja Ahvenanmaan kunnille suoritettavien verojen verotuksen toimittamisesta Ahvenanmaalla annetun tasavallan presidentin asetuksen (610/2020) 1 §:n nojalla Verohallinto hoitaa Ahvenanmaan maakunnan lainsäädännön mukaan Ahvenanmaan maakunnan hallitukselle kuuluvat hallintotehtävät, kun kysymys on muun muassa kiinteistöverosta.

Asetuksen 2 §:n nojalla Ahvenanmaan maakunta vastaa muun muassa maakunnan kunnallisveroa ja kiinteistöveroa koskevan lainsäädännön erityispiirteistä johtuvien kustannusten korvaamisesta siten kuin maakunnan hallitus ja Verohallinto sopivat.

2.5 Kiinteistöjen verotusarvojen merkitys muussa verotuksessa

Arvostamislain mukaiset kiinteistön ja rakennusten verotusarvot vaikuttavat yrityksen elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden laskentaan ja siten noteeraamattoman yhtiön jakaman osingon jakautumiseen pääomatuloon, verovapaaseen tuloon ja ansiotuloon sekä jaettavan yritystulon jakautumiseen ansio- ja pääomatuloon. Verotusarvot vaikuttavat myös perintö- ja lahjaverolain (378/1940) yritysten sukupolvenvaihdoshuojennukseen, joka perustuu sukupolvenvaihdoksen kohteena olevan maatilan tai muun yrityksen varojen arvostamiseen käypien arvojen sijasta 40 prosenttiin arvostamislain mukaisesta arvosta.

2.5.1 Kiinteistöjen arvostaminen yrityksen ja maatilan nettovarallisuutta laskettaessa

Arvostamislain 3 §:n 4 momentin mukaan muun kuin julkisesti noteeratun osakeyhtiön ja 16 §:n nojalla myös muun yrityksen elinkeinotoiminnan nettovarallisuuteen kuuluvan käyttöomaisuuden arvoksi katsotaan verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta oleva arvo. Lain 3 §:n 5 momentin mukaan muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan kuitenkin verovuotta edeltävän vuoden vertailuarvoon, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi. Lainkohdan mukaan kiinteistön vertailuarvona pidetään arvostamislain 5 luvussa eli 28–32 §:ssä tarkoitettua verotusarvoa.

Arvostamislain säätämisen yhteydessä, jolloin varallisuusverolaki (1537/1992) kumottiin, vertailuarvo korvasi nettovarallisuuslaskennassa aiemmin edellä mainitulla tavalla sovelletun varallisuusverotuksessa käytetyn verotusarvon.

Metsän ja maatalousmaan arvostaminen pohjautuu niiden vuotuiseen tuottoon arvostamislain 7 ja 20 §:n mukaisesti.

Arvostamislain 4 luvussa säädetään muun kuin osakeyhtiömuotoisen yrityksen maatalouden nettovarallisuuden laskemisesta. Kiinteistöveron alaisista ja maatilan nettovarallisuuteen luettavista varoista katsotaan maatalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvoksi maatalousmaan arvo kerrottuna neljällä, maatalouden tuotantorakennuksen tai rakennelman arvoksi tuloverotuksessa poistamatta oleva hankintameno sekä maatalouden asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan arvoksi niiden 29 ja 30 §:n mukaan määräytyvät arvot. Maatilan asuinrakennuksen ja sen maapohjan katsotaan kuuluvan maatalouden varoihin silloin, kun yli puolta rakennuksesta käytetään työntekijän asuntona tai vuokrataan vakituiseksi tai vapaa-ajan asunnoksi.

2.5.2 Kiinteistöjen arvostaminen perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa

Perintö- ja lahjaverolain 55 §:ssä säädetyn maatilan ja muun yrityksen sukupolvenvaihdoshuojennuksen piiriin kuuluvat nettovarallisuuteen kuuluvat varat, arvostetaan 40 prosenttiin arvostamislain 3 ja 4 luvun mukaisten perusteiden mukaisesta määrästä.

Maatalouden tuotantorakennuksen arvona pidetään mainitun 55 §:n ja arvostamislain 4 luvun 23 §:n nojalla tuloverotuksessa poistamatta olevaa hankintamenoa ja sen rakennuspaikan arvona 21 §:n nojalla maatalousmaan arvoa kerrottuna neljällä. Kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvista kiinteistöistä ja rakennuksista, joita ei lueta maatalouden nettovarallisuuteen, mutta jotka kuuluvat sukupolvenvaihdoshuojennuksen piiriin, arvostetaan metsätalouden tuotantorakennus perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 3 momentin 2 kohdan nojalla 40 prosenttiin poistamatta olevasta hankintamenosta ja maatilan asuinrakennus sekä metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikka 40 prosenttiin arvostamislain 5 luvun mukaisten perusteiden mukaisesta määrästä.

Muun kuin julkisesti noteeratun osakeyhtiön yritysvarallisuus arvostetaan sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa määrään, joka vastaa 40 prosenttia arvostamislain 5 §:n mukaisten perusteiden mukaan lasketusta määrästä, joka eräin korjauksin vastaa yhtiön osakkeiden matemaattista arvoa. Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan yhtiön tarkistetun nettovarallisuuden perusteella, jota laskettaessa kiinteistöt ja rakennukset arvostetaan siten kuin yrityksen nettovarallisuuden laskemisesta on edellä todettu.

Julkisesti noteeratun yhtiön osakkeet arvostetaan huojennusta sovellettaessa 70 prosenttiin arvopaperin tilinpäätöspäivän mukaisesta päätöskurssista.

2.6 Nykytilan arviointi

Rakennusten arvostamisperusteet perustuvat VTT:n 1970-luvulla tekemiin selvityksiin ja siten tuon aikaisiin keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin ja -käytäntöihin sekä tila- ja laatuvaatimuksiin. Kun kiinteistövero vuonna 1993 otettiin käyttöön, arvostamiskysymyksiin ei puututtu, vaan rakennusten arvostamisessa ryhdyttiin sellaisenaan soveltamaan varallisuusverotuksessa noudatettuja arvoja, jotka oli nykyisen kaltaisina otettu käyttöön vuoden 1979 alusta.

Tarve verotusarvoperusteiden uudistamiseen tiedostettiin sinänsä hyvin uudistusta valmisteleessa kiinteistöverotoimikunnan mietinnössä (komiteanmietintö 1989:2, Valtiovarainministeriö) samoin kuin kiinteistöverolakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 50/1992 vp. Erityisesti painotettiin tarvetta verovelvollisten tasapuoliseen kohteluun ja sitä, että verotusarvoperusteiden kehittäminen ja ajan tasalla pitäminen on oikeudenmukaisen ja tasapuolisen kiinteistöverojärjestelmän kannalta olennaisen tärkeää.

Arvostamisperiaatteisiin ei puututtu myöskään silloin, kun varallisuusverotuksesta luovuttiin ja varojen arvostamisesta verotuksen tarpeisiin säädettiin arvostamislaissa, koska tarkoituksena oli vain täyttää varallisuusverotuksesta luopumisen edellyttämä sääntelytarve.

Jälleenhankinta-arvo arvostamisperusteena on käytännöllisesti ja teoreettisesti ongelmallinen lähtökohta, koska vanhempaa rakennuskantaa vastaavia rakennuksia ei enää rakennettaisi samalla tavalla ja samanlaisina. Arvostaminen ei ole perustunutkaan sen arviointiin, mitkä olisivat

samanlaisen rakennuksen rakentamiskustannukset, vaan historiallisia jälleenhankinta-arvoja on käytännössä tarkistettu mekaanisesti rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Muun muassa rakentamisen kustannukset ja menetelmät, rakentamiseen eri tavoin liittyvä sääntely, rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ovat ajan kuluessa muuttuneet ja ne ovat muuttuneet eri tavoin eri rakennustyyppien kesken. Lisäksi on tullut uudenlaisia rakennuksia, joihin on jouduttu soveltamaan lähinnä soveltuvan rakennuksen arvostamisperusteita.

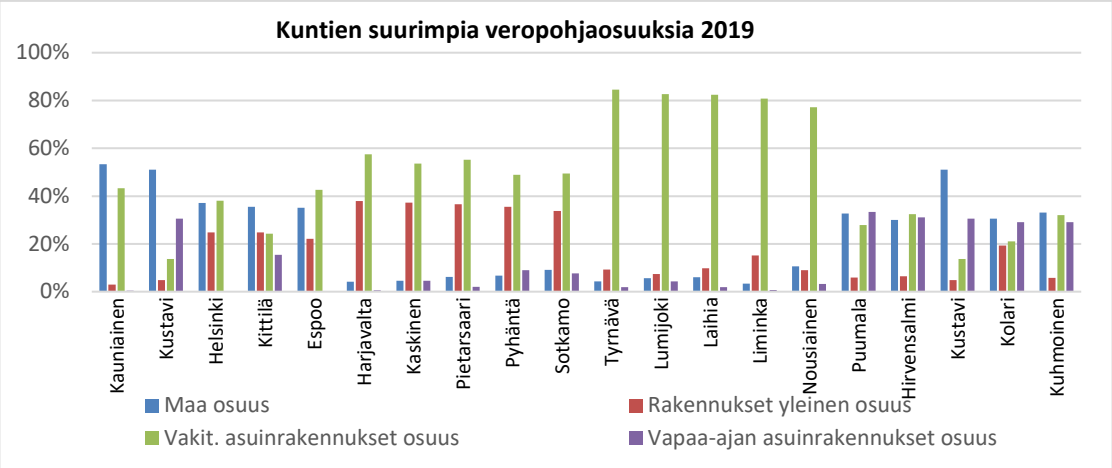
Verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävän hyvin kuvaa rakennusten hintaeroja, eivätkä kohtele eri kiinteistöjä arvon suhteen johdonmukaisesti. Sovellettavat viitearvot eivät vastaa nykyistä hinta- ja kustannustasoa, eivätkä eri rakennustyyppien verotusarvot ole oikeassa suhteessa keskenään, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Rakennusten arvostamisperusteet ovat keskeisten rakennustyyppien osalta osin hyvin monimutkaiset ja läpinäkymättömät. Verotusta varten tarvittavista ominaisuustiedoista vain osa on saatavissa rekisteritiedoista ja tietojen välittymisessä kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta Verohallinnolle on puutteita, mikä johtaa epäyhtenäiseen verotukseen. Verohallinnon rekisteritietojen oikeellisuutta ja ajantasaisuutta ei ole riittävästi turvannut kiinteistönomistajille asetettu velvoite tarkistaa kiinteistöveroselvitykseltä ilmenevät tiedot ja tarvittaessa oikaista ja täydentää niitä. Mutkikkaat arvostamisperusteet tekevät tämän ymmärrettävästi monille haastavaksi.

Maapohjan arvostamisessa ongelmana on samoin verotusarvojen jälkeenjääneisyys. Viimeiset laajemmat päivitykset ovat yli 15 vuoden takaa ja hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä. Epätasapuolisuus kiinteistönomistajien kesken on voimistunut. Hallinnollisesti aluehintojen tarkistus on nykymenettelyssä kallista ja vaivalloista aluehintojen perustuessa pitkälti manuaalisesti ylläpidettäviin hintakarttoihin ja kuntakohtaisiin arvioimisohjeisiin. Kunnilla ei ole riittäviä taloudellisia kannusteita investoida kunnalliseen infrastruktuuriin, kun panostukset kunnallistekniikkaan tai muuhun kaupunkiympäristön kehittämiseen eivät johda verotulojen kasvuun, vaikka maan arvo toimenpiteiden johdosta nousee.

Maapohjan ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kuuluminen saman veroprosentin piiriin rajoittaa kuntien mahdollisuuksia säädellä verotuksen tasoa ja kohdentumista paikallisten tarpeiden mukaisesti. Kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, eivät voi kerryttää lisätuloja maapohjasta kiristämättä samalla esimerkiksi yritysten kiinteistöverotusta. Vastaavasti kunnissa, joissa maapohjan osuus on merkittävä, yleisen kiinteistöveroprosentin korottamista voi rajoittaa sen vaikutukset asumiskustannuksiin.

Alla oleva kuvio kuvaa kuntien suurimpia veropohja-osuuksia neljän suurimman osa-alueen, maapohjan, (sininen pylväs), vakituisen asuinrakennuksen (vihreä pylväs), muiden rakennusten (punainen pylväs) ja vapaa-ajanasuntojen (violetti pylväs) osalta. Kuntakohtaiset veropohjaerot ovat merkittäviä, samoin niiden tarpeet säädellä veroprosenteilla verorasituksen jakautumista.



Kiinteistöjen arvostamiselle aiheuttaa haasteita asunto- ja kiinteistömarkkinoiden viime vuosina voimistunut eriytynyt alueellinen kehitys. Monet kunnat kärsivät muuttotappiosta, mikä vähentää asuinkiinteistöjen kysyntää ja alentaa hintatasoa. Kasvukeskuksissa tilanne on päinvastainen. Nykyisessä rakennusten arvostamismenetelmässä alueellisia eroja ei oteta huomioon millään tavoin, eivätkä myöskään maapohjien verotusarvot ole seuranneet markkinahintakehitystä.

3 Tavoitteet

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 arvonmääritysperusteet 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.

Tavoitteena ei ole kiristää verotuksen tasoa. Verotusarvojen vinoutumien korjaaminen kuitenkin tarjoaa edellytyksiä siihen, että kunnat voivat kohdentaa verorasitusta uudella tavalla tai lisätä verotulojaan ilman, että arvostamisperusteiden ongelmat samalla korostuisivat.

4 Keskeiset ehdotukset

4.1 Arvostamismenetelmien valintaan liittyviä yleisiä näkökohtia

Kiinteistöarviointia tarvitaan verotuksen lisäksi moniin muihin tarkoituksiin. Kansainvälisten arviointistandardien mukaan kiinteistönarviointia voidaan lähestyä kolmen päänäkökulman mukaan, joita ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Kaikissa tavoitellaan käypää arvoa ja käytetyt tiedot ja kriteerit on johdettava markkinoilta.

Uudistuksessa ei luovuttaisi siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille. Tämä on välttämätöntä, jotta maapohjan veroprosentti voidaan erottaa rakennusten yleisestä veroprosentista.

Maapohjan arvostamisessa luontaisena lähtökohtana on verotusarvon johtaminen nykyiseen tapaan toteutuneista kauppahinnoista kauppa-arvomenetelmällä, jossa verrataan arvioitavaa omaisuuserää samanlaisten tai vastaavien omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Menetelmä soveltuu hyvin sellaisten omaisuuserien arvostamiseen, jotka ovat riittävästi saman

laatuisia ja joita koskevaa luotettavaa kauppahintainformaatiota on riittävästi saatavissa, kuten markkinapaikoilla kaupankäynnin kohteena oleviin rahoitusvälineisiin. Menetelmä soveltuu hyvin maapohjan arvostamiseen, koska tonttimaa on ominaisuuksiltaan samanarvoisella sijainnilla verrattain saman laatuista ja hintaista. Kauppojen määrän ollessa vähäinen, esimerkiksi jos kyse on liike- ja teollisuustontista, maapohjan arvo saatetaan tosin joutua johtamaan alueen vuokratasosta ja kerrostalotonttien kohdalla toteutuneista asuinhuoneistokaupoista.

Rakennusten arvostamisessa on sen sijaan kiinteistöverotuksen vuosittain tapahtuvaan massa-arviointiin soveltuvimpana pidettävä kustannusarvomenetelmää. Muista menetelmistä poiketen se mahdollistaa saman menetelmän soveltamisen kaikkiin rakennustyyppeihin, tarvittavaa tilastoaineistoa on hyvin saatavissa ja arvostamisperusteet ovat läpinäkyvät. Kustannusarvoperusteinen arvostaminen on hallinnollisesti tehokkaasti toteutettavissa automaatiossa rekisteriaineistojen pohjalta, mikä on välttämätöntä arvostettavien kohteiden suuren määrän vuoksi. Vuosittain arvostettavia rakennuksia on 3,47 miljoonaa ja maapohjia 2,13 miljoonaa.

Kustannusarvomenetelmässä tarkastellaan arvioitavan kohteen rakentamis- ja valmistuskustannuksia, jos tuotettaisiin alkuperäisen kohteen kopio tai vastaavan hyödyn tarjoava kiinteistö. Menetelmän avulla määritetään rakennuksen markkina-arvoa sen todellisten tai todennäköisten ja tarkoituksenmukaisten rakennus- ja tuotantokustannusten perusteella. Menetelmä ottaa kaavamaisesti huomioon arvioitavan kohteen iästä ja kunnosta aiheutuvan arvonalennuksen. Kansainvälisten arviointistandardien mukaan ”kiinteistölle ei voida yleensä perustella korkeampaa hintaa, joka syntyisi, kun laskettaisiin yhteen uuden vastaavan kiinteistön maan hankinnan ja sillä sijaitsevaa rakennusta vastaavan rakennuksen uudelleenrakentamisen kustannukset.”

Se ajateltavissa oleva vaihtoehto, että kauppa-arvomenetelmää käytettäisiin kiinteistöverotuksessa yleisenä arvostamismenetelmänä määrittämällä arvo kiinteistölle erottelematta maapohjan ja rakennuksen osuutta, ei sen sijaan voisi tulla kysymykseen, jos maapohjan veroprosentti halutaan eriyttää rakennusten yleisestä veroprosentista. Verotusarvojen johtamiseen rakennettujen kiinteistöjen kauppahintatiedoista ei muutoinkaan ole käytännössä edellytyksiä ensinnäkin siksi, että suurta osaa rakennetuista kiinteistöistä ei juuri koskaan luovuteta kiinteistönkauppana. Menetelmän suurimpia haasteita on löytää arvostamisen kohteen kanssa riittävä määrä riittävän vertailukelpoisia kiinteistöjä koskevia kauppoja, joihin arvioitavaa kiinteistöä verrataan. Aineistoa on käytettävissä lähinnä vain asuinpientalokiinteistöistä. Nekin ovat hyvin yksilöllisiä ja eroavat kiinteistöillä olevien rakennusten määrän, pinta-alan, iän, rakennusten toiminnallisten ja muiden yksilöllisten ominaisuuksien, kunnon ja sijainnin suhteen.

Kauppa-arvomenetelmän soveltamisessa erikseen rakennuksen arvostamisessa on puolestaan se erityisongelma, että rakennuksia ei juuri myydä eikä voidakaan myydä erillään maapohjasta tai sen vuokraoikeudesta. Pyrittäessä määrittämään rakennuksen markkina-arvo kiinteistön kauppahintatietojen perusteella olisi ensin määritettävä koko kiinteistön arvo, mihin liittyy edellä mainittuja ongelmia, ja vähennettävä kiinteistön kauppahinnasta jollain menetelmällä määritetty maapohjan arvo-osuus. Rakennuksen markkinahinta saataisiin näiden erotuksena. Jos maapohjalla on useita rakennuksia, mikä on tavallista, rakennusten laskennallinen markkina-arvo olisi tällöin jotenkin jaettava eri rakennuksille.

Hallinnolliselta ja käytännölliseltä kannalta rakennetun kiinteistön tai rakennuksen arvonmääritykseen kauppa-arvomenetelmällä liittyy myös se ilmeinen ongelma, että arvonmääritystä ei ole mahdollista suorittaa luotettavasti pelkästään vertailukauppojen pohjalta, tutustumatta lainkaan arvioitavaan kohteeseen. Arvioitsijan on selvitettävä muun muassa tilajakaumia (pohjakaavaa), rakennuksen kuntoa, tontin ominaisuuksia ja naapuruston vaikutuksia kiinteistön kiinnostavuuteen. Nämä toimenpiteet, mukaan lukien kuntotarkastus ja energiatodistuksen laatiminen, ovat säännönmukaisia ensivaiheen toimenpiteitä esimerkiksi pientalon myyntiä käynnistettäessä. Viranomaistoiminnassa tämä ei voi tulla kysymykseen. Tällainen rakennusten yksilöllinen arvostaminen vaatisi myös huomattavat määrät henkilöstöresursseja ja arvonmääritykseen sisältyisi väistämättä arvioitsijasta riippuva vahva subjektiivinen elementti.

Tuottoarvomenetelmällä kiinteistön arvo määritellään saatavien kassavirtojen kautta ottaen huomioon sijoituksen ja sidotun pääoman aika-arvon. Menetelmässä määritetään kiinteistöstä sen käyttöaikana saatavien vuosituottojen nykyarvo. Nettotuotto saadaan, kun bruttotuotosta vähennetään hoitokulut ja vanhenemisesta aiheutuva korjausvelka. Tuottoarvo saadaan jakamalla nettotuotto halutulla tuottovaatimuksella. Menetelmä on ammattimaisessa sijoitustoiminnassa pääasiallisin arviointimenetelmä ja sitä käytetään vertailukauppojen sijasta tai niitä täydentävästi. Menetelmä on rajoituksin toimiva asunto- ja toimistotaloissa. Keskeinen ongelma on se, että kiinteistön käyttöarvo elinkaaren aikana voi muuttua usein ja joskus nopeastikin.

4.2 Yleistä ehdotuksista ja toimenpiteistä alueellisten hintaerojen huomioon ottamiseksi

Ehdotuksilla toteutettaisiin kiinteistöjen arvostamisen uudistamisen edellyttämät verolainsäädännön muutokset ja toteutettaisiin muita hallitusohjelman mukaisia kirjauksia.

Koska tavoitteena ei ole vaikuttaa kiinteistöverotuksen yleiseen tasoon verotusarvojen yleisesti noustessa veroprosenttien vaihteluvälejä ehdotetaan vastaavasti tarkistettavaksi. Maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä veroprosentista.

Uudistuksessa pääasiana on verotusarvojen ajanmukaistaminen ottamalla käyttöön Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa kehitetyt uudet arvostamismenetelmät. Tämän vaatimat laintasoiset säädösmuutokset jäävät verrattain vähäisiksi.

Maapohjan arvot määritettäisiin uudestaan koko maan alueella kauppahintatietojen pohjalta aluekohtaisesti ja niitä päivitettäisiin säännöllisesti.

Rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettaviin uudisrakentamisen markkinahintaisiin vuoden 2018 rakennusluokituksen mukaisiin rakennusluokkakohtaisiin yksikkörakennuskustannuksiin. Menettelyä voidaan pitää kiinteistöverotuksen massa-arviointiin soveltuvana versiona kauppa-arvomenetelmästä. Rakentamiskustannukset vaikuttavat määräävästi rakentamisesta aiheutuvaan markkina-arvon nousuun.

Sen ohella, että eri rakennustyyppien ja eri alueilla sijaitsevien maapohjien verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa, on kasvavana ongelmana se, että verotusarvot eivät riittävästi heijasta markkinahintojen eroja kalliiden ja halpojen alueiden välillä. Maan arvon erilaista hintakehitystä eri alueilla ei ole voitu ottaa huomioon riittävässä määrin ja riittävän ajantasaisesti. Rakennusten arvostamisessa alueellisia eroja ei oteta huomioon lainkaan.

Matalien tonttihintojen alueilla kiinteistön arvo koostuu pääosin rakennuksen arvosta. Väestökadosta kärsivillä alueilla uudisrakennuksen rakennuskustannukset voivat usein ylittää paikallisen markkinatilanteen vuoksi kiinteistöstä heti rakentamisen jälkeen saatavan myyntihinnan.

Esityksessä on kiinnitetty erityishuomiota alueellisten markkinahintaerojen huomioon ottamiseen. Uudistettavaan arvostamisjärjestelmään sisältyisi useita keinoja tämän saavuttamiseksi.

Maapohjan arvostamisessa tällaisia keinoja olisi kolme. Aluehintojen ajanmukaistaminen sellaisenaan merkitsee, että vaikka aluehinnat yleisesti nousevat, monien kuntien syrjäisimmillä alueilla ne alenisivat. Toiseksi 0,75 euron vähimmäishinnasta luovuttaisiin ja pinta-alaan perustuvaa alennuskaavaa sovellettaisiin aluehinnasta riippumatta. Kolmanneksi asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden rakentamattomat kiinteistöt arvostettaisiin rakennettavaksi myytyjen maapohjien perusteella määräytyvien aluehintojen sijasta 20 prosenttiin aluehinnasta.

Rakennusten arvostamisessa tulisi samoin käyttöön useita keinoja alueellisten erojen huomioon ottamiseksi. Ensinnäkin rakennusten yksikkörakennuskustannukset eriytettäisiin alueellisesti rakentamiskustannusten erojen perusteella. Tämä merkitsee osaltaan parannusta nykytilaan, koska rakentamiskustannukset ovat yleisesti alempia alueilla, joilla myös rakennettujen kiinteistöjen markkinahinnat ovat matalia.

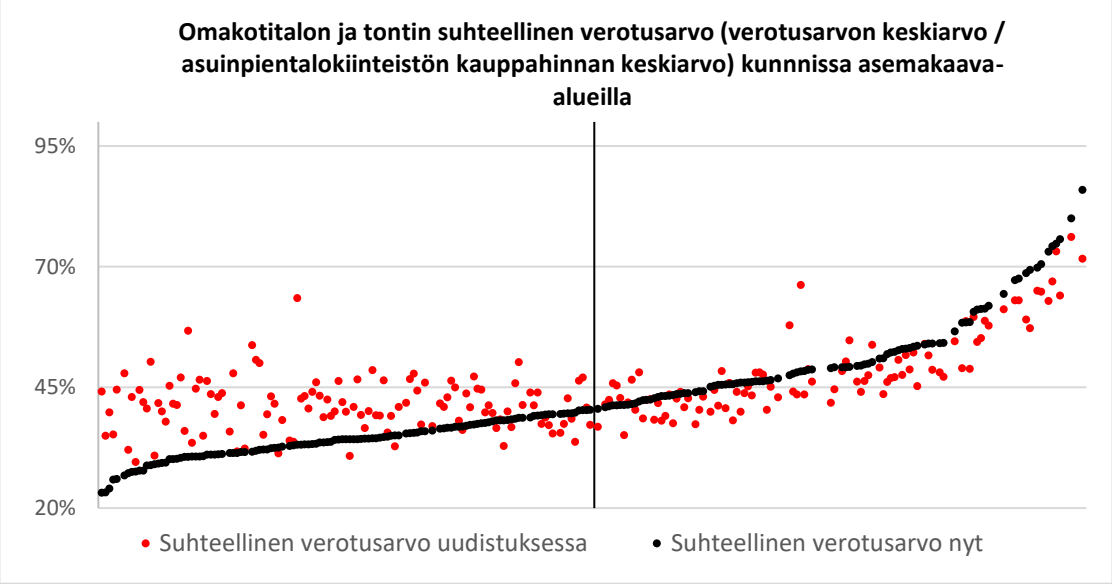
Alenevan hintakehityksen alueille on tyypillistä, että rakennuskanta on vanhaa. Tällaisilla alueilla vaikuttavana keinona on ikäalennusprosenttien määrittely Tilastokeskuksen empiirisen tutkimuksen pohjalta siten, että ikäalennukset laskettaisiin degressiivisesti ja asuinkerrostalojen ikäalennusprosentit eriytettäisiin alueellisesti kahteen ryhmään. Lisäksi asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärää kasvatettaisiin.

Omakotitalon ja paritalon verotusarvojen määräämisessä otettaisiin huomioon Tilastokeskuksen selvitykseen perustuvat omakotikiinteistöjen kauppahintatietojen ja osin väestökehitysennusteen perusteella arvoidut uudisrakennuskustannuksen ja uusien asuinpientalojen keskimääräisten markkina-arvojen alueelliset erot. Näin otettaisiin, yksikkörakennuskustannusten alueellisen eriyttämisen lisäksi, huomioon sitä, että asuinpientalokiinteistön tonttihinta ja rakentamiskustannukset voivat epäkiinnostavilla sijainneilla ylittää siitä uutena saatavan myyntihinnan.

Edelleen verotusarvojen painopistettä siirrettäisiin rakennuksilta maapohjalle. Markkinahintojen eroja selittävät rakentamiskustannusten erojen ohella myös sijainnista johtuvat erot. Rakennusten uudishankintakustannuksista 50 prosenttia, omakoti- ja paritalojen osalta kuitenkin 45 prosenttia, luettaisiin verotusarvon perusteena käytettävään yksikköarvoon, kun maapohjan kohdalla vastaava varovaisuusalennus asetettaisiin 70 prosenttiin. Varovaisuusperiaatteen korostaminen rakennusten kohdalla vähentäisi sitä vaaraa, että verotusarvot alenevan hintakehityksen alueilla ylittäisivät markkinahinnat. Näin voidaan ottaa huomioon myös kuntien sisäiset erot markkinahinnoissa, jotka kalleimpien ja halvimpien alueiden välillä voivat olla suuria.

Toimenpidekokonaisuuden vaikutuksia omakotikiinteistöjen osalta voidaan havainnollistaa vertaamalla Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen tietoja ehdotettujen toimenpiteiden mukaisesti laskettuihin keskimääräisiin omakotikiinteistöjen verotusarvoihin kunnittain.

Alla olevasta kuviosta ilmenee kunnittain asemakaava-alueilla olevan omakotitalon ja sen tontin keskimääräinen *suhteellinen verotusarvo* eli verotusarvon suhde prosentteina (vasen akseli) kauppahintatilaston mukaiseen asuinpientalokiinteistön keskimääräiseen kauppahintaan asemakaava-alueilla. Mustat pisteet kuvaavat nykytilaa ja punaiset uudistuksen mukaista tilannetta. Kauppahinta-aineisto on vuosilta 2019–2021. Kuvio käsittää 262 kuntaa, joissa on ajanjaksona ollut vähintään 10 tilastoitua kauppaa.



Nykyisin suhteellisen verotusarvon hajonta on huomattava. Uudistuksen mukaisessa tilanteessa suhteellisten verotusarvojen kuntakohtaiset erot tasaantuvat huomattavasti, mikä merkitsee, että verotusarvot ovat alueellisesti nykyistä oikeammassa suhteessa markkinahintoihin.

Oikeudenmukaisuusnäkökulmasta on merkillepantavaa, että suhteellisen verotusarvon nousu on systemaattisesti korkeampi kalleilla alueilla ja kasvukeskuksissa sekä niiden lähialueilla, jotka valtaosin sijoittuvat kuviossa vasemmalle puoliskolle, ja suurimmat laskut halvoilla alueilla, valtaosin kuviossa oikealla puoliskolla.[3]

Ehdotukset eivät sinänsä vaikuta kiinteistönomistajiin eri alueilla kohdistuvan verotuksen tasoon eivätkä kuntien verotuloihin, koska kunnat voisivat veroprosentteja säätelemällä kerätä haluamansa verotuoton ja kohdistaa verotusta haluamallaan tavalla. Veromuodon yleisen hyväksyttävyyden kannalta on kaikesta huolimatta pyrittävä siihen, että verotusarvojen suhde markkinahintoihin voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla.

4.3 Rakennusten arvostaminen

4.3.1 Rakennuksen perusarvo

Rakennusten arvostamisessa siirryttäisiin nykyisestä 1970-luvulta peräisin olevien ja rakennuskustannusindeksillä vuosittain tarkistettuihin rakentamiskustannuksiin perustuvista jälleenhankinta-arvoista uudelleen määritettävien ja vuosittain päivittyvien verotusarvon perusteena olevien *perusarvojen* käyttämiseen.

Rakennuksen perusarvo perustuisi ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisiin keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakennuskustannuksiin. Arvostamisessa noudatetun varovaisuusperiaatteen mukaisesti perusarvoon luettaisiin näistä rakentamiskustannuksista edellä jaksossa 4.1. esitetyistä syistä 50 prosenttia, nykyisin noudatetun 75 prosentin sijasta. Arvot ovat arvonlisäverottomia hintoja.

Perusarvon laskennan perusteena olevat *yksikköarvot* rakennuksen pinta-alan neliömetriä tai tilavuuden kuutiometriä kohden määriteltäisiin noin sadalle vuonna 2018 uudistetun kansallisen rakennusluokituksen mukaiselle rakennusluokalle. Eräiden rakennustyyppien jälleenhankinta-arvon määrittelyssä nykyisin noudatettavista jaksossa 1.2.2. kuvatuista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon.

Yksikköarvot perustuisivat Tilastokeskuksen tuottamiin uudishintoihin, jotka Tilastokeskus on ottanut käyttöön keväällä 2020 verkkosivuillaan[4] avaamassaan rakennusten uudishinta-laskurissa. Rakennusluokituksen mukaisista käyttötarkoitusluokista on muodostettu 31 hintaryhmää, joihin sijoitettujen rakennusluokkien käyttötarkoitukset ja yksikköhinnat ovat lähellä toisiaan.

Uudishintojen määrityksessä on käytetty nykyaikaisinta talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmää, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset. Rakennusluokkakohtaisten uudishintojen tuottamiseksi kiinteistöverotusta varten on ensin ollut määritettävä kullekin rakennusluokituksen alimman tason luokalle yksi tai useampi sitä edustava tyypillinen mallirakennus. Mallirakennusten tyypillisiä ominaisuuksia määritettäessä on hyödynnetty laajalti tietoja toteutuneista rakennushankkeista, joiden tietoja on saatu muun muassa rakennuttajilta ja eri viranomaisilta.

---

[3] Suhteellinen verotusarvo nousee eniten seuraavissa 20 kunnassa: Espoo, Pirkkala, Vantaa, Tampere, Lempäälä, Turku, Helsinki, Porvoo, Nokia, Kirkkonummi, Hyvinkää, Kerava, Kangasala, Järvenpää, Valkeakoski, Maarianhamina, Hanko, Ylöjärvi, Kaarina ja Sipoo.

Suhteellinen verotusarvo alenee vastaavasti eniten seuraavissa 20 kunnassa: Kärsämäki, Lieksa, Toholampi, Kaskinen, Rantasalmi, Nurmes, Konnevesi, Taivalkoski, Kokemäki, Juupajoki, Oulainen, Puolanka, Kannus, Raahe, Joroinen, Siikajoki, Siikalatva, Kurikka, Vieremä ja Simo.

Nämä tiedot käsittävät kunnat, joissa tarkasteluaikana oli tehty vähintään 5 kauppaa.

[4] https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/

Eri käyttötarkoitustakin olevat rakennukset sisältävät samankaltaisia tiloja, joille asetetut vaatimukset esimerkiksi materiaalien, LVIS-ratkaisujen, hygienian ja kulutuskestävyyden osalta ovat yhteisiä. Tietynlaisten tilojen, kuten märkä-, aula- ja saniteettitilojen, tuottamisen vaatimat kustannukset ovat siten yhteisiä eri käyttötarkoitusluokille. Näin yksikkökohtainen uudisrakennuskustannus kyetään erilaisten tilojen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia koskevien kokemusperäisten ja laskennallisten tietojen perusteella määrittämään sellaisillekin käyttötarkoitusluokille, joihin kuuluvia rakennuksia maassa ei ole rakennettu vuosiin. Riittää, että tiedetään kyseistä käyttötarkoitusta olevalta rakennukselta, esimerkiksi keskussairaalalta, vaadittavat toiminnalliset tilajakaumat ja -ominaisuudet ja tilojen tuottamisesta aiheutuvat markkinahintaiset rakennuskustannukset. Rakentamisen panoskustannukset ja urakkahinnat ovat suhdanneherkkiä, mutta uudisrakennusten ominaisuudet ja tyypilliset toteutustavat muuttuvat hitaasti.

Yksikköarvoista, jotka edellä kuvatusti olisivat 50 prosenttia Tilastokeskuksen hinnoittelun mukaisista uudisrakennuksen yksikköhinnoista, säädettäisiin valtiovarainministeriön asetuksella, kuten jälleenhankinta-arvojen laskentaperusteista nykyisin. Luonnos asetukseksi on liitteenä I.

Yksikköarvot voisivat muuttua silloin kun rakennuskustannukset, kuten urakkahinnat, rakentamisen tuottavuus ja panoskustannukset muuttuvat tai kun rakentamismääräykset ja -käytännöt, kuten suunnitteluratkaisut, tilajakaumat ja tilavaatimukset, muuttuvat.

Nykyisen jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesta vain verotuksessa sovelletusta rakennustyyppiluokituksesta luovuttaisiin.

Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen

Perusarvot määritettäisiin alueellisten rakentamiskustannusten perusteella, minkä vuoksi samaan rakennusluokkaan kuuluvan rakennuksen perusarvo voisi vaihdella kunnittain.

Rakentamiskustannusten alueellisten erojen huomioon ottaminen on tarpeen pyrittäessä oikeaan keskimääräiseen arvostamistasoon, koska kustannuksissa on merkittäviä alueellisia eroja. Niitä aiheutuu esimerkiksi eroista työvoiman, rakennustarvikkeiden ja rakennuttamisen hinnoissa samoin kuin rakentamisen laatutason paikallisista eroista. Erityisesti asuinrakentamisessa halutummille ja siten arvokkaimmille alueille tyypillisesti rakennetaan tavanomaista korkeammat laatuvaatimukset täyttäviä asuntoja. Myös rakentamisen kustannuksiin vaikuttavissa viranomaismääräyksissä ja niiden soveltamisessa on alueellisia eroja. Alueelliset hintaerot perustuvat, kuten yksikköhinnatkin, kokemusperäisen ja laskennallisen tiedon yhdistelmätietoon.

Kunnat jaettaisiin kuuteen luokkaan, joista kalleimpaan alueeseen kuuluisivat pääkaupunkiseudun kunnat. Rakennusluokasta riippuen halvimman alueen yksikköarvot ovat keskimäärin runsaat 80 prosenttia kalleimpien alueiden yksikköarvoista. Esimerkiksi Tilastokeskuksen asuinpientaloille, -kerrostaloille ja asuntolarakennuksille määrittämät tuoreimmat yksikköhinnat vaihtelevat välillä 1 875–1 517 euroa, mistä verotusarvon perusteena käytettäväksi yksikköarvoksi edellä mainittu 50 prosentin arvonalennus huomioiden saadaan 937–758 euroa. Omakoti- ja paritaloilla vaihteluväli olisi seuraavassa jaksossa kuvattujen toimenpiteiden johdosta 810–570 euroa.

Myös aluekohtaisista yksikköarvoista, samoin kuin kuhunkin alueeseen kuuluvista kunnista, säädettäisiin valtiovarainministeriön asetuksessa (Liite I).

Omakoti- ja paritalon perusarvon alentaminen ja markkinahintojen huomioon ottaminen

Omakoti- ja paritalojen verotusarvoperusteissa otettaisiin huomioon Tilastokeskuksen tutkimuksen[5] osoittamat alueelliset markkinahintaerot. Tutkimuksessa verrattiin vuosina 2015–2019

[5] Pientalojen markkinahintakertoimet, Kalle Laukkanen Tilastokeskus
https://vm.fi/kiinteistoverouudistus

myytyjen noin 2 100 uuden tai uudehkon omakotitalon kauppahintoja niiden Tilastokeskuksen määrittämiin uudisrakennuskustannuksiin eri alueilla. Muiden kuin uudisrakennusten verotusarvoja oikaistiin vastaamaan paremmin iän mukaisia arvostuksia hyödyntämällä jäljempänä jaksossa 4.2.3 kuvattuja ikäalennusprofiileja. Maapohjan osuutena kauppahinnasta vähennettiin Maanmittauslaitoksen määrittämän aluehinnan ja tontin pinta-alan perusteella laskettu määrä.

Tulosten perusteella määritettiin hintakertoimet kolmelle kuntaluokalle, joiden määrittelyssä kauppahintatietojen ohella perustelluksi keinoksi osoittautui tonttien aluehintojen ja osin väestöennusteen hyödyntäminen. Kalleimmassa kuntaluokassa, johon kuuluu 20 kuntaa, kerroin on 96 prosenttia, keskimmäisessä luokassa, johon kuuluu 53 kuntaa, 89,9 prosenttia ja alimmassa kuntaluokassa 83,5 prosenttia. Kuntaluokitus ilmenee liitteenä I olevasta asetusluonnoksesta.

Omakoti- ja paritalojen perusarvoa ehdotetaan alennettavaksi mainituilla hintakertoimilla.

Toteutuneisiin kauppoihin perustuvan selvityksen perusteena oleva aineisto on väistämättä siten epäedustava, että siihen on valikoitunut painotetusti sellaisia kiinteistöjä, joihin kohdistuu markkinakysyntää samoin kuin kiinteistöjä, jotka on alun perinkin rakennettu myytäviksi ansiotarkoituksessa. Vastaavasti aliedustettuina ovat kiinteistöt, joihin kohdistuva kysyntä on vähäistä sijaintinsa johdosta tai muusta syystä. Tutkimuksen antama kuva hintatasosta suhteessa uudisrakennuskustannukseen ei siten kuvasta omakotikiinteistöjen keskimääräistä tilannetta. Osin tästä syystä ja osin sen rajoittamiseksi, että vakituisten asuinrakennusten piirissä verorasitusta ei liiaksi siirtyisi asuinkerrostaloilta pientaloille ehdotetaan lisäksi, että omakotitalon ja paritalon osalta perusarvon perusteena olevista uudisrakennuskustannuksista otettaisiin huomioon muista rakennusluokista poiketen 50 prosentin sijasta 45 prosenttia.

Omakoti- ja paritalon perusarvo saadaan kertomalla näin alennettu alueellisiin uudisrakennuskustannuksiin perustuva arvo edellä mainitulla hintakertoimella.

Vaikka Tilastokeskuksen määrittämät alentamattomat uudisrakennuskustannukset ovat samat pientaloille ja kerrostaloille, ilman eri toimenpiteitä verorasitusta siirtyisi asuinkerrostaloilta pientaloille yhtäältä sen johdosta, että rakennuksen verotusarvoa nykyisin alentavien ominaisuuksien vaikutus on pientaloilla suurempi kuin kerrostaloilla, toisaalta sen johdosta, että verotusarvoa nykyisin korottavien peruskorjausten vaikutus kerrostalokannassa on suurempi kuin pientaloissa. Ehdotettujen toimenpiteiden seurauksena verorasituksen siirtymä asumismuotojen välillä jäisi koko maan tasolla tarkastellen hyvin vähäiseksi.

Rakentamiskustannusten alueluokituksen sekä omakoti- ja paritalojen hintakertoimien perusteella näille rakennuksille saadaan yhteensä 16 kuntaryhmää, joissa yksikköarvo vaihtelisi välillä 810–570 euroa.

Vapaa-ajan asuinrakennukset

Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvien vapaa-ajan asuinrakennusten tilajakauma ja varustetaso ovat omakotitalojen vastaavien rakentamiskustannuksiin vaikuttavien ominaisuuksien kaltaisia. Omakotitaloja pienempi keskimääräinen koko ja sijainnilliset seikat nostavat näiden vapaa-ajan asuntojen yksikkörakentamiskustannusta kuitenkin tilastollisesti omakotitaloja korkeammaksi. Rakennusluokkien hintaryhmittelyssä ympärivuotiseen käyttöön soveltuvien vapaa-ajan asuntojen yksikköarvot on tarkoituksenmukaista rinnastaa omakotitaloihin, ja myös omakotitaloihin sovellettuja markkinahintapohjaisia eri kuntaluokkien hintakertoimia on vastaavin perustein aiheellista soveltaa vapaa-ajan asuntoihinkin. Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan asuinrakennuksen yksikköarvona ehdotetaan näin ollen sovellettavan omakotitalon yksikköarvoa.

Osavuotiseen käyttöön soveltuviin vapaa-ajan asuinrakennusten yksikköarvona pidettäisiin sen sijaan Tilastokeskuksen määrittämiin rakentamiskustannuksiin perustuvaa arvoa, jolloin yksikköarvo 50 prosentin aliarvostuksen jäisi kalleimmilla alueilla 20 prosenttia ympärivuotiseen

käyttöön soveltuvan vapaa-ajanasuinrakennuksen yksikköarvoa alemmaksi. Nykyisin ero on enimmillään vajaat 14 prosenttia.

Uudistetun rakennusluokituksen käyttöönotto ja merkitys

Tilastokeskuksen syksyllä 2018 julkaisemalla kansallisella rakennusluokituksella uudistettiin vuodelta 1994 oleva luokitus vastaamaan paremmin nykyaikaisia rakennusluokkia. Luokitusuudistuksessa on otettu huomioon myös sen käyttö kiinteistöverotuksessa. Luokituksen muita tärkeimpiä käyttökohteita ovat DVV:n ja maistraattien ylläpitämä väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteri sekä siihen perustuvat Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantotilastot sekä rakennus- ja asuntokantatilastot. Luokitus palvelee lisäksi monia maankäytön ja rakentamisen tarpeita sekä useita muita yhteiskunnallisia tarpeita.

Rakennuksen verotusarvon perusteena oleva yksikköarvo määräytyisi lähtökohtaisesti sen kansallisen rakennusluokituksen ja sitä vastaavan valtiovarainministeriön asetuksen mukaisen rakennusluokan perusteella. Verohallinto saa tiedon rakennusluokasta, joka perustuu kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttötarkoitukseen, lähtökohtaisesti väestötietojärjestelmästä. Siihen rekisteröityihin tietoihin sisältyy muun muassa tieto käyttötarkoitusluokasta, joka on käytännössä sama kuin Tilastokeskuksen uuden luokituksen mukainen käyttötarkoitus. Uusi luokitus otettiin väestötietojärjestelmässä käyttöön syksyllä 2019. Elokuusta 2019 lähtien luvanvaraiset uudisrakennukset saavat uuden rakennusluokituksen mukaisen käyttötarkoitusluokan Tilastokeskuksen tietovarannossa ja väestötietojärjestelmässä. Samalla vanhemman rakennuskannan aiemman luokituksen mukaiset käyttötarkoitusluokat on muunnettu uuden luokituksen mukaisiksi. Uuden luokituksen mukaiset tiedot uusista rakennushankkeista voidaan nykyisin toimittaa kuntien tietojärjestelmistä väestötietojärjestelmän rajapintojen kautta.

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä ja rekisteröimä käyttötarkoitus olisi otettava huomioon perusarvoa määrättäessä. Myös rakennuksen olennainen käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista ja vaatii aina rakennusvalvontaviranomaisen hyväksynnän.

Vaikka Verohallinto saa luvanvaraisten rakennusten tiedot DVV:n ylläpitämän väestötietojärjestelmän rakennustietojen kautta, verotusarvoa määrättäessä ei kuitenkaan oltaisi sidottuja väestötietojärjestelmästä ilmenevän käyttötarkoitusluokan mukaiseen yksikköarvoon. Poikkeamiselle voi olla useampia perusteita, joita kuvataan säännöskohtaisissa perusteluissa.

DVV:sta saatavaa rakennusluokkaa koskevan tiedon ohella verotusta toimitettaessa joudutaan tukeutumaan verovelvollisilta saatavaan tietoon ja Verohallinnon rekistereissä jo oleviin rakennusten ominaisuuksia koskeviin tietoihin arvioitaessa, minkä käyttötarkoitusluokan mukaista hintaa verotuksessa on sovellettava. Verohallinto voi tarvittaessa myös selvittää yksittäistapauksissa kunnan rakennusvalvontaviranomaisilta rakennuksiin liittyviä tietoja.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten arvostamistapaa ei ehdoteta muutettavaksi, vaan ne arvostettaisiin myös vastaisuudessa tuloverotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon.

Vähäiset talousrakennukset

Hallinnollisen tehokkuuden vuoksi vähäiset, alle 10 neliömetrin suuruiset talousrakennukset ehdotetaan vapautettavaksi kiinteistöverosta.

Verohallinnon rekisterissä näitä on noin 107 000 rekisterin kaikkiaan 1 160 000 talousrakennuksesta, mutta rekisteristä arvioidaan puuttuvan merkittäviä määriä pieniä talousrakennuksia, joista ei saada tietoa kunnan rakennusvalvonnalta. Niihin ei yleensä tarvita lupaa eikä ilmoitusta rakennusvalvonnalle. Lupakäytännöt vaihtelevat kunnittain ja rakennuslupaa edellyttävän talousrakennuksen pinta-alaraja vaihtelee tiettävästi suuruusluokaltaan välillä 7–20 m2.

Kun kiinteistöverolakiin lisättiin säännökset verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuudesta, Verohallinto ohjeisti, että alle 5 neliömetrin suuruisia omakotitalojen ja vapaa-ajanrakennusten pihapiirissä olevia kevytrakenteisia piharakennuksia ei tarvitse ilmoittaa kiinteistöverotukseen. Nämä rakennukset ovat siten tosiasiassa olleet pitkälti verotuksen ulkopuolella.

On asianmukaisempaa, että verovapaus perustuu lakiin kuin Verohallinnon ohjeeseen. Pinta-alarajaa on myös perusteltua korottaa nykykäytännöstä. Verokertymä verosta vapautettavista talousrakennuksista on noin 0,5 miljoonaa euroa, joten verovaikutus kunnille jäisi vähäiseksi.

Rakennelmat ja rakennukset, joiden arvostamiseen yksikköarvo ei sovellu

Rakennelmien perusarvo perustuisi, kuten niiden jälleenhankinta-arvo nykyisinkin, rakentamiskustannuksiin. Koska keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuvat uudelleen määritetyt yksikköarvot olisivat 50 prosenttia Tilastokeskuksen määrittämistä uudisrakennushinnoista, yhdenmukaisuuden vuoksi rakennelmien perusarvona pidettäisiin 50 prosenttia rakentamiskustannuksista, nykyisen 75 prosentin sijasta. Verotusarvoa laskettaessa rakennuskustannuksia korjattaisiin nykyiseen tapaan rakennuskustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella. Rakennelmien lisäksi sellaisten rakennusten, joihin ei voida suoraan soveltaa minkään Tilastokeskuksen mukaisen rakennusluokan perusarvoa, perusarvoksi katsottaisiin samoin 50 prosenttia rakennuskustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella ylläpidetyistä rakennuskustannuksista. Tarkentuvasta uudesta rakennusluokituksesta huolimatta tällaisia rakennuksia olisivat esimerkiksi ydinvoimalaitoksiin liittyvät rakennukset, joihin liittyy huomattavasti tavanomaisista sähköenergian tuotantorakennuksista poikkeavia turvallisuus- ja laatuvaatimuksia.

Rakennuskustannusperusteisesti arvostettavien rakennelmien ja rakennusten perusarvon laskemisesta säädettäisiin tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksessa.

Merituulivoimalan kiinteistöveron keventäminen

Kiinteistöverotuksessa rakennelmana käsiteltävän merituulivoimalan perusarvona pidettäisiin 50 prosentin sijasta 25 prosenttia rakentamiskustannuksista. Hallitusohjelman mukainen toimenpide merituulivoimaloiden kiinteistöverotuksen keventämisestä oli, siten kuin hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain 3 §:n muuttamisesta (HE 169/2020 vp) on kuvattu, tarkoitus toteuttaa alentamalla arvostustaso nykyisestä 75 prosentista 35 prosenttiin rakentamiskustannuksista vuoden 2022 alusta säätämällä asiasta valtiovarainministeriön asetuksella rakennusten jälleenhankinta-arvojen perusteista. Asiasta on kuitenkin säädöshierarkisesti asianmukaisempaa säätää laissa. Ehdotettu arvostamistaso, 25 prosenttia rakentamiskustannuksista 50 prosentin sijasta, vastaa suunnilleen 35 prosenttia nykyisestä 75 prosentista.

Mainitun esityksen perustelujen mukaisesti ennen muutoksen toteuttamista on ollut saatava varmuus siihen, että EU:n valtiontukisäännöt eivät ole esteenä toimenpiteen toteuttamiselle.

Suomen viranomaisten ja komission kilpailujaoston valtiontuista vastaavan osaston välillä järjestettiin kesäkuuhun 2021 mennessä kaksi etätapaamista, joissa arvioitiin sitä, onko Suomen ehdotetussa merituulivoimaloita koskevassa sääntelymallissa kyse SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaisesta valtiontuesta. Epävirallisissa keskusteluissa komissio päätyi siihen lopputulokseen, että kyse ei ole valtiontuesta. Komissio nosti kuitenkin esille sen, että merituulivoimaloiden kiinteistöveron kevennystä tulee tarkastella säännöllisesti sen varmistamiseksi, että siitä ei myöhemminkään koidu etua maatuulivoimaloihin verrattuna esimerkiksi rakennus - tai toimintakustannusten alenemisen tai sähkön markkinahinnan nousun johdosta. Tämän varmistamiseksi alennusta sovellettaisiin ensi vaiheessa merituulivoimaloihin, joiden rakentaminen on aloitettu vuosina 2023–2027. Alennusta ja sen tasoa arvioitaisiin myöhempien vuosien osalta erikseen myöhemmin. Tuulivoima-alan etujärjestön mukaan merituulivoimaloita ei aleta rakentaa ainakaan ennen vuotta 2023.

Kevennys ehdotetaan toteutettavaksi jo vuodelle 2023 verovuoden 2024 sijasta, jolloin uudistetut veroperusteet muutoin tulisivat sovellettaviksi. Vuodelta 2023 toimitettavassa verotuksessa merituulivoimalan jälleenhankinta-arvo olisi 35 prosenttia rakennuskustannuksista normaalin 75 prosentin sijasta.

Vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden perusarvo

Vesivoimalaitosten arvostamismenettelyn perusteisiin ei ehdoteta muutoksia. Vesivoimalaitos ja sen rakenteet arvostettaisiin nykyiseen tapaan ensisijaisesti toteutuneiden rakennuskustannusten perusteella, toissijaisesti valtiovarainministeriön asetuksessa määritettyjen keskimääräisten rakentamiskustannusten perusteella. Vesivoimalaitosten perusarvot kuitenkin alenisivat yhdenmukaisesti muiden rakennusten ja rakennelmien arvojen kanssa siten, että huomioon otettaisiin 75 prosentin sijasta 50 prosenttia asetuksessa määritellyistä arvoista. Arvoja korotettaisiin nykyiseen tapaan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

4.3.2 Perusparannusten huomioon ottamisesta luopuminen

Nykymenettelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Harkinnanvaraisuus sinänsä on ongelmallista ajatellen verolainsäädännölle asetettavia täsmällisyysvaatimuksia. Vaikka Verohallinto on antanut ohjeita siitä, miten eräät perusparannustoimenpiteet otetaan huomioon jälleenhankinta-arvoa määrättäessä, oikea tapa ottaa huomioon moninaiset perusparannukset ja kunnossapitotyöt on haastavaa. Pientaloasukkaat monesti myös jättävät perusparannuksen ilmoittamatta Verohallinnolle, mikä on omiaan johtamaan verovelvollisten eriarvoiseen kohteluun. Toimenpiteiden saattaminen kunnan rakennusviranomaisilta Verohallinnon tietoon riippuu myös paikallistason vaihtelevista käytännöistä.

Muutos kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on kansantaloudenkin kannalta suotavaa. Muutos lisäksi poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun, minkä on katsottu rajoittavan ilmasto- ja energiapolitiikan kannalta tärkeinä pidettyjä perusparannuksia.[6] Muutos myös edistäisi kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden vanhojen rakennusten säilyttämistä, kun perusparannustoimenpiteet eivät lisäisi verokustannusta. Muutos koskisi myös aiempia perusparannuksia.

Rakennushankkeet, jotka rakennusluvan mukaan ovat uudelleenrakentamiseen verrattavia, verotettaisiin entiseen tapaan uusina rakennuksina. Tällaisia kohteita on ollut vuosittain noin 200.

4.3.3 Ikäalennukset

Uusi rakennusluokitus ja perusparannusten huomioon ottamisesta luopuminen antavat kumpikin aiheen tarkistaa ikäalennusten määriä. Uusille rakennusluokille on määriteltävä soveltuvat ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Samalla on aiheellista tarkistaa ikäalennusten laskentaperusteiden ajanmukaisuus myös muiden rakennusluokkien osalta.

Rakennusten hinnat ja arvot alenevat ajan kuluessa teknisen kulumisen samoin kuin rakennusten toiminnallisen, laadullisen ja tyylillisen vanhenemisen myötä. Aleneminen ei ole lineaarista, ja erityisesti asuntojen hintoihin vaikuttavat myös kysyntä- ja tarjontatekijät.

Koska ikäalennusten tarkoituksena on ottaa huomioon rakennuksen vanhenemisen vaikutus sen arvoon, eikä perusparannuksia enää otettaisi nykymuotoisesti huomioon verotusarvoja yksilöllisesti korottavina tekijöinä, ikäalennusprosentteja tarkistettaisiin siitä lähtökohdasta, että niiden

[6] Ks. esimerkiksi Ympäristöministeriön raportti 22/2009, Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella, s 17–18. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/41435

määrässä otettaisiin huomioon normaalien kunnossapitotoimenpiteiden lisäksi rakennuksen käyttöikää lisäävät tavanomaiset keskimääräiset perusparannukset.

Ehdotukset perustuvat valtiovarainministeriön Tilastokeskukselta tilaamaan selvitykseen[7]. Toimeksiantona oli määrittää keskimääräiset rakennusluokkakohtaiset ikäalennusfunktiot ja tutkia myös, onko kiinteistöverotuksessa perusteltua siirtyä alueellisiin ikäalennuksiin. Ikäalennusten tarkoitus on korjata rakennusluokkakohtaisen uudishinnan mukaisia verotuksen perusarvoja eri ikäisille rakennuksille tyypillisten käypien arvojen suuntaan.

Selvitys perustuu yleisimpiä asuinrakennuksia, kerros- ja omakotitaloja, koskevaan kauppa-arvomenetelmään perustuvaan tilastolliseen analysointiin. Tutkimusaiheisiin sisältyi myös verotukseen soveltuvien vähimmäisarvojen tutkiminen ja eri rakennusluokille soveltuvat keskimääräiset käyttöiät. Tavanomaisen kunnossapidon ja korjausrakentamisen vaikutukset katsottiin käyttöikiin sisältyviksi. Asuinrakennuksista tutkittiin myös ikäalennusten alueellisia eroja.

Rakennuksista ei juuri tehdä suoria kauppoja, vaan kauppaan sisältyy myös tontti tai sen vuokraehdot. Selvityksessä estimoitiin analyysiin soveltuvien rakennettujen kiinteistöjen markkina-arvot vuodelle 2019 vuodesta 2015 alkaen toteutuneiden asunto- ja kiinteistökauppojen avulla. Rakennusten markkina-arvo saatiin vähentämällä kiinteistöjen markkina-arvoestimaateista Maanmittauslaitoksen tuottamat vuoden 2019 mukaiset aluehinnat.

Muut kuin asuinrakennukset eivät ole laajemmin markkinavaihdannan kohteina eikä ikäalennusten määrittämiseen uskottavasti ole käytännössä edellytyksiä niitä koskevan kauppahinta-aineiston perusteella. Useiden rakennusluokkien vähäinen määrä ja niiden suhteellinen erilaisuus merkitsevät, että yksittäiset rakennukset eivät välttämättä edusta rakennusluokan muita rakennuksia. Kerros- ja omakotitalojen kauppahinnoista johdetut ikäalennusprofiilit katsottiin parhaaksi käytettävissä olevaksi informaatioksi eri rakennusluokkien verotusarvojen ikäkorjauksiin. Muiden rakennusluokkien ikäalennusprosentit johdettiin siten asuinrakennusten ikäalennusprofiileista keskimääräistä taloudellista käyttöikää varioimalla.

Asuinrakennusten ja -huoneistojen laaja ja suhteellisen vakaa kysyntä sekä omistusrakenteet pidentävät niiden keskimääräisiä käyttöikiä muihin rakennusluokkiin nähden. Muilla rakennuksilla pitkien käyttöikien todettiin johtavan todelliseen markkina- tai käyttöarvoon nähden yleisesti liian pieniin ikäalennuksiin. Eri rakennusluokkien käyttöikien ja ikäalennusten määrittämiseksi haettiin tukea muun muassa olemassa olevien rakennusten ikäjakaumista ja poistumasta, kansainvälisistä käytänteistä, laajasta kirjallisuus-aineistosta sekä asiantuntija-arvioista.

Eri rakennusluokkien ikäalennukset

Selvityksessä suositellaan ikäalennusten määrittämiseen liittyväksi käyttöiäksi asuinrakennuksille 80 vuotta ja muille rakennuksille 50 tai 55 vuotta.

Selvityksessä ehdotetaan kerros- ja rivitalojen ikäalennusprosentit eriytettäväksi alueellisesti siten, että kaupunkimaisissa kunnissa alennus on pienempi kuin taajaan asutuissa ja maaseutumaisissa kunnissa ja rakennuksen iän mukaan siten, että rakennuksen arvon aleneminen hidastuu 39 ikävuoden jälkeen. Kauppahinta-aineiston perusteella kerrostalojen arvonkehitys tasaantuu keskimäärin 40 vuoden iässä, kun suuremmat peruskorjaukset on tehty.

Kerrostalojen ja rivitalojen ikäalennuksen määräksi ehdotetaan selvityksessä ehdotetun mukaisesti 2,2 ja 1,4 prosenttia kaupunkimaisissa kunnissa sekä 3,2 ja 2,0 prosenttia muissa kunnissa.

[7] Tutkimusraportti rakennusten ikäalennusten määrittämisestä, Kalle Laukkanen, Tilastokeskus. https://vm.fi/kiinteistoverouudistus

Muiden kuin asuinkerrostalojen ja rivitalojen ikäalennusprosenttien alueelliselle eriyttämiselle ei selvityksen mukaan ollut löydettävissä riittäviä empiirisiä perusteita, eikä myöskään eri prosenttien soveltamiseen rakennuksen iän perusteella.

Selvityksen ehdotusten mukaisesti ikäalennukseksi ehdotetaan omakotitaloille 2,4 prosenttia koko maassa ja muille rakennuksille rakennusluokasta riippuen 3,4 tai 3,8 prosenttia. Talous- ja saunarakennusten ikäalennusprosentiksi ehdotetaan kuitenkin 10, mikä degressiivisessä ikäalennusjärjestelmässä alentaa rakennuksen arvon 20 prosentin vähimmäistasolle suunnilleen samassa ajassa kuin nykyinen 5 prosentin ikäalennus nykyisessä ikäalennusten laskentatavassa.

Ikäalennusten laskentatapa

Ikäalennukset ehdotetaan laskettavaksi selvityksessä ehdotetulla menetelmällä, jossa lähtöarvona on verovuoden perusarvo, josta vähennetään kutakin vuotta kohden ikäalennusprosentin mukainen osuus edelliseen vuoteen lasketusta jäljellä olevasta arvosta. Ikäalennukset alenisivat siten degressiivisesti, ikävuosien kasvaessa pienentyen. Kauppahinta-aineisto ei miltään osin tue nykyistä lineaariseen arvonalenemiseen perustuvaa ikäalennusten laskentatapaa.

Ikäalennusten enimmäismäärä

Verotukseen soveltuvan verotusarvon vähimmäismäärän eli ikäalennusten enimmäismäärän määrittely havaittiin erityisen haastavaksi. Asiaan ei ole yksiselitteisiä vastauksia, vaan verotukseen sovellettavissa vähimmäisarvoissa todettiin korostuvan poliittisen harkinnan ja toivottujen kannustinvaikutusten merkitys.

Selvityksessä ei nähty olevan empiirisiä perusteita poiketa muihin kuin asuinrakennuksiin ja voimalaitoksiin nykyisin sovellettavasta 20 prosentin vähimmäisarvosta. Ainakaan vähimmäisarvon korottamisen ei katsottu vaikuttavan mielekkäältä. Yhtenäistä vähimmäisarvoa koko maan tasolla pidettiin suositeltavana.

Sen sijaan asuinrakennusten suuren massan vähimmäisarvojen kohtuullistaminen ainakin paikoin katsottiin perustelluksi. Siirtymällä nykyisestä 30 prosentin vähimmäisarvosta esimerkiksi 20–25 prosenttiin katsottiin voivan helpottaa liian suuriksi koettujen verotusarvojen ongelmaa, jota uudishintojen alueelliset erot eivät välttämättä riitä kompensoimaan. Vähimmäisarvojen alueellista eriyttämistä pidettiin sinänsä mahdollisena. Vanhat laadukkaasti hoidetut arvorakennukset keskittyvät suurimmille ja kasvaville kaupunkiseuduille. Tällaisilla alueilla, kuten pääkaupunkiseudun kunnissa sekä Tampereella ja Turussa, verotuksen vähimmäisarvojen pitäminen 30 prosentissa katsottiin ehkä olevan realistinen ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa tukeva vaihtoehto. Kuitenkin ainoaksi keinoksi saada vanhojen arvorakennusten kuten jugendtalojen verotusarvot niiden laskennallisia markkina-arvostuksia vastaaville tasoille katsottiin verotuksen vähimmäisarvojen eriyttäminen kuntien sisällä esimerkiksi rakennusvuosikymmenten perusteella. Tätä ei kuitenkaan pidetty realistisena eikä selvityksestä ilmenevin perustein perusteltunakaan. Myös kuntien sisällä saman ikäistenkin vanhojen rakennusten keskinäinen erilaisuus esimerkiksi kunnon osalta voi olla huomattavaa.

Korkeaksi asetetun verotuksen vähimmäisarvon katsottiin voivan rajoittaa vanhenevien rakennusten uuden käytön löytymistä ja ohjaavan purkamaan vielä käyttökelpoisia rakennuksia. Vähimmäisarvon poistoa ei toisaalta pidetty mielekkäänä. Käyttöikänsä lopullisesti päättäneen rakennuskannan purkuun ohjaavien kannustinvaikutustenkin vuoksi vähimmäisarvon arvioitiin haluttavan pitää jollain tasolla. Suositeltavaksi katsottiin vähimmäisarvojen asettamista kohtuullisiksi ja maapohjan painoarvon lisäämistä.

Asuinrakennusten verotusarvon vähimmäismäärä ehdotetaan alennettavaksi 30 prosentista 25 prosenttiin yhtenäisesti koko maassa.

Kantavan rakenteen merkitys

Ikäalennuksia koskevia säännöksiä ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että rakennuksen kantavalla rakenteella – kivi tai puu – joka nykyisin vaikuttaa lukuisten rakennustyyppien ikäalennuksen määrään, ei enää olisi merkitystä. Itse rakennusmateriaalilla ei ole olennaista vaikutusta rakennuksen arvoon. Rakennusten kantavissa rakenteissa käytetään lisäksi yleisesti sekä kivi- että puurakenteita, mikä aiheuttaa rajanveto-ongelmia.[8]

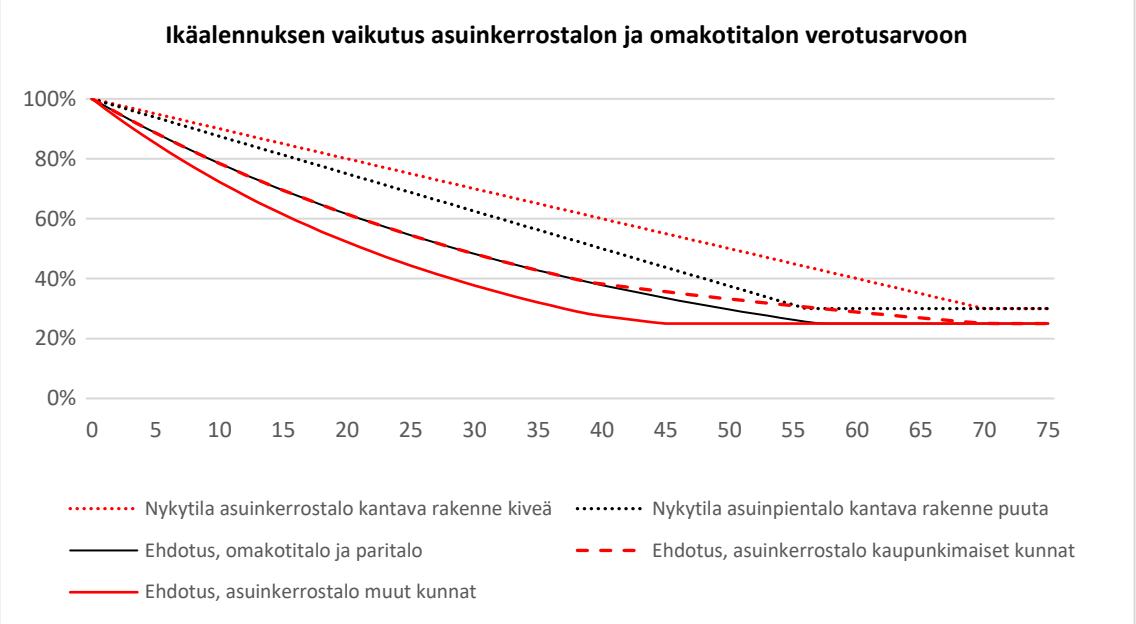
Vesi-, ydin- ja tuulivoimaloiden ikäalennukset

Ydin-, vesi- ja tuulivoimalat eivät kuuluneet edellä mainitun tutkimuksen piiriin. Myös niiden osalta olisi sinänsä perusteltua siirtyä degressiivisiin ikäalennuksiin, koska lineaarinen arvon aleneminen ei voimalaitostenkaan osalta ole uskottavaa. Tämä kuitenkin merkitsisi verotulojen jakautumista osin uudella tavalla kuntien välillä, vaikka voimalaitoksiin sovellettavan veroprosentin enimmäismäärä jäljempänä ehdotetun mukaisesti säädettäisiin tuottoneutraaliksi.

Voimalaitoksia koskevien veroparametrien aiemmat muutokset eivät ole niinkään perustuneet empiiriseen tietoon kuin poliittiseen harkintaan, jossa keskeisellä sijalla ovat olleet toimenpiteiden verokertymävaikutukset voimalaitosten sijaintikunnille. Tähän nähden, ja koska voimalaitosten verokohtelun muutoinkin poiketessa muiden kiinteistöveron piiriin kuuluvien kohteiden verotuksesta ei verokohtelun yhdenmukaistamiseen ikäalennusten laskentatavan osalta neutraalisuussyistä ole erityistä tarvetta, vesi-, ydin- ja tuulivoimaloiden ikäalennuksien perusteisiin ei ehdoteta muutoksia.

Ikäalennusten kokonaisvaikutus asuinrakennuksille

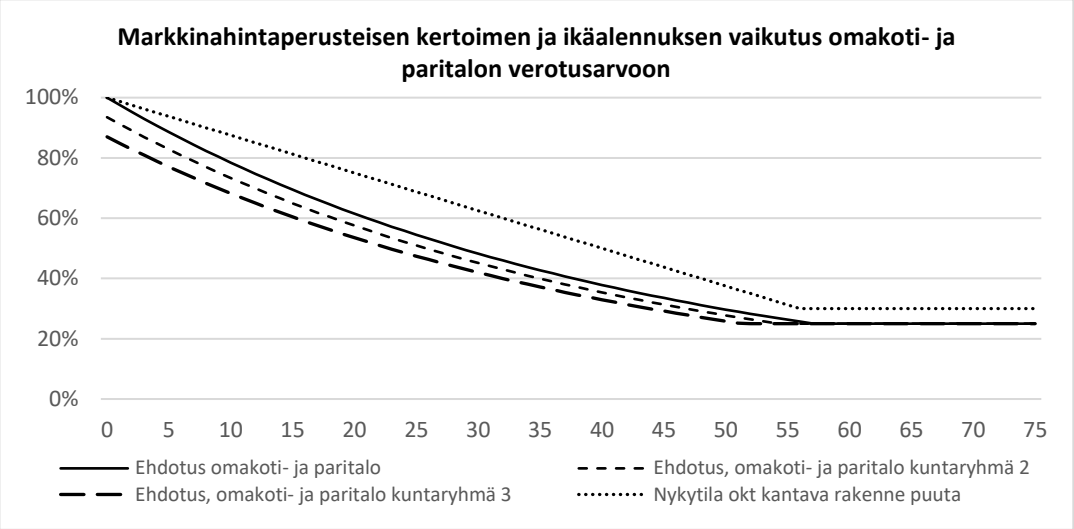
Ikäalennusten kokonaisvaikutus asuinrakennuksille ilmenee alla olevasta kuviosta. Verotusarvon aleneminen uuden rakennuksen arvosta (pystyakseli) rakennuksen ikävuosien kasvaessa (vaaka-akseli).



[8] Kantavan rakenteen huomioon ottamisesta luopumista ehdotti myös Risto Peltola selvityksessä Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa.

Markkinahintoihin perustuvan hintakertoimen ja ikäalennusten yhteisvaikutus

Alla olevasta kuviosta ilmenee omakoti- ja paritalon verotusarvon aleneminen ikävuosien kasvaessa, kun tarkasteluun lisätään markkinahintoihin perustuvan hintakertoimen vaikutus.



Uudistuksessa otettaisiin eri tavalla huomioon erot yhtäältä omakoti- ja paritalojen, toisaalta muiden asuinrakennusten alueellisessa hintatasossa ja -kehityksessä.

Omakotitalojen osalta ongelmana on se, että uuden rakennuksen rakentamiskustannukset usein ylittävät verotusarvon, koska niitä ei usein rakenneta markkinaehtoisesti myyntiin vaan omaan asumiskäyttöön. Tähän ongelmaan toimiva keino on alentaa verotusarvon perusteena olevaa yksikköarvoa ehdotetulla tavalla. Samaan suuntaan vaikuttaa rakennuskustannusten alueellisten erojen huomioiminen.

Kerrostalot puolestaan rakennetaan markkinaehtoisesti myyntiin tai vuokraukseen, eikä niitä juuri rakenneta heikon kysynnän alueille sillä seurauksella, että rakentamiskustannukset ylittäisivät uuden rakennuksen arvon. Alun perin kerrostalon houkuttelevasta sijainnista voi kutenkin ajan myötä väestörakenteen muuttuessa tulla epäkiinnostava, mikä heijastuu alueen markkinahintoihin, alentaen niitä jopa alle verotusarvojen. Tähän ongelmaan toimiva keino on eriyttää kerrostalojen ikäalennukset ehdotetulla tavalla kaupunkimaisten ja muiden kuntien välillä.

4.4 Maapohjan arvostaminen

4.4.1 Maanmittauslaitoksen tuottamien aluehintojen käyttö verotusarvoa määrättäessä

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. Hinta-alueiden ja aluehintojen määrittely on saatu valmiiksi 2020 ja viimeistelty toukokuussa 2021. Aluehintoja tarkistettaisiin tuoreempien kauppa- ja asemakaavatietojen perusteella ennen uusien veroperusteiden käyttöönottoa vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa.

Ensisijainen arvostamisperuste olisi sinänsä edelleen arvostamislain 29 §:n säännöksessä tarkoitettu ”laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso”.

Nykyisin Verohallinnon päätökseen perustuvasta aluehinnan vähimmäismäärästä, 1 euro neliömetriltä, luovuttaisiin.

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.

Arvostamismenetelmän pääperiaatteet

Menetelmä[9] perustuu tilastomatemaattiseen paikkatietoanalyysiin, jossa hyödynnetään kiinteistö- ja asuntokauppojen hintatietoja siten, että maapohja kyetään jakamaan homogeenisiin hintavyöhykkeisiin. Maastokohteiden rajaamille alueille lasketaan toteutuneiden kauppojen perusteella keskimääräinen hinta.

Aluekohtaiset hinnat neliömetriä tai kerrosneliömetriä kohden lasketaan seitsemälle pääkäyttötarkoitukselle. Ne ovat asemakaava-alueella sijaitsevat asuinpientalojen, erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueet, asuinkerrostaloalue, liike- ja toimistorakennusalue, teollisuus- ja varastorakennusalue sekä loma- ja matkailualue. Asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan samaa aluehintaa käyttötarkoituksesta riippumatta.

Kullekin käyttötarkoitukselle määritellään hinta-alueet, joilla sijaitsevat kiinteistöt saisivat saman, käyttötarkoituksensa mukaisen yksikköarvon. Asemakaava-alueilla asumisen hinta-alueita olisi koko maassa noin 4 100 ja esimerkiksi Helsingissä 190. Muiden käyttötarkoitusten hinta-alueita on vähemmän.

Hinta-alueiden muodostaminen alkaa hintapisteiden laskennalla, jonka lähtöaineistoa ovat rakentamattomien tonttien ja rakennuspaikkojen kaupat, omakotitalokaupat sekä huoneistokaupat. Lähtöaineistot skaalataan vastaamaan maapohjan hintaa.

Asemakaava-alueilla käytetään arvonmäärityksessä myös asuntokauppojen hintatietoja, jos rakentamattomien tonttien kauppoja ei ole riittävästi. Näin on varsinkin alueilla, jotka on jo kauan sitten rakennettu täyteen. Niillä olevia asuinkiinteistöjä on noin 20 000, joiden osuus kaikista asuinkiinteistöistä on 1–2 prosenttia. Niiden osuus asuinkiinteistöjen maapohjan verotusarvosta on kuitenkin 15–30 prosenttia. Asunnon ja maapohjan hinnan välistä yhteyttä ja sen hyödyntämistä arvonmäärityksessä kuvataan alaviitteessä 1 mainitussa selvityksessä (ss 34–46).

Rakennettujen omakotitalokiinteistöjen kaupoista voidaan vastaavasti johtaa tontin arvo samaa kiinteistöä koskevan tonttikaupan ja rakentamisen jälkeen tapahtunutta kauppaa koskevien hintatietojen avulla. Hinta-alueiden muodostuksessa käytettävät jopa 30 vuotta vanhat kaupat muunnetaan keskenään verrannollisiksi tilastollisin menetelmin muun muassa ajan, pinta-alan, talon iän, huoneiston koon ja tontin rakennusoikeuden suhteen.

Hintapisteiden avulla lasketaan kunkin mikroalueen suhteellinen hinta, jonka avulla alue sijoitettaisiin oikeaan hintaluokkaan. Mikroalueet muodostetaan kuntarajoja, liikenneväyliä sekä vesistöjä sekä asemakaavoja koskevien aineistojen avulla. Hintaluokkien lukumäärä määritetään tilastollisesti kauppahinta-aineiston perusteella. Samassa luokassa olevat vierekkäin sijoittuvat mikroalueet yhdistetään samaksi hinta-alueeksi. Kauppahintojen usein suuren vaihtelun ja paikoittain kauppojen vähyyden vuoksi mikroalueiden luokkia ja niiden rajoja määritellään myös

[9] Ks. menetelmäkuvaus Maapohjan arvostaminen verotusta varten, yleiskuvaus, Maanmittauslaitos 24.3.2022 ja laajempi menetelmäkuvaus Maanmittauslaitos 30.0.2021.
https://vm.fi/kiinteistoverouudistus

manuaalisesti. Vierekkäisten alueiden hintaero on kalleimmilla alueilla suuruusluokaltaan 20–30 prosenttia ja halvoilla alueilla 30–50 prosenttia.

Hinta-alueiden lopulliset aluehinnat lasketaan viimeisen kymmenen vuoden kauppahinta-aineiston perusteella painottaen muutamaa viimeistä vuotta. Hinnasto pidetään ajan tasalla laskemalla ne vuosittain uudestaan ottaen huomioon uudemmat kaupat. Vaihtoehtoisesti hinnastoa voidaan pitää ajan tasalla siihen soveltuvan indeksin avulla.

Hinta-alueille määritellään kertoimia, joiden avulla Verohallinto voi määrittää verotusarvon sellaisille asemakaavan mukaisille käyttötarkoituksille, joihin ei voida suoraan soveltaa mitään kuudesta asemakaavan käyttötarkoituksesta, joille määritellään aluehinnat. Maanmittauslaitoksen selvittämiä rannan vaikutusta kuvaavia kunta- ja hinta-aluekohtaisia rantakertoimia sovellettaisiin asemakaavan ulkopuolisten alueiden ja asemakaavan asuntotonttien aluehintoihin. Näin otettaisiin huomioon rantaan rajoittumisen vaikutus hintaan.

Hinta-alueiden rajoja tarkistettaisiin vuosittain ottaen huomioon asemakaavan laajenemisesta ja kuntarajojen muutoksista johtuvat muutokset. Hintatasojen alueelliset muutokset otettaisiin huomioon muodostamalla hinta-alueet uudelleen 5–10 vuoden kuluttua.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakentamattomien kiinteistöjen arvostaminen

Erityiskysymyksenä on ollut esillä asemakaava-alueiden ulkopuolisten rakentamattomien veronalaisten kiinteistöjen arvostaminen, joita on runsaat 100 000. Aluehinnat on määritelty rakennettavaksi myytyjen maa-alueiden kauppahintatietojen perusteella, jotka ymmärrettävästi eivät sellaisenaan osoita samalla hinta-alueellakaan sijaitsevien kaikkien maapohjien markkina-arvoa etenkään syrjäseuduilla. Verotusarvo on kuitenkin määritettävä sellaisillekin veronalaisille kiinteistöille, joihin ei uskottavasti kohdistu kysyntää rakennusmaana näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa, jos koskaan. Jos verotusarvot perustuisivat kattavasti aluehintoihin, verotusarvojen noustessa ne monin paikoin ylittäisivät nykyistä useammin ja selvemmin käyvän arvon.

Ongelman ratkaisemiseksi on arvioitu eri keinoja määritellä, mikä on sellaista maapohjaa, joiden verotusarvon laskennassa on perusteltua soveltaa rakennettavaksi myytyjen kiinteistöjen hintatietoihin perustuvaa aluehintaa, milloin taas matalampaa hintaa.

Intuitiivisesti luonteva lähtökohta olisi kytkeä rajanveto siihen, voidaanko kiinteistölle maankäyttö- ja rakennuslain nojalla myöntää rakennuslupa tai poikkeamispäätös. Koska asiasta päättävät kuntien rakennusvalvontaviranomaiset, tieto rakentamisoikeudesta olisi saatava kunnilta. On kuitenkin jo hallinnollisesta näkökulmasta aivan epärealistista, että kuntien viranomaiset kävisivät läpi kaikki mainitut yli 100 000 rakentamatonta kiinteistöä jonkinlaisessa fiktiivisessä rakennuslupaprosessissa, jonka lopputuloksena selviäisi, mihin kiinteistöihin sovellettaisiin normaalia aluehintaa. Rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat joustavat sallien lupaviranomaisille merkittävää harkintavaltaa paikallisten ja ajassa muuttuvien maankäyttöpoliittisten tavoitteiden ja muun muassa kunnille aiheutuvien kustannusten huomioon ottamiseksi. On myös ilmeinen vaara, että verotuksen yhdenmukaisuus tätä vaihtoehtoa sovellettaessa kärsisi.

Vuonna 2018 lausuntokierroksella olleen hallituksen esitysluonnoksen mukainen ratkaisuvaihtoehto perustui rakennusmaasta erillisen ”muun maapohjan” määrittelyyn siten, että maapohja, johon ei saada poikkeusluvallakaan rakentaa tai joka ei maaperänsä vuoksi sovellu rakentamiseen, arvostettaisiin 20 prosenttiin aluehinnasta, edellyttäen että maanomistaja esittää asiassa selvityksen. Esikuvana oli edellä jaksossa 2.3.4. kuvattu Verohallinnon ohjeeseen perustuva menettely. Sen ongelmat ovat osin samoja kuin ensiksi mainitussa vaihtoehdossa, lisäksi maanomistajalle asetettu yksipuolinen näyttövelvollisuus on eri tavoin ongelmallista.

Kolmantena vaihtoehtona on ollut esillä rajanvedon kytkeminen siihen, sijaitseeko kiinteistö sellaisen niin sanotun oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, jossa on maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tähän vaihtoehtoon liittyviä keskeisiä ongelmia on se, että nämä yleiskaavat

kattavat vain vajaat 20 prosenttia asemakaavan ulkopuolisista alueista ja niitä on pääasiassa Etelä-Suomessa. Kiinteistön sijainti tällaisella kaava-alueella ei myöskään ole osoitus siitä, että siihen tulisi kohdistumaan kysyntää rakennusmaana, koska kyseisiä kaavoja on saatettu kunnissa vahvistaa toiveikkaiden toteutumatta jääneiden kehitysnäkymien aikana. Verohallinnon kiinteistötiedoissa ei myöskään ole tietoja yleiskaavoista, eikä vaihtoehdon toimeenpanon edellyttämää tietojen saamista verotuksen tietojärjestelmään ole näköpiirissä vuosiin.

Esityksessä on päädytty neljänteen esillä olleeseen, kaavamaiseen ja olemassa olevien rekisteritietojen pohjalta toimeenpantavaan vaihtoehtoon, jonka mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Kiinteistöllä olevaa rakennusta tai sillä suoritettuja erityisiä maanrakennustöitä voidaan pitää osoituksena kiinteistön rakennusmaa-luonteesta, jolloin normaalin aluehinnan soveltaminen on perusteltua. Ratkaisun voidaan katsoa olennaisesti poistavan ongelman kiinteistöjen verotusarvojen liian korkeasta tasosta matalien hintojen alueilla, joilla ei ole kysyntää rakennusmaasta. Vastakkaisissa tapauksissa, kuten suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu puolestaan johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Ratkaisu ei ole optimaalinen, mutta hallituksen käsityksen mukaan riittävän tasapainoinen. Kuntien verotulojen aleneminen jäisi vähäisiksi, koko maassa suuruusluokaltaan runsaaseen 10 miljoonaan euroon.

Asemakaavalla edellä tarkoitetaan myös ranta-asemakaavaa.

Maatilan rakennusmaa-alueen veronalaisuus

Edellisessä jaksossa esitetyn ehdotuksen perusteena olevat näkökohdat antavat aiheen arvioida uudelleen myös arvostamislain 29 §:n 2 momentissa säädettyä maatilan rakennusmaa-alue käsittelyä. Arvostamislain 29 §:n 2 momentin nojalla maatilaan kuuluva rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvostetaan ensimmäisen myynnin jälkeen kokonaan rakennusmaana, jolloin maa-alue menettää verovapaan maa- tai metsätalousmaan asemansa. Säännöksessä tarkoitettuna rakennusmaa-alueena pidetään käytännössä ranta-asemakaavassa tai yleiskaavassa rakentamiseen osoitettua aluetta.

Säännöksen soveltamisalaa ehdotetaan kavennettavaksi siten, että se koskisi vain ranta-asemakaava-alueita. Maatilojen rakentamattomia yleiskaava-alueita ei ole perusteltua kohdella ankarammin kuin muita rakentamattomia kiinteistöjä, jotka arvostettaisiin 20 prosenttiin aluehinnasta rakentamiseen asti. Nykysääntelyn soveltaminen yleiskaava-alueilla on siten ongelmallista, että Verohallinnolla ei ole tietoa yleiskaavoista, minkä vuoksi säännöksen soveltaminen jää käytännössä maanomistajalta tai kunnalta saatavan tiedon varaan eikä arvostamislain 29 § 2 momentin soveltaminen sen vuoksi ole yhdenmukaista.

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyyppeihin kuuluvat alueet ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 24 §:n nojalla suojellut *luonnonsuojelualueet* vapautettiin hallituksen ohjelman mukaisesti kiinteistöverosta 1.1.2021 voimaan tulleella lailla 1060/2020. Valtiovarainvaliokunta totesi hallituksen esityksestä HE 169/2020 vp antamassaan lausunnossa VaVM 28/2020 vp, että asiantuntijakuulemisessa oli nostettu esiin tarve tarkastella myös muiden luonnonsuojelulain perusteella suojeltujen kohteiden verokohtelua yhdenmukaisuuden lisäämiseksi. Esimerkkeinä tällaisista kohteista mainittiin luonnonsuojelulain mukaisten rajauspäätösten mukaiset luontotyypit ja niiden kiinteistöt. Valiokunta totesi tältä osin yhtyvänsä esitettyyn huomioon.

Ympäristöministeriö on esittänyt, että verosta vapautettaisiin myös luonnonsuojelulain 29 §:n ja 47 §:n nojalla suojellut alueet.

Luonnonsuojelulain 29 §:ssä säädetään siinä lueteltuihin *luontotyyppeihin* kuuluvien luonnontilaisten tai sellaiseen verrattavien alueiden muuttamisen kiellosta. Alueita ei saa muuttaa niin,

että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu. Luonnonsuojelulain 47 §:n mukaan ilmeisen häviämisuhan alla olevat, luonnonsuojeluasetuksessa luetellut uhanalaiset eliölajit ovat erityisesti suojeltavia lajeja. Niiden säilymiselle tärkeän *esiintymispaikan* hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kiellot tulevat voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on määritellyt suojeltavan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Päätöksen liitteenä on kartta, josta alueen rajat ilmenevät. Päätökset ovat voimassa toistaiseksi. Jos alueen luonnonarvot ovat hävinneet, suojelu voidaan lakkauttaa.

Luonnonsuojelualueen perustamisella turvataan luonnon monimuotoisuuden säilymistä suojelualueella. Luonnonsuojelualueita perustetaan yksityisille alueille valtaosin yhteisymmärryksessä omistajan kanssa. Vapaaehtoisuus suojelutavoitteiden toteuttamisessa on nykyisin vakiintunut toimintatapa.

Suojeltuihin luontotyyppeihin ja eliölajien esiintymispaikkoihin kuuluvien alueiden suojelu perustuu sitä vastoin viranomaisen yksipuoliseen kieltoon. Alueet on valtaosin perustettu ennen vuonna 2008 valtioneuvoston periaatepäätöksellä alkanutta METSO-ohjelmakautta (Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma), joka mahdollisti suojelun toteuttamisen vapaaehtoisuuden pohjalta. Vapaaehtoinen suojelu johtaa useimmiten luonnonsuojelulain 24 §:n mukaiseen menettelyyn.

Menettelyllisistä eroista huolimatta eri keinoilla tavoitellaan pitkälti samoja päämääriä. Ei ole pidettävä perusteltuna, että kiinteistönomistajia kohdellaan eri tavoin siitä riippuen, minkälaisella hallinnollisella menettelyllä suojelutavoitteet on toteutettu.

Alueet ovat tarkkarajaisesti määriteltyjä, ja vaikka päätökset ovat voimassa toistaiseksi, ympäristöministeriön arvion mukaan suojelupäätökset ovat käytännössä pysyviä, sillä niitä ei ole lakkautettu juuri lainkaan.

Kyseisiä alueita on vajaat 1 500, yhteispinta-alaltaan vajaat 3 000 hehtaaria. Alueet sijaitsevat valtaosin maa- ja metsätiloilla, jolloin ne arvostetaan nollaan muuna maatalouden maana. Kiinteistöveroa alueista voidaan arvioida kertyvän karkeasti 10 000–30 000 euroa. Asian käytännöllinen merkitys on siten perin vähäinen. Yhdenvertaisuusnäkökohdat kuitenkin puoltavat yhdenmukaista kohtelua, minkä vuoksi myös nyt puheena olevat alueet ehdotetaan vapautettavaksi kiinteistöverosta.

Ympäristöministeriön arvion mukaan toimenpide on omiaan lisäämään kiinnostusta luonnonsuojeluun, ja siten edistämään luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

4.4.2 Varovaisuusperiaate

Verotusarvoa määrättäessä on edellä todetun mukaisesti otettava huomioon kauppahintatietojen perusteella todettu ”kohtuullinen hintataso”. Vaikka maapohjan verotusarvot aiempaa olennaisesti paremmin heijastaisivat käypiä arvoja, on säännöksen ilmaisema varovaisuusperiaate syytä säilyttää. Arvostamistasosta määrätään nykyisin tarkemmin Verohallinnon päätöksellä. Varovaisuusperiaatetta toteuttava säännös ehdotetaan nostettavaksi lain tasolle ja arvostustaso alennettavaksi nykyisestä 75 prosentista 70 prosenttiin aluehinnasta.

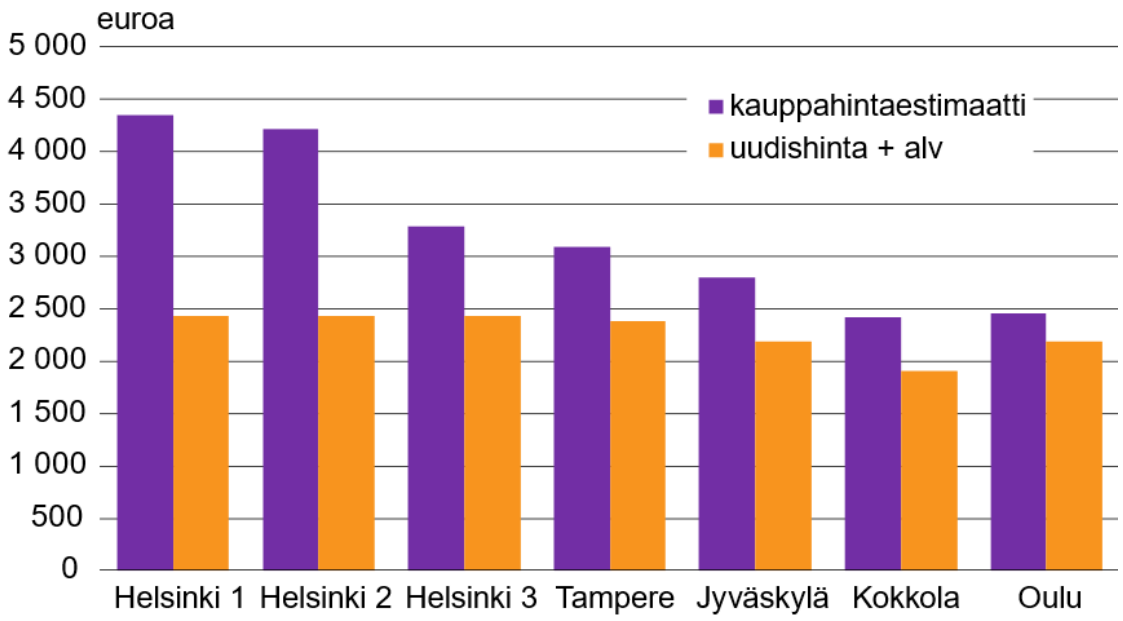
4.4.3 Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintojen julkaisu karttapalvelussa

Kiinteistöverotuksen läpinäkyvyyden lisäämiseksi, maanomistajien ja verovelvollisten palvelemiseksi sekä Verohallinnolle maapohjan arvostamista koskevista yhteydenotoista aiheutuvien kustannusten vähentämiseksi luotaisiin hintakarttapalvelu, jonka kautta jokainen voisi saada Verohallinnon sähköisen karttapalvelun kautta tiedot Maanmittauslaitoksen tuottamista aluehinnoista koko maassa. Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin (1346/1999), jäljempänä *verotietolaki*, lisättäisiin karttapalvelun toteuttamiseksi tarpeelliset säännökset. Palvelun käyttäminen edellyttäisi tunnistautumista.

4.5 Rakennuksen osuus koko kiinteistön arvosta

Vaikka vero määrätään erikseen rakennusten ja maapohjan osalta, vero maksuunpannaan koko kiinteistöstä. Maapohjan ja rakennusten arvo-osien suhde vaihtelee alueittain. Seuraavassa tarkastellaan asetelmaa uusia asuinkerrostaloja koskevien tilastotietojen valossa eräissä kunnissa.

Kaaviosta alla ilmenevä kauppahintaestimaatti on toteutuneiden uusien asuntojen kauppahinnoilla estimoitu koko rakennuksen kauppahinta ja tämä kauppahinta on jaettu rakennuksen kokonaispinta-alalla, mihin sisältyy myös asunto-osakeyhtiön yhteiset tilat. Rakennuksen arvona on pidetty Tilastokeskuksen määrittämää uudishintaa lisättynä arvonlisäverolla. Verotuksen perusteena käytetyt perusarvot sitä vastoin perustuvat arvonlisäverottomaan uudishintaan, kuten jälleenhankinta-arvot nykyisin.



Helsingin kolmea aluetta koskevissa esimerkeissä uudishintaperusteiset rakennuskustannukset ovat samat, mutta kauppahintaestimaatti vaihtelee rakennuksittain. Korkeammat asuntojen hinnat eivät siten selity sillä, että rakennuskustannukset olisivat merkittävästi korkeammat kuin muualla maassa. Uudishintojen ero kalleimman Helsingin (hinta-alue 1) ja halvimman Kokkolan (hinta-alue 6) välillä on noin 500 euroa.

Kauppahintaestimaatin ja uudishinnan väliseen eroon vaikuttaa keskeisesti sijainti, ja jossain määrin myös se, että rakennuskohtaiset ominaisuudet poikkeavat uudishinnan laskennan taustalla olevasta mallirakennuksesta sekä mahdolliset alueelliset erot rakennuttajien katteissa.

4.6 Veroprosentit

4.6.1 Maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista

Maapohjaan sovellettava veroprosentti ehdotetaan eriytettäväksi yleisestä kiinteistöveroprosentista, jotta kunnat voisivat tarkoituksenmukaisesti käyttää kiinteistöveroa muun muassa maankäytön ohjauksen välineenä alueelliset olosuhteet ja verotusarvojen taso huomioon ottaen ja samalla säädellä verorasituksen jakautumista paikalliset olosuhteet huomioiden.

Veroprosenttien eriyttäminen on myös käytännössä edellytys sille, että maapohjan osuutta kiinteistöverotuksessa voitaisiin niin haluttaessa kasvattaa. Maapohjan erillistä veroprosenttia, joka

kohdistuu kaikkeen maapohjaan yhtenäisesti, on ehdottanut esimerkiksi verotuksen kehittämistyöryhmä loppuraportissaan (Valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010). Työryhmän näkemys siitä, että maapohjaan kohdistuva kiinteistövero on neutraali vero, joka ei ohjaa maanomistajien käyttäytymistä, on taloustieteen piirissä laajalti hyväksytty.

Eriyttämisen johdosta kunnanvaltuuston olisi määrättävä erikseen rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentti ja maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti.

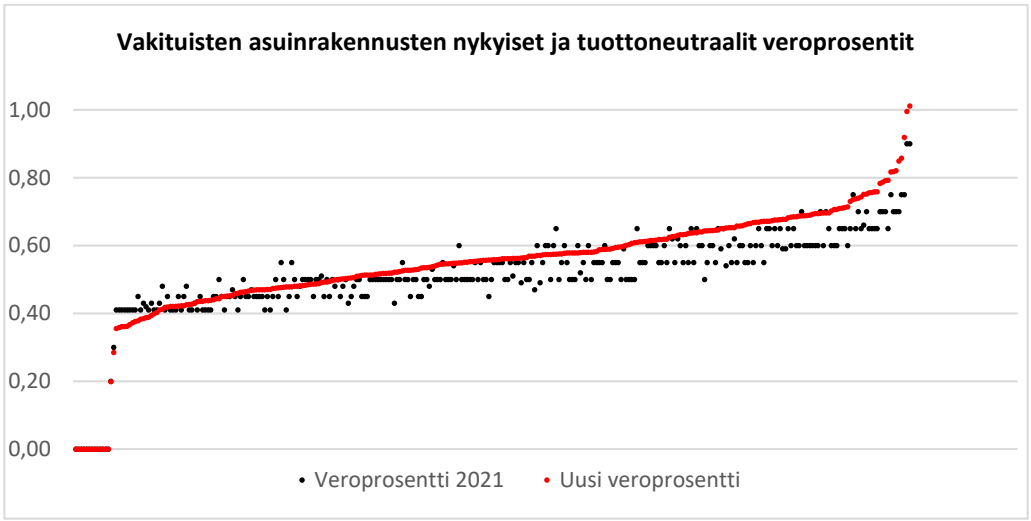
4.6.2 Veroprosentit

Verotusarvojen nousu ja erillisen veroprosentin määrääminen maapohjalle antavat aiheen määrittää veroprosenttien alarajat maapohjalle sekä rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluville rakennuksille samoin kuin tarkistaa vakituisen asuinrakennuksen ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin alarajoja.

Veroprosenttien ylärajaa puolestaan on arvioitava muiden kuin vakituisten asuinrakennusten ja etenkin voimalaitosten osalta, koska kunnat ovat yleisesti määränneet niihin sovellettavan veroprosentin vaihteluvälin yläpäästä. Ylärajojen määrittämisessä on lähtökohtana, että kunnat voivat saavuttaa saman verokertymän kustakin veropohjan osa-alueesta kuin nykyisin.

Maapohjan ja rakennusten yleiset kiinteistöveroprosentit ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti

Uudistuksen lähtökohtiin kuuluu veroprosenttien vaihteluvälien asettaminen siten, että kunnat eivät joudu kiristämään verotusta tahtomattaan. Alla olevista kuvioista ilmenevät osa-alueittain kuntien nykyiset veroprosentit (mustat pisteet) sekä Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen hinta-aineiston pohjalta lasketut maapohjan, vakituisten asuinrakennusten ja rakennusten yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten tuottoneutraalit veroprosentit (punaiset pisteet). Kuviosta ilmenevät nykyisiä veroprosenttien vaihteluvälien alarajoja alemmat veroprosentit koskevat Ahvenanmaan kuntia, jossa sovelletaan maakunnan kiinteistöverolain mukaisia prosentteja.



Tuottoneutraalilla veroprosentilla tarkoitetaan sitä veroprosenttia, jolla kunta saavuttaisi uudesta veropohjasta saman verokertymän kuin nykyisiä verotusarvoja ja veroprosentteja sovellettaessa. Kuvioissa kunnat on asetettu tämän tuottoneutraalin veroprosentin mukaan nousevaan järjestykseen. Laskelmat on tehty vuodelta 2020 toimitettua kiinteistöverotusta koskevien verotusarvojen ja vuodelle 2021 määrättyjen veroprosenttien perusteella.

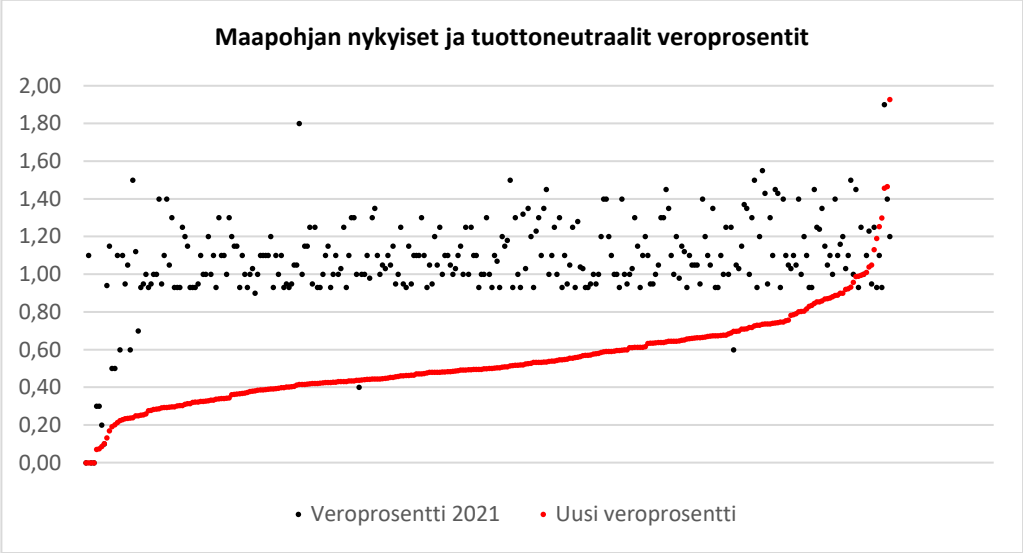
Nykyiset ja laskelmissa käytetyt tuottoneutraalit veroprosentit samoin kuin niiden määrittämisessä käytetyt laskennalliset kiinteistöveropohjat ilmenevät esityksen liitteestä II.

Vakituisten asuinrakennusten tuottoneutraalin veroprosentin aritmeettinen keskiarvo nousisi nykyisestä 0,51:stä 0,54:ään. Verotusarvoilla painotettu keskiarvo sen sijaan alenee hivenen. Vakituisten asuinrakennusten verotusarvot nousisivat koko maan tasolla prosentilla ja alenisivat kunnissa keskimäärin (aritmeettinen keskiarvo) viidellä prosentilla. Esimerkiksi normaalisti varustellun 120 m² suuruisen tai suuremman uuden omakotitalon yksikköarvo muuttuisi nykyisestä 590 eurosta alueesta riippuen 570–810 euroon neliömetriltä. Yksikköarvo nousisi siten enimmillään 37 prosentilla ja alenisi enimmillään kolmella prosentilla.

Ikäalennukset muuttavat asetelmaa siten, että kun esimerkiksi vastaavan vuonna 1975 rakennetun puurakenteisen omakotitalon verotusarvo ikäalennukset huomioiden on 251 euroa neliömetriltä vuonna 2021, muutosten johdosta verotusarvo olisi vuoden 2021 tasossa alueesta riippuen 186-265 euroa neliömetriltä. Nykyiseen lineaariseen laskentatapaan perustuva puutalon 1,25 prosentin ikäalennus alentaa verotusarvon 45 vuodessa 42,5 prosenttiin jälleenhankinta-arvosta, ehdotettuun degressiiviseen laskentatapaan perustuva 2,4 prosentin ikäalennus puolestaan noin 33 prosenttiin.

Veroprosentit vaihtelevat kunnittain nykyistä enemmän, johtuen kasvavista eroista kuntien veropohjassa. Siihen vaikuttaa eniten alueellisten rakennuskustannusten sekä omakoti- ja paritalojen markkinahintoihin perustuvan kertoimen erojen lisäksi rakennusten keskimääräinen ikä uusien ikäalennusprosenttien ja ikäalennusten laskentatavan johdosta.

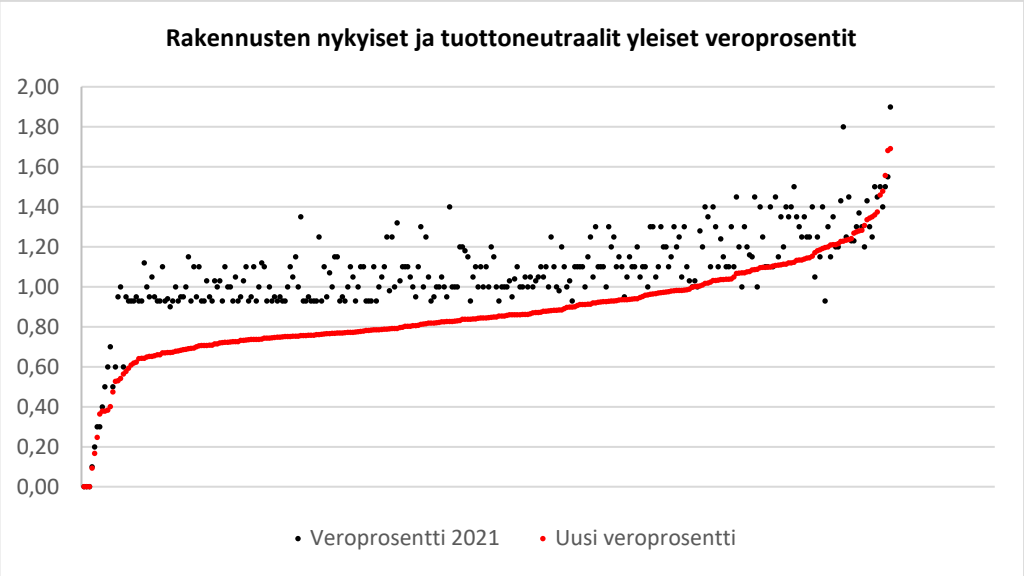
Maapohjan osalta vastaava tarkastelu ilmenee alla olevasta kuviosta.



Maapohjan verotusarvot nousisivat koko maassa 121 prosentilla ja kunnissa keskimäärin 125 prosentilla.

Tuottoneutraalien veroprosenttien suhteelliset erot kuntien välillä ovat selvästi suuremmat kuin rakennusten kohdalla, mikä kuvastaa maapohjan markkina-arvojen alueellista eriytymistä, joka on selvästi rakennuskustannusten eroja suurempi. Kuviosta ilmenee, että oikeassa reunassa uutta veroprosenttia kuvaavan käyrän alapuolelle asettuvat muutama kunta joutuisivat korottamaan veroprosenttiaan saavuttaakseen vuoden 2020 veropohjan ja 2021 veroprosenttien mukaan lasketun kertymän.

Yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten osalta asetelma ilmenee kuviosta alla.



Yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousisivat koko maassa 9 prosentilla ja kunnissa keskimäärin 25 prosentilla.

Ehdotetut veroprosenttien alarajat on määritetty siitä lähtökohdasta, että yksittäiset kunnat eivät joudu kiristämään minkään veropohjan osa-alueen verotusta.

Veroprosenttien ylärajat asetettaisiin siten, että kaikki kunnat voisivat saavuttaa nykyisen verokertymän. Ylärajat on pyöristetty seuraavaan ylempään veroprosentin kymmenykseen.

Veroprosentin vaihteluvälit ehdotetaan seuraaviksi:

Maapohja	0,13–2,00
Vakituinen asuinrakennus	0,35–1,00
Rakennukset yleinen	0,53–1,70

Veroprosenttien ylärajojen määrittelyssä ei ole voitu ottaa huomioon sitä, että jaksossa 4.7 ehdotettu kiinteistöveron nousua siirtymäaikana rajoittava säännös leikkaisi kuntien verotuloja ja antaisi kunnille perusteita määrätä veroprosenttinsa vastaavasti korkeammaksi rajoitussäännöstä aiheutuvien verotulomenetysten kompensoimiseksi. Yksittäistapauksissa ylärajat voivat rajoittaa kuntien mahdollisuutta tähän kompensaatioon.

Verotietolaissa ehdotetaan säädettäväksi kunnan oikeudesta saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämiseksi tarpeellisia vuodelta 2021 toimitetussa kiinteistöverotuksessa käytettyjä tietoja.

Rakentamaton rakennuspaikka

Asemakaava-alueella olevan rakentamattoman rakennuspaikan vähimmäisprosentti niissä pääkaupunkiseudun ja kehysalueiden 14 kunnassa, jotka ovat velvollisia määräämään erillisen veroprosentin, on 3,00 prosenttiyksikköä kunnan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Vuodelle 2021 näistä kunnista kahdeksan määräsi matalinta sallittua korkeamman veroprosentin. Muissa kunnissa erillisen veroprosentin määrääminen on kunnan harkinnassa ja alaraja on 2,00, eli sama kuin yleisen kiinteistöveroprosentin yläraja. Näistä kunnista 146 määräsi erillisen veroprosentin rakentamattomille rakennuspaikoille.

Pääkaupunkiseudun kunnissa sovellettavaa veroprosenttia koskevaa säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että veroprosentin tulee olla kunnan määräämää maapohjan yleistä veroprosenttia 1,40 prosenttiyksikköä korkeampi, nykyisen 3,00 prosenttiyksikön sijasta.

Ero maapohjan yleiseen veroprosenttiin on määritetty siten, että rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti säilyisi keskimäärin suhteellisesti suunnilleen saman verran yleistä veroprosenttia korkeampana kuin pienintä sallittua veroprosenttia nyt soveltavissa kunnissa. Tällöin korotetulla veroprosentilla tavoiteltu kannustinvaikutus saada maata asuinrakentamiskäyttöön säilyisi.

Vuonna 2021 rakentamattoman rakennusmaan veroprosentti mainituissa kunnissa oli 3–4-kertainen ja keskimäärin 3,8-kertainen yleiseen veroprosenttiin verrattuna. Ehdotuksen myötä vähimmäismäärä olisi näissä kunnissa olisi samoin noin 3,8-kertainen verrattuna maapohjan yleiseen veroprosenttiin, jonka kuntien on oletettu määräävän tuottoneutraalisuus-olettaman mukaisesti.

Koska maapohjan veroprosentin vaihteluväli kunnissa laventuisi nykyisestä, ehdotetaan alaraja myös muiden kuntien osalta kytkettäväksi kunnan määräämään maapohjan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin tulisi olla sitä korkeampi. Koska veroprosentin määrääminen on vapaaehtoista, ei ole erityisiä perusteita sille, että veroprosentin olisi oltava tietyn määrän maapohjan yleistä veroprosenttia korkeampi.

Veroprosentin yläraja on perusteltua kohtuussyistä. Se rajoittaa sääntelyn käyttämistä sen tarkoitusten vastaisesti fiskaalisiin tarkoituksiin, rakennusmaan tarjontaa lisäävien tavoitteiden sijasta. Vuonna 2021 kaikkiaan 160 kunnasta, jotka olivat määränneet erillisen veroprosentin rakentamattomalle rakennuspaikalle, 26 oli määrännyt veroprosentiksi enimmäismäärän 6,00.

Veroprosentin enimmäismäärä ehdotetaan alennettavaksi 3,00:aan. Enimmäisprosentti on määritetty siten, että kunnilla olisi mahdollisuus määrätä veroprosenttinsa suhteellisesti saman verran maapohjan yleistä veroprosenttia korkeammaksi kun nykyisin. Poikkeuksen muodostaisivat kuusi kuntaa.

Voimalaitokset

Voimalaitosten veroprosentin yläraja on selvästi rajoittanut veroprosenttien tasoa. Kunnista, jotka ovat määränneet erillisen veroprosentin voimalaitoksille, 60 prosenttia soveltaa enimmäismäärää 3,10 prosenttia ja 80 prosentilla kunnista veroprosentti on vähintään 2,80.

Voimalaitosten muodostamalla veropohjalla on vanhastaan ollut erityistä merkitystä monille pienemmille kunnille kasvukeskusten ulkopuolella. Kyse on tyypillisesti maaseutuvaltaisista vesistöjen äärellä sijaitsevista voimalaitoskunnista, joista monet kärsivät muuttotappiosta ja väestön ikääntymisestä johtuvista taloudellisista vaikeuksista. Voimalaitosten merkitys muidenkin kuntien veropohjassa on kasvanut tuulivoimainvestointien ja vuoden 2018 alusta voimaan tulleen tuulivoimapuistoja koskevan muutoksen johdosta, jolla pienvoimaloiden tehorajaa koskevaa säännöstä muutettiin siten, että tehoraja lasketaan yhteisen liittymispisteen kautta sähköverkkoon kytkettyjen useiden voimalaitosten yhteenlasketun nimellistehon perusteella. Valtaosa tuulivoimaloista tuli toimenpiteen johdosta voimalaitosten korotetun veroprosentin piiriin.

Rakennusten ja rakennelmien perusarvon määrittäminen 50 prosenttiin rakentamiskustannuksista nykyisen 75 prosentin sijasta merkitsee voimalaitosveroprosentin piiriin kuuluvien voimalaitosten muodostaman veropohjan arvon alenemista kolmanneksella. Tämä johtuu siitä, että runsaat 95 prosenttia näiden voimalaitosten muodostamasta veropohjasta eli ydin- vesi- ja tuulivoimaloista arvostetaan nykyisin ja arvostettaisiin vastaisuudessakin toteutuneiden rakentamiskustannusten perusteella, koska niille ei ole voitu määrittää yksikköhintoja. Vähäinen osa voimalaitosveroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista arvostetaan valtiovarainministeriön

asetuksen mukaisten kaavamaisten yksikkökustannusten perusteella, yleensä teollisuusrakennuksina. Nämä arvostettaisiin vastaisuudessa uusien yksikköarvojen perusteella, oletettavasti yleensä sähköntuotantorakennuksina.

Voimalaitosten verotusarvon alentuessa veroprosentin enimmäismäärää korotettaisiin, jotta kunnille turvataan niistä nykyinen verokertymä. Enimmäismäärä ehdotetaan korotettavaksi veropohjan arvon alenemista vastaavasti 3,10 prosentista 4,65:een (= 50/75 x 3,10).

Uusien yksikköarvojen perusteella arvostettavien voimalaitosten osalta kuntien veropohja vahvistuisi, mutta verokertymän kasvu jäisi koko maan tasolla marginaaliseksi. Näiden voimalaitosrakennusten luokitusmuutoksiin ja siitä aiheutuviin veropohjavaikutuksiin saattaa liittyä muita veropohjan osa-alueita enemmän epävarmuutta.

Muut kuin vakituiset asuinrakennukset

Muiden kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin yläraja on aiemmin selvästi rajoittanut veroprosentteja. Vielä vuodelta 2015 toimitetussa kiinteistöverotuksessa, jolloin kyseinen veroprosentti sai olla enintään 0,6 prosenttiyksikköä kunnan määräämää vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia korkeampi, 170 kuntaa sovelsi enimmäisprosenttia. Sittemmin veroprosenttien sallittua eroa levennettiin ja vuoden 2017 alusta kytkennästä vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttiin luovuttiin. Vuodelta 2021 toimitettavassa verotuksessa kunnista vain kaksi on määrännyt prosentiksi enimmäismäärän 2,00.

Ylärajaa on vanhastaan perusteltu sillä, että näin rajoitetaan kuntia kohdistamasta vieraspaikkakuntalaisiin kesäasukkaisiin kohtuuttoman tasoista verotusta. Vaikka nykyisen tasoinen yläraja ei käytännössä muodosta rajoitetta kunnille päättää veroprosentistaan, arvostamisuudistus ei sellaisenaan anna aihetta arvioida ylärajan perusteita uudelleen.

Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvo nousisi sekä koko maan tasolla että kunnissa keskimäärin noin 24 prosentilla. Tuottoneutraalin veroprosentti vaihtelee 0,68:sta 1,85:een.

Veroprosentin ylärajaksi ehdotetaan 1,90, jolloin kaikki kunnat voivat saavuttaa saman verokertymän kuin ennen arvostamisuudistusta. Veroprosentin alarajaksi ehdotetaan nykyistä vastaavasti rakennusten yleisen veroprosentin vähimmäismäärä eli 0,53, johon rakennusten yleisen veroprosentin vähimmäismäärä alenisi nykyisestä 0,93:sta. Mikään kunta ei joutuisi alarajan johdosta kiristämään vapaa-ajanasuntojen verotusta nykyisestä.

4.6.3 Vakituisen asumisen määritelmä

Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin ei ole katsottu soveltuvan hoitolaitoksiin eikä asumispalveluyksiköihin, vaan ne kuuluvat yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin. Oikeuskäytännössä (KHO 1996-B-554) yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin on katsottu kuuluvan myös palvelukodit, joissa asuville erityishuoltoa tarvitseville annetaan pitkäaikaiseksi tarkoitettua laitoshoitoa. Tuoreimmassa tapauksessa KHO:2017:35 korkein hallinto-oikeus katsoi, että dementoituneille tai fyysisesti huonokuntoisille vanhuksille tarkoitetun hoivakodin asukkaat asuivat hoivakodissa ensisijaisesti siellä tarjottavien hoivapalveluiden vuoksi. Vaikka eräät seikat, kuten asumisen pitkäaikaisuus samoin kuin asukkaan hoivakodin kanssa tekemä vuokrasopimus, puoltaisivat tulkintaa, että rakennukseen sovellettaisiin vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia, kokonaisarvioinnin perusteella katsottiin, että hoivakotirakennusta ei ole tarkoitettu käytettäväksi kiinteistöverolaissa tarkoitetulla tavalla pääosin vakituiseen asumiseen.

Verotuskäytäntö ei kuitenkaan ole yhdenmukaista. Oikeustilan selkeyttämiseksi ja eri muodoissa tapahtuvan asumisen verokohtelun yhdenvertaisuuden edistämiseksi ehdotetaan vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia koskevaa säännöstä tarkistettavaksi siten, että se kattaisi myös sosiaalihuollon asumispalvelut, vaikka asumiseen liittyy hoitoa ja huolenpitoa tai muita palveluja. Asumisen voitaisiin katsoa olevan vakituista myös silloin, kun asukkaille tarjotaan

sosiaalihuoltolain (1301/2014), vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987, jäljempänä *vammaispalvelulaki*) tai kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (519/1977) nojalla järjestetyn asumisen ohessa muita palveluja.

4.7 Kiinteistöveron nousun rajoittaminen siirtymävaiheessa

Verotusarvojen kehitys ei edellä todetun mukaisesti ole seurannut markkina-arvojen ja rakentamiskustannusten kehitystä. Varsinkin eri alueilla sijaitsevien maapohjien, mutta myös eri rakennustyyppien välillä tässä kehityksessä voi olla selviä eroja. Osalle kiinteistöistä arvostuksen saattaminen maapohjan kauppahintojen ja rakentamiskustannusten nykytason mukaiselle kohtuulliselle tasolle merkitsee suhteellisesti ja euromääräisesti vähäistä suurempaa verokustannuksen nousua siitäkin huolimatta, että kunnat asettaisivat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti.

Merkittävämpiä veroperusteiden muutoksista aiheutuvia kertakorotuksia on katsottu tarkoituksenmukaiseksi rajoittaa siirtymäkautena ja näin helpottaa kiinteistönomistajien sopeutumista uuteen tilanteeseen. Kiinteistöverolakiin ehdotetaan otettavaksi vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa sovellettava veron nousua rajoittava säännös. Kiinteistöveroa ei maksuunpantaisi siltä osin kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Poikkeuksen tästä muodostaisivat erikseen todetut verotusarvon nousuun vaikuttaneet seikat, kuten maapohjan riittävän määräinen nousu, vähäistä suurempi lisärakentaminen tai sovellettavan veroprosentin muutos käyttötarkoituksen muutoksen johdosta.

Veron nousua rajoittava ja myös käytännössä sovellettavissa oleva säännös ei ole ongelmaton. Nousu edellisestä vuodesta voi johtua myös muista kuin uudistuksesta aiheutuvista muutoksista. Ne voivat koskea maapohjaa, rakennuksia, omistussuhteita, veroprosenttia tai näistä useampia yhdessä. Maapohjan verotusarvo voi nousta esimerkiksi kaupan johdosta pinta-alan muuttuessa. Maksettava vero voi nousta maapohjan siirtyessä yleisen kiinteistöveron piiristä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin piiriin. Rakennusten verotusarvoa kasvattavat laajennukset, uuden rakennuksen rakentaminen ja rakenteilla olevan rakennuksen valmistumisasteen muutokset. Maksettavan veron määrää lisää myös rakennuksen siirtyminen esimerkiksi vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiristä yleisen tai vapaa-ajanasuntojen veroprosentin piiriin. Muutos voi aiheutua myös siitä, että Verohallinnon kiinteistötiedot täydentyvät esimerkiksi kuntien ilmoittaessa kiinteistötiedoista puuttuvia rakennuksia koskevia tietoja.

Nousua aiheutuu myös siltä osin kuin kunnat asettavat veroprosenttinsa vuodelle 2024 tuottoneutraalia veroprosenttia korkeammalle tasolle. Tästä syystä aiheutuva maksettavan veron nousu ei estäisi säännön soveltamista, koska veron nousun syyn arviointia ei ole asianmukaista kytkeä hallituksen esityksen vaikutusarvioinnin perusteena käytettyihin arvioihin.

Rajoitussääntö vaikeuttaa veroprosenttien määräämistä ja voi johtaa siihen, että kunnat mitoittavat veroprosentin varovaisuussyistä varmuuden vuoksi korkeammaksi kuin olisi tarpeen budjetoidun verokertymän saavuttamiseksi. Todellinen kertymä selviää vasta jälkikäteen.

Laskentateknisistä syistä veron nousua joudutaan rajoittamaan samassa suhteessa sekä rakennuksen että maapohjan osalta, silloinkin kun maapohjalla ja rakennuksella on eri omistaja.

Rajoitussäännön soveltamisesta tai soveltamatta jäämisestä ennakoidaan aiheutuvan melko paljon muutoksenhakuja, koska normaaleista kiinteistötietojen muutoksista johtuvia vaikutuksia voidaan automaatiossa rajata pois vain rajallisesti. Rajoitussääntö tulisi tämän vuoksi kohdistumaan joihinkin kiinteistöihin aiheettomasti ja joidenkin kiinteistöjen kohdalla jäädä aiheettomasti soveltamatta. Kiinteistötietojen muutoksia on vuosittain satoja tuhansia, minkä vuoksi tapauskohtainen käsittely Verohallinnossa ei ole mahdollista. Virheelliset soveltamisratkaisut jäisivät siten suurelta osin muutoksenhaussa oikaistavaksi, aiheuttavat verotukseen epäyhdenmukaisuutta sekä kuormittavat Verohallintoa, kuntia ja muutoksenhakuelimiä.

Mainituista rajoitussääntöön liittyvistä vaikutuksista huolimatta hallitus pitää sitä tarpeellisena.

5 Pääasialliset vaikutukset

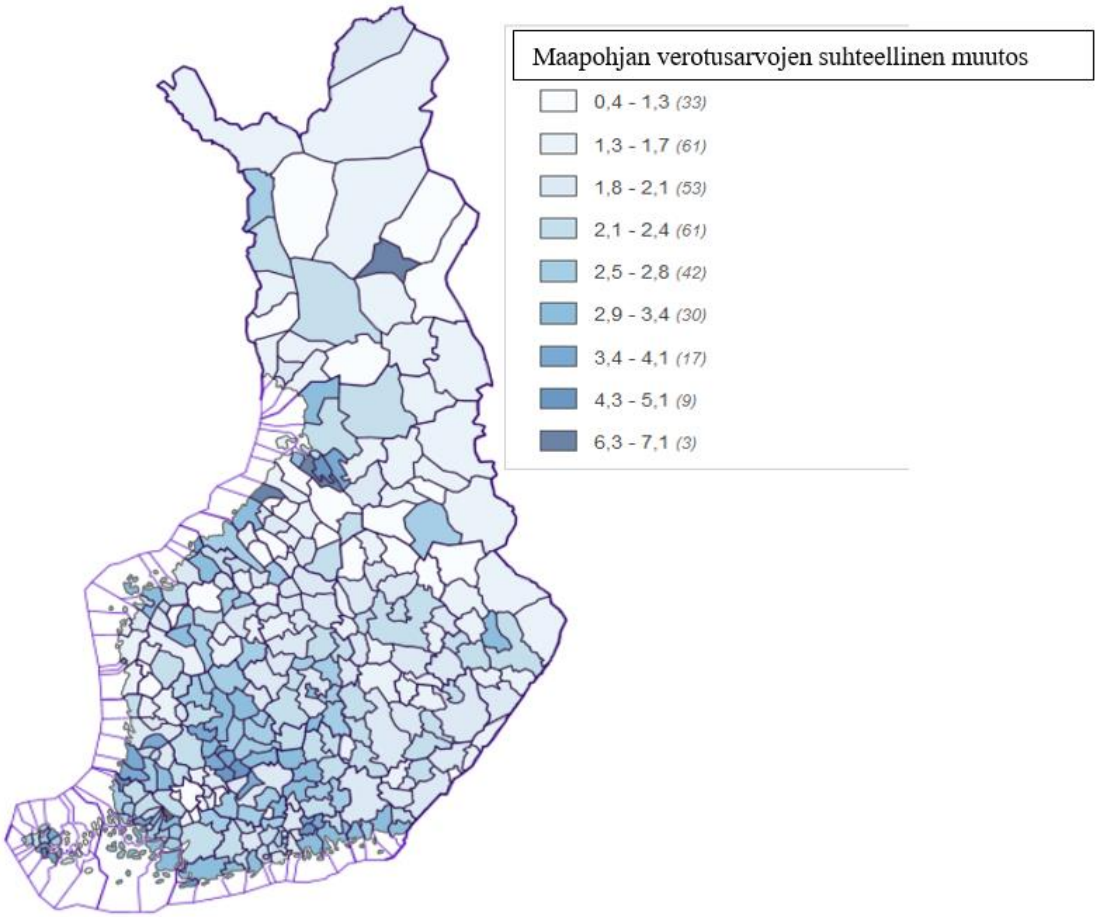
5.1 Yleistä vaikutusarvioinnista

Uudistuksen vaikutuksia on arvioitu Verohallinnon kiinteistöverotuksen tietokantaan sisältyviä kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia ja rakennelmia koskeviin vuoden 2020 kiinteistöverotusta koskeviin tietoihin ja kuntien 2021 verotuksessa sovellettaviin veroprosentteihin perustuvalla mikrosimulaatiolla. Tarkastelua varten on laskettu kuntakohtaisesti veroprosentit, jolla kukin kunta saavuttaisi eri veroprosenttien piiriin kuuluvista veropohja-alueista saman verokertymän kuin vuoden 2021 veroprosentilla. Keskeiset veropohjan osa-alueet ovat maapohja, vakituiset asuinrakennukset ja yleisen veroprosentin piiriin kuuluvat rakennukset.

Jotta voidaan tarkastella verotusarvojen muutoksen vaikutuksia erillään kuntien veroprosentteja koskevien tulevien päätösten vaikutuksista, on välttämätöntä tehdä se laskentaoletus, että kunnat asettavat uudet veroprosentit siten, että verokertymä säilyy ennallaan.

Saman veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten ja maapohjan verotusarvojen muuttuessa keskenään eri tavoin veropohjassa tapahtuu koko maassa ja kuntien sisällä suhteellisia muutoksia. Selvimmin näin tapahtuu maapohjan osalta, kun aluehintojen uudelleen määrittely johtaa aluehintojen eritasoiseen nousuun tai laskuun kuntien ja saman kunnan eri alueiden välillä.

Maapohjien verotusarvon kuntakohtaista muutosta kuvaa alla oleva kartta, josta ilmenee, miten monikertaiseksi verotusarvojen yhteismäärän voidaan Maanmittauslaitoksen tämänhetkisten arvioiden perusteella arvioida muuttuvan vuoden 2020 tasosta.

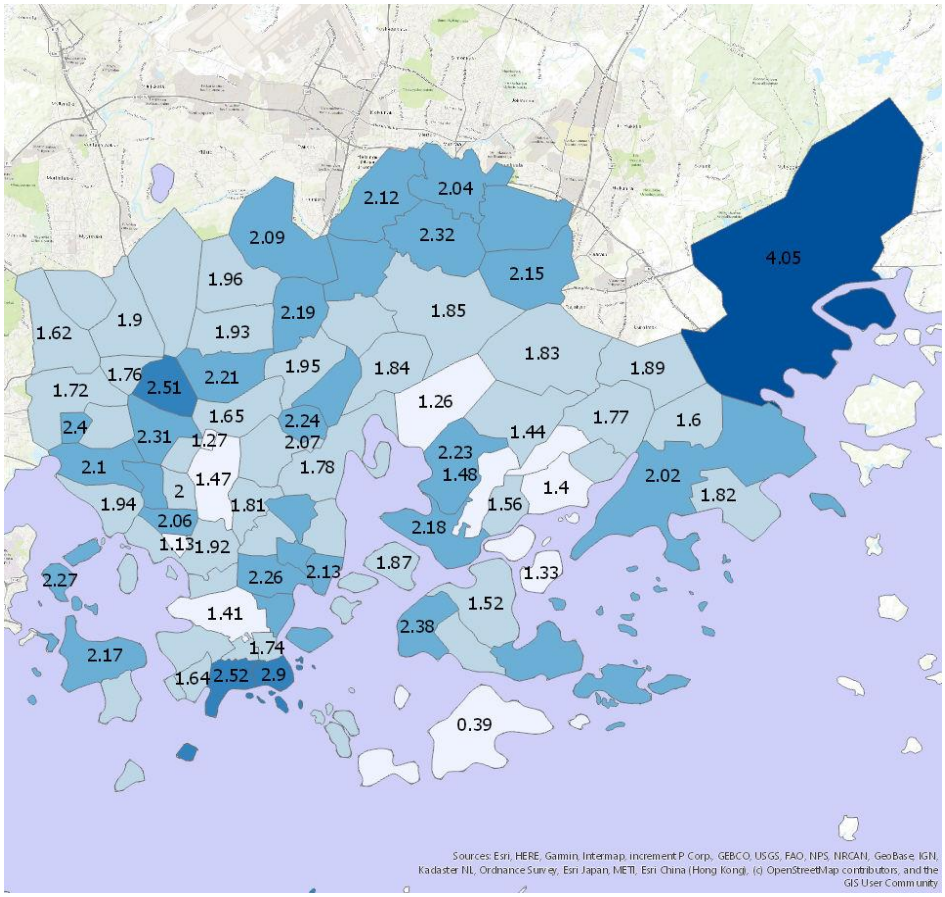


Muutokset vaihtelevat merkittävästi kunnittain riippuen erityisesti verotusarvojen viimeisten päivitysten ajankohdasta ja myöhemmästä hintakehityksestä. Yleensä verotusarvot nousisivat kunnissa 2–4-kertaisiksi, kahdessa kunnassa noin 7-kertaiseksi, joissakin myös alenisivat. Koko maan tasolla verotusarvot nousisivat keskimäärin 2,2-kertaiseksi.

Verotusarvoja on tuoreimmin tarkistettu merkittävimmissä kasvukeskuksissa ja niiden lähikunnissa ja esimerkiksi pääkaupunkiseudun kuntien veropohja nousisi keskimääräistä vähemmän, 1,5–2,3-kertaiseksi, sekä Turussa, Oulussa ja Tampereella 2,3–2,7-kertaiseksi.

Maapohjan verotusarvot nousevat yleisesti ottaen suhteellisesti enemmän kunnissa, joissa verotusarvot ovat nykyisin matalat. Näissä kunnissa myös maapohjan muodostaman veropohjan arvo on yleensä pieni.

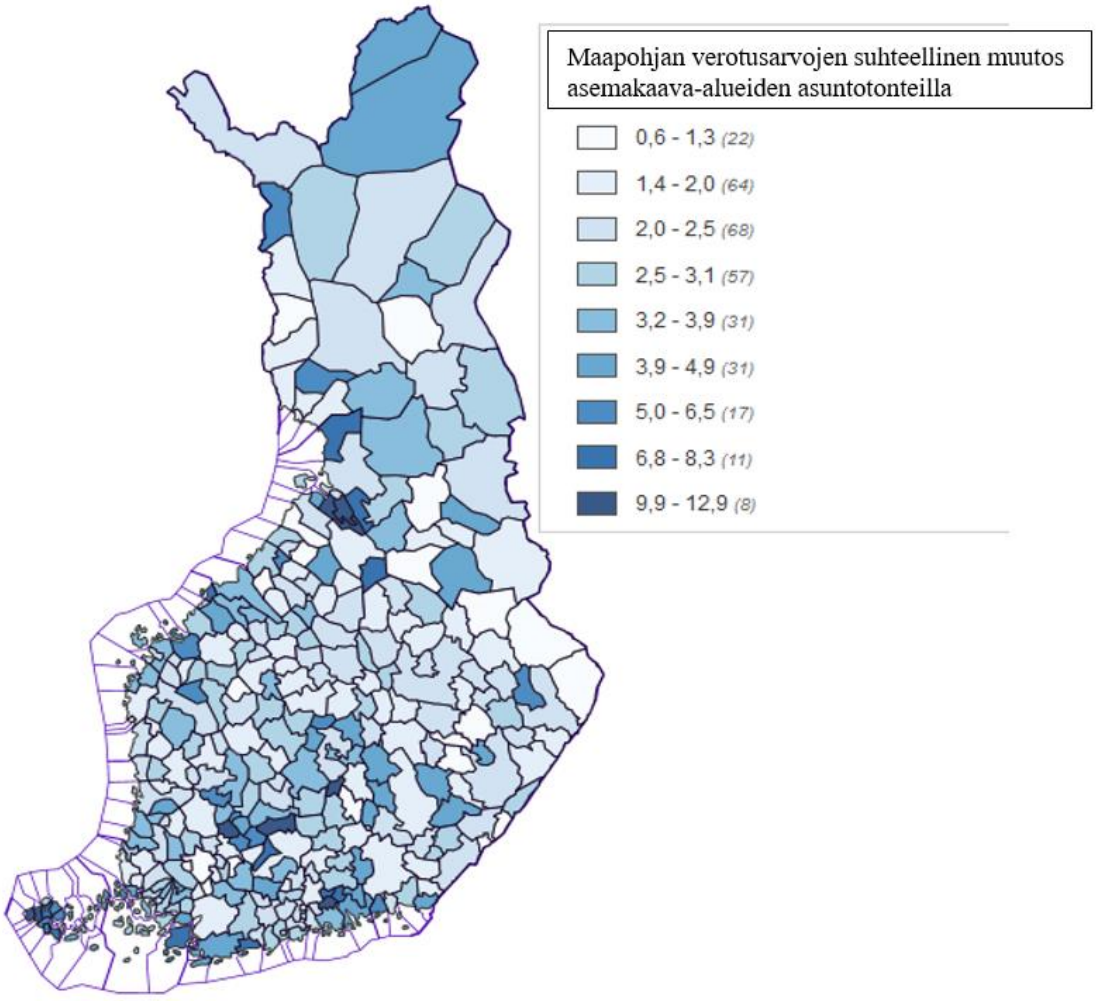
Kuntien sisäiset suhteellisten muutosten erot riippuvat nekin keskeisesti viimeisten veropohjapäivitysten jälkeisestä hintakehityksestä kunnissa. Nämä erot ovat suurimpia houkuttelevimpien ja epäkiinnostavien sijaintien välillä. Alla olevasta kartasta ilmenevät verotusarvojen suhteelliset muutokset Helsingin 83:lla postinumeroalueella. Verotusarvot nousevat Helsingissä keskimäärin noin 1,9-kertaisiksi. Verotusarvot nousevat kaikilla postinumeroalueilla Santahaminaa lukuun ottamatta. Nousu on vähäistä esimerkiksi Viikissä, runsaat 1,2-kertainen ja suurinta Östersundomissa, nelinkertainen sekä Kaivopuistossa, jossa nousu on lähes kolminkertainen. Postinumeroaluekohtaiseen tarkasteluun liittyy kuntakohtaista tarkastelua enemmän epätarkkuutta, koska hinta-alueet eivät noudata postinumeroalueiden rajoja. Postinumeroaluekohtaisia tietoja ei käytetä verotuksen tarpeisiin.



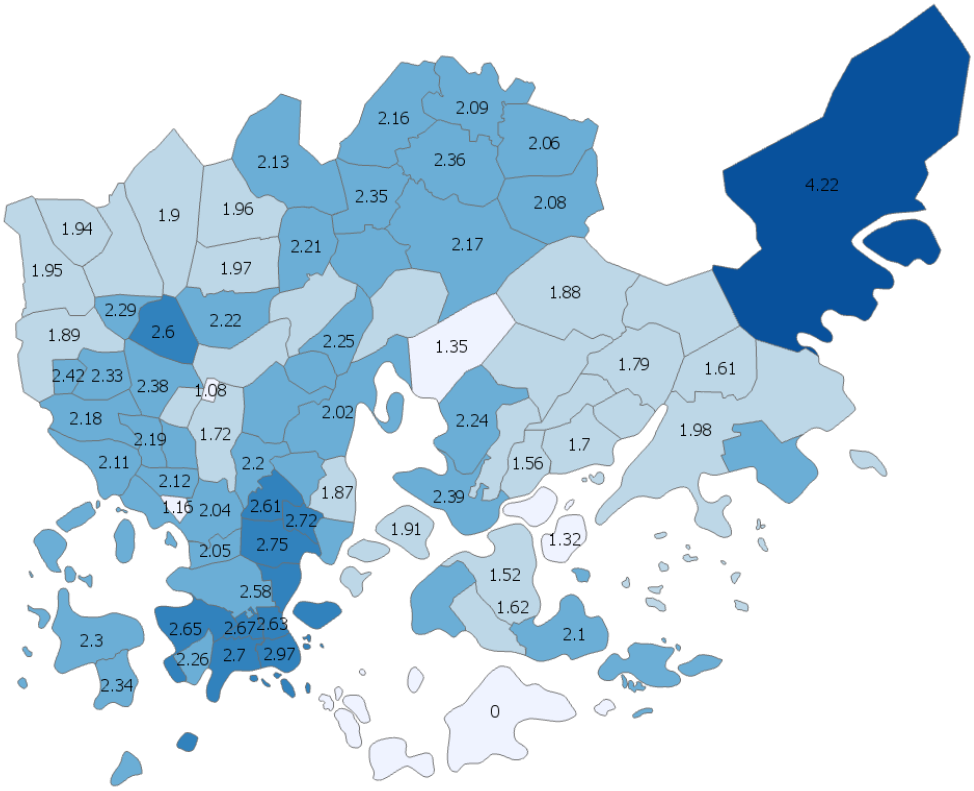
Monissa etenkin maaseutumaisissa kunnissa asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla suhteellisten muutosten erot voivat olla verrattain vähäisiä. Rannoilla verotusarvot ovat nousseet

enemmän kuin sisämaassa. Rantakerroin osoittaa rantatontin ja sisämaatontin arvosuhteen. Rantakerroin on asemakaava-alueella enimmillään 3,5 ja keskimäärin 2,4. Asemakaavan ulkopuolella rantakerroin on enimmillään 7 ja keskimäärin 4,4. Rantatonttien hintojen nousut selittyvät todennäköisesti osaksi puutteilla verotusaineistossa. Nykyaikaista paikkatietojärjestelmää hyödyntävässä uudessa arvostamismenetelmässä voidaan nykyistä paremmin oikaista verotusaineiston puutteita esimerkiksi rantatietojen osalta.

Asemakaava-alueiden asuntotonttien verotusarvojen osuus koko maan veropohjasta on noin 60 prosenttia ja niiden verotusarvo nousee muita käyttötarkoituksia olevia tontteja hieman enemmän, koko maan tasolla keskimäärin 2,4-kertaiseksi. Asemakaava-alueiden asuntotonttien suhteellisten muutosten erot kuntien välillä ovat myös suuremmat, kahdeksassa kunnassa verotusarvot keskimäärin alenisivat nykyisestä ja 15 kunnan verotusarvot nousisivat vähintään 7-kertaiseksi. Nousu on melko tasaista kunnissa, joissa on erityisen suuri veropohja: kunnissa, joissa veropohja on yli miljardi euroa, verotusarvot nousisivat 2,2–3,1-kertaiseksi.



Kuntien sisällä asuntotonttien verotusarvomuutokset voivat olla suurempia kuin kunnan kaikkien tonttien keskimäärin. Helsingissä asuntotonttien verotusarvon suhteellinen muutos on pienin Ilmalassa, 1,1-kertainen ja suurin Östersundomissa, 4,2-kertainen.



Rakennusten osalta tapahtuu samoin suhteellisia veropohjamuutoksia, kun verotusarvojen muutos vaihtelee kunnittain rakennusluokasta, sijainnista ja iästä riippuen. Alla oleva kartta kuvaa suhteellisia muutoksia kuntien välillä koko maan tasolla vakituisten asuinrakennusten ja rakennusten yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten osalta.

Rakennusten verotusarvoperusteissa ei ole kunnan sisäisiä vaihteluita, vaan sijainnin vaikutus kiinteistön arvoon kunnan alueella tulee otetuksi huomioon maapohjan hintaerojen kautta.

Koska vaikutusarvioinnissa on laskentaoletuksena, että kunnat asettavat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti, erot verotusarvojen suhteellisissa muutoksissa johtavat kiinteistöverorasituksen osittaiseen siirtymiseen kuntien sisällä sellaisten kiinteistöjen omistajilta, joiden verotusarvon muutos on keskimääräistä pienempi, sellaisten kiinteistöjen omistajille, joiden verotusarvon nousu on keskimääräistä suurempi.

Vaikutusarviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä

Käytettävissä olevien aineistojen perustella ei voida täysin simuloida vuoden 2024 lopullista verotusta muun muassa aikajänteen ja arvostamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Aineistona on jouduttu käyttämään viimeksi toimitetun, vuoden 2020, verotustietoja.

Maapohjien uudet verotusarvot vielä elävät ja uuden rakennusluokituksen käyttöönottoon verotuksessa liittyy virhemahdollisuuksia, jotka joidenkin rakennusluokkien osalta ovat vähäistä suurempia.

Rakennusten arvostamisessa olennaista on rakennusluokituksen sekä uusien yksikköarvojen ja ikäalennusten käyttöönotto. Vaikutusarvioinnin perusteena käytettyihin verovuoden 2020 tietoihin ovat sisältyneet myös tiedot DVV:ssa, Tilastokeskuksessa ja Verohallinnossa määritetyistä uuden rakennusluokituksen mukaisesta luokasta. Vaikutusarvioinnin tulosten oikeellisuuden kannalta on merkityksellistä, miten hyvin tässä konversiossa on onnistuttu. Tämä selviää vasta sen jälkeen, kun kiinteistönomistajilta on tulkinnallisissa tilanteissa saatu palautetta vuodelta 2024 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten kiinteistönomistajille lähetettyihin kiinteistötietoja koskeviin selvityksiin. Tiettyjen rakennusluokkien, kuten asuinpientalojen tai -kerrostalojen osalta, luokituksessa on vain harvoin ongelmia. Uuden oikean rakennusluokan määrittely voi myös edellyttää kiinteistönomistajan omaa panosta, tarkistettaessa vuodelta 2024 toimitettavaa kiinteistöverotusta koskevia tietoja kiinteistöveroselvitykseltä.

Arvioinneissa ei myöskään ole eri syistä voitu käyttää koko aineistoa, koska osassa tapauksista tiedot ovat puutteellisia siten, että laskentaa ei ole joko voitu toteuttaa lainkaan tai ainakaan uskottavalla tarkkuudella. Käytetyn aineiston kattavuus on kuitenkin suuruusluokaltaan 95 prosenttia.

Vaikutusarvioissa ei ole myöskään voitu ottaa huomioon niin sanotun jarrusäännön vaikutusta tai sitä, miten kuntien epätietoisuus sen vaikutuksesta kunnan verotuloihin vaikuttaisi kuntien veroprosentteja koskeviin päätöksiin. Tämä vaikutus on sitä suurempi, mitä matalammaksi jarrusäännön soveltamisen parametrit, ehdotuksen mukaan 30 prosenttia ja 200 euroa, säädetään. Matalat raja-arvot toimivat niiden kiinteistönomistajien eduksi, joiden verotaakkaa ne alentaisivat, mutta samalla ne lisäävät kuntien painetta asettaa veroprosentit verotulojen turvaamiseksi varmuuden vuoksi korkeammiksi, mikä puolestaan nostaisi muiden kiinteistönomistajien maksettavaksi tulevaa veroa.

Ehdotetuilla parametreilla käytettävissä olevaan aineistoon perustuvassa staattisessa arviossa jarrusääntö tulisi sovellettavaksi vuonna 2024 noin 95 000 kiinteistöön, ja se alentaisi maksuunpantavaa määrää vajaalla 90 miljoonalla eurolla, mikä vastaa noin 4,6 prosenttia kiinteistöveron kertymästä. Kiinteistöistä, joilla on vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluvia rakennuksia, jarrusäännön piiriin tulisi koko maassa runsaat neljä prosenttia ja eniten Uudellamaalla, noin kahdeksan prosenttia. Määrien oletetaan kuitenkin jäävän näitä ehkä selvästikin pienemmiksi, koska huomioon ei ole voitu ottaa sitä, missä tilanteissa jarrusääntö jäisi soveltamatta sille asetettujen rajoitusten johdosta, eikä esimerkiksi rakennusluokittelussa olevia puutteita, jotka lopullisessa verotuksessa tulisivat oikaistuksi. Vuonna 2025 jarrusäännön piiriin kuuluisi vielä noin 20 000 kiinteistöä ja maksuunpanematta jäävä määrä olisi vajaat 40 miljoonaa euroa.

Koska kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen meno, kokonaisverokustannuksen muutos suuntaan tai toiseen on tulonhankkimistoiminnan käytössä olevilta kiinteistöiltä kiinteistöveron muutosta pienempi. Kokonaismuutos riippuu kiinteistönomistajaan sovellettavasta veroprosentista. Esimerkiksi osakeyhtiöillä kokonaisverokustannuksen muutos on 20 prosentin yhteisöverokannalla 80 prosenttia kiinteistöveron euromääräisestä muutoksesta. Tätä seikkaa ei ole voitu ottaa huomioon euromääräisissä vaikutusarvioissa.

5.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille

5.2.1 Vaikutukset kotitalouksille

Uudistuksen välittömät vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti omistusasunnossa asuville kotitalouksille. Tilastokeskuksen tulonjakotilaston[10] mukaan vuonna 2019 Suomen 2 787 200 kotitaloudesta 64 prosenttia asui omistusasunnossa ja 36 prosenttia vuokra-asunnossa. Omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen keskiarvo vuodessa oli noin 58 000

[10] https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__tul__tjt__tulot/statfin_tjt_pxt_12ij.px/

euroa ja mediaani 50 000 euroa, kun taas vuokra-asunnoissa asuvien tulojen keskiarvo oli noin 27 000 euroa ja mediaani 22 000 euroa.

Alla olevasta taulukosta (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot) havaitaan, että vuonna 2019 erillisissä pientaloissa tai paritaloissa asuvista asuntokunnista 95 prosenttia omisti asuntonsa, kun taas kerrostalojen asuntokunnista asunnonomistajia on 37 prosenttia. Rivi- ja ketjutaloissa asuvista asuntonsa omisti 63 prosenttia.

Taulukko: Asuntokuntien lukumäärä talotyypin ja hallintaperusteen mukaan 2019

Talotyyppi	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot	Muu hallinta-peruste
Erillinen pientalo	1 001 426	33 166	22 603
Rivi- tai ketjutalo	232 184	120 495	17 317
Asuinkerrostalo	467 351	740 184	56 885
Muu rakennus (liike-, toimisto- ym.)	9 916	28 716	3 976
Kaikki talotyypit yhteensä	1 710 877	922 561	100 781

Lähde: Asunnot ja asuinolot, Tilastokeskus. Muu hallintaperuste sisältää muun muassa asumisoikeusasunnot sekä ne, joissa hallintaperuste tuntematon

Kotitalouksista kiinteistönomistajia ovat yleisesti ottaen parempituloiset kotitaloudet sekä suurin osa pientaloissa asuvista kotitalouksista. Ehdotettujen muutosten tulonjakovaikutuksia ei ole kuitenkaan mahdollista arvioida, sillä niiden laskennassa voidaan huomioida vain henkilöiden suoraan omistamat kiinteistöt. Tämä tarkoittaa sitä, että luonnollisten henkilöiden tulotietoja ei ole mahdollista yhdistää esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen tietoihin, jolloin tarkastelun ulkopuolelle jää tyypillisten kerros-, rivi- ja paritalojen lisäksi myös osa erillisistä pientaloista. Tarkasteltaessa vain suoraan omistettuja asuinkiinteistöjä voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistöveron muutosten vaikutukset tulonjakoon ovat ylipäätään pieniä.

Kuntien asettaessa veroprosenttinsa tuottoneutraalisuusolettaman mukaisesti rakennuksiin kohdistuva kiinteistöverorasitus jakautuisi uudella tavalla siten, että nykyisin keskimääräistä korkeamman perusarvon omaavien rakennusten kiinteistövero keskimäärin kevenisi ja keskimääräistä alemman perusarvon omaavien rakennusten kiinteistövero keskimäärin nousisi. Tilanteeseen vaikuttaa myös rakennuksen ikä uudistettavan ikäalennusjärjestelmä johdosta. Uudistus ei kuitenkaan vaikuttaisi asuinrakennusten verotuksen kokonaistasoon.

Asuinkiinteistöjen maapohjien verotusarvot ovat kuitenkin yleisesti ottaen jääneet muita tonttityyppejä jonkin verran enemmän jälkeen kiinteistöjen markkina-arvoista ja niiden verotus kiristyisi siten kokonaisuudessaan jonkin verran. Alue- ja kiinteistökohtaiset muutokset voivat kuitenkin vaihdella merkittävästi.

Vakituisen asumisen veroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista kertyi vuonna 2020 kiinteistöveroa yhteensä noin 616 miljoonaa euroa. Uudistuksessa omakotitalojen ja paritalojen verorasitus pysyisi koko maan tasolla keskimäärin nykyisellä tasolla, kun taas asuinkerrostaloilla verotus kevenisi noin viisi prosenttia. Tilastokeskuksen luokituksen mukaisissa kaupunkimaisissa kunnissa pientalojen verotus kiristyisi kaksi prosenttia ja kerrostalojen verotus kevenisi noin kolme prosenttia. Taajama- ja maaseutumaisissa kunnissa myös pientalojen verotus kevenisi keskimäärin noin kaksi ja asuinkerrostalojen 17 prosenttia, mikä vastaa yhteensä lähes 10 miljoonan euron veronkevennystä. Muiden vakituisen asumisen veroprosentilla verotettujen rakennusten, kuten esimerkiksi talousrakennusten, verorasitus kasvaisi vastaavasti. Tässäkin kuntien oletetaan asettavan veroprosentit tuottoneutraalisti.

Taulukko: Vakituisen asumisen veroprosentilla verotettujen rakennusten nykyinen osuus veropohjasta sekä uudistuksen vaikutus veron määrään prosentteina ja miljoonina euroina

Koko maa yhteensä	**osuus veropohjasta**	**veromuutos, %**	**veromuutos milj. euroa**
Pientalot	44 %	0,5 %	1,4
Kerrostalot ja rivitalot	52 %	-5 %	-16,4
Vapaa-ajan asunnot	0 %	10 %	0,1
Talous- ja saunarakennukset	3 %	83 %	13,7
Muut rakennukset	1 %	13 %	1,2
Kaupunkimaiset kunnat	**osuus veropohjasta**	**veromuutos, %**	**veromuutos milj. euroa**
Pientalot	35 %	2 %	3,7
Kerrostalot ja rivitalot	61 %	-4 %	-9,8
Vapaa-ajan asunnot	0 %	14 %	0,1
Talous- ja saunarakennukset	3 %	69 %	5,5
Muut rakennukset	1 %	7 %	0,4
Taajama- ja maaseutu	**osuus veropohjasta**	**veromuutos, %**	**veromuutos milj. euroa**
Pientalot	69 %	-2 %	-2,4
Kerrostalot ja rivitalot	19 %	-17 %	-6,7
Vapaa-ajan asunnot	1 %	8 %	0,1
Talous- ja saunarakennukset	10 %	96 %	8,2
Muut rakennukset	2 %	29 %	0,7

Kun tarkastellaan pientaloja ja rivi- ja kerrostaloja niiden valmistumisvuoden mukaan, voidaan havaita, että uudistus muuttaisi kiinteistöveron määrää rakennuksen elinkaaren aikana. Tähän vaikuttaa erityisesti kauppahinta-aineiston perusteella lasketut uudet degressiiviset eli iän myötä alenevat ikäalennusprosentit. Näiden vaikutuksesta uuden rakennuksen verotusarvo laskee uudistuksessa aikaisempaa nopeammin, ja lasku tasaantuu minimiarvoa lähestyttäessä. Tuotto-neutraalissa uudistuksessa uusien rakennusten verotus kiristyisi jonkin verran, mutta keskimäärin kevenisi yli 20vuoden ikäisillä rakennuksilla. Vastaavasti täyden ikäalennuksen saavuttaneiden omakoti- ja paritalojen verotaso jää keskimäärin noin 15 ja rivitalojen noin 30 euroa nykyistä tasoa korkeammaksi 100 m2 kohden vanhojen kerrostalojen verotason säilyessä keskimäärin suunnilleen ennallaan. Rakennuskohtainen vaihtelu on kuitenkin suurta ja se riippuu alueellisten erojen lisäksi osin myös siitä, miten muista syistä johtuva verotusarvon muutos eroaa suhteellisesti muusta asuinrakennusten rakennuskannasta.

Maapohjasta kertyvästä kiinteistöverosta arviolta 59 prosenttia eli noin 290 miljoonaa euroa kohdistui asuntotontteihin vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

Maapohjan verotus kiristyy enemmän niillä kunnan alueilla, joilla verotusarvot ovat jääneet enemmän jälkeen markkinahinnoista kuin kunnassa keskimäärin ja kevenee alueilla, joilla markkinahinnat ovat nousseet keskimääräistä vähemmän tai alentuneet. Asuntotonttien verotusarvot nousevat keskimäärin 2,5-kertaisiksi, kun kaikkien maapohjien verotusarvot yhteensä nousevat keskimäärin 2,2-kertaisiksi. Asuntotonttien verotus kiristyy koko maan tasolla keskimäärin noin 10 prosenttia. Kuntakohtainen vaihtelu on kuitenkin suurta, ja noin 100 kunnassa asuntotonttien verotus kevenee. Kerrostalotonttien verotus kiristyy koko maan tasolla noin 7 prosenttia, rivitalotonttien noin 15 prosenttia ja muiden asuinpientalotonttien noin 20 prosenttia. Kuntakohtainen vaihtelu on tässäkin hyvin suurta. Omakotitonttien verotus kiristyy erityisesti kaupungeissa, joissa maapohjien markkina-arvot ovat vuosien aikana nousseet selvästi verotus-

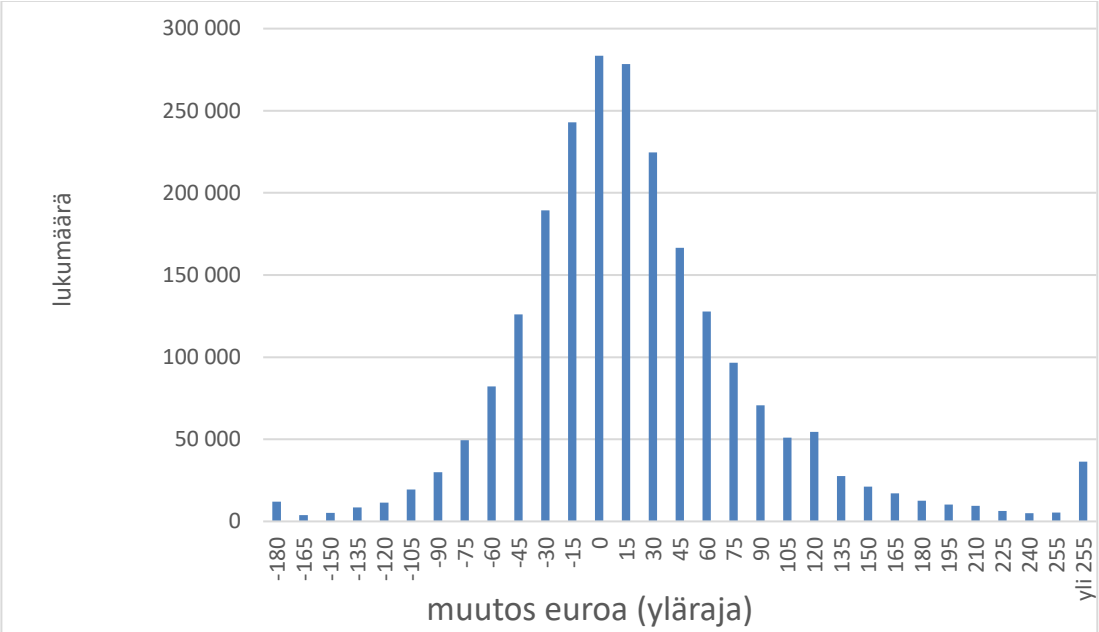
arvoja enemmän. Arviossa ei ole voitu huomioida asemakaavan ulkopuolella olevien maapohjien muutoksia asumisen osalta, sillä niiden osalta tietoa käyttötarkoituksesta ei ole kattavasti saatavilla.

Taulukko: Yleisellä veroprosentilla verotettujen maapohjien veropohjaosuudet, verotusarvojen ja veron muutokset seitsemän pääkäyttötarkoituksen mukaan esitettynä

Pääkäyttötarkoitus	osuus veropohjasta	verotusarvon muutos	veromuutos, %	veromuutos milj.€
Asuinkerrostaloalue	34 %	130 %	7 %	12
Asuinpientalojen alue	19 %	176 %	20 %	19
Erillispientalojen, rivitalojen ym. kytkettyjen asuinrakennusten alueet	5 %	150 %	15 %	3
Liike- ja toimistorakennusalue	17 %	17 %	-43 %	-34
Loma- ja matkailualue	1 %	272 %	71 %	3
Teollisuus - ja varastorakennusalue	3 %	110 %	-6 %	-1
Asemakaavan ulkopuolinen alue	21 %	130 %	-3 %	-3
Yhteensä	100 %	121 %	0 %	0

Asuntokohtaisia arvioita, joissa huomioitaisiin rakennusten ja maapohjan verotuksen muutos yhteensä on vaikea simuloida, koska samalla kiinteistöllä voi olla myös muuhun kuin asumiseen käytettäviä rakennuksia. Lisäksi esimerkiksi rivitalojen huoneistolukumäärätiedot ovat aineistossa usein puutteelliset eikä asuntoyhtiöistä ole käytettävissä tietoa asuntoyhtiön maksaman kiinteistöveron jakautumisesta huoneistojen kesken. Tyypillisistä kiinteistöistä muodostetun noin 80 prosenttia asuinkiinteistöistä kattavan otoksen ja keskimääräisyyksiin perustuvien arvioiden pohjalta näyttäisi siltä, että runsaalla 95 prosentilla asunnoista veron määrä alenee, tai se nousee korkeintaan noin 140 eurolla vuodessa. Noin yhdellä prosentilla asunnoista verotus kevenisi yli 145 euroa vuodessa, ja yhdellä prosentilla kiristyisi yli 300 eurolla vuodessa. Hieman epätasainen jakauma nollan molemmin puolin johtuu erityisesti asuinkiinteistöjen maapohjan verotusarvojen muutoksista. Mediaaniasunnolla verotus kiristyy runsaalla kolmella eurolla vuodessa, keskiarvon ollessa 15 euroa.

Kuvio: Asuntojen lukumäärät sekä rakennusten ja maapohjien kiinteistöveron euromääräiset muutokset yhteensä (otos 80 prosenttia kiinteistöistä).



Otoksessa noin 36 600 asunnon yhteenlaskettu kiinteistövero asuntoa kohti kiristyisi yli 255 eurolla vuodessa. Tällaisia asuntoja on lähes kaikissa kunnissa. Lukumääräisesti ja suhteellisesti niitä on selvästi eniten pääkaupunkiseudulla, lisäksi Paraisilla ja Porvoossa niiden osuus kaikista asunnoista on hieman keskimääräistä suurempi. Näissä kunnissa asunnon verotuksen kiristyminen johtuu ensisijaisesti maapohjan verotuksen kiristymisestä, eli kyseisten asuntojen tontin arvo on noussut suhteellisesti enemmän kuin kunnassa keskimäärin. Vaikutus korostuu alueilla, joilla tonttihinnat ovat jo ennestään korkeat. Muissa suurissa kaupungeissa asuntoja, joiden verotus kiristyy yli 255 euroa vuodessa, on pääosin keskimääräistä vähemmän.

Valmistelun aikana selvitettiin vuoden aikana tehtyjen omakotitalo- ja osakehuoneistokauppojen kauppahintojen suhdetta nykyisiin sekä uusiin verotusarvoihin kuudella alueella, joita olivat Helsingin ja Espoon muutama postinumeroalue, Jämsä, Kajaani, Nurmijärvi ja Äänekoski. Osakehuoneistojen osalta arvioitiin huoneiston osuus koko kerrostalokiinteistön verotusarvosta. Otos käsitti noin 500 kauppaa, mutta sen perusteella voidaan havaita, että edullisimpien asuntojen osalta sekä nykyiset että ehdotetut uudet verotusarvot vastaavat varsin hyvin toteutuneita kauppahintoja. Sen sijaan kalliimpien asuntojen nykyiset verotusarvot jäävät selvästi alle kauppahintojen. Näiden osalta verotusarvot nousisivat nykyisiin verrattuna lähemmäs kauppahintoja, mikä korjaisi tämänhetkistä epäneutraalisuutta eri hintaisten asuinrakennusten välillä sekä pientalojen että kerrostalohuoneistojen osalta. Asuinrakennuksiin liittyvän verotuksen kiristyminen kohdistuisi siten erityisesti kalliisiin asuntoihin.

Alla olevissa taulukoissa on kuvattu uudistuksen vaikutuksia tyypillisiin omakoti-, kerros- ja rivitaloihin, sekä näiden maapohjiin. Esimerkeiksi on valittu kuusi kuntaa, jotka kuuluvat eri yksikköhintaluokkiin, sijaitsevat maan eri osissa ja ovat väkiluvultaan eri kokoisia. Tyypillinen rakennus on määritelty kunnan vastaavan tyyppisten rakennusten rakennuskannan mediaani-iän, pinta-alan, lämmitystavan sekä kerros- ja asuntomäärän mukaan. Muutoin rakennusten on oletettu olevan normaalisti varustettuja (WC, sähkö, vesijohto ja viemäröinti sekä hissi kerrostaloissa). Kerros- ja rivitalojen maapohjien osalta on huomioitava, että samalla maapohjalla voi olla useita asuinrakennuksia. Tarkastelusta on jätetty pois kiinteistöt, joilla on vakituisen asumisen lisäksi muita rakennuksia.

Omakotitalot

Taulukko: Tyypillisen omakotitalon verotusarvon ja veron muutos euroina esimerkkikunnissa.

Kunta	Yksikköhinta €/m2	Verotusarvo nyt	Verotusarvo uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2	Rak. vuosi	Keskuslämmitys
Espoo	810	76 101	82 512	312	298	-14	187	1995	On
Raisio	758	50 359	48 795	206	194	-12	166	1981	On
Lahti	709	47 903	43 479	287	267	-21	166	1979	On
Sodankylä	660	35 951	32 981	162	153	-9	129	1981	Ei
Ranua	615	34 096	27 040	171	147	-24	128	1976	On
Äänekoski	570	33 783	27 127	169	163	-5	142	1975	Ei

Tyypillisen omakotitalon verotusarvo alenisi kaikissa kunnissa paitsi Espoossa, jossa se nousisi. Veron määrä kuitenkin alenisi myös Espoossa. Tämä johtuu siitä, että omakotitalot ovat Espoon tyyppisessä kasvukeskuksessakin siinä määrin iäkkäitä, että siirtyminen nykyisestä tasaiseen arvonalenemiseen perustuvasta ikäalennusjärjestelmästä degressiiviseen ikäalennukseen, jossa ikäalennukset ovat alkuvuosina suuret ja pienenevät vuosien myötä, hyödyttää eniten juuri keski-ikäisten rakennusten omistajia.

Taulukko: Tyypillisen omakotikiinteistön tontin verotusarvon (VA) ja veron muutos esimerkkikunnissa.

Kunta	VA €/m2 nyt	VA €/m2 uusi	VA nyt	VA uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2
Espoo	92	200	89 505	182 000	895	804	-91	1 300
Raisio	21	40	18 522	33 600	232	186	-45	1 200
Lahti	10	29	9 341	24 786	126	132	6	1 221
Sodankylä	1	2	1 913	3 749	27	30	3	2 550
Ranua	1	1	2 250	1 449	25	13	-11	3 000
Äänekoski	3	4	3 443	4 200	38	20	-18	1 500

Yllä olevassa taulukossa näkyy kunkin kunnan osalta mediaanikokoisen rakennetun omakotitontin nykyiset ja uudet verotusarvot sekä verot laskettuna omakotitonttien mediaaniyksikköhintojen perusteella. Vaikka tonttien verotusarvot esimerkeissä muuttuvat merkittävästi, jäävät euromääräiset muutokset maksetussa verossa kuitenkin varsin vähäisiksi vaikutusarvioinnissa käytetyn tuottoneutraalisuusolettaman vuoksi.

Kerrostalot

Taulukko: Tyypillisen kerrostalon verotusarvon ja veron muutos esimerkkikunnissa.

Kunta	Verotusarvo nyt	Verotusarvo uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2	Huoneistomäärä	Kerrosmäärä	Rak. vuosi
Espoo	1 000 885	950 420	4 104	3 432	-672	2 206	24	5	1988
Raisio	900 443	744 391	3 692	2 966	-726	2 188	25	5	1981

Kunta	Verotusarvo nyt	Verotusarvo uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2	Huoneisto-määrä	Kerros-määrä	Rak. vuosi
Lahti	871 350	739 782	5 228	4 537	-691	2 400	27	5	1974
Sodankylä	746 773	423 416	3 360	1 972	-1 388	1 860	24	4	1977
Ranua									
Äänekoski	697 326	341 311	3 487	2 070	-1 417	1 800	23	4	1975

Kerrostalojen verotusarvot ja maksetut kiinteistöverot laskisivat kaikissa esimerkkikunnissa. Erityisen voimakasta lasku olisi taajama- ja maaseutumaisissa kunnissa, eli Sodankylässä ja Äänekoskelle. Tähän vaikuttaa erityisesti näiden kuntien suuremmat ikäalennukset, sekä nykyiseen verotukseen sisältyvä mutta uudistuksen myötä poistuva alle viisikerroksisten talojen verotusarvoa korottava kerrosmäärän vaikutus verotusarvoihin. Kaupunkimaisten kuntien verotusarvot laskevat myös, mutta laskua hidastaa esimerkkien tapauksessa kerrostalon verotusarvon laskentaan liittyvän säännön poistuminen, joka alentaa verotusarvoa, jos rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on yli 80 m2.

Taulukko: Tyypillisen kerrostalokiinteistön tontin verotusarvon ja veron muutos esimerkkikunnissa

Kunta	VA €/kem2 nyt	VA €/kem2 uusi	VA nyt	VA uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Rak. oikeus m2
Espoo	357	800	918 383	1 920 800	9 184	8 481	-703	3 430
Raisio	69	140	99 342	189 140	1 242	1 049	-192	1 930
Lahti	86	240	154 386	403 200	2 084	2 154	70	2 400
Sodankylä	34	39	19 943	21 158	279	169	-110	775
Ranua	-	-	-	-	-	-	-	-
Äänekoski	46	60	46 956	57 288	517	271	-245	1 364

Yllä olevassa taulukossa näkyy kunkin kunnan osalta mediaanikokoisen rakennetun kerrostalotontin nykyiset ja uudet verotusarvot sekä verot laskettuna kerrostalotonttien mediaaniyksikköhintojen perusteella. Kerrostalotonttien verotusarvot lasketaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden ja kerrosneliöhinnan (€/kem2) perusteella. Kerrostalojen maapohjien verotusarvot nousisivat kaikissa esimerkkikunnissa, mutta maksettu vero laskisi useimmissa. Kerrostalon ja sen maapohjan yhteenlaskettu vero laskisi kaikissa esimerkkikunnissa. Maapohjien kohdalla on myös huomioitava, että samalla maapohjalla voi olla useita kerrostaloja. Maapohjan veromuutos rakennusta kohden jää tällöin pienemmäksi.

Rivitalot

Taulukko: Tyypillisen rivitalon verotusarvon ja veron muutos esimerkkikunnissa.

Kunta	Verotusarvo nyt	Verotusarvo uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2	Rak. vuosi
Espoo	199 522	215 638	818	779	-39	489	1989
Raisio	196 820	201 094	807	801	-6	475	1990
Lahti	197 684	199 987	1 186	1 227	40	484	1989
Sodankylä	136 655	105 211	615	490	-125	340	1988
Ranua	168 383	116 768	842	638	-204	431	1986

Kunta	Verotusarvo nyt	Verotusarvo uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Pinta-ala m2	Rak. vuosi
Äänekoski	160 570	103 167	803	626	-177	411	1986

Rivitalojen osalta verotusarvoissa on laskua erityisesti taajama- ja maaseutumaisissa kunnissa, eli esimerkkien tapauksessa Sodankylässä, Ranualla ja Äänekoskella. Kuten myös kerrostaloissa, laskun taustalla on erityisesti näiden kuntien suuremmat ikävähennykset, sekä osassa myös matalammat perushinnat. Veromuutokset jäävät melko pieniksi, varsinkin kun huomioidaan muutoksen jakautuminen useammalle asunnolle.

Taulukko: Tyypillisen rivitalokiinteistön tontin verotusarvon ja veron muutos esimerkkikunnissa

Kunta	VA €/m2 nyt	VA €/m2 uusi	VA nyt	VA uusi	Vero nyt	Vero uusi	Muutos	Rak.oikeus m2/ pinta-ala m2
Espoo	408	1 280	206 550	604 800	2 066	2 670	605	675
Raisio	69	180	43 340	106 092	542	589	47	842
Lahti	69	190	41 049	106 068	554	567	13	798
Sodankylä	5	9	14 766	22 747	207	182	-25	3823*
Ranua	1	5	4 596	18 232	51	169	118	5107*
Äänekoski	21	26	9 703	10 993	107	52	-55	604

* laskentaperusteena tontin pinta-ala

Maapohjien osalta rivitalotonttien verotusarvot lasketaan kunnasta riippuen joko tonttikohtaisen rakennusoikeuden ja kerrosneliöhinnan perusteella tai tontin pinta-alan perusteella. Muutokset jäävät Espoo pois lukien varsin pieniksi, erityisesti jos ajatellaan muutoksen jakautuvan useamman rivitaloasunnon osalle. Samalla maapohjalla voi myös olla useita rivitaloja, jolloin asuntokohtainen muutos jää vielä pienemmäksi.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Silloinkin, kun asuinkiinteistön verorasituksen muutos on vähäistä suurempi, muutosten vaikutukset kotitalouksien asumiskustannuksiin jäisivät varsin vähäiseksi suhteutettuna asumiskustannusten yhteismäärään.

Kiinteistöveron osuutta omakotitalojen asumiskustannuksissa on tarkasteltu KTI Kiinteistötieto Oy:n vertailuun perustuvassa Omakotiliitto ry:n tutkimuksessa Kunnalliset maksut omakotitaloissa 2021[11]. Selvityksen mukaan kiinteistöveron osuus tutkimuksessa käytetyn mallitalon keskimääräisistä vuosikustannuksista, joihin luettiin kiinteistöveron ohella käyttö- ja lämmityssähkö, vesimaksut ja jätemaksut, yhteismäärältään 4 078 euroa, oli tutkituissa 100 suurimmassa kunnassa keskimäärin 7,6 prosenttia eli 309 euroa.

Tilastokeskus on puolestaan selvittänyt[12] kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kulurakennetta. Vuonna 2019 kiinteistöveron osuus hoitokuluista oli 7,5 prosenttia. Hoitokuluihin luetaan

[11] https://www.omakotiliitto.fi/files/7226/Kunnalliset_maksut_omakotitaloissa_2021.pdf
[12] https://www.stat.fi/til/asyta/2019/asyta_2019_2020-06-11_fi.pdf

kaikki tuloslaskelmassa hoitokuluihin luettavat erät, joihin Omakotiliiton tutkimuksen mukaisten maksujen lisäksi sisältyvät muun muassa hallinto-, hoito- ja korjauskulut. Mainitut lukemat eivät siten ole keskenään vertailukelpoisia.

Siten yksittäistapauksissa merkittäväkin kiinteistöveron nousu vain harvoin voisi nostaa asumisen kokonaiskustannuksia mainittavammin.

Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista tuloista omistusasunnossa asuvilla, joiden asumiskustannuksiin veromuutos vaikuttaa suoraan, on Tilastokeskuksen noin 10 000 kotitaloutta käsittävän selvityksen mukaan olennaisesti pienempi kuin vuokra-asunnossa asuvilla. Omistusasunnossa asuvilla kotitalouksilla asumiskustannusten osuus käytettävistä olevista nettotuloista jää alle 10 prosentin 53 prosentilla kotitalouksista ja alle 20 prosentin 87 prosentilla kotitalouksista.

Vuokra-asunnossa asuvista kotitalouksista puolestaan 72 prosentilla asumiskustannusten osuus nettotuloista on enemmän kuin 20 prosenttia ja 36 prosentilla yli 30 prosenttia. Taloustieteen piirissä vallitsevan näkemyksen mukaan kiinteistöverolla ei ole vaikutusta vuokriin, joskaan aiheesta ei ole olemassa luotettavaa empiiristä tutkimusta. Kiinteistöveromuutoksen vaikutus vuokra-asumisen kustannuksiin riippuu kuitenkin myös siitä, onko kyseessä vapaarahoitteinen vai ARA-kohde.

Vapaa-ajan asunnot

Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista kertyi vuonna 2020 noin 97 miljoonaa euroa. Eniten tässä ryhmässä on uudessa rakennusluokituksessa vapaa-ajan asunnoiksi luokiteltavia rakennuksia, joita on Suomessa noin 500 000. Muita asuinrakennuksia on vapaa-ajan käytössä hieman yli 90 000. Taulukko alla kuvaa uudistuksen verovaikutusta muihin kuin vakituisiin asuinrakennuksiin. Lähtökohtana tässäkin tarkastelussa on tuottoneutraalisuusolettama, jolloin eri rakennusluokkien veromuutosten yhteismäärä on nolla euroa.

Taulukko: Muiden asuinrakennusten veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten osuus nykyisestä veropohjasta sekä uudistuksen vaikutus veron määrään prosentteina ja miljoonina euroina

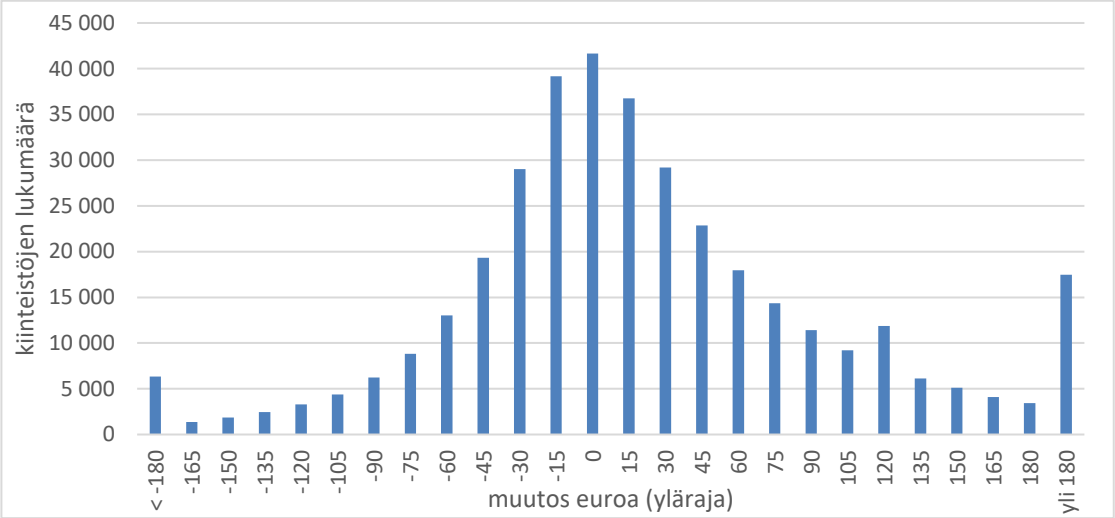
Rakennusluokka	Osuus veropohjasta 2020	Veromuutos, %	Muutos, milj. euroa
Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset	42 %	-15 %	-5,9
Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset	27 %	-5 %	-1,4
Muut asuinrakennukset	18 %	-12 %	-2,1
Talousrakennukset	7 %	49 %	3,5
Saunarakennukset	5 %	124 %	5,9
Muut rakennukset	1 %	3 %	0,0

Vapaa-ajanasuntojen maapohjien veromuutokset riippuvat siitä, kuinka hyvin nykyiset verotusarvot vastaavat markkinahintoja sekä kunkin kiinteistön, että koko kunnan osalta. Koko maan tasolla asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden verotusarvojen arvioidaan nousevan suunnilleen keskimääräistä maapohjan verotusarvojen nousua vastaavasti, jolloin niiden verorasitus pysyisi keskimäärin lähes aikaisemmalla tasolla. Asemakaava-alueiden ulkopuolisten sisämaatonttien verotusarvot nousevat keskimäärin muita maapohjien verotusarvoja vähemmän, jolloin

niiden verotus kevenee keskimäärin noin 35 prosenttia. Haja-asutusalueiden rantatonttien verotusarvot nousevat jonkin verran muiden maapohjien verotusarvoja enemmän, ja niiden verotus kiristyy keskimäärin noin 15 prosenttia.

Kun tarkastellaan vapaa-ajan kiinteistöjä, joiden rakennukset ovat muun kuin vakituisen asumisen veroprosentin piirissä, havaitaan, että suurimmalla osalla kiinteistöistä verotuksen muutos jää varsin pieneksi. Tarkastelussa on yhdistetty uudistuksen vaikutukset rakennusten ja maapohjan verotukseen kiinteistöittäin. Otoksessa on huomioitu kiinteistöt, joilla sijaitsee ainoastaan vapaa-ajanasuntoja tyypillisine lisärakennuksineen, ja sen kattavuus on noin 73 prosenttia kaikista vapaa-ajanasuntoja sisältävistä kiinteistöistä. Veromuutoksen mediaani otoksessa on kaksi euroa, eli lähes puolella kiinteistöistä verotus alenee. Noin 90 prosentilla kiinteistöistä verotus alenee tai nousee korkeintaan 120 euroa. Suuriin euromääräisiin korotuksiin vaikuttavat erityisesti maapohjan verotuksen kiristyminen sekä rakennusten lukumäärä kiinteistöllä.

Kuvio: Vapaa-ajanasuntojen kiinteistöjen lukumäärät sekä rakennusten ja maapohjien kiinteistöveron euromääräiset muutokset yhteensä (otos 73 prosenttia)



Vaikutukset asumistukiin, toimeentulotukeen ja sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksuihin

Ehdotuksilla on vaikutuksia myös eläkkeensaajan asumistuen, toimeentulotuen ja asiakasmaksujen määräytymiseen.

Eläkkeensaajan asumistukeen vaikuttavat hakijan ja puolison vuositulot, mihin luetaan kahdeksan prosenttia huomioon otettavista kiinteistöistä ja muusta omaisuudesta, josta on vähennetty velat ja jolla omaisuus ylittää säädetyn raja-arvon. Kiinteistöomaisuus otetaan huomioon verotuksessa vahvistetun tai lasketun arvon mukaisena. Huomioon ei oteta muun muassa asuntoa, johon asumistuki maksetaan, joten uudistus vaikuttaisi eläkkeensaajan asumistukeen muiden kuin asuinkäytössä olevien kiinteistöjen osalta. Verotusarvon noustessa huomioon otettavan omaisuuden määrä ja samalla asumistuki vähenisi, vastakkaisessa tapauksessa nousisi.

Arvostamisperusteiden muutokset eivät vaikuta suoraan yleiseen asumistukeen, jossa omaisuutta ei oteta huomioon. Veron määrällä ei myöskään ole suoraa vaikutusta kumpaankaan asumistukeen, koska kiinteistöveroa ei oteta huomioon asumismenoina. Veron määrän muutokset voivat kuitenkin vaikuttaa asumistukiin välillisesti, vuokrien tai vastikkeiden kautta.

Toimeentulotukeen vaikuttavat henkilön ja perheenjäsenten käytettävissä olevat varat, jota ovat rahavarojen lisäksi helposti realisoitava varallisuus. Huomioon ei oteta muun muassa vakinaista

asuntoa. Kiinteistövero huomioidaan menona. Kiinteistöjen arvojen määräytymisen muutoksilla ei ole kovin suoraa vaikutusta toimeentulotuen määräytymiseen, koska kiinteistöomaisuus ei ole useimmissa tapauksissa helposti realisoitavaa varallisuutta. Ehdotetuilla muutoksilla voi olla vaikutusta toimeentulotuen määriin, jos ne johtavat asumismenojen muutoksiin.

Sosiaalihuollon asiakasmaksuihin kiinteistövero vaikuttaa 1.7.2021 voimaan tulleen sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksuista annetun lain muutosten jälkeen. Pitkäaikaishoidossa olevan henkilön omasta kiinteistöstä maksettava vero voitaisiin ottaa huomioon asiakasmaksua määrättäessä, alennettaessa ja perimättä jätettäessä.

Käytettävissä ei ole riittäviä tietoja tarkempaan arviointiin ehdotettujen muutosten vaikutuksista edellä mainittujen kansalaisryhmien asemaan. Sosiaali- ja terveysministeriö on lausunnossaan 27.9.2018 katsonut, että tavoitetta siitä, että arvostamisperusteet pohjautuisivat todellisiin hintaeroihin ja että kiinteistöjen arvot olisivat lähempänä niiden todellista arvoa, voidaan pitää myös etuusjärjestelmän kannalta kannatettavana tavoitteena.

Muut vaikutukset

Uudistuksen myötä kiinteistöveron määräytymisperusteiden avoimuus lisääntyisi merkittävästi. Kiinteistönomistajat voisivat tarkastella maapohjan keskimääräisiä aluehintoja, joihin maapohjan verotusarvot perustuisivat. Hinnat tulisivat nähtäville Verohallinnon sähköiseen karttapalveluun. Vastaavasti kansalaiset voisivat tarkastella Tilastokeskuksen sivustolla rakennustyyppikohtaisia rakentamiskustannuksia, joihin rakennusten verotusarvo perustuisi. Myös molempien määräytymisperusteet tulisivat avoimesti kaikkien nähtäville. Lisäksi Tilastokeskuksen luoma rakennusluokitinsovellus auttaisi sekä kiinteistönomistajia että viranomaistahoia oikean rakennusluokan määrittelyssä.

5.2.2 Vaikutukset yrityksille ja julkisyhteisöille

Rakennukset

Kun maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä veroprosentista, vaikutusarvioinnissa kuntien oletetaan asettavan veroprosenttinsa siten, että verokertymä rakennusten yleisen veroprosentin piiriin kuuluvista rakennuksista säilyisi ennallaan. Vuonna 2020 näistä rakennuksista kertyi kiinteistöveroa noin 617 miljoonaa euroa ja maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksista noin 15 miljoonaa euroa.

Rakennusten uusien rakennuskustannusperusteisten yksikköarvojen käyttöönoton vaikutus eri rakennusluokkiin kuuluvien rakennusten verotusarvoihin vaihtelee suuresti. Vaikutusta on myös ikäalennusprosenttien muutoksilla ja siirtymisellä ikäalennusten degressiiviseen laskentatapaan. Yhteenlaskettuna yleisen veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot nousevat keskimäärin noin 9 prosenttia, mutta verotusarvot jopa alenevat esimerkiksi hotellien, toimistorakennusten sekä useimpien terveydenhoitoon ja koulutukseen käytettyjen rakennusten osalta.

Alla olevasta taulukosta ilmenee yleisellä veroprosentilla verotettavien rakennusten arvioitu verorasituksen muutos ja osuus veropohjasta. Luokittelu perustuu uuteen rakennusluokitukseen[13] kaksinumerotasolla, joskin luokkia on lisätty silloin kun muutokset ovat eri suuntaisia. Arviointia ei ole mahdollista tehdä samalla tarkkuudella kuin toimitettaessa verotus uusien verotusarvojen pohjalta uudistuksen voimaantulon jälkeen. Erityisesti suuret korotukset voivat johtua epätarkkuuksista aiempien rakennusluokkien konvertoinnissa Verohallinnon tietokannassa uuteen rakennusluokitteluun. Sama koskee tapauksia, joissa verotusarvoa tai jälleenhankinta-arvoa on aiemmin eri perustein korjattu, mitä ei simuloinnissa kyetä täysin ottamaan huomioon. Myöskään verotuksen nousua siirtymävaiheessa rajoittavan säännön vaikutusta ei ole

[13] https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_20180712/

voitu ottaa huomioon. Maa-ja metsätalouselinkeinoihin liittyvät rakennukset käsitellään erikseen, eivätkä ne myöskään ole mukana taulukon luvuissa.

Taulukko: Verorasituksen muutos uudistuksessa ja nykyinen veropohjaosuus rakennusryhmittäin

Koodi	Rakennusluokka	Osuus veropohjasta 2020	Veromuutos %	Veromuutos milj. euroa
04	Toimistorakennukset	27 %	-35 %	-53
12	Varastorakennukset	16 %	14 %	13,3
031	Myymälärakennukset	14 %	57 %	47
08 pl. 081	Muut opetusrakennukset kuin varhaiskasvatus	9,3 %	-33 %	-18
09	Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	9,2 %	44 %	24
06	Hoitoalan rakennukset	8,5 %	-24 %	-12
032	Majoitusliikerakennukset	4,3 %	-38 %	-9,3
01	Asuinrakennukset	2,2 %	-12 %	-1,6
05	Liikenteen rakennukset	2,0 %	47 %	5,3
073	Uskonnollisten yhteisöjen rakennukset	1,6 %	-7 %	-0,6
074	Urheilu- ja liikuntarakennukset	1,5 %	-4 %	-0,3
19	Muut rakennukset	1,3 %	29 %	2,2
071	Kulttuurirakennukset	1,2 %	-3 %	-0,2
02	Vapaa-ajan rakennukset	0,5 %	-10 %	-0,3
13	Pelastustoimen rakennukset	0,4 %	17 %	0,4
033	Ravintolarakennukset	0,4 %	81 %	1,7
14	Maatalousrakennukset ja eläinsuojat	0,4 %	136 %	2,8
081	Varhaiskasvatuksen rakennukset	0,3 %	57 %	1,1
072	Seura- ja kerhorakennukset	0,2 %	-9 %	-0,09
079	Muut kokoontumisrakennukset	0,2 %	3 %	0,0
10	Energiahuoltorakennukset	0,1 %	123 %	0,9
11	Yhdyskuntatekniikan rakennukset	0,1 %	104 %	0,4

Verotusaineisto ei anna mahdollisuutta toimialakohtaisten muutosten arviointiin, mutta vaikutuksia voidaan arvioida rakennustyypeittäin. Yleisellä verokannalla verotettavista rakennuksista suurimman veropohjaosuuden, 27 prosenttia, muodostavat toimistorakennukset. Niiden verotusarvot ja myös verorasitus alenisi keskimäärin noin 35 prosenttia. Seuraavaksi merkittävin veropohjaosuus on lämmittämättömillä varastorakennuksilla, joiden verotusarvot nousevat keskimäärin 20 prosenttia, veron määrän pysyessä kuitenkin lähes ennallaan. Lämpimien varastojen, joiden osuus veropohjasta on noin 5 prosenttia, verotusarvot nousisivat keskimäärin lähes 60 prosentilla ja veron määrä 30 prosentilla. Kauppakeskusten sekä liike- ja tavaratalojen osuus veropohjasta on nykyisin noin kahdeksan prosenttia, niiden verotusarvot nousisivat noin 66 prosentilla ja veron määrä nousisi keskimäärin noin 50 prosentilla.

Muutokset ovat seurausta ensinnäkin siitä, että eri rakennusluokkiin kuuluvien rakennusten rakentamiskustannukset ovat ajan kuluessa muuttuneet 1970-luvulta, jonka tilanteeseen nykyiset jälleenhankinta-arvot perustuvat.

Toiseksi muutoksia aiheutuu siitä, että yksikköarvot määrättäisiin noin 100 eri rakennusluokalle, kun verosääntely tuntee vain noin 30 rakennustyyppiä, joita koskevilla veroperusteilla on jouduttu hallitsemaan kaikkien rakennusluokkien verotus. Nykyisin esimerkiksi eläinsuojiin sovelletaan Verohallinnon ohjeistuksen perusteella samoja jälleenhankinta-arvoja kuin varastorakennuksiin, jotka eivät ole perusteltu viiteryhmä eläinsuojien arvostamiseen rakennuskustannusperusteisessa arvostamisessa. Uudisrakennuskustannuksen määrittäminen 100 rakennusluokan rakennuksille merkitsee, että eri rakennustyypeille voidaan saada nykyistä oikeammat uudisrakennuskustannukset ja verotusarvot. Samalla tämä väistämättä merkitsee verorasituksen kohdistumista uudelleen eri rakennusluokkien välillä.

Kolmanneksi muutoksia aiheutuu ikäalennusprosenttien muutoksista ja ikäalennusten uudesta laskentatavasta, mikä sekin siirtää verorasitusta eri rakennusluokkiin kuuluvien rakennusten ja eri ikäisten rakennusten välillä. Nykyisillä ikäalennusperusteilla esimerkiksi tehdas- ja myymälärakennuksen verotusarvo alenee minimiin eli 20 prosenttiin jälleenhankinta-arvosta vain 20 vuodessa, kun toimistorakennuksilla siihen kuluu 80 vuotta. Ikäalennuksia koskevat muutokset osaltaan näkyvät yllä olevassa taulukossa verotaakan siirtymisenä muun muassa myymälä- ja teollisuusrakennuksille toimistorakennuksilta samoin kuin esimerkiksi opetusrakennuksilta, hoitoalan rakennuksilta ja majoitusliikerakennuksilta, jotka ikäalennusten laskennassa nykyisin rinnastetaan toimistorakennuksin.

Maapohja

Verokertymä yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvasta maapohjasta oli noin 490 miljoonaa euroa vuonna 2020, mistä noin 200 miljoonaa euroa kertyi muusta kuin asemakaava-alueiden asuntotonteista. Maapohjien osalta yrityksille kohdistuvat vaikutukset riippuvat siitä, kuinka paljon kunkin yrityskiinteistön sijainnin nykyinen verotusarvo on jäänyt jälkeen alueen markkinahintatasosta. Yrityskohtaiset vaikutukset vaihtelevat siis merkittävästi riippumatta esimerkiksi yrityksen toimialasta.

Alla olevaan taulukkoon on koottu erityisesti yrityskäytössä olevia asemakaava-alueiden tonttityyppejä. Koska asumiseen tarkoitettujen maapohjien osuus yleisen veroprosentin piiriin kuuluvista maapohjista on lähes 60 prosenttia ja niiden verotusarvot nousevat keskimääräistä enemmän, muiden tonttityyppien verorasitus vastaavasti keskimäärin alenee tuottoneutraalisuusolettamaan perustuvassa tarkastelussa. Voidaan arvioida, että asemakaava-alueilla sijaitsevia loma- ja matkailualueita lukuun ottamatta maapohjan verotus yrityksillä keskimäärin kevenisi.

Taulukko: Eräiden tonttityyppien osuudet veropohjasta 2020, verotusarvon muutos ja arvioitu veron muutos

Tonttityyppi	Osuus veropohjasta 2020	Veromuutos %	Veromuutos milj. euroa
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	15,5 %	-44 %	-32,2
Yleisten rakennusten korttelialue	4,2 %	-28 %	-5,6
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	3,3 %	-5 %	-0,81
Loma- ja matkailualue (asemakaava-alueella)	0,9 %	54 %	2,4
Liikennealue	0,4 %	-45 %	-0,9
Keskustatoimintojen korttelialue	0,4 %	-5 %	-0,1
Virkistysalue	0,1 %	28 %	0,2
Palvelurakennusten korttelialue	0,1 %	-23 %	-0,1

Tonttityyppi	Osuus vero-pohjasta 2020	Veromuu-tos %	Veromuutos milj. euroa
Maa- ja metsätalousalue	0,0 %	288 %	0,3
Asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet	21 %	-4%	4,4 %

Vaikka asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden verotus pysyy keskimäärin lähes ennallaan, on keskimääräinen muutos eri suuntainen sisämaassa ja ranta-alueilla. Maapohjien verotus kevenee keskimäärinnoin 35 prosenttia asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla tonteilla, mikäli ne sijaitsevat sisämaassa. Haja-asutusalueen rantatonttien verotus sen sijaan kiristyy keskimäärin noin 15 prosenttia.

Maatalous

Koska maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset arvostettaisiin edelleen tuloverotuksessa poistamatta olevan hankintamenoon, samalla kun muiden yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten verotusarvot yleisesti nousisivat, maa- ja metsätalouden kiinteistöverotus kevenisi siltä osin kuin verotusarvojen nousu antaa kunnissa aiheen alentaa veroprosentteja.

Sama koskee vastaavasti maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten maapohjia, joiden arvona edelleen pidettäisiin maatalousmaan arvoa kerrottuna neljällä. Siltä osin kuin kunnat asettavat maapohjan kiinteistöveroprosentin nykyistä matalammalle tasolle verokertymä näistä kohteista pienenisi.

Vuonna 2020 maatalouden tuotantorakennusten verotusarvo oli 1,4 miljardia euroa ja niistä maksuunpantu kiinteistövero 15 miljoonaa euroa. Keskimääräinen veroprosentti oli 1,07. Metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvo oli vastaavasti 42,6 miljoonaa euroa ja vero 0,47 miljoonaa euroa ja keskimääräinen veroprosentti 1,1. Uudistus alentaisi maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten kiinteistöveroa keskimäärin 20 prosenttia.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten maapohjan verotusarvo oli 64,3 miljoonaa euroa ja vero 700 000 euroa, mistä maatalouden osuus oli 99 prosenttia. Uudistus alentaisi maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikkojen kiinteistöveroa keskimäärin noin 60 prosenttia.

Maataloustoimialan verotusta keventäisi edelleen se, että maatilan yleiskaava-alueella oleva rakentamaton rakennusmaa-alue ei muuttuisi verovapaasta maa- tai metsätalousmaasta veronalaiseksi normaalin aluehinnan mukaan verotettavaksi maaksi sen johdosta, että maanomistaja on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakentamistarkoituksiin.

Voimalaitokset

Seuraavassa tarkastellaan voimalaitosten korotetun veroprosentin piiriin kuuluvia voimalaitosrakennuksia ja -rakennelmia. Ydinvoimalaitosten sähköenergian tuotantorakennukset ja energiahuoltorakennukset säädettäisiin nykykäytäntöä vastaavasti arvostettavaksi rakentamiskustannusten perusteella Tilastokeskuksen niille määrittelemän perusarvon sijasta. Jos ydinvoimalaitosrakennuksille olisi kyetty määrittämään keskimääräisiä rakentamiskustannuksia vastaavat hinnat, näiden hintojen ei mainittavasti tulisi erota ydinvoimalaitosrakennusten todellisista rakentamiskustannuksista. Kyseisiä rakennuksia on lukumääräisesti vähän ja ne arvostetaan nykyisinkin rakentamiskustannusten perusteella. Vesivoimalaitokset ja tuulivoimalaitokset arvostettaisiin nykyiseen tapaan samoin edelleen rakentamiskustannusten perusteella.

Arvostamisperusteet eivät siis mainituilta osin muuttuisi. Koska rakentamiskustannuksista luettaisiin perusarvoon 75 prosentin sijasta 50 prosenttia, verotusarvojen vastaavasti alentuessa, voimalaitosveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin vastaavasti 3,1:stä 4,65:een, jolloin kunnat voisivat säilyttää verotulonsa ennallaan.

Voimalaitosten veroprosentin piiriin kuuluvien rakennusten ja rakennelmien muodostama veropohja vuonna 2020 oli runsaat 2,5 miljardia euroa. Tästä vesivoimalaitosten osuus oli 48 prosenttia, ydinvoimalaitosten osuus 28 prosenttia ja tuulivoimalaitosten osuus 19 prosenttia.

Muiden voimalaitosrakennusten ja -rakennelmien osuus voimalaitoksen veroprosentin piiriin kuuluvasta veropohjasta on vajaat 5 prosenttia. Lukumääräisesti näitä on vajaat 200, mikä sisältää myös laajennusosat ja muut erillisenä rakennuksena käsitellyt rakennusten osat. Osalla näistä rakennuksista jälleenhankinta-arvo perustuu nykyisin toteutuneisiin rakentamiskustannuksiin ja vastaisuudessa näihin sovellettaisiin lähtökohtaisesti keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuvia rakennusluokituksen mukaisia yksikköarvoja.

Osaan mainitusta vajaasta 200 rakennuksesta sovelletaan nykyisin teollisuus- ja varastorakennuksen jälleenhankinta-arvoa. Näistä valtaosa on määritelty uudessa rakennusluokituksessa kylmiksi varastorakennuksiksi.

Pienvesivoimalat samoin kuin tuulivoimapuistot, joiden yhteenlaskettu teho ei ylitä voimalaitosveroprosentin soveltamisen edellytyksenä olevaa 10 megavolttiampeerin tehorajaa, hyötyisivät verotusarvon alentuessa samalla kun niihin sovellettava yleinen veroprosentti alentuisi, siltä osin kuin kunnat asettavat rakennusten yleisen veroprosentin nykyistä yleistä veroprosenttia matalammaksi.

5.2.3 Vaikutukset kiinteistö- ja vuokramarkkinoille

Vaikutusarvioinnissa käytetystä tuottoneutraalisuusolettamasta johtuen uudistus ei keskimäärin alentaisi tai korottaisi kiinteistöjen verorasitusta. Koska verotaakkaa osin siirtyisi eri kiinteistöjen välillä, uudistus voi tapauksesta riippuen nostaa tai alentaa yksittäisten rakennusten kiinteistöverorasitusta ja samalla sijoituskiinteistön tapauksessa sen tuottoa.

Taloustieteen valtavirtakäsityksen mukaan kiinteistövero kapitalisoituu pitkälti kiinteistöjen hintaan, ja veromuutosten jälkeen markkinahinnat, tuotto-odotukset ja vuokrat ajan myötä asettuvat uuteen tasapainotilaan. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kiinteistöveron osuus kerrostalon käyttökustannuksista on 7,5 prosenttia. Muutosten vaikutusten markkinahintoihin sekä toimitila- ja asuntovuokriin voidaan olettaa jäävän varsin vähäisiksi.

Yksittäisen kiinteistön kiinteistöveron muutoksen voidaan olettaa vaikuttavan sen markkinahintaan veromuutoksen nykyarvon verran. Yleinen rakennuksiin kohdistuvan kiinteistöveron mahdollinen nousu heikentäisi asuntorakentamisen kannusteita ja voisi siksi pitkällä aikavälillä pienentää asuntokantaa. Tarjonnan pieneneminen lieventää veronkorotusten vaikutusta hintoihin, jolloin koko markkina-aluetta koskeva verojen nousu ei välttämättä kapitalisoidu täysin. Maapohjan verolla ei ole vastaavaa vaikutusta rakentamisen kannusteisiin, jolloin maapohjan vero oletettavasti kapitalisoituu täysin.

Yksittäisen kiinteistön kiinteistöveron nousu ei oletettavasti nosta sen markkinavuokraa. Kiinteistövero ei vaikuta vuokralaisen maksuhalukkuuteen. Jos vuokranantaja voisi periä korkeampaa vuokraa, niin todennäköisesti kävisi myös ilman kiinteistöveron nousua. Kiinteistöveron vaikutuksesta vuokriin ei kuitenkaan ole kovin hyvää empiiristä evidenssiä. Jotkut vuokranantajat saattavat koettaa nostaa vuokria kiinteistöveron noustessa. Tällöin heidän on vaikeampi löytää vuokralaisia ja asunto on pidempään tyhjillään. Vuokratuotto ei välttämättä kasva, vaikka kuukausivuokra kasvaisikin.

Valtaosa vuokra-asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Vuokrakerrostalokiinteistöjen, kuten muidenkin asuinkerrostalokiinteistöjen, verorasitus keskimäärin kuitenkin alenisi vähäisesti tuottoneutraalisuusolettaman toteutuessa. Vapaarahoitteisissa vuokrataloissa tämän ei voida olettaa heijastuvan vuokratasoon.

ARA-kohteet

Sen sijaan ARA-vuokrakerrostalojen vuokrien määräytyessä omakustannusperusteisesti kiinteistöveron muutos ainakin periaatteessa heijastuu niiden vuokriin. Kiinteistöveron muutoksen välittymiseen vuokriin vaikuttaa toisaalta se, luetaanko kiinteistövero ARA-talojen vuokranmäärityksessä pääomakuluihin, mitä tapahtuu usein[14], vaiko hoitokuluihin, joihin vuokranmääritys perustuu. Samoin merkitystä on sillä, hyödyntääkö vuokrataloyhteisö vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 a §:n suomaa mahdollisuutta tasata vuokria vuokratalojensa välillä, mikä on mahdollista myös vuokranmäärityssäännösten piirissä ja niistä jo vapautuneiden kohteiden välillä, ei kuitenkaan, jos tasaus nostaisi vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria.

Vuotta 2018 koskevan tutkimuksen[15] mukaan kiinteistöveron osuus ARA-kohteiden hoitokuluista vuokratonttisilla kohteilla oli keskimäärin 4,6 prosenttia ja omatonttisilla kohteilla 6,9 prosenttia. Jos hoitokulujen osuus vuokrista oli keskimäärin sama 49 prosenttia kuin alaviitteessä 16 mainitun tutkimuksen mukaan (s. 27) vuonna 2013, veron osuudeksi vuokrasta vuonna 2019 jäi keskimäärin 2,2 ja 3,4 prosenttia. Suurin osa ARA-taloista sijaitsee vuokratonteilla.

Uudistuksen yhteydessä on ollut esillä mahdollisuus ja tarve ottaa ARA-kohteet erikseen huomioon siitä näkökulmasta, että kiinteistövero lähtökohtaisesti vaikuttaa vuokriin ja että asukasvalinnan perusteena on tulotaso. Kiinteistöveroa alentamalla kyettäisiin kuitenkin vaikuttamaan vuokratasoon vain hyvin marginaalisesti. Lisäksi pienituloisimmilta asumistukea saavilta ruokakunnilta, joita on merkittävä osa ARA-huoneistojen asukasruokakunnista, osa kiinteistöveron alentumisesta tulevasta hyödystä jäisi saamatta, kun vuokran alentuessa myös asumistuen määrä alenisi, yleisimmin 80 prosentilla vuokran alennuksen määrästä.

ARA-kohteiden kiinteistöverotuksen alentaminen toisi kiinteistöverotukseen uuden, veromuodon perusperiaatteisille vieraan, verotusta monimutkaistavan ja asumisen tukijärjestelmän läpinäkyvyyttä heikentävän lisäelementin, jonka vaikuttavuus on heikko.

On huomattava, että hallitusohjelmaan jo sisältyy useita ARA-kohteisiin liittyviä toimia. Näitä ovat puurakentamisen edistäminen ARA-tuotannossa MAL-alueilla maksettavalla korotetulla käynnistysavustuksella, ARA-asuntokannan perusparannusten ja energiaremonttien edistäminen perusparannuksen käynnistysavustuksella, pitkän korkotuen käynnistysavustuksen laajentaminen kaikille MAL-sopimusalueille ja käyttötarkoituksen muutosavustus, jolla olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan muuttaa ARA-asunnoiksi.

Edellä esitetyin perustein hallitus ei pidä ARA-kohteiden tukemista kiinteistöverotuksen keinoin tarkoituksenmukaisena.

5.2.4 Vaikutukset omistajamuodoittain

Alla olevassa taulukossa on tarkasteltu arvioita maapohjan ja rakennusten verotuksen yhteismuutoksista oikeudellisen muodon mukaan veropohjaltaan suurimmissa omistajamuotoryhmissä. Suurimmat omistajaryhmät ovat yksityishenkilöt ja asunto-osakeyhtiöt. Näiden verotuksen kiristymä jää keskimäärin varsin maltilliseksi. Kolmanneksi suurin ryhmä on osakeyhtiöt, ja myös näiden verotus kiristyy keskimäärin kahdeksan prosenttia. Osakeyhtiöiden maapohjan verotus kevenee keskimäärin kuusi prosenttia mutta rakennusten verotus kiristyy 11 prosenttia.

---

[14] Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 3/2014, sivu . https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/136362/ARAra_3_2014_ARAtalojen_hoitokulut_ja_kulurakenne.pdf?sequence=1

[15] ARA-talojen hoito-ja rahoituskulut ja varautumiset, Loppuraportti 27.8.2020, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Raportti perustui 427 kiinteistöä koskeviin tietoihin yhdeksässä suurimmassa kaupungissa ja Rovaniemellä. Yhdellä kiinteistöllä voi sijaita useampia rakennuksia. https://ara-hankepankki.fi/project/get_file/627/4b7ae8b1d2801142/download

Kiinteistöosakeyhtiöiden verotus kevenee keskimäärin erityisesti maapohjien osalta. Vaihtelu yksittäisten kiinteistöjen välillä on kuitenkin suurta.

Taulukko: Maapohjan ja rakennusten osuudet nykyisestä veropohjasta sekä veron muutokset omistajan oikeudellisen muodon mukaan (98 prosenttia veropohjasta)

Oikeudellinen muoto	Osuus veropohjasta	Veromuutos %	Veromuutos, milj.€
Luonnollinen henkilö	31 %	6 %	29
Asunto-osakeyhtiö	31 %	2 %	10
Osakeyhtiö	13 %	7 %	20
Keskinäinen kiinteistö oy	12 %	-10 %	-29
Muu kiinteistöosakeyhtiö	5 %	-4 %	-4
Kuntayhtymä	2 %	-35 %	-16
Valtion liikelaitos	1 %	-31 %	-10
Säätiölain mukainen säätiö	1 %	-14 %	-2
Julkinen osakeyhtiö	1 %	11 %	3
Evankelisluterilainen kirkko	0,6 %	-9 %	-1
Aatteellinen yhdistys	0,5 %	-6 %	-0,6
Kommandiittiyhtiö	0,4 %	17 %	1,8

5.3 Vaikutukset sosiaalihuollon asumispalveluja tarjoaville yhteisöille ja niiden asukkaille

Kiinteistöverolain 12 §:n 2 momentin muutos, jolla siinä tarkoitettuja sosiaalihuollon asumispalveluja käyttävien asukkaiden asuminen rinnastettaisiin vakituiseen asumiseen, keventäisi tuollaisessa käytössä olevien rakennusten omistajien kiinteistöverotusta niissä tapauksissa, joissa rakennuksiin nykyisin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia, ja jotka ehdotuksen johdosta siirtyisivät vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin.

Kiinteistöverotusaineiston perusteella vaikutuksia kiinteistöjen omistajille ei voida luotettavasti arvioida, koska tietoa siitä, missä laajuudessa erilaisia asumispalveluyksiköitä käytetään eri sosiaalihuollon asumispalveluissa, ei ole käytettävissä. Ympäristöministeriö on arvioinut Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tietojen perusteella vuoden 2018 lopun tilanteen mukaan erityisryhmien asiakaspaikkojen jakautumista ja niiden kuulumista yleisen tai vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin sekä ARA-tuotannon ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon piiriin. Yleisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen arvioidaan merkitsevän 20–25 euron kustannuslisää huoneistoa kohden, verrattuna vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin soveltamiseen.

Mainittujen arvioiden pohjalta voidaan arvioida, että muutos alentaisi kuntien kiinteistöverotuloja noin 11 miljoonalla eurolla vuositasolla. Kiinteistöveron alenemisesta tuleva hyöty jakautuisi osaksi toimintaa harjoittavien yksityisten tahojen hyväksi, siltä osin kuin nämä eivät alenna vuokria, osaksi valtion hyväksi valtion asumistukimenojen vähentyessä, osaksi kuntien hyväksi asiakaspalvelumaksutulojen noustessa ja osaksi asukkaiden hyväksi. ARA-tuotantona toteutetussa erityisryhmien asumisessa kiinteistöveron aleneman tulisi edellisessä jaksossa todetuin varauksin johtaa vuokran alentumiseen.

Suuri osa asukkaista on vähäisten tulojen vuoksi oikeutettu asumistukeen, jolloin aleneva vuokra pienentäisi samalla asumistukea. Esimerkiksi takuueläkettä saavalla kehitysvammaisella henkilöllä asumistuki alenisi 85 prosentilla vuokran alennuksen määrästä, jolloin netto-

hyöty olisi 3,75 euroa kuukaudessa, jos vuokra alentuisi 25 eurolla. Sosiaalihuoltolain perusteella järjestettävien asumispalvelujen piirissä olevilla saatavilla olevaan hyötyyn vaikuttaisi lisäksi mahdollinen asiakasmaksujen nousu, jonka huomioiden nettohyöty 20 euron määräisestä vuokran alenemisesta voi jäädä esimerkiksi 0,45 euroon kuukaudessa.

Muutoksen tarkempia vaikutuksia valtion asumistukimenojen alenemiseen tai kuntien asiakasmaksujen nousuun on vaikea arvioida, kun otetaan huomioon erilaisia asumispalveluja käyttävien erilaiset tilanteet ja epävarmuus siitä, missä määrin ja millä aikajänteellä kiinteistön omistajan aleneva kiinteistöverotus tulee asukkaiden hyväksi alenevien vuokrien johdosta. Valtion menot asumistuesta voisivat alentua esimerkiksi 4–6 miljoonalla eurolla. Kuntien asiakasmaksutulojen nousun arvioivan jäävän noin 4 miljoonaan euroon. Asiakasmaksujen nousu koskee erityisesti ikääntyneiden tehostettua palveluasumista.

5.4 Vaikutukset perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennukseen sekä yritysten nettovarallisuuteen

Edellä jaksossa 1.5. todetun mukaisesti verotusarvot vaikuttavat yritysten nettovarallisuuden laskentaan siten, että kiinteistön ja rakennuksen arvona pidetään pääsääntönä olevan verotuksessa poistamatta olevan hankintamenon sijasta niiden vertailuarvoon, jos se on poistamatta olevaa hankintamenoa korkeampi.

Verotusarvojen noustessa osalla yrityksistä ja maatiloista nettovarallisuuden määrä nousisi. Tämä keventäisi osinkoverotusta vähentäen valtion verotuloja sekä pienentäisi elinkeinoyhtymän tulo-osuuden sekä jaettavan yritystulon ansiotulo-osuutta alentaen siten sekä valtion että kuntien verotuloja. Jaettavan yritystulon osalta nettovarallisuuden kasvun vaikutusta rajoittaisi yrittäjän mahdollisuus valita, sovelletaanko pääomatulo-osuuden laskennassa 20 vai 10 prosentin tuotto-oletusta vai verotetaanko tulo kokonaan ansiotulona. Yrittäjän tulotasosta riippuen yritystulon verottaminen ansiotulona nettovarallisuuden määrästä riippumatta voi olla pääomatulona verottamista edullisempaa.

Verotusarvojen nousu korottaisi yritysten sukupolvenvaihdosten veronhuojennukseen arvostamislain mukaisia arvoja, mikä kiristäisi sukupolvenvaihdosten perintö- ja lahjaverotusta.

Vertailuarvon käyttämisen kiinteistöjen arvostamisperusteena nettovarallisuuslaskennassa ei arvioida olevan yleistä. Osaltaan tämä johtuu siitä, että kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä kiinteistön poistamatta oleva hankintameno päivittyy uuden omistajan verotuksessa hankintamenon perusteella, kun taas kiinteistön verotusarvo jatkaa alenemistaan ikäalennusten johdosta. Tilanne kuitenkin muuttuisi verotusarvojen nousun myötä.

Vertailuarvon arvioidaan tulevan sovellettavaksi useammin perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa, koska kiinteistönomistusten voidaan näissä tilanteissa olettaa olevan keskimääräistä pitkäaikaisempia. Pitkään omistettujen rakennusten kohdalla elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaiset poistoprosentit, jotka ovat olennaisesti kiinteistöverotuksessa sovellettuja ikäalennuksia suuremmat, voivat usein alentaa menojäännöksen vertailuarvoa alemmas. Onkin syytä olettaa, että vertailuarvon tason tarkistamisella on suurempi merkitys suuremmassa osassa sukupolvenvaihdostilanteista kuin yrityskentässä muutoin.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen arvostaminen nettovarallisuuslaskennassa ja sukupolvenvaihdossäännöstä sovellettaessa pohjautuisi vastaisuudessakin verotuksessa poistamatta olevaan hankintamenoon. Uudistuksella ei myöskään olisi vaikutusta maa- tai metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikan taikka maa- ja metsämaan arvostamiseen sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa.

Verohallinnon tietokantaan ei ennen verovuotta 2019 ole tallennettu yritysten varallisuuslaskelmasta kiinteistökohtaisia tietoja hankintamenosta ja vertailuarvosta. Huomattava osa yrityksistä ei tuloveroilmoituksellaan kuitenkaan ilmoita kiinteistöjen vertailuarvoa. Käytettävissä olevien

tietojen puutteellisuuden vuoksi uudistuksen vaikutuksia yritysten nettovarallisuuden laskentaan ja siten yritysten valtion ja kuntien verotuloihin ei voida tällä hetkellä luotettavasti arvioida.

Perintö- ja lahjaverotuksen tietojärjestelmästä ei ole myöskään saatavilla omaisuuseräkohtaisia tietoja sukupolvenvaihdoksen kohteena olevien yritysten ja maatilojen omistamien kiinteistöjen arvostamislain mukaisista arvoista, minkä vuoksi myöskään vaikutuksia sukupolvenvaihdoksista kertyvän veron määrään ei voida luotettavasti arvioida. Yrityskohtaisesti suurimmat vaikutukset koskisivat tapauksia, joissa kiinteän omaisuuden osuus yritysvarallisuudesta on merkittävä, pois lukien maatilat, joiden arvostamisperusteet säilyisivät ennallaan lukuun ottamatta maatilan asuinrakennusta maapohjineen.

5.5 Vaikutukset kuntatalouteen

Koska veroprosenttien vaihteluvälit asetettaisiin siten, että kunnat voisivat säilyttää verotuksen tason nykyisellään, jäisi kuntien omista päätöksistä riippumaan se, halutaanko säilyttää verotulojen nykyinen taso, kasvattaa niitä tai halutaanko veroprosenttien vaihteluvälien tuomaa väljyyttä käyttää verotuksen alentamiseen, siltä osin kuin se olisi mahdollista ehdotettujen alarajojen estämättä.

Maapohjan ja rakennusten veroprosentin eriyttäminen tarjoaisi kunnille mahdollisuuden sopeuttaa kiinteistöverotuksen rakennetta paikallisia olosuhteita ja kuntapoliittisia tavoitteita paremmin vastaavaksi. Esimerkiksi kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, voivat siirtää verotuksen painopistettä maapohjaan välttäen samalla esimerkiksi yritysten verorasituksen nousua. Vastaavasti kunnille, joissa maapohjan osuus jo on huomattava ja joissa maapohjan kiinteistöverorasituksen tasoa ehkä pidetään asuinkiinteistöjen osalta liiankin kireänä, eriyttäminen tarjoaisi liikkumavaraa.

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen korjaa kuntien veropohjien jälkeenjääneisyyttä, kun arvot päivittyvät nykytasolle ja heijastavat paremmin maapohjien ja rakennusten tosiasiallisia suhteellisia hinta- ja kustannuseroja. Uudistus lisää myös kuntien taloudellista kannustinta tarkistaa ja päivittää rakennustiedot väestötietojärjestelmään. Veropohjan laadun paraneminen tehostaa kuntien oman rahoitustarpeen säätelyä sekä antaa kuntatalouteen paremman välineen kuntien velvoitteista aiheutuvien kustannusten rahoittamiseen.

Verotusarvojen eriytyminen alueittain nykyisestä johtaa siihen, että kunnat muuttavat veroprosenttejaan eri tavoin. Joissain kunnissa on koettu epäkohdaksi se, että veroprosenttejaan korottavien kuntien kiinteistöverotus näyttäytyy kuntakohtaisessa vertailussa kiristyvältä, vaikka verorasitus ei muuttuisikaan. Kuntien pyrkiessä edistämään alueensa kiinnostavuutta asuinpaikkana ja yritystoiminnan sijoittautumispaikkana on nimellisten veroprosenttien tasolla oma osansa kuntien viestinnässä. Veroprosenttien eriytymiseltä ei ole mahdollista välttyä tavoiteltaessa samanaikaisesti sekä sitä, että verotusarvojen alueelliset erot otetaan nykyistä paremmin huomioon, että sitä, että kunnat eivät tahtomattaan joudu kiristämään verotustaan. Tästä aiheutuvia viestinnällisiä haasteita olisi otettavissa huomioon siirtämällä viestinnän painopistettä veroprosenteista verotuksen kokonaistason tarkasteluun, ottaen huomioon myös verotusarvot.

Vaikutukset kuntien valtionosuuksiin

Arvostamisuudistus heijastuu myös kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta annetun lain (1704/2009) mukaisiin valtionosuuksiin, joihin hallinnonalakohtaisten valtionosuuksien lisäksi vaikuttavat verotuloihin perustuvat tasauserät. Kiinteistövero siirrettiin pois valtionosuuksien tasausjärjestelmästä vuonna 2012. Vuonna 2015 ydinvoimalaitosten kiinteistövero otettiin puolella osuudella takaisin tasausjärjestelmän piiriin.

Vuoden 2023 alusta SOTE-uudistuksen yhteydessä kuntien verotuloja alennettaisiin ja valtion verotuloja kasvatettaisiin hyvinvointialueiden toiminnan rahoittamiseksi. Samalla verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen tasausraja alentuisi ja tasauslisät vähenisivät. Tämän vuoksi kiinteistövero palautettaisiin osittain tasauksen piiriin siten, että tasauksen laskennassa

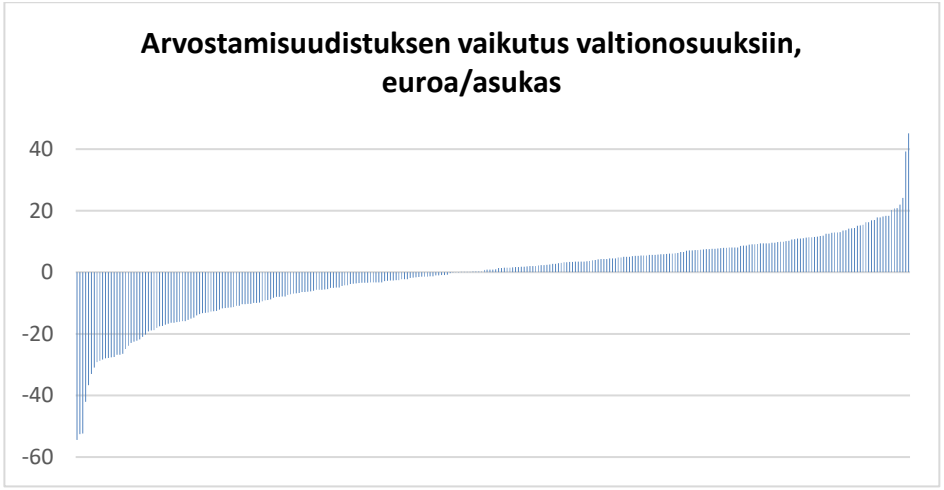
otettaisiin huomioon puolet kuntien laskennallisesta kiinteistöverosta, jota laskettaessa voimalaitoksista otettaisiin huomioon vain ydinvoimalaitokset. Kiinteistöverotuloina otettaisiin huomioon kuntien kiinteistöverolain 11–13 a §:ssä tarkoitettujen kiinteistölajeittaisten verotusarvoilla painotettujen keskimääräisten veroprosenttien mukainen osuus kuntien kiinteistölajittaisesta veropohjasta. Kunnan oma veroprosentti ei tällöin käytännössä vaikuta tasausmäärään, vaan veropohjan arvo.

Ydinvoimalaitosten ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitosten osalta laskennassa käytettäisiin yleisten kiinteistöveroprosenttien perusteella laskettua keskimääräistä kiinteistöveroprosenttia.

Valtionosuuden tasauksessa otetaan laskennallisina verotuloina huomioon varainhoitovuotta edeltävää vuotta edeltäneen vuoden verot. Uusia verotusarvoja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa, joten ne heijastuisivat kuntien valtionosuuksiin vuonna 2026.

Koska valtionosuuden tasauksessa sovelletaan kiinteistöverolajikohtaisia keskimääräisiä verotusarvoilla painotettuja veroprosentteja, erot kuntien verotusarvojen muutoksissa määrittää sitä, miten arvostamisuudistus vaikuttaa valtionosuuksien tasauksessa huomioon otettavaan laskennallisen kiinteistöveron määrään. Jos valtionosuuslaskennassa käytetty veroprosentti ja verotusarvojen merkittävämpi nousu kasvattavat kunnan laskennallista kiinteistöveroa muita kuntia suhteellisesti enemmän, tämä vaikuttaa valtionosuuksia alentavasti. Vaikutus voimistuu, jos kunnan kiinteistöverotulojen osuus kunnan kaikista verotuloista on suuri. Jos asetelma on mainituissa suhteissa päinvastainen, vaikutus on valtionosuuksia suurentava. Muiden voimalaitosten kuin ydinvoimalaitosten sijaintikunnat puolestaan hyötyvät suhteellisesti muihin kuntiin verrattuna, koska näiden voimalaitosten kiinteistövero jää verotuloihin perustuvan tasauksen ulkopuolelle.

Aineiston perusteella lasketut asukaskohtaiset muutokset valtionosuuksiin ilmenevät alla olevasta kuviosta.



Alenema on enimmillään 54 euroa ja nousu enimmillään 46 euroa. Kunnista 64 prosentissa vaikutus jää alle 10 euroon suuntaansa. Kuntakohtaiset vaikutukset ilmenevät liitteestä II.

Valtionosuuksien	**Asukkaita luo-**	**Muutos/asu-**	**Muutos yhteensä**
Yli 100 000	2 195 437	2,0	4 435 325
40 001 – 100 000	1 011 916	1,4	1 422 013
20 001 – 40 000	818 157	-6,6	-5 387 433
10 001 – 20 000	595 782	-1,9	-1 128 768
5 001 – 10 000	532 719	0,4	228 235
2 000 – 5 000	295 019	1,4	404 846
alle 2 000	46 378	0,6	25 782
Yhteensä	5 495 408	0,0	0

Valtionosuudet keskimäärin nousisivat hieman yli 40 000 ja alle 10 000 asukkaan kunnissa ja alenisivat muissa kunnissa, niistä eniten 20 000–40 000 asukkaan kunnissa.

Vaikutusarvio on karkea paitsi aikajänteen, myös verotusarvojen muutokseen liittyvien epävarmuuksien vuoksi.

Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista nousisi SOTE-uudistuksen yhteydessä nykyisestä noin 8 prosentista noin 20 prosenttiin. Kiinteistöveron ottaminen tasauksen piiriin vain osittain säilyttäisi kannustimia kunnille kasvattaa veropohjan arvoa panostamalla kunnalliseen infrastruktuuriin ja toimeenpanemalla muita kunnan elinvoimaa edistäviä toimenpiteitä, joskin tämä kannustinvaikutus pienenisi nykyisestä.

Hankkeen rahoitus

Kunnat rahoittavat Maanmittauslaitoksen sekä Tilastokeskuksen arvostamisjärjestelmien uudistamishankkeet. Ne rahoitetaan siten, että vuoden 2017 kuntien yleisestä valtionosuudesta siirrettiin 600 000 euroa hankkeiden toteuttamiseksi. Maanmittauslaitokselle siirrettiin tästä summasta 550 000 euroa uuden järjestelmän ja uusien hinta-aluekarttojen tuottamiseksi. Tilastokeskukselle siirrettiin summasta 50 000 euroa rakennusluokituksen sekä rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamisen valmisteleluun.

Tämän lisäksi kunnat rahoittavat rakennusten arvostamisjärjestelmän tuottamisen, ylläpidon sekä päivittämisen aiheuttamat kustannukset siten, että kuntien osuutta verotuskustannuksista on korotettu vuodesta 2018 alkaen 0,2 prosenttiyksiköllä ja valtion osuutta alennettu vastaavasti 0,2 prosenttiyksiköllä. Valtion alennettu verotuskustannusosuus kompensoi lisämäärärahaa, joka Tilastokeskukselle myönnettiin hankkeen kustannuksia vastaten.

Tarkoituksena on, että kunnat rahoittavat myös Maanmittauslaitoksen tuottaman maapohjien uuden arvostamisjärjestelmän ylläpidon ja päivittämisen vuodesta 2020 lähtien. Rahoitus järjestetään vastaavalla tavalla kuin Tilastokeskuksen ylläpito- ja päivitystehtävän resursointi. Kuntien verotuskustannusosuutta esitetään korotettavaksi 0,1 prosentilla Verohallinnosta annettua lakia muuttamalla.

Suomen Kuntaliitto ry on esittänyt hankkeesta ja sen rahoitusratkaisusta puoltavan lausunnon.

5.6 Ahvenanmaan maakunnan ja sen kuntien asema

Kiinteistöverotus kuuluu edellä jaksossa 2.4. todetun mukaisesti Ahvenanmaan lainsäädäntövallan piiriin. Tämän johdosta ehdotettuja lakeja ei sovelleta Ahvenanmaalla. Ahvenanmaan kiinteistöverolain nojalla kiinteistöveroa kannetaan kuitenkin Ahvenanmaalla valtakunnan kiinteistöverolain mukaisesti, jonka muutokset ja sen nojalla annettujen säännösten muutokset ovat Ahvenanmaan kiinteistöverolain 1 §:n 2 momentin nojalla voimassa maakunnassa lukien niiden voimaantulosta valtakunnassa.

Valtiovarainministeriön asetuksessa säädetyt rakennusten kuntakohtaiset arvostamisperusteet eivät koske pelkästään kiinteistöverotusta, vaan niitä sovelletaan myös valtakunnan lainsäädäntövaltaan kuuluvan perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdoshuojennusta sovellettaessa sekä laskettaessa yritysten nettovarallisuuden määrää niin ikään valtakunnan lainsäädäntövaltaan kuuluvaa valtion tuloverotusta varten. Muuttuvia verotusarvoperusteita sovellettaisiin myös Ahvenanmaan kiinteistöverotuksessa, jollei Ahvenanmaan kiinteistöverolaissa toisin säädettäisi.

5.7 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

5.7.1 Verohallinto

Maapohjan ja rakennusten verotusarvojen laskentaan vaikuttavien yksityiskohtien vähentyessä voidaan kiinteistöverotuspäätöksellä vastaisuudessa esittää verovelvollisille kaikki verotusarvojen määräytymisperusteet. Aluehinnat sekä rakennusluokittelu ja eri rakennusluokkien yksikköarvot ovat verovelvollisten nähtävissä julkisista sähköisistä palveluista. Verotusperusteiden aikaisempaa suurempi läpinäkyvyys voi alkuvaiheessa kasvattaa asiakkaiden mielenkiintoa kiinteistöverotuksen perusteisiin ja lisätä asiakaspalvelun tarvetta Verohallinnossa. Pidemmällä aikavälillä asiakaspalvelun tarve kuitenkin vähentynee.

Maapohjan arvostamisen perusteista Verohallinnolle tuleviin yhteydenottoihin voidaan entistä helpommin vastata sähköisen karttapalvelun avulla, joka olisi myös Verohallinnon käytössä helpottaen ja vähentäen virkailijatyötä verrattuna nykytilanteeseen, jossa paperiset hinta-aluekartat säilytetään ja ovat asiakkaiden nähtävillä kunkin kunnan osalta vain paikallisessa verotoimistossa. Uusi sähköinen palvelu tukee Verohallinnon valtakunnallista toimintamallia.

Verohallinnon tietojärjestelmässä uudet arvostamissäännökset mahdollistavat kiinteistötietojen aiempaa koneellisemman käsittelyn. Verotusarvolaskentaan vaikuttavien yksityiskohtien vähentyessä voidaan aiempaa suurempi osuus kiinteistöjen vuosittaisista muutostiedoista saada viranomaislähteistä suoraan koneellisesti Verohallinnon kiinteistötietoihin ilman erillistä tallennusvaihetta. Tällöin ei tarvita virkailijoiden tapauskohtaista harkintaa, ja virhemahdollisuudet verotuslaskennassa vähenevät.

Verohallinnon päätökseltä lain tasolle siirtyvät arvostamisen säännökset selkeyttävät säätelyä ja toteuttavat aikaisempaa paremmin perustuslain 81 §:n velvoitteen säätää veron suuruuden perusteista lain tasolla. Yksinkertaisemmiksi ja läpinäkyvämmiksi muuttuvien verotusperusteiden voi olettaa myös vähentävän kiinteistöverotukseen kohdistuvaa muutoksenhakua. Erityisesti rakennuksiin ei enää tulevaisuudessa kohdistune samalla tavoin oikaisuvaatimuksia kuin nykyisessä lukuisiin yksittäisiin ominaisuuksiin perustuvassa rakennusten arvostamismenettelyssä. Aluksi periaateluonteisten oikaisuvaatimusten määrä voi kuitenkin tilapäisesti merkittävästikin kasvaa, kun joissakin tapauksissa verotusarvot voivat joko maapohjan tai rakennusten osalta muuttua paljonkin aikaisempien arvostamissäännösten mukaan lasketuista.

Esityksen edellyttämät tietojärjestelmämuutokset verotusarvolaskentaan edellyttävät muutoksia Verohallinnon valmisohjelmistoon.

Kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 9,9 miljoonaa euroa, josta kertaluontoinen investoinnin hankintameno on noin 5 785 000 euroa. Oman henkilötyön osuus on noin 3 156 000 euroa eli noin 53 henkilötyövuotta. Siirtymävuosien 2022–2024 käyttöönottokustannukset ovat noin 16 henkilötyövuotta eli 960 000 euroa. Kustannusvaikutukset tuodaan esiin tulevissa JTS- ja talousarvioprosesseissa.

Muilta osin henkilöstökustannuksiin vaikuttaa se, että arvostamisuudistus tulee lisäämään kiinteistöverotuksen selkeyttä ja ymmärrettävyyttä, mutta vaatii kahtena vuotena lisääntyvää asiakkaiden ohjaus- ja neuvontatoimenpiteitä. Muuttuneet verotusarvot tulevat aiheuttamaan kyselyitä ja yhteydenottoja Verohallinnolle ja uudistuksen myönteisen vastaanoton edistämiseksi ohjaus- ja neuvontatarpeeseen on varauduttava. Lisäksi ensimmäisinä vuosina on odotettavissa

tilapäisesti periaateluonteisten oikaisuvaatimusten lisääntymistä, sillä joissakin tapauksissa verotusarvot voivat muuttua selvästi aikaisemmasta, minkä vuoksi oikaisuvaatimusten merkittäväänkin hetkelliseen nousuun on syytä varautua.

Verohallinnon kasvavaksi resurssitarpeeksi vuosina 2022–2024 on arvioitu yhteensä 16 henkilötyövuotta eli yhteensä 960 000 euroa. Vuodesta 2025 lukien resurssitarpeen arvioidaan vähenevän 15 henkilötyövuodella, josta jo aiemmin valmisohjelmisto-hankkeen tavoitteissa on huomioitu 10 henkilötyövuotta, joka sisältyy jo kehyspäätöstasoon.

Kustannusvaikutukset tietojärjestelmämuutoksista ja muut Verohallinnon resurssitarpeet käsitellään tulevissa JTS- ja talousarvioprosesseissa.

5.7.2 Maanmittauslaitos

Alueellisten hintojen määrittämiseen käytettävä järjestelmä on valtiovarainministeriön hanketilauksen (VM142:00/2016) perusteella Maanmittauslaitoksessa rakennettava järjestelmä, jota käytetään vain Verohallinnon maapohjan verotukseen liittyviä tarpeita varten eikä se liity Maanmittauslaitoksen muuhun toimintaan. Järjestelmästä, sen rakentamisesta ja ylläpidosta ei aiheudu hyötyjä Maanmittauslaitokselle. Järjestelmän ylläpito edellyttää resursseja.

Ajantasaisten maapohjan aluehintatietojen ylläpito on monivaiheista. Vuosittain Maanmittauslaitos hakee kauppahintarekisteristä määritellyn aikavälin tonttikauppoja koskevat tiedot ja laskee hinta-alueille uudet hintatiedot, joita käytetään seuraavan vuoden verotuksessa. Vaihtoehtoisesti hintojen muutokset voidaan ilmoittaa indeksiperusteisesti. Maanmittauslaitos saa kiinteistötietojen tuotannosta herätetietoja alueista, joilla on asemakaava muuttunut, yleensä laajentunut, ja joilla hinta-alueita päivitetään. Kiinteistötietojen tuotannosta saadaan tiedot myös muuttuneista kuntarajoista, jotka viedään hinta-alueaineistoon. Hintatietojen laskennassa käytetään lähtötietoina kauppahinta-aineistoja, jotka on käsiteltävä tilastomatemaattisilla tarkoitukseen rakennetuilla ohjelmilla. Hinta-alueiden ja niiden hintojen ylläpito vaativat siten tilastoohjelmistojen ja hinta-alueiden sisältävän paikkatietojärjestelmän ylläpitoa.

Maanmittauslaitos toimittaa Verohallinnolle viikoittain tiedot kiinteistömuutoksista ja tiedot muuttuneen kiinteistöjaotuksen mukaisista hinta-alueista sekä niiden hinnoista. Asemakaava- ja kuntarajamuutoksista aiheutuvat muutokset kiinteistöjen hinta-aluetietoihin ja muutokset hintatietoihin toimitetaan Verohallinnolle kerran vuodessa. Aineistojen irrottamiset järjestelmästä ja toimittamiset Verohallintoon vaativat operointityötä.

Alueellisia hintoja koskevaan hintakarttapalveluun toteutetaan kiinteistö- ja hinta-alueen tietojen näyttäminen kuluvalta ja kolmelta edeltävältä vuodelta. Karttapalvelussa käytetyt ohjelmat ja tietokantaympäristöjen vuosittainen ajantasaistaminen vaativat ylläpitotöitä.

Lisäksi Maanmittauslaitos antaa Verohallinnon kiinteistöasiantuntijoille ja asiakaspalvelijoille tukea käytetystä menetelmästä ja tarvittaessa tarjoavat yksittäistapauksissakin asiantuntija-apua hinta-alueisiin liittyvissä kysymyksissä.

Arvostamisjärjestelmän kehittämisvaiheen kokonaiskustannuksiksi vuoden 2021 loppuun asti on arvioitu yhteensä noin 4,35 miljoonaa euroa, josta runsaat puolet muodostuu välittömistä henkilöstökustannuksista palkkasivukuluineen ja loppuosa konesalikapasiteetista, muista kuluista sekä yleiskustannuksista.

Maanmittauslaitokselle myöhemmästä järjestelmän ylläpidosta aiheutuvien vuotuisten henkilöresurssien tarpeeksi arvioidaan 4,1 henkilötyövuotta, jonka kustannusvaikutus on runsaat 500 000 euroa. Määrään ei sisälly 5–10 vuoden välein tehtävän hinta-alueiden uudelleen muodostamisen kustannuksia. Arvio työajasta perustuu kattavaan työaikaseurantaan ja henkilötyövuosikustannuksena on käytetty 123 000 euroa, mistä palkka- ja henkilöstösivukulujen osuus on 65 prosenttia ja yleiskulujen osuus 35 prosenttia. Kustannus perustuu toteutuneisiin palkkakustannuksiin ja Maanmittauslaitoksen henkilösivukustannus- ja yleiskustannuskertoimeen,

joiden perusteella on laskettu maksuperustelain mukainen omakustannusarvo. Palkkakustannuksen osuus on 49 610,73 euroa. Kustannuksiin on sisällytetty toteutuneiden 2017 tilinpäätöstietojen pohjalta laskettujen yleiskustannuskertoimen perusteella työntekijöiden käyttämien työvälineiden, toimitilan ja muiden organisaation resurssien osuus.

Kustannukset aiheutuvat hinta-alueiden ylläpidosta, mihin liittyy uusimpien hintatietojen hankinta sekä asemakaava- ja kuntarajamuutosten huomioiminen, hinta-alueiden hintojen uudestaan laskennasta, aineistojen siirrosta Verohallinnolle, hintakarttapalvelun ylläpitotyöstä, tuesta Verohallinnon henkilöstölle ja järjestelmän teknisen ylläpidon vaatimista toimista.

Lisäksi Maanmittauslaitokselle aiheutuu välittömiä kustannuksia muun muassa laskutetusta konesalikapasiteetista, arviolta 50 000 euroa. Kokonaisvuosikustannus on runsaat 550 000 euroa.

Maanmittauslaitokselle on myönnetty määrärahaa maapohjan arvostamisjärjestelmän ylläpitoon pysyvänä kehyslisäyksenä. Lisärahoitus on yhteensä 554 000 euroa ja se on toteutettu vuoden 2021 valtion talousarviosta lukien kohdennuksena momentille 30.70.01 Maanmittauslaitoksen toimintamenot.

5.7.3. Tilastokeskus

Tilastokeskus vastaa rakennusten verotusarvon pohjana käytettävien yksikköhintojen määrittämisestä. Menetelmä vastaa Tilastokeskuksen uudisrakentamisen volyymi-indeksissä sovellettavaa menetelmää määrittää rakennusten alueellinen uudishinta.

Volyymi-indeksijärjestelmän perustana on Tilastokeskuksen kehittämä rakennuksen tilojen käyttötarkoitukseen perustuva rakennusten luokittelujärjestelmä ja sen mukaisesti luokitellut rakennukset ominaisuustietoineen väestötietojärjestelmän rakennuskannassa. Uudisrakentamisen volyymi-indeksissä on yhdistetty Tilastokeskuksen rakennusten luokittelujärjestelmä, rakennusten ominaisuustiedot sekä Tilastokeskuksen toimeksiannosta ja määritysten mukaisesti indeksirakennuksille estimoidut rakennuskustannukset.

Yksittäisen, DVV:n rekisterissä olevan rakennuksen arvo määräytyy sen mukaan, mihin Tilastokeskuksen rakennusluokituksen rakennusluokkaan kyseinen rakennus kuuluu ja mikä on tämän luokan rakennuksia edustamaan valitulle indeksirakennukselle määritelty alueellinen yksikköhinta sekä sen perusteella, mikä on kyseisen rakennuksen tilavuus tai kokonaisala.

Tilastot kuvaavat joukkoilmiöitä ja julkistetut tilastotiedot ovat aina yksikkötason tiedoista aggregoituja tietoja. Tilaston laatua arvioidaan julkistettavien aggregaattitasoisten tietojen perusteella, ei tilaston perustietojen perusteella. Kiinteistöverotuksen toimeenpanon edellyttämien Tilastokeskuksen tuottamien alueellisten ja rakennusluokkakohtaisten yksikköhintojen julkistaminen asettaa niille huomattavasti korkeammat laatuvaatimukset kuin mitä vaaditaan näiden tietojen käyttämisessä pelkästään tilastotuotannon perustietoina. Julkistamisvaatimuksen täyttäminen on edellyttänyt muutoksia nykyisissä tuotantojärjestelmissä.

Rakennusten yksikköhinnan laatu riippuu monesta osatekijästä. Näitä ovat muun muassa väestötietojärjestelmän rekisterin laatu, Tilastokeskuksen rakennusluokitus ja luokituksen käyttäjien kyky soveltaa sitä, rakennusluokille määriteltyjen indeksirakennusten edustavuus, rakennuksissa ajan myötä tapahtuvien muutosten havaitseminen ja niiden kustannusvaikutusten arvioinnin laatu, alueellisen hintaindeksin kattavuus ja laatu sekä tuotantoprosessin laatu. Kiinteistöverohankkeessa parannetaan kaikkien näiden osatekijöiden laatua.

Arvostamisjärjestelmän uudistaminen toteutetaan osin Tilastokeskuksen sisäisenä työnä. Perustamisvaiheessa vuosien 2018–2020 aikana työpanos on ollut yhteensä 3,0 henkilötyövuotta. Näiltä osin Tilastokeskuksen rahoitus on ollut 50 000 euroa vuodelle 2018 ja 60 000 euroa myöhemmille vuosille. Kustannuksia aiheuttavat muun muassa rakennusluokituksen uudistus-

työ ja käyttöönotto ja sen edistäminen muiden toimijoiden kanssa, rakennuslinkkitiedon tuottaminen uuden ja vanhan luokituksen välille, rakennusluokittimen käyttöönotto ja tietojen toimitus Verohallinnolle.

Vuotuisen ylläpidon tehtävistä aiheutuu vuodesta 2022 lähtien noin 60 000 euron vuotuiset kustannukset muun muassa konsulttityön valvonnasta ja laadunvarmistuksesta, rakennusluokituksen käyttöönoton edistämisestä, rakennusluokittimen ylläpidosta ja viestinnästä.

Valtaosa kustannuksista aiheutuu ostopalveluista. Projektin tehtävistä merkittävä osa toteutetaan ostopalveluna. Ostopalvelun osuus on vuosina 2018 ja 2019 vuosittain 890 000 euroa ja vuodesta 2020 lähtien vuosittain 880 000 euroa, mihin sisältyy mahdollisuus enintään kolmen prosentin korotukseen. Yhteensä omasta työstä ja ostopalveluista aiheutuu vuotuisia kustannuksia 940 000 euroa vuosina 2018–2023, vuonna 2019 kuitenkin 950 000 euroa. Edellä mainittu lisärahoitus sisältyy Tilastokeskuksen määrärahoihin.

Tilastokeskuksen tehtävänä on myös tuottaa rakennusluokituksen soveltamista tukeva väline, rakennusluokitin ja sen uudishintalaskuri, joka palvelee myös kiinteistöverotuksen rakennusluokkakohtaisten perusarvojen julkistuskanavana ja rakennusten perusarvojen määräytymisperusteiden tarkistamisen lähdeaineistona. Rakennusluokittimen kehittämiseen Tilastokeskus on saanut Kira-digi rahoitusta, mutta vuodesta 2019 alkaen se jää Tilastokeskuksen budjettivaroilla ylläpidettäväksi.

Ikäalennusselvitys on toteutettu valtiovarainministeriön tilauksesta, ja siihen on osoitettu rahoitusta 113 000 euroa.

5.7.3 Digi- ja väestötietovirasto

DVV:lle uudistus on aiheuttanut pääasiassa tietojärjestelmämuutoksia sen ja maistraattien ylläpitämään väestötietojärjestelmään, jossa uusi rakennusluokitusjärjestelmä on otettu käyttöön. Uusi luokitusjärjestelmä vastaa paremmin nykyaikaisia rakennustyyppejä, minkä johdosta DVV kykenee jatkossa välittämään asiakkailleen parempilaatuista rakennustietoa.

Väestötietojärjestelmän muutokset ovat kohdistuneet sen tietorakenteisiin, rakennustietojen ylläpidon rajapinta- ja suorakäyttöpalveluihin sekä tietopalveluihin. Aikataulullisesti tietojärjestelmän muutostyöt ovat ajoittuneet vuodelle 2019. DVV:lle on aiheutunut kertaluonteisia kehityskustannuksia noin 160 000 euroa sekä henkilöresurssitarvetta puolesta yhteen henkilötyövuotta rakennusluokituksen käyttöönottoon liittyvässä kuntien sekä rakennusvalvonnan tietojärjestelmätoimittajien ohjauksessa ja neuvonnassa.

Kuntien rakennusvalvonnan tietojärjestelmät toimivat väestötietojärjestelmän rakennustietojen alkulähteenä. Tämän vuoksi väestötietojärjestelmän muutosten lisäksi rakennusluokituksen käyttöönotto on edellyttänyt muutoksia väestötietojärjestelmään rakennustietoja toimittavien kuntien rakennusvalvonnan järjestelmiin sekä tietojen välittämisessä väestötietojärjestelmään käytettäviin järjestelmiin. Näihin tehtävien muutosten toteutuksesta ja käyttöönotosta päättää kukin mainittu taho itsenäisesti.

5.7.4 Kunnat

Rakennusluokituksen muuttuminen, joka sinänsä ei aiheudu arvostamisuudistuksesta, on edellyttänyt lisäresursointia kunnissa. Tietojen ilmoittamisessa DVV:lle käytettäviin tietojärjestelmiin on tehty uuden luokituksen edellyttämiä muutoksia. Uuden rakennusluokituksen päivitys väestötietojärjestelmään johtaa todennäköisesti myös virheisiin, joita kiinteistönomistajat voivat myöhemmin pyytää korjattaviksi, mihin arvostamisperusteiden kytkeminen rakennusluokitukseen voi kannustaa. Kunta vastaa virheiden korjaamisesta ja tarkistamisesta, mikä myös aiheuttaa kunnissa lisätyötä keskipitkällä aikavälillä.

Maapohjan arvostamisuudistus ei edellytä kunnilta erityisiä uusia toimia esimerkiksi kaavatietojen välittämisessä Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos käyttää kuntien ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämän jo olemassa olevan kiinteistötietojärjestelmän asemakaavojen ulkorajatietoja hyväkseen. Arvostamismenetelmän ylläpitoprosessissa asemakaavamuutokset saadaan nykyiseen tapaan kiinteistötietojärjestelmästä. Kuntien tehtävänä on kuten tälläkin hetkellä ylläpitää kiinteistötietojärjestelmässä olevia asemakaavojen ulkorajatietoja itse tai toimittamalla tiedot Maanmittauslaitokseen. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on päivittää asemakaavamuutokset hinta-aluetietoihin. Tulevaisuudessa menettelyjä kaavaillaan kehitettäväksi siten, että kaavatiedot ovat keskitetysti saatavilla yhdestä tietojärjestelmästä.

Uudistuksen arvioidaan aiheuttavan asiakasyhteydenottoja myös kuntiin muun muassa siltä osin, kuin on kyse kuntien rekistereissä olevien rakennusten rekisteröidyn käyttötarkoituksen ja verotuksen perusteena aiemmin käytetyn käyttötarkoitusta koskevan tiedon eroista. Kuntien tulee varautua tarvittavaan henkilöresursointiin sekä tietopalvelujen käyttöön.

6 Lausuntopalaute

Hallituksen esitysluonnoksesta ovat antaneet lausuntonsa seuraavat viranomaiset ja yhteisöt: [täydennetään]

Esitysluonnoksesta annetuissa lausunnoissa [täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

Jatkovalmistelussa [täydennetään]

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa

29 §. Maapohjan verotusarvo. Pykälän otsikosta poistettaisiin tarpeeton sana kiinteistön. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin ensinnäkin siten, että sen sisältämä maapohjan arvostamista koskeva pääperiaate, eli toteutuneisiin kauppahintoihin paikkakunnalla perustuva hintataso, siirrettäisiin säännöksen alkuun. Maininta hintatason kohtuullisuudesta poistettaisiin, koska nykyisin Verohallinnon päätökseen sisältyvä arvostamistasoa koskeva sääntö nostettaisiin lain tasolle pykälän 4 momentissa. Muut säännöksessä mainitut tekijät osaltaan määrittävät tätä hintatasoa. Huomioon otettavana seikkana säännöksestä poistettaisiin maininta kunnallisteknisten töiden valmiusasteesta, jota ei käytännössä erikseen ole otettu huomioon määritettäessä nykyisiä aluehintoja. Momenttiin lisättäisiin säännös asuntokauppojen huomioon ottamisesta, jos rakentamattomien kiinteistöjen kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseen. Huomioon voitaisiin ottaa huoneisto-osakkeiden, asuinkiinteistöjen ja vapaa-ajanasuntojen kaupat.

Verotusarvoa määrättäessä otettaisiin 1 momentin mukaisesti huomioon muun muassa käyttötarkoitus, jolloin esimerkiksi asemakaava-alueilla olevat muiden kuin rakentamiseen kaavoitettujen maapohjien verotusarvot vahvistettaisiin kyseiselle alueelle vahvistetun hinnan perusteella. Maanmittauslaitos on määrittänyt kertoimet, joilla saadaan hinnat erityisalueille kuuden pääkäyttötarkoituksen hintojen perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annetun ympäristöministeriön asetuksen liitteessä on säädetty 80:stä asemakaavoissa käytettävästä eri käyttötarkoitusta koskevasta merkinnästä.

Momenttiin nykyisin sisältyvä säännös maatilan rakennusmaa-alueesta, jolle on vahvistettu asemakaava, siirrettäisiin sanonnallisesti muutettuna 3 momenttiin. Lisäksi momenttiin nykyisin sisältyvä säännös siitä, että verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan, siirrettäisiin 31 §:ään.

Pykälän 2 momentiksi otettaisiin selventävä säännös siitä, minkä maa-alueiden verotusarvo määrättäisiin noudattaen muita kuin 29 §:ssä säädettyjä arvostamisperusteita. Näitä ovat 31 §:ssä tarkoitetut maa-aineksen ottoalueet, joita käytetään muuhun kuin maa- tai metsätalouden

omiin tarpeisiin ja maa- ja metsätalouteen kuuluvan tuotantorakennuksen rakennuspaikka, 31 a §:ssä tarkoitettu muu maatilatalouden maa, jonka arvona pidetään nollaa sekä muu kuin 3 momentissa tarkoitettu metsämaa ja maatalousmaa.

Nykyinen 2 momentti, jossa säädetään maatilaan kuuluvan rakennusmaa-alueen arvostamisesta tilanteissa, joissa verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, ja jolloin arvo määrätään noudattaen 1 momentin säännöksiä, siirrettäisiin 3 momentiksi.

Verotus- ja oikeuskäytännön (KHO 9.5.2007, taltio 1220, KVL 1993/71 JA KHO 5.8.1993 taltio) mukaan säännös soveltuu vain ranta-asemakaavassa tai yleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun rakennusmaa-alueeseen. Säännöksen soveltamisalaa rajattaisiin siten, että se koskee vain ranta-asemakaavassa rakentamiseen osoitettua maatilan aluetta.

Lisäksi momentista poistettaisiin säännös, jonka mukaan huomioon otetaan myös se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana. Säännöksen edellyttämä arviointitehtävä on käytännössä erittäin vaikea ja merkitsee sen laatuista harkinnanvaraisuutta, joka on vaikeasti perusteltavissa ottaen huomioon verolainsäädännölle asetettavat täsmällisyys- ja tarkkarajaisuusvaatimukset. Lisäksi momentin jälkimmäisen virkkeen säännöstä huomioon otettavista seikoista, tarkennettaisiin siten, että myös tämä säännös koskee momentin alkuosan tapaan juuri *maatilaan kuuluvaa* rakennusmaa-aluetta.

Lisäksi 3 momenttiin otettaisiin säännös sellaisen maatilan rakennusmaa-alueen arvostamisesta, jolle on vahvistettu asemakaava, mistä nykyisin säädetään 1 momentissa.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin aluehintojen soveltamisesta verotusarvoa määrättäessä, mistä nykyisin määrätään Verohallinnon päätöksellä, sekä varovaisuusperiaatteesta. Maapohjan verotusarvo määrättäisiin pykälän 1 momentissa säädetyin perustein pinta-alan neliömetrille tai kerrosneliömetrille. Pykälässä säädettäisiin lisäksi Maanmittauslaitoksen määrittämien aluekohtaisten hintojen huomioon ottamisesta aluehintaa määrättäessä. Verotusarvoksi katsottaisiin 70 prosenttia aluehinnasta.

Verohallinnon olisi verotusarvoa ja aluehintoja määrättäessä ”otettava huomioon” Maanmittauslaitoksen maapohjan ja huoneistojen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamat aluekohtaiset keskimääräiset hinnat. Näitä hintatietoja ei säädännäisesti käytettäisi verotuksen aluehintojen määrittämisen perusteena, koska verotustoimivalta kuuluu Verohallinnolle. Käytännössä lähtökohtana kuitenkin olisi, että Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintatietojen katsottaisiin osoittavan pykälän 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kauppahintojen perusteella todetun hintatason ja että Verohallinto vahvistaisi verotusarvon perusteena olevan aluehinnan Maanmittauslaitoksen määrittämien aluehintojen pohjalta.

Aluehintojen vahvistamiseen Verohallinnossa liittyisi asemakaava-alueilla myös maapohjan kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen sovellettavan kertoimen huomioiminen. Esimerkiksi puistoalueisiin sovellettavat kertoimet on Maanmittauslaitoksessa pyritty määrittämään siten, että niiden verotusarvon perusteena oleva aluehinta vastaisi raakamaan hintaa.

Pykälän 5 momentiksi otettaisiin säännös erillisten, yleensä kuntakohtaisten hintakertoimien soveltamisesta ranta-alueilla silloin, kun rantaan rajoittumista ei ole otettu huomioon suoraan aluehinnassa.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin asemakaava- ja ranta-asemakaavan ulkopuolella olevan kiinteistön rakentamattoman muun kuin maatilaan kuuluvan maapohjan arvostamisesta. Nämä alueet arvostettaisiin 20 prosenttiin aluehinnan perusteella määräytyvästä verotusarvosta. Jos kiinteistöllä sijaitsee veronalainen rakennus tai rakennelma taikka sillä on suoritettu sen käyttötarkoituksen edellyttämiä erityisiä maanrakennus- tai päällystystöitä, verotusarvona pidettäisiin 4 momentin mukaista arvoa eli 70 prosenttia aluehinnasta. Säännöksessä tarkoitettuja alueita, joilla on suoritettu erityisiä maanrakennustöitä, ovat esimerkiksi laskettelurinteet, golfkentät sekä moottori-, ampuma- ja raviradat, jotka nykyisinkin arvostetaan normaaliin aluehintaan.

Säännöstä ei sovellettaisi 3 momentin nojalla maatilaan kuuluvaan veronalaiseen rakennusmaa-alueeseen, jonka luonne rakennusmaana on tullut osoitetuksi sillä, että alueita on myyty rakennustarkoituksiin, ja jotka on siten perusteltua arvostaa aluehinnan perusteella. Maatilalla olevat maa- tai metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikat puolestaan arvostettaisiin 6 momentin mukaisesti 2 momentissa mainitun 31 §:n mukaiseen arvoon eli maatalousmaan arvoon kerrottuna neljällä.

Säännös ei sovellu kiinteistöön, jos sen jollekin osalle on vahvistettu asemakaava tai ranta-asemakaava.

Pykälän 7 ja 8 momenteissa säädettäisiin niin sanotuista alennuskaavoista, joita jaksossa 2.3.2. selostetun mukaisesti sovelletaan Verohallinnon päätöksen mukaisesti tavallista suurempiin rakennuspaikkoihin. Pykälän 7 momentti poikkeaa Verohallinnon päätöksestä siten, että välillä 5 000–10 000 m^2 maapohja arvostettaisiin 25 prosentin sijasta 20 prosenttiin aluehinnasta, jolloin maapohjan suuri pinta-ala kiinteistön arvoa alentavana tekijänä tulee nykyistä oikeammin huomioon otetuksi.

Pykälän 3 momentti siirtyisi 9 momentiksi tarkennettuna. Säännös on mahdollistanut maapohjan verotusarvon alentamisen tilanteessa, jossa kiinteistön rakennusoikeus on lisääntynyt rakennusten valmistuksen jälkeen eikä lisääntynyttä rakennusoikeutta voida hyödyntää purkamatta kiinteistöllä olevaa käyttökuntoista rakennusta. Säännöstä muutettaisiin sen tosiasiallista soveltamiskäytäntöä vastaavasti siten, että se koskee rakennusoikeuden kasvua käyttötarkoitusta koskevan kaavamuutoksen johdosta. Verotuskäytännössä on katsottu, että jos rakennusoikeudesta on käytetty vähintään kaksi kolmasosaa, alennusta ei tehdä.

Pykälän 10 momenttiin sisältyisi selventävä säännös siitä, että pykälää sovellettaessa asemakaava-alueena ei pidettäisi ranta-asemakaava, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä tarkoitetaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa. Pykälän 3 ja 6 momenteissa, joita sovellettaisiin myös ranta-asemakaava-alueilla, asia olisi nimenomaisesti todettu.

Nykyiseen 4 momenttiin sisältyvä valtuutus Verohallinnolle vahvistaa rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista poistettaisiin arvostamisuudistuksen johdosta tarpeettomana. Tämä ei estä sitä, että Verohallinto voisi vastaisuudessakin antaa tarpeen vaatiessa Verohallinnosta annetun lain 2 §:n 3 momentissa säädetyn oikean ja yhdenmukaisen verotuksen edistämistä koskevan tehtävän edistämiseksi arvostamisesta ohjeita.

Samalla poistuisi 4 momentin säännös Verohallinnon oikeudesta rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua. Tähän on aiemmin ollut perusteita, koska verotusarvojen tarkistusten välillä oli saattanut kulua monia vuosia, minkä vuoksi verotusarvot saattoivat nousta merkittävästikin. Uudistuksen jälkeen se ei ole enää tarpeen, koska verotusarvoja päivitettäisiin vuosittain kauppahintatietojen perusteella. Siirryttäessä käyttämään uusia aluehintoja veron määrän kohtuuttomia nousuja rajoitettaisiin kiinteistöverolain voimantulosäännökseen lisättäväksi ehdotetulla määräaikaisella säännöksellä.

30 §. Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo. Pykälän 1 momenttiin sisältyisi verotusarvon määräämisen perusperiaate, joka nykyisin sisältyy momentin johdantolauseeseen. Jälleenhankinta-arvon sijasta verotusarvo määrättäisiin 2 momentissa määritellyn perusarvon perusteella. Säännöksestä poistettaisiin tarpeettomana vesivoimalaitosta koskeva maininta, koska pykälää sovelletaan myös voimalaitosrakennuksiin ja -rakennelmiin. Vuotuisia ikäalennuksia koskevat säännökset siirrettäisiin 6 momenttiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennuksen ja rakennelman perusarvosta. Perusarvo määräytyisi käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ja rakennelmien verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisten keskimääräisten alueellisten uudisrakennuskustannusten perusteella, jotka Tilastokeskus määrittää pinta-ala- tai tilavuusyksikköä kohden. Perusarvo saataisiin kertomalla yksikköarvo pinta-alalla tai tilavuudella. Kiinteistöverotuksessa noudatetun

varovaisuusperiaatteen mukaisesti rakennuksen ja rakennelman yksikköarvo olisi 50 prosenttia Tilastokeskuksen määrittämistä rakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon osalta kustannuksista otettaisiin kuitenkin huomioon 45 prosenttia.

Momentissa säädettäisiin lisäksi markkinahintojen huomioon ottamisesta omakotitalojen ja paritalojen verotusarvoa määrättäessä. Niiden perusarvoa oikaistaisiin jaksossa 4.3.1. selostetussa Tilastokeskuksen tutkimuksessa määritettyjen hintakertoimien perusteella aluekohtaisesti omakoti- ja paritalojen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Käytetyistä suhdeluvuista ja alueisiin kuuluvista kunnista säädettäisiin valtiovarainministeriön asetuksella.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin lisäksi säännös ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan asuinrakennuksen yksikköarvosta, jona pidettäisiin omakotitalon yksikköarvoa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin nykyistä käytäntöä vastaavasti ydinvoimalaitokseen kuuluvien rakennusten samoin kuin rakennelmien arvostamisesta rakentamiskustannusten perusteella Tilastokeskuksen energiantuotantorakennuksille ja muille energianhuoltorakennuksille määrittämien keskimääräisten rakentamiskustannusten sijasta, kuitenkin siten, että perusarvoon luetaan rakentamiskustannuksista 50 prosenttia nykyisen 75 prosentin sijasta. Rakennelmiin, joille Tilastokeskus on määritellyt yksikköhinnan, kuten autokatokset, sovellettaisiin kuitenkin niihin pohjautuvaa perusarvoa.

Momenttiin otettaisiin lisäksi säännös merituulivoimaloiden perusarvon alentamisesta. Säännöksessä kuvatulla tavalla merelle rakennetun voimalaitoksen perusarvona pidettäisiin 50 prosentin sijasta 25 prosenttia rakentamiskustannuksista. Tuotantomuotoneutraalisuuden vuoksi säännös soveltuisi myös muunlaisiin voimaloihin, jollaisena voisi lähinnä tulla kysymykseen aaltovoimala, joskaan Suomen olosuhteissa aaltovoimalainvestoinnit eivät näköpiirissä olevalla tekniikalla voine olla taloudellisesti kannattavia eivätkä todennäköisiä.

Pykälän 4 momentin mukaan perusarvoa määrättäessä otettaisiin huomioon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle tai rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja pinta-ala tai tilavuus. Pinta-alalla tarkoitettaisiin nykyistä vastaavasti niin sanottua kokonaisalaa, jota on vakiintuneesti käytetty sekä kuntien rakennusvalvonnassa että jälleenhankinta-arvoasetuksen nojalla rakennusten pinta-alan laskemisessa kiinteistöverotuksessa. Rakennushankeilmoituksella kokonaisalan laskenta on ohjeistettu siten, että kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja. Vastaava pinta-alamääritelmä sisältyy jälleenhankinta-arvoasetuksen 2 §:ään ja se on tarkoitus sisällyttää myös syksyllä 2023 annettavaan valtiovarainministeriön asetukseen rakennusten perusarvon laskentaperusteista.

Rakennuksen perusarvo saataisiin kertomalla asetuksen mukainen rakennukseen soveltuva rakennusluokasta ja sijaintikunnasta riippuva yksikköarvo pinta-alan neliömetrimäärällä tai tilavuuden kuutiometrimäärällä.

Verohallinto saa tiedon väestötietojärjestelmästä. Jos rekisterissä rakennus olisi luokiteltu virheellisin käyttötarkoitustiedoin, rakennus voitaisiin verovelvollisen antaman selvityksen perusteella arvostaa rakennuksen oikean käyttötarkoitustiedon perusteella. Poikkeamiselle DVV:stä saadusta rakennuksen käyttötarkoitustiedosta voi olla useampia perusteita.

Ensinnäkin on mahdollista, että rakennus on alun perin luokiteltu väestötietojärjestelmässä väärään käyttötarkoitusluokkaan. Väestötietojärjestelmän rakennuksia koskevat tiedot eivät ole oikeutta luovia. Verotusarvoa määrättäessä on tämän vuoksi voitava verovelvollisen antaman luotettavan selvityksen perusteella soveltaa virheellisen rakennusluokan sijasta oikeaksi arvioidun rakennusluokan mukaista yksikköarvoa. Verohallinnon järjestelmään talletettaisiin tällöin sekä tieto väestötietojärjestelmään rekisteröidystä käyttötarkoitusluokasta, että siitä käyttötarkoitusluokasta, jonka mukaista perusarvoa verotuksessa on sovellettu. Kunnilla on verotietolain mu-

kaan oikeus tilata Verohallinnolta kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajan oikeudenvalvontaa varten. Saamiensa tietojen perusteella kunnan viranomaiset voivat tarvittaessa oikaista rekisteriensä virheellisiä tietoja tai ilmoittaa DVV:lle väestötietojärjestelmässä olevasta virheestä. Kunta voi myös tehdä oikaisuvaatimuksen, jos sen näkemys sovellettavasta hinnoitteluperusteesta poikkeaa Verohallinnon näkemyksestä.

Perusteena poikkeamiselle voi olla myös se, että väestötietojärjestelmässä on kullekin rakennukselle vain yksi käyttötarkoitusluokka, mutta verotuksessa saman rakennuksen eri käyttötarkoitusta oleviin ja eri aikoihin rakennettuihin osiin olisi nykyiseen tapaan voitava tarvittaessa soveltaa kulloinkin kyseessä olevaa osarakennusta vastaavan käyttötarkoitusluokan mukaista yksikkö- ja perusarvoa.

Poikkeaminen tulisi yleisesti ottaen kysymykseen silloin, kun kyseessä on rakennusluokkaan 1919, muualla luokittelemattomat rakennukset, kuuluva rakennus. Näihin ei ole perusteltua soveltaa aina samaa yksikköarvoa, minkä vuoksi rakennusluokka 1919 ei myöskään sisältyisi valtiovarainministeriön asetukseen. Tällöin voitaisiin nykyiseen tapaan asetuksen nojalla soveltaa lähinnä soveltuvan rakennusluokan mukaista yksikköarvoa.

Harvinaisesti poikkeaminen voisi tulla kyseeseen myös sellaisten erityisesti vanhojen rakennusten kohdalla, jotka sinänsä on luettava tiettyyn käyttötarkoitusluokkaan, mutta joihin ei erityisestä syystä voida soveltaa kyseisen käyttötarkoitusluokan mukaista yksikköarvoa. Tällainen syy olisi lähinnä se, että kyseisen käyttötarkoitusluokan mukaisen yksikköarvon soveltaminen johtaisi ilmeisesti kohtuuttoman korkeaan verotusarvoon. Mahdollisuudesta poiketa rakennusluokalle määritellystä yksikköarvosta erityisestä syystä säädettäisiin asetuksella.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin valtuutuksesta valtiovarainministeriölle säätää tarkemmin perusarvon laskentaperusteista. Vastaava valtuutussäännös sisältyy voimassa olevan lain 2 momenttiin. Arvostamiseen liittyvien säädösmuutosten johdosta valtuutussäännöksen sisältöä tarkistettaisiin toteamalla perusarvon määrittämisessä käytettävät tekijät ja se, että perusarvot perustuvat Tilastokeskuksen tuottamaan hinta-aineistoon.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin vuotuisten ikäalennusten määristä. Ikäalennusprosentit perustuvat Tilastokeskuksen selvitykseen, lukuun ottamatta momentin 4–6 kohdissa mainittuja voimalaitoksia sekä 7 kohdassa tarkoitettuja talousrakennuksia, varastorakennelmia ja muita rakennelmia.

Tilastokeskuksen selvityksessä suositellun mukaisesti asuinkerrostalon, pienkerrostalon ja rivitalon ikäalennukset määriteltäisiin momentin 1 kohdan mukaisesti erikseen kaupunkimaisille kunnille, joissa ikäalennusprosentti olisi alempi kuin muissa kunnissa. Ikäalennusprosentit olisivat lisäksi taitetut siten, että 39 ikävuoteen asti sovellettaisiin korkeampaa ikäalennusprosenttia ja myöhemmiltä vuosilta alempaa prosenttia.

Momenttia muutettaisiin lisäksi siten, että säännöstä tuulivoimalaitokseen kuuluvan rakennuksen ja rakennelman ikäalennuksesta, josta säädettäisiin 6 kohdassa, sovellettaisiin vastaavasti aurinkovoimalaitokseen kuuluvaan rakennukseen ja rakennelmaan. Muutos on perusteltua neuraalisuussyistä, joskaan nykyisin aurinkovoimalaitoksiin ei mainittavammin liity kiinteistöverotuksen veropohjaan kuuluvia erillisiä rakennuksia tai rakennelmia, koska niitä sijoitetaan tyypillisesti liikerakennusten katoille. Aurinkovoimaloita saatetaan kuitenkin rakentaa myös maapohjaan kiinteästi asennetuille perustuksille, jotka kuuluvat veropohjaan.

Pykälän 7 momentissa säädettäisiin ikäalennuksen laskemisesta jäännösarvomenetelmän mukaisesti, jota sovelletaan tuloverotuksessa tehtäessä vuosipoistot degressiivisesti poistoprosentin mukaisena osuutena vielä poistamatta olevasta hankintamenosta. Rakennusten arvostamisessa lähtöarvona on kuitenkin vuosittain muuttuva verovuoden perusarvo, josta ikäalennukset vähennetään kutakin vuotta kohden edellisen vuoden loppuun lasketusta jäännösarvosta.

Esimerkki: vuonna 2020 rakennetun asuinrakennuksen perusarvo vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa on 100 000 euroa ja ikäalennusprosentti 2,4. Kutakin vuotta kohden verotusarvo alenee 97,6 prosenttiin (= 100 %–2,4 %) edellisen vuoden loppuun lasketusta arvosta. Ikäalennus tehdään neljältä vuodelta ja verotusarvo on siten 100 000 x 97,6 % x 97,6 % x 97,6 % x 97,6 % = 90 742 euroa. Vuoden 2025 kiinteistöverotuksessa verotusarvo lasketaan silloin sovellettavan perusarvon pohjalta ja ikäalennus tehdään vastaavasti viideltä vuodelta.

Momentin jälkimmäisen virkkeen mukaisesti siinä tarkoitettujen voimalaitosrakennusten ja –rakennelmien ikäalennukset laskettaisiin kuitenkin nykyiseen tapaan lineaarisesti. Esimerkiksi tuulivoimalaitoksen ikäalennus kymmenentenä vuonna valmistumisvuoden jälkeen on 10 x 2,5 % = 25 %.

Pykälään lisättäväksi ehdotettuun uuteen 8 momenttiin sisältyisi nykyisen 3 momentin ensimmäistä virkettä vastaava säännös rakennuksen arvon alenemisen huomioon ottamisesta. Perusarvoa alennettaisiin säännöksessä mainituin perustein. Nykyisen momentin jälkimmäinen virke perusparannusten tai huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta poistettaisiin. Lisäksi momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että perusarvo voitaisiin alentaa myös nollaan, jos rakennus on käyttökelvoton eikä ole käytössä.

Verotusarvon vähimmäismäärää koskeva pykälän nykyinen 4 momentti otettaisiin 9 momentiksi. Asuinrakennusten verotusarvon vähimmäismäärä alennettaisiin 30 prosentista 25 prosenttiin, laskettuna perusarvosta. Muiden rakennusten ja rakennelmien verotusarvon vähimmäismäärät säilyisivät 20 prosentin tasolla, lukuun ottamatta 4–6 kohdissa tarkoitettuja voimalaitoksia, joiden vähimmäisarvot säilyisivät nykyisellä 40 prosentin tasolla.

Pykälän 10 momentiksi otettaisiin säännös merituulivoimaloiden ja muiden 3 momentissa tarkoitettujen voimaloiden alennetusta jälleenhankinta-arvosta, jolla merituulivoimaloiden verotusta kevennettäisiin verovuodelle 2023.

31 §. Maa-aineksen ottoalueiden sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo ja oikeus kosken vesivoimaan. Pykälän otsikko muutettaisiin pykälään lisättävän 3 momentin johdosta ja ilmaus eräät etuudet korvattaisiin pykälän sisältöä paremmin kuvaavalla ilmaisulla maa-ainesten ottoalueet. Pykälän 3 momentiksi siirrettäisiin 29 §:n 1 momenttiin sisältyvä säännös kosken vesivoiman lukemisesta maapohjan verotusarvoon.

Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1.11.2022.

Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran laskettaessa verotusarvot vuodelle 2023, joita kiinteistöverolain 15 §:n nojalla sovellettaisiin vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Lainkohdan mukaan kiinteistön arvona pidetään arvostamislain 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa veron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta.

Lain 30 §:n 10 momenttia sovellettaisiin kuitenkin laskettaessa verotusarvot vuodelle 2022. Näin merituulivoimaloiden kiinteistöveron alentaminen koskisi jo verovuotta 2023. Momentti olisi voimassa vuoden 2022 loppuun.

Vuodelle 2022 verotusarvot laskettaisiin ehdotetun lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti.

7.2 Kiinteistöverolaki

2 §. Kiinteistö. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä silmällä pitäen. Niiden muodostaminen mahdollistettiin 1.8.2018 voimaan tulleilla kiinteistönmuodostamislain (554/1995), kiinteistörekisterilain (392/1985) sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutoksilla.

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 2 momenttia muutettiin siten, että pykälän 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistörekisteriin merkittävistä kiinteistöistä tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (kolmiulotteinen kiinteistö). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:ää muutettiin siten, että kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa eri kiinteistöksi. Lisäksi muutettiin lain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää siten, että kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävän maanomistuksen yksikön lisäksi myös kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävää ”muuta yksikköä”.

Mainittujen muutosten johdosta kiinteistöverolain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin kiinteistörekisteriin kirjattavia yksiköitä koskeva määre ”maanomistuksen”, mikä poistaa sen mahdollisen virhetulkinnan, etteivät kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittävät kolmiulotteiset kiinteistöt kuuluisi kiinteistöverolain kiinteistökäsitteen piiriin. Muutos ei vaikuta vesialueisiin, jotka kiinteistörekisterilain nojalla ovat kiinteistörekisteriin kiinteistöinä kirjattavia yksiköitä, koska vesialueet ovat kiinteistöverolain 3 §:n 1 momentin 5 kohdan nojalla kiinteistöverosta vapaita.

Kiinteistövero määrättäisiin kolmiulotteisen kiinteistön omistajalle erikseen kolmiulotteisen kiinteistön muodostamasta tontista, yleisestä alueesta tai lunastusyksiköstä, jolloin veron perusteena olisi lähtökohtaisesti rakennusoikeus, ja erikseen siihen rakennetusta rakennuksesta, jolloin vero määräytyisi samojen perusteiden mukaan kuin muunlaisestakin rakennuksesta.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp) on arvioitu, että pääasiallisia kohteita olisivat todennäköisesti julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintilaitokset kuten toriparkit, kauppakeskusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen.

Teknisluonteisena muutoksena pykälän 2 momentin 3 kohdan viittaus kumottuun yhteismetsälakiin (37/1991) korvattavaksi viittauksella voimassa olevaan yhteismetsälakiin (109/2003).

3 §. Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt. Luonnonsuojelulain 24 §:n nojalla suojeltujen alueiden verovapautta koskevaa 1 momentin 4 kohtaa täydennettäisiin siten, että verovapaus koskee vastaavasti mainitun lain 29 §:n ja 47 §:n nojalla suojeltuihin luontotyyppeihin ja eliölajien esiintymispaikkoihin kuuluvia alueita. Momentin uudeksi 6 kohdaksi lisättäisiin säännös vähäisten talousrakennusten verovapaudesta.

11 §. Yleiset kiinteistöveroprosentit. Pykälän otsikkoa ja sen 3 momenttia muutettaisiin maapohjan ja rakennusten yleisten veroprosenttien eriyttämisen vuoksi. Maapohjaan voisi sen yleisen veroprosentin sijasta tulla sovellettavaksi myös rakentamattoman rakennuspaikan tai yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti. Rakennuksiin voisi puolestaan rakennusten yleisen veroprosentin sijasta tulla sovellettavaksi 12, 12 b, 13 a ja 14 §:ssä säädetty veroprosentti.

Pykälään lisättäisiin uudet 4 ja 5 momentit, joissa säädettäisiin veroprosenttien vähimmäis- ja enimmäismääristä. Nykyinen 4 momentti siirtyisi 6 momentiksi.

12 §. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti. Pykälän 1 momentissa säädettyä veroprosentin vähimmäismäärää alennettaisiin.

Pykälän 2 momenttia, jossa määritetään, milloin rakennusta ja huoneistoa katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, muutettaisiin siten, että säännöksessä tarkoitetuksi muuksi käytöksi ei katsota sitä, että rakennuksessa tarjotaan asukkaille momentissa mainittujen lainkohtien nojalla järjestettyjen sosiaalihuollon asumispalvelujen ohessa muita palveluja. Rakennuksiin, jotka ovat pääasiallisesti tällaisen palveluasumisen käytössä, sovellettaisiin siten vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia.

Sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaan asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan tuettua asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla. Tuettua asumista järjestetään tavanomaisessa asuntokannassa sekä asumisyksiköissä (tukiasunnoissa). Mainitun pykälän 3 momentin mukaan palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Saman momentin mukaan tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Saman pykälän 4 momentin mukaan palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Palveluihin sisältyvät asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti.

Vammaispalvelulain 8 §:n mukaan kunnan on järjestettävä vaikeavammaiselle henkilölle kohtuulliset kuljetuspalvelut niihin liittyvine saattajapalveluineen, päivätoimintaa, henkilökohtaista apua sekä palveluasuminen, jos henkilö vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee palvelua suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista.

Kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan asuminen on erityishuoltoon kuuluva palvelus.

12 a §. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Säännöksen 1 momentissa säädettyjä veroprosentin vähimmäis- ja enimmäismääriä alennettaisiin. Rakennusten ja maapohjan veroprosenttien eriyttämisen johdosta veroprosentin vähimmäismäärä kytkettäisiin maapohjan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin.

12 b §. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa. Pykälässä säädettyjä veroprosentin vähimmäis- ja enimmäismääriä alennettaisiin. Vähimmäismäärän kytkennästä kunnanvaltuuston määräämään yleiseen kiinteistöveroprosenttiin ei ehdoteta luovuttavaksi, mutta säännöstä tarkennettaisiin siten, että alaraja kytketään kunnanvaltuuston määräämään maapohjan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin.

13 §. Muiden asuinrakennusten veroprosentti. Pykälän 1 momentissa säädettyä veroprosentin enimmäismäärää alennettaisiin ja vähimmäismääränä olisi rakennusten yleisen veroprosentin alaraja eli 0,53.

13 a §. Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin 11 §:n muutoksen johdosta siten, että viittaus 11 §:ssä säädettyyn alarajaan muutettaisiin monikkomuotoon. Kunnanvaltuusto voisi määrätä yleishyödyllisen yhteisön rakennuksen ja maapohjan veroprosentin 11 §:ssä säädettyjä veroprosentteja alemmaksi. Koska ei ole tarkoituksenmukaista lisätä erillisten veroprosenttien määrää, ehdotetaan, että yleisen veroprosentin eriyttämisestä huolimatta yleishyödylliselle yhteisölle voitaisiin määrätä vain yksi veroprosentti, jonka enimmäistason määrittäisi kunnanvaltuuston määräämä rakennusten yleinen veroprosentti tai maapohjan yleinen veroprosentti, riippuen siitä, kumpi näistä on matalampi. Jos erillistä veroprosenttia ei ole määrätty, sovellettaisiin mainittuja yleisiä veroprosentteja.

14 §. Eräiden laitosten veroprosentti. Pykälän 1 momentissa säädettyä veroprosentin enimmäismäärää korotettaisiin.

16 §. Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus. Pykälän 1 momentissa säädetään verovelvollisen velvollisuudesta tarkistaa verotuksen perusteena käytetyt säännöksessä mainitut tiedot Verohallinnon lähettämältä selvitykseltä ja velvollisuudesta ilmoittaa tiedoissa ilmenevät virheet ja puutteet. Jos tietoja ei korjata, verovelvollisen katsotaan antaneen tiedot selvityksen mukaisina. Säännöksestä poistettaisiin perusparannuksia ja huomattavia korjaustoimenpiteitä koskevat tiedot, koska mainitut toimenpiteet eivät arvostamislakiin ehdotetun muutoksen johdosta enää vaikuttaisi rakennuksen verotusarvoon. Säännökseen lisättäisiin tarkistettavana tietona arvostamislain 31 §:ssä tarkoitettuja maa-aineksen ottoalueita koskevat tiedot.

Lisäksi termi jälleenhankinta-arvo korvattaisiin uudella termillä perusarvo.

Pykälän 3 momentiksi otettaisiin kiinteistöverotuksen tehostamiseksi ja ilmoittamismenettelyjen yhtenäistämiseksi säännös siitä, että verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, olisi verotusta varten kehotuksetta ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetut maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot. Säännös vastaa tarkoitukseltaan verotusmenettelystä annetun lain 7 §:n 3 momentin mukaista esitäytettyyn veroilmoitusmenettelyyn liittyvää säännöstä.

Ilmoittamisvelvollisuus tulisi kyseeseen tilanteissa, joissa verovelvollinen ei olisi rekisteritietojen puutteellisuuden tai virheellisyyden vuoksi taikka muusta syystä saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä kiinteistöstä. Verohallinto antaisi 16 §:n 1 momentin nojalla määräykset tietojen ilmoittamisen ajankohdasta. Nykyiset 3 ja 4 momentit siirtyisivät 4 ja 5 momenteiksi.

34 §. Kiinteistöveron nousun rajoittaminen vuosien 2024 – 2026 kiinteistöverotuksissa. Pykälän 1 momentti sisältäisi veron nousua rajoittavan pääsäännön. Vero jätettäisiin määräämättä siltä osin, kuin vero edellisestä vuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla.

Säännöksen soveltamista havainnollistaa seuraava esimerkki:

Verovuosi	Ed. vuoden vero	Vero ennen rajoitusta	Veron nousu	Nousu %	Raja, jossa nousu > 30 %	Maksuunpanematta %- nousun perusteella	Maksuunpanematta euronmääräisen nousun perusteella	Maksuunpannaan
2024	500	1 000	500	100 %	650	350	**300**	700
2025	700	1 000	300	43 %	910	**90**	100	910
2026	910	1 000	90	10 %	1 183	0	0	1 000

Rajoitussäännöstä sovellettaisiin ensimmäisen kerran uudistuksen ensimmäisen soveltamisvuoden verotuksessa. Esimerkissä edellisen eli verovuoden 2023 veroksi on oletettu 500 euroa ja uusien perusteiden mukaiseksi veroksi ennen rajoitussäännöksen soveltamista 1000 euroa vuosina 2024–2026.

Vuoden 2024 vero olisi 500 euroa edellistä vuotta korkeampi. Verosta jätettäisiin maksuunpanematta määrä, jolla vero nousee enemmän kuin 30 prosenttia edellisestä vuodesta, kuitenkin vähintään 200 eurolla. Raja, jossa nousu ylittää 30 prosenttia, on 650 euroa, (= 500 + 30 % x 500), jolloin maksuun panematta jäisi tällä perusteella 350 euroa. Maksuun panematta jätettävä määrä on kuitenkin enintään 200 euroa ylittävä osa noususta eli 300 euroa. Maksuunpantavaksi jäisi siten 700 euroa.

Rajoitussäännön soveltamisedellytykset täyttyvät myös vuoden 2025 verotuksessa, jolloin vero nousee edellisen vuoden maksuunpannusta 700 eurosta 1 000 euroon eli 300 eurolla. Nyt maksuunpanematta jätettävä enimmäismäärää määräytyisi veron suhteellisen nousun perusteella.

Raja, jossa nousu ylittää 30 prosenttia, on 910 euroa. Maksuupanematta jäisi 90 euroa ja maksettavaksi 910 euroa.

Verovuonna 2026 rajoitussäännöksen soveltamisedellytykset eivät enää täyty, koska tuolloin veron nousu jää alle 30 prosentin ja alle 200 euron.

Momentissa säädettäisiin lisäksi määräämättä jätettävän veron kohdentamisesta maapohjaan ja rakennuksiin. Tyypillisesti veron määrä nousisi rakennusten ja maapohjien verotusarvojen nousuista, jotka aiheutuvat arvostamislain 29 ja 30 §:ään ehdotetuista muutoksista ja arvostamisuudistuksen toimeenpanosta. Kyse voi olla maapohjan aluehinnan noususta tai rakennuksen verotusarvon noususta uuden rakennusluokituksen käyttöönotosta johtuvan rakennusluokituksen muuttumisen, perusarvojen nousun tai ikäalennusten muutoksen johdosta.

Veron nousu voi aiheutua myös useista muista syistä, joiden merkitystä ei ole syytä sivuuttaa rajoitussääntöä sovellettaessa. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kiinteistön ominaisuuksien muutoksista, jotka estäisivät jarrusäännön soveltamisen.

Pykälän 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta kiinteistön veronalaisen pinta-alan lisääntymisestä on tyypillisesti kyse, kun verovapaata maapohjaa otetaan veronalaiseen käyttöön tai kun lisämaata liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. Pykälän 1 momentin soveltamista rajoittaisivat vain merkittävämmät muutokset, joissa pinta-ala lisääntyy yli 30 prosentilla.

Pykälän 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetussa asemakaavoituksessa tapahtuneessa muutoksessa on yleensä kyse siitä, että uusille alueille laaditaan asemakaava, mikä nostaa maapohjan arvoa.

Momentin 3 kohdan nojalla maapohjan kasvun tapaan myös rakennusten pinta-alan tai, arvostamisperusteesta riippuen, tilavuuden kasvu yli 30 prosentilla rakennuksen laajennuksen johdosta olisivat esteenä 1 momentin soveltamiselle.

Momentin 4 kohdassa mainitut uuden rakennuksen rakentaminen samoin kuin keskeneräisen rakennuksen valmiusasteen nousu, jolla tarkoitettaisiin myös rakennuksen valmistumista, olisivat myös esteinä 1 momentin soveltamiselle. Tarkastelu olisi, kuten 3 kohdassakin, rakennuskohtaista. Automaationa tapahtuvassa verotuslaskennassa ei ole mahdollista ottaa huomioon esimerkiksi sitä, mikä on uudisrakennuksen osuus kiinteistöllä olevien kaikkien rakennusten pinta-alasta tai tilavuudesta, etenkin jos eri rakennuksiin sovelletaan eri laskentaperustetta.

Momentin 5 kohdan nojalla myös puuttuvien tai virheellisten tietojen oikaisu olisi esteenä momentin soveltamiselle. Kyse voi olla esimerkiksi kunnan viranomaisilta saaduista kiinteistöllä olevaa rakennusta koskevista tiedoista, jotka eivät ole aiemmin olleet Verohallinnon tiedossa.

Momentin 6 kohdan nojalla 1 momentti ei myöskään tulisi sovellettavaksi, jos verotuksen nousuun on vaikuttanut sovellettavan veroprosentin soveltamisedellytysten muuttuminen, esimerkiksi jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu vakituisesta asumisesta vapaa-ajankäyttöön tai kiinteistön yleishyödyllisen käytön lakkaaminen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kiinteistön omistuksessa tapahtuvien muutosten vaikutuksesta. Veron nousua rajoittavaa säännöstä ei sovellettaisi, jos omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.

Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1.11.2022. Lain 34 § olisi voimassa vuoden 2026 loppuun. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Voimaantulosäännöksen 3 momentissa säädettäisiin 16 §:n 3 momentin soveltamisesta jo vuodelta 2023 toimitettavassa verotuksessa. Säännös ei liity arvostamisuudistukseen.

7.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta

6 §. Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin uusi 8 kohta, jolla mahdollistettaisiin maapohjan aluekohtaisten hintojen julkaisu hintakarttapalvelussa. Jokaisella olisi mahdollisuus nähdä Maanmittauslaitoksen tuottamat maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat Verohallinnon sähköisestä karttapalvelusta.

Maanmittauslaitos tuottaisi aluehinnat Verohallinnon toimeksiannosta verotusta varten ja niihin sovellettaisiin verotietolakia sen 1 §:n nojalla. Aluehintakartalta olisi selvitettävissä yksittäisistäkin kiinteistöistä Maanmittauslaitoksen tuottamat aluekohtaiset hinnat, joita käytettäisiin maapohjan verotusarvon perusteena käytettäviä kiinteistöverotuksen aluehintoja määrättäessä. Kysymys on lain 4 §:n nojalla salassa pidettävästä verotustiedosta.

Julkisia verotustietoja ovat 6 §:n 1 momentin mukaan kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi. Tiedot tulevat julkisiksi verovuoden marraskuun alussa ja ne ovat saatavilla Verohallinnossa kiinteistötunnuksen perusteella. Verotusarvot tai niiden perusteena nykyisin käytetyt aluehinnat eivät ole julkisia tietoja.

Hintakarttapalvelun toteuttamiseksi 6 §:n 1 momentin luetteloon julkisista verotustiedoista lisättäisiin uusi 8 kohta, jonka nojalla aluekohtaiset hinnat olisivat julkisia verotustietoja. Karttapalvelua koskeva säännös lisättäisiin pykälän uudeksi 4 momentiksi. Aluehinnat olisivat nähtävillä karttapalvelussa henkilölle, joka on tunnistettu vahvalla sähköisellä tunnistamisella. Tiedot tulisivat säännöksessä tarkoitetulla tavalla julkisiksi verovuoden huhtikuun 1 päivänä.

Teknisesti palvelu toimisi siten, että tiedonhaku käynnistyisi Suomi.fi-verkkopalvelusta, johon Verohallinto ja Maanmittauslaitos ovat kuvanneet palvelun käyttäen Suomi.fi-Palvelutietovarantoa. Linkki palveluun löytyisi myös Verohallinnon verkkosivuilta. Palvelun toteuttaisi Maanmittauslaitos hyödyntäen Suomi.fi-kartat -palvelua. Maanmittauslaitoksen tuottamat aluehinnat olisivat nähtävissä karttapohjalla. Lisäksi kartalta ilmenisi kiinteistöjaotus eli kiinteistörajat. Palvelussa voisi lisäksi kiinteistötunnuksen perusteella tarkistaa yksittäisen kiinteistön sijainnin kartalla. Tunnistautumisessa käytettäisiin Suomi.fi-palvelun tunnistautumismenetelmiä.

Tunnistautumisessa on kyse tietosuoja-asetuksen mukaisesta suojatoimesta, joka rajoittaisi puheena olevien tietojen käsittelyä muun muassa Euroopan Unionin alueen ulkopuolella.

Palvelussa olevia hintoja koskevat tiedot voidaan muiden julkisten tietojen, kuten verotietolain kiinteistöverotuksen julkisten tietojen, perusteella yhdistää yksittäiseen tunnistettavissa olevaan henkilöön. Kyse on siten henkilötiedoista, joiden käsittelystä säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2016/679, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2016, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuoja-asetus). Tietosuojalain (1050/2018) 2 §:n nojalla asetusta sovelletaan myös Verohallinnossa käsiteltäviin henkilötietoihin.

Tietosuoja-asetuksen 86 artiklan mukaisesti viranomaiset taikka julkis- tai yksityisoikeudelliset yhteisöt voivat yleisen edun vuoksi toteutetun tehtävän suorittamiseksi luovuttaa niiden hallussa olevien virallisten asiakirjojen sisältämiä henkilötietoja viranomaiseen tai yhteisöön sovellettavan unionin oikeuden tai jäsenvaltion lainsäädännön mukaisesti, jotta voidaan sovittaa yhteen virallisten asiakirjojen julkisuus ja asetuksen mukainen oikeus henkilötietojen suojaan.

Tietosuoja-asetuksen 49 artiklassa säädetään poikkeuksista henkilötietojen siirrosta kolmansiin maihin tai kansainvälisille järjestöille. Tietojen antaminen yleisessä tietoverkossa tarkoittaa, että tiedot ovat saatavilla koko maailmassa eli myös EU ja ETA -alueen ulkopuolella. Artiklan 1 kohdan mukaisesti, jos ei ole tehty 45 artiklan 3 kohdan mukaista tietosuojan tason riittävyyttä koskevaa päätöstä tai ei ole toteutettu 46 artiklassa tarkoitettuja asianmukaisia suojatoimia, henkilötietojen siirrot kolmanteen maahan tai kansainväliselle järjestölle voidaan suorittaa muun muassa g alakohdan mukaisesti silloin, kun siirto tehdään rekisteristä, jonka tarkoituksena on

unionin oikeuden tai jäsenvaltion lainsäädännön mukaan tietojen antaminen yleisölle ja joka on yleisesti yleisön tai kenen tahansa sellaisen henkilön käytettävissä, joka voi esittää tiedonsaannille perustellun syyn, mutta ainoastaan siltä osin kuin rekisterin käytön edellytykset, joista säädetään unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, täyttyvät kussakin yksittäisessä tapauksessa. Edellytyksenä on artiklan 2 kohdan mukaisesti, että siirto ei saa käsittää rekisteriin sisältyviä henkilötietoja kokonaisuudessaan eikä kokonaisia henkilötietoryhmiä. Jos rekisteri on tarkoitettu sellaisten henkilöiden käyttöön, joilla on siihen oikeutettu etu, siirto tehdään ainoastaan näiden henkilöiden pyynnöstä tai jos he ovat henkilötietojen vastaanottajia.

Edellä mainittujen tietojen saatavuus julkisesti tarjottavassa karttapalvelussa merkitsisi laajimmallaan sitä, että tiedot olisivat saatavilla kaikille internetin käyttäjille kaikkialla maailmassa. Tämä ei ole tietosuojanäkökulmasta perusteltua, ottaen huomioon karttapalvelun tavoitteena olevan läpinäkyvyyden saavuttamisen kansallisessa kiinteistöverotuksessa. Vaikka tiedot olisivat nähtävissä kaikille, rajoittaa tunnistamisvaatimus käsittelyn vain sellaisille, joilla on Suomessa hyväksytty tunnistamisen väline kuten esimerkiksi suomalaiset pankkitunnisteet. Vaikka tietojen käsittelyä ei siten olisi rajoitettu maantieteellisesti, tunnistamisen käyttämisellä asetuksen mukaisena suojatoimena voidaan riittävästi saavuttaa se, että tietojen käsittely yleisessä tietoverkossa ei aiheuta merkittävää riskiä rekisteröidyn oikeuksien tai vapauksien kannalta.

Pykälään lisättäisiin väliaikaisesti uusi 5 momentti, jossa säädettäisiin kunnan oikeudesta saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämiseksi tarpeellisia vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa käytettyjä tietoja.

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaisesti kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosentin suuruuden vuosittain etukäteen. Sovellettaessa uusia arvostamisperusteita ensimmäistä kertaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa tarvitsevat kunnat alueellaan sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot sekä vuoden 2023 kiinteistöverotuksessa käytetyt tiedot kiinteistöistä sekä kiinteistöjen verotuksesta. Uudistuksen yhteydessä verotusarvot tulevat muuttumaan ja kuntien on määritettävä veroprosentit uudelleen siten, että verokertymätavoitteet täyttyvät.

Kiinteistöverotusta koskevat tiedot ovat verotietolain 1 ja 4 §:n nojalla salassa pidettäviä. Salassa pidettäviä ovat 4 §:n mukaan verovelvollisen taloudellista asemaa koskevat asiakirjat, sekä muut sellaiset verotusasiakirjat, joista ilmenee tunnistettavissa olevaa verovelvollista koskevia tietoja. Kiinteistöjen aluehintatiedot ja kiinteistöverotuksessa käytetyt tiedot ovat yhdistettävissä tunnistettavissa olevaan verovelvolliseen ja ovat siksi verotustietoina salassa pidettäviä. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 29 §:n mukaisesti viranomainen voi antaa toiselle viranomaiselle salassa pidettäviä tietoja silloin kun oikeudesta tietojen saamiseen säädetään laissa nimenomaisesti.

Ehdotetussa säännöksessä olevat tiedot ovat sellaisia, joita kunnalla on oikeus saada verotietolain 14 §:n 2 momentin nojalla. Tietojen luovuttamisesta on kuitenkin tarpeen säännellä erikseen koska tietojen luovuttaminen liittyy nimenomaisesti maapohjan ja rakennusten arvostamista koskevan sääntelyn muutokseen, jonka toimeenpano edellyttää sitä, että kunnilla on käytössään riittävä tietopohja veroprosentin määräämiseksi uusien säännösten voimaan tullessa.

Maanmittauslaitos tuottaa ja ylläpitää kiinteistöjen maapohjien aluehintatietoja Verohallinnon toimeksiannosta. Aluehintatiedot ovat kuitenkin kiinteistöverotuksen tietoja joiden käsittelystä vastaa Verohallinto. Alustavasti on sovittu, että Maanmittauslaitos laskee kuntakohtaiset maapohjien verotusarvojen summatiedot kuntien veroprosenttien määrittämistä varten.

Tiedot annettaisiin kertaluovutuksena joko kunnalle itselleen tai esimerkiksi Kuntaliitolle, jos kunta on antanut Kuntaliitolle toimeksiannon tietojen käsittelemiseksi.

Tietojen luovuttaminen edellyttäisi, että Verohallinto ja tiedot vastaanottava kunta sekä kunnan puolesta toimiva huolehtivat tietojen käsittelyn turvallisuudesta. Luovutettuja tietoja saataisiin käyttää vain verovuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten.

Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1.11.2022. Lain 6 §:n 5 momentti olisi voimassa vuoden 2023 loppuun. Pykälän 4 momentissa tarkoitetut tiedot tulisivat julkisiksi 1 päivästä huhtikuuta 2024 lukien.

7.4 Laki Verohallinnosta

30 §. Verotuskustannukset ja niiden jakautuminen. Pykälän 2 momentissa säädettyjä valtion verotuskustannuksista muilta veronsaajilta perimien kustannusten prosenttiosuuksia tarkistettaisiin kuntien osalta. Toimenpiteellä katettaisiin määrää, joka valtion talousarviossa on osoitettu Maanmittauslaitokselle maapohjan arvostamisjärjestelmän ylläpidosta aiheutuviin toimintamenoihin. Huomioon on otettu se, että SOTE-uudistuksen yhteydessä kuntien verotuskustannusosuutta on alennettu vuoden 2023 alusta voimaan tulevalla lailla 622/2021 mainitusta vuodesta lukien nykyisestä 29,1 prosentista 14,2 prosenttiin kuntien verotulojen vähenemisen johdosta.

Kuntien osuutta verotuskustannuksista korotettaisiin 0,1 prosenttiyksiköllä lain 622/2021 mukaisesta määrästä 14,3 prosenttiin.

Verotuskustannusten suorittamisesta huolehtii valtio. Verotuskustannuksia ovat valtion varsinaisen talousarvion mukaiset ja edellisen vuoden tilinpäätöksen perusteella tarkistetut Verohallinnon toimintamenot. Kustannusten määrää laskettaessa otetaan huomioon myös edellä mainittuihin menoihin liittyvät arvonlisäveromenot.

Verotuskustannukset kalenterivuodelta 2021 ovat yhteensä runsaat 459 185 331 euroa, josta valtio perii kunnilta 29,1 prosenttia eli 133 622 932 euroa. Vuoden 2022 verotuskustannusten alustava arvio on 436 586 000 euroa. Kuntien osuutta verotuskustannuksista ehdotetaan korotettavaksi 29,1 prosentista 29,2 prosenttiin, jolloin valtion vastattavaksi jäävä määrä vastaavasti alenisi. Vuodelle 2022 arvioitujen verotuskustannusten perusteella muutos korottaisi kuntien osuutta 436 586 eurolla, kun Maanmittauslaitokselle osoitettu määräraha on 554 000 euroa. Prosenttiosuudet on vakiintuneesti määritelty yhden desimaalin tarkkuudella.

30 a §. Vuoden 2022 verotuskustannusten jakautuminen. Pykälä sisältäisi väliaikaisen säännöksen vuoden 2022 verotuskustannusten jakautumisesta, koska 30 §:n mukaista muutosta sovellettaisiin vasta kalenterivuoden 2023 verotuskustannuksiin. Vuoden 2022 osalta kuntien osuus verotuskustannuksista olisi nykyisen 29,1:n sijasta 29,2 prosenttia. Muutos vuodelle 2022 on tarpeen Maanmittauslaitokselle vuodelle 2022 myönnetyn määrärahan vuoksi. Säännös olisi voimassa vuoden 2024 loppuun, jolloin sen nojalla voidaan toimeenpanna myös oikaisutilitykset.

Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevan voimaan 1.11.2022. Lain 30 a § olisi voimassa vuoden 2022 loppuun ja sitä sovellettaisiin vuoden 2022 verotuskustannuksiin. Pysyvää 30 §:ää sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuoden 2023 verotuskustannuksiin.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

8.1 Valtiovarainministeriön asetus rakennusten perusarvon laskentaperusteista

Arvostamislain 30 §:n 3 momentti sisältäisi valtuutussäännöksen valtiovarainministeriölle säätää tarkemmin rakennusten perusarvon laskentaperusteena käytettävistä yksikköarvoista käyttötarkoituksittain ja alueittain. Nyt asetuksenantovaltuudesta säädetään 30 §:n 2 momentissa.

Rakennusten perusarvon laskentaperusteista, jotka tarkistettaisiin vuosittain, on perusteltua säätää valtiovarainministeriön asetuksella, kuten jälleenhankinta-arvojen perusteista nykyisinkin.

Vuosittain annettava asetus, joka annettaisiin ensimmäisen kerran loppuvuodesta 2023, on tarkoitus uudistaa rakenteellisesti ja sisällöllisesti liitteenä I olevan asetusluonnoksen mukaiseksi.

Asetuksessa määritettäisiin perusarvojen laskemiseksi eri rakennusluokille yksikköarvot euroina neliömetriä tai kuutiometriä kohden hinta-alueittain. Hintaluokkia olisi noin 30. Rakentamiskustannuksiltaan likimain samanlaiset rakennukset sijoitettaisiin samaan hintaluokkaan.

Asetus sisältäisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vastaavan luettelon rakennusluokista, niiden luokituksessa käytetystä numerokoodista sekä sovellettavasta hintaluokasta hinta-alueittain, joita olisi kuusi. Hinta-alueet kuvattaisiin mainitsemalla hinta-alueisiin kuuluvat kunnat.

Lisäksi asetus sisältäisi eräiltä osin Tilastokeskuksen luokitusta tarkentavia luokkia. Tärkein näistä on luokka 0730 uskonnonharjoittamisrakennukset joiden osalta on vanhastaan määritelty eri hinnat puukirkoille ja ennen vuotta 1950 rakennetuille kivikirkoille. Uskonnonharjoittamisrakennuksiin sovellettaisiin pinta-alaperusteista yksikköarvoa, puukirkkoihin ja mainittuihin kivikirkkoihin tilavuusperusteista arvoa, kuten nykyisinkin. Myös nämä arvot perustuvat Tilastokeskuksen hinnoitteluun. Pysäköintitaloja ja -halleja koskevan käyttötarkoitusluokan 0513 osalta sovellettaisiin Tilastokeskuksessa määritettyä eri arvoa maanpäällisille pysäköintitaloille sekä toisaalta maanalaisille pysäköintihalleille.

Voimassa olevan asetuksen 1 §:ssä säädetään mahdollisuudesta yksittäistapauksisissa poiketa rakennustason perusteella asetuksen mukaisista jälleenhankinta-arvoista korottamalla tai alentamalla niitä enintään 30 prosentilla. Säännöksen nojalla on harvinaisesti saatettu korottaa esimerkiksi arvokkaiden vapaa-ajanasuntojen ja nykyaikaisten kauppakeskusten jälleenhankinta-arvoja. Tästä mahdollisuudesta luovuttaisiin, koska rakennusluokituksen mukainen arvostaminen kiinteistöverotuksessa perustuu standardin mukaisella varustetasolla rakennetun rakennuksen rakennusluokkakohtaisiin rakennuskustannuksiin eikä yksittäisen rakennuksen yksilölliseen varustetasoon ja toteutuneisiin rakennuskustannuksiin. Sillä, että yksittäinen rakennus on rakennettu keskimääräistä toteutustasoa heikommin tai korkealaatuisemmin, ei enää olisi vaikutusta rakennuksen arvostamisessa kiinteistöverotusta varten. Vastaavasti verotusarvoa ei myöskään koroteta perusparannusten vuoksi kuten aiempaa jälleenhankinta-arvoasetusta sovellettaessa.

Voimassa olevassa asetuksessa säädetään mahdollisuudesta käyttää lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita, kun on kysymys rakennuksesta, jota asetuksessa ei ole mainittu. Vaikka uusi rakennusluokitus on nykyistä luokitusta tarkempi, tarve soveltaa rakennustekniikaltaan lähinnä soveltuvan rakennusluokan perusarvoa ei kokonaan poistu. Rakennusluokituksen luokkaan 1919 kuuluvat "muualla luokittelemattomat rakennukset" kuuluva rakennus, jota ei ole hinnoiteltu erikseen, voi rakennustekniikaltaan periaatteessa vastata mitä tahansa rakennusluokkaa. Siihen sovellettaisiin rakennustekniikaltaan lähinnä vastaavan rakennuksen yksikköarvoa.

Voimassa oleva asetus sisältää myös mahdollisuuden arvostaa rakennus vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakentamiskustannusten perusteella, jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa asetuksessa mainittuja arvostamisperusteita. Huolimatta uudesta rakennusluokituksesta rakennuskustannusperusteinen arvostaminen säilyisi rakennelmien ja tiettyjen rakennusten osalta. Säännöstä tarkennettaisiin siten, että rakennus tai rakennelma voitaisiin arvostaa myös juuri kulloinkin kyseessä olevan rakennuksen tai rakennelman yksiöllisten rakennuskustannusten perusteella. Esimerkiksi tuulivoimalarakennelmat arvostetaan käytännössä niiden yksilöllisten rakentamiskustannusten perusteella. Asetuksessa mainittaisiin erikseen, että sähköntuotantorakennuksista ydinvoimalaitokseen kuuluvat rakennukset arvostettaisiin sähköenergian tuotantorakennuksille määriteltyjen yksikköarvojen sijasta rakentamiskustannusten perusteella.

Voimassa olevan asetuksen mukaan, jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan perusarvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. Tämä mahdollisuus säilyisi.

Rakennusluokituksessa on tosin jo otettu huomioon se, että rakennukset voivat sisältää eri tarkoitukseen käytettäviä tiloja. Esimerkiksi myymälöissä ja kauppakeskuksissa voi tavanomaisesti olla suuriakin määriä varastotiloja, jollaiset on otettu huomioon keskimääräisissä rakentamiskustannuksissa. Tarve tietyn rakennuksen osan käsittelyyn edelleen erillisenä osarakennuksena koskisi lähinnä tilanteita, joissa rakennukseen rakennetaan sellaisia tiloja, jotka eivät palvele rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta ja joiden osuus on huomattava. Esimerkiksi myymälä- tai verstasrakennukseen saatetaan rakentaa yrittäjän henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettuja asuintiloja. Jos tällaisten tilojen osuus on merkittävä, verotusarvon määrittelyssä on asianmukaista voida edelleen määrittää näiden tilojen perusarvo erikseen.

Ikäalennusten soveltaminen oikealla tavalla saman rakennuksen eri aikoina valmistuviin laajennusosiin edellyttää samoin sitä, että rakennusten osat käsitellään erikseen. Laajennusrakentamisessa on usein kyse alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavasta käyttötarkoituksesta.

8.2 Valtiovarainministeriön asetus vesivoimalaitosten ja sen rakenteiden perusarvon laskentaperusteista

Arvostamislain 30 §:n 3 momentti sisältäisi valtuutussäännöksen valtiovarainministeriölle säätää myös vesivoimalaitoksen perusarvon laskentaperusteista. Asetuksenantovaltuus perustuu voimassa olevaan 30 §:n 2 momenttiin, jossa ei erikseen mainita vesivoimalaitoksia. Erillinen valtuutussäännös on tarpeen, koska vesivoimalaitoksen osalta uudet arvostamisperusteet eivät muuttuisi samalla tavoin kuin muiden rakennusten osalta.

Verrattuna voimassa olevaan valtiovarainministeriön asetukseen vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista muuttuisi asetuksen nimi sekä terminologia siten, että ilmaisu jälleenhankinta-arvo korvattaisiin ilmaisulla perusarvo. Yhdenmukaisesti muiden rakennusten ja rakennelmien kanssa rakentamiskustannuksista otettaisiin huomioon nykyisen 75 prosentin sijasta 50 prosenttia.

Vastaavasti asetuksen mukaisista yksikkökustannuksista, joiden perusteella jälleenhankinta-arvo määritetään silloin, kun alkuperäisistä rakentamiskustannuksista ei ole luotettavaa selvitystä, otettaisiin huomioon nykyisen 75 prosentin sijasta 50 prosenttia.

9 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulevan voimaan 1.11.2022. Muutoksia on tarkoitus soveltaa ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Merituulivoimaloiden kiinteistöverotusta alennettaisiin kuitenkin jo verovuodelle 2023. Lakiehdotusten soveltamis- ja siirtymäsäännöksiä on selostettu tarkemmin säännöskohtaisissa perusteluissa.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 29 ja 30 § sekä 31 §:n otsikko,

sellaisina kuin ne ovat, 29 § osaksi laissa 505/2010 ja 30 § laissa 812/2013 ja

lisätään 30 §:ään väliaikaisesti uusi 10 momentti ja 31 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 966/2006, uusi 3 momentti, seuraavasti:

29 §

Maapohjan verotusarvo

Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu hintataso sekä muut maapohjan arvoon vaikuttavat seikat, kuten kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet ja sopivuus rakennustarkoituksiin. Jos rakentamattomiin kiinteistöihin kohdistuvien kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi, voidaan verotusarvoa määrättäessä tällaisella alueella ottaa huomioon myös toteutuneiden asuntokauppojen hintataso.

Jäljempänä 3 momentissa säädetyin poikkeuksin edellä 20 §:ssä säädetyn maatalousmaan ja 7 momentissa säädetyn metsämaan verotusarvo, samoin kuin 31 ja 31 a §:ssä tarkoitetun maan verotusarvo määrätään siten kuin mainituissa lainkohdissa säädetään.

Sellaiselle maatilaan kuuluvalle ranta-asemakaavassa rakentamiseen osoitetulle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon maatilaan kuuluvasta rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus. Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, jolle on vahvistettu asemakaava, arvo määrätään samoin noudattaen 1 momentin säännöksiä.

Maapohjan verotusarvo määrätään 1 momentissa säädetyin perustein pinta-alan neliömetrille tai rakennusoikeuden kerrosneliömetrille ottaen huomioon Maanmittauslaitoksen maapohjan ja asuntojen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamat aluekohtaiset hinnat (aluehinta). Asemakaava-alueella aluehinnat määritellään eri käyttötarkoitusta oleville maapohjille. Maapohjan verotusarvoksi katsotaan 70 prosenttia Maanmittauslaitoksen määrittämästä ja Verohallinnon vahvistamasta aluehinnasta.

Rantaan rajoittumisen vaikutus maapohjan arvoon otetaan huomioon erillisillä hintakertoimilla, jollei sitä ole otettu huomioon aluehinnassa.

Asemakaava-alueen ja ranta-asemakaavan ulkopuolella olevan kiinteistön muu kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettu maapohja arvostetaan 20 prosenttiin 4 momentin mukaisesta arvosta, jos:

1) kiinteistöllä ei ole veronalaista rakennusta tai rakennelmaa eikä sellaisen rakentamista ole aloitettu; ja

2) kiinteistöllä ei myöskään ole suoritettu sen käyttötarkoituksen edellyttämiä erityisiä maanrakennus- tai päällystystöitä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella oleva muu kuin 2 momentissa tarkoitettu maapohja arvostetaan 2 000 m2 asti 4 tai 6 momentin mukaiseen arvoon, 2 000 m2 ylittävältä osalta 5 000 m2:iin asti 50 prosenttiin, 5 000 m2 ylittävältä osalta 10 000 m2:iin asti 20 prosenttiin ja 10 000 m2 ylittävältä osalta 10 prosenttiin 4 tai 6 momentin mukaisesta arvosta.

Asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten käyttötarkoituksiin osoitetuilla alueilla olevat rakennuspaikat arvostetaan 20 000 m²:iin saakka 4 momentin mukaiseen arvoon, sen ylittävältä osalta 50 000 m²:iin saakka 50 prosenttiin ja 50 000 m² ylittävältä osalta 25 prosenttiin 4 momentin mukaisesta arvosta.

Jos asemakaava-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on sen käyttötarkoitusta koskevan kaavamuutoksen johdosta kasvanut, eikä rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään eikä sillä olevien rakennusten arvo ole rakennuspaikan arvoon verrattuna vähäinen, rakennuspaikan arvoa on alennettava kohtuullisesti.

Asemakaavana ei tätä pykälää sovellettaessa pidetä ranta-asemakaavaa.

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvoksi katsotaan sen perusarvo vähennettynä 6 momentin mukaisilla vuotuisilla ikäalennuksilla.

Rakennuksen ja rakennelman perusarvon perusteena on 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ja rakennelmien ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista Tilastokeskuksen pinta-ala- tai tilavuusyksikköä kohden määrittämistä keskimääräisistä alueellisista uudisrakennuskustannuksista. Rakennuksen perusarvo on mainittu yksikköarvo kerrottuna pinta-alalla tai tilavuudella. Omakotitalon ja paritalon yksikköarvona pidetään 45 prosenttia Tilastokeskuksen määrittämistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon yksikköarvoa alennetaan aluekohtaisesti omakotitalokiinteistöjen kauppahintoja koskevien tietojen perusteella määritettävän rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan asuinrakennuksen yksikköarvona pidetään omakotitalon yksikköarvoa.

Edellä 2 momentista poiketen ydinvoimalaitokseen kuuluvan sähköenergian tuotantorakennuksen ja muun energianhuoltorakennuksen samoin kuin sellaisen rakennelman, jolle ei ole määritelty uudisrakennuskustannuksia, perusarvo on 50 prosenttia rakentamiskustannuksista. Sellaisen merelle pääosin aluksesta rakennetun tai siltä asennetun voimalaitoksen perusarvona, jonka perustukset sijaitsevat vesialueella ja ovat ympärivuotisesti veden alla teoreettisella keskiveden korkeudella tai ovat kelluvia, ja jonka tuottama sähkö siirretään maa-alueelle merikaapelin avulla, pidetään 25 prosenttia sen rakentamiskustannuksista, jos rakentaminen on aloitettu vuosina 2023–2027.

Perusarvoa määrättäessä otetaan huomioon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin rakennusten perusarvon laskentaperusteena käytettävistä yksikköarvoista käyttötarkoituksittain ja alueittain Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella. Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään lisäksi tarkemmin vesivoimalaitoksen perusarvon laskentaperusteista.

Vuotuisten ikäalennusten määrät ovat seuraavat:

1) rivitalo, pienkerrostalo ja asuinkerrostalo 2,4 prosenttia 39 ikävuoteen asti ja 1,4 prosenttia 40 ikävuodesta lähtien valtiovarainministeriön asetuksella säädettävissä kaupunkimaisissa kunnissa; muissa kunnissa 3,2 prosenttia ja 2,0 prosenttia;

2) muu asuinrakennus, mukaan lukien vapaa-ajan asuinrakennus, 2,4 prosenttia;

3) hoitoalan rakennus, kokoontumisrakennus ja pelastustoimen rakennus 3,4 prosenttia;

4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti;

5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia;

6) tuuli- ja aurinkovoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia;

7) talousrakennus, varastorakennelma ja muu rakennelma 10 prosenttia;

8) muu kuin 1 – 7 kohdassa tarkoitettu rakennus 3,8 prosenttia;

Ikäalennuksina verovuoden perusarvosta vähennetään ikäalennusprosentin mukainen määrä kutakin vuotta kohden edellisen vuoden loppuun lasketusta jäännösarvosta. Edellä 6 momentin

4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien ikäalennuksena vähennetään kuitenkin perusarvosta ikäalennusprosentin mukainen määrä kutakin vuotta kohden.

Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, perusarvoa alennetaan arvon alenemista vastaavalla määrällä. Perusarvo voidaan alentaa myös nollaan, jos rakennus on käyttökelvoton eikä ole käytössä.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 6 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman perusarvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 25 prosenttia sekä 5 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi vähintään 40 prosenttia niiden perusarvosta.

Poiketen siitä, mitä 3 momentissa säädetään, vuodelta 2023 toimitettavassa verotuksessa momentissa tarkoitetun merelle rakennetun voimalaitoksen jälleenhankinta-arvona pidetään 35 prosenttia rakentamiskustannuksista.

31 §

Maa-aineksen ottoalueiden sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo ja oikeus kosken vesivoimaan

— —

Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevaan kosken vesivoimaan.

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran laskettaessa verotusarvot vuodelle 2023. *Lain 30 §:n 10 momenttia sovelletaan kuitenkin laskettaessa verotusarvot vuodelle 2022 ja se on voimassa vuoden 2022 loppuun.* Vuodelle 2022 verotusarvot lasketaan muutoin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti.

_____

2.

Laki

kiinteistöverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentti, 11 §:n otsikko ja 3 momentti, 12 §:n 1 ja 2 momentti, 12 a §:n 1 momentti, 12 b §, 13 §:n 1 ja 3 momentti, 13 a §, 14 §:n 1 momentti sekä 16 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005 ja 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 3 §:n 1 momentti laissa 1060/2020, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti ja 13 §:n 1 momentti laissa 724/2017, 12 a §:n 1 momentti ja 12 b § laissa 970/2016, 13 a § laissa 476/1998, 14 §:n 1 momentti laissa 1291/2015 sekä 16 §:n 1 momentti laissa 19/2018, ja

lisätään 11 §:ään sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1266/2001, 527/2010 ja 724/2017, uusi 4 ja 5 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 6 momentiksi ja 16 §:ään sellaisena kuin se on laissa 19/2018 uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, ja lakiin siitä lailla 1348/1999 kumotun 34 §:n tilalle väliaikaisesti uusi 34 §, seuraavasti:

2 §

Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;

2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaissa (758/89) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa (109/2003) tarkoitettuun yhteismetsään.

— —

3 §

Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt

Kiinteistöveroa ei ole suoritettava:

1) metsästä eikä maatalousmaasta;

2) autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta eikä luostarista;

3) Suomen aluevalvontaan käytettävästä rakennuksesta tai rakennelmasta eikä muusta kiinteistöstä siltä osin kuin sitä käytetään Puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeena, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtana, tutkimus- tai koelaitoksena, varastona tai varikkona;

4) luonnonsuojelulain (1096/1996) 24, 29 tai 47 §:n nojalla suojellusta alueesta, lukuun ottamatta sillä olevia rakennuksia rakennuspaikkoineen;

5) vesialueista;

6) alle 10 neliömetrin suuruisesta talousrakennuksesta.

— —

11 §

Yleiset kiinteistöveroprosentit

— —

Kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia ja rakennusten yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu.

Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,13 ja enintään 2,00.

Rakennusten yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,53 ja enintään 1,70.

— —

12 §

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään 0,35 ja enintään 1,00.

Rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Huoneistoa katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos se on pääosin tarkoitettu tähän käyttöön eikä se ole muussa käytössä. Muuksi käytöksi ei katsota sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 §:ssä tarkoitetun palveluasumisen yhteydessä tapahtuvaa hoidon ja huolenpidon järjestämistä palveluasunnossa asuville.

— —

12 a §

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on kunnan määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi ja enintään 3,00.

— —

12 b §

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa

Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 1,40 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi ja enintään 3,00.

13 §

Muiden asuinrakennusten veroprosentti

Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään 0,53 ja enintään 1,90.

— —

13 a §

Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti

Poiketen siitä, mitä 11 §:ssä kiinteistöveroprosenttien alarajoista säädetään, kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja sen maapohjalle sen 11 §:n nojalla määräämiä veroprosentteja alemman veroprosentin,

jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tässä pykälässä tarkoitetun kiinteistön kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

— —

14 §

Eräiden laitosten veroprosentti

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 4,65.

— —

16 §

Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistöveroa, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen perusarvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset, tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa soran- ja turpeenottopaikasta tai muusta vastaavasta etuudesta sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistöveroa. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

— —

Verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, on kiinteistöverotusta varten kehotuksetta ilmoitettava Verohallinnolle 1 momentissa tarkoitetut maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.

34 §

Kiinteistöveron nousun rajoittaminen vuosien 2024 – 2026 kiinteistöverotuksissa

Vuosilta 2024–2026 toimitettavissa kiinteistöverotuksissa kiinteistöstä ei määrätä veroa siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Määräämättä jätettävä vero kohdistetaan veronalaiseen maapohjaan ja rakennuksiin niiden verotusarvojen suhteessa.

Edellä 1 momenttia ei sovelleta, jos veron määrän nousu aiheutuu varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 ja 30 §:n muutosten (/2022) lisäksi tai yksinomaan:

1) kiinteistön veronalaisen pinta-alan kasvusta yli 30 prosentilla;

2) kiinteistön asemakaavoituksessa tapahtuneesta muutoksesta;

3) rakennuksen pinta-alan kasvusta yli 30 prosentilla, tai rakennuksen perusarvon laskentaperusteena ollessa sen tilavuus, tilavuuden kasvusta yli 30 prosentilla;

4) kiinteistölle rakennetusta uudesta rakennuksesta tai keskeneräisen rakennuksen valmiusasteen noususta;

5) kiinteistöä koskevien puuttuvien tai virheellisten tietojen oikaisusta;

6) tämän lain 11–14 §:ssä tarkoitetun veroprosentin soveltamisedellytysten muuttumisesta.

Edellä 1 momenttia ei myöskään sovelleta, jos kiinteistön omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2022. Lain 34 § on voimassa vuoden 2026 loppuun.

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Aikaisemmilta vuosilta toimitettavissa kiinteistöverotuksissa sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Lain 16 §:ää sovelletaan ilmoitettaessa tietoja vuodelta 2023 ja myöhemmiltä vuosilta toimitettavia verotuksia varten.

3.

Laki

verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 6 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 1253/2009, 1248/2013 ja 481/2016, uusi 8 kohta ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1253/2009, 1248/2013, 481/2016 ja 22/2018, uusi 4 momentti ja väliaikaisesti uusi 5 momentti, seuraavasti:

6 §

Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot

Julkisia verotustietoja ovat:

1) kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi;

2) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 §:n mukainen tieto muun kuin julkisesti noteeratun osakkeen vertailuarvosta sekä mainitun lain 26 §:n 2 momentin mukainen tieto maatalouteen kuuluvan osuuskunnan osuuden verotusarvosta, jonka Verohallinto on vahvistanut;

3) eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain (680/1976) nojalla veronhuojennuksen saaneen yhteisön nimi sekä tieto siitä, mitä verovuosia huojennus koskee;

4) tonnistoverolain (476/2002) nojalla tonnistoverovelvolliseksi hyväksytyn yhtiön nimi, tonnistoverokauden alkaminen sekä hyväksymisen peruuttaminen;

5) sijoitustoiminnan veronhuojennuksesta verovuosina 2013–2015 annetun lain (993/2012) mukaisen sijoituksen kohdeyhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä sijoitusten yhteenlaskettu euromäärä;

6) elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 6 §:n 5 kohdan mukaisen verovapaan tuotantotuen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä tiettyjen tukimuotojen to-teamisesta sisämarkkinoille soveltuviksi perussopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti annetun komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;

7) maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta annetun lain (603/2006) mukaisen palautuksen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä 6 kohdassa mainitun komission asetuksen 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;

8) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n 4 momentissa tarkoitetut maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat.

— —

Edellä 1 momentin 8 kohdassa tarkoitetut kiinteistöverolaissa (654/1992) tarkoitettuna verovuonna sovellettavat maapohjan aluekohtaiset hinnat tulevat julkisiksi verovuoden huhtikuun ensimmäisenä päivänä. Tiedot ovat nähtävillä ainoastaan Verohallinnon tarjoamassa sähköi-

sessä karttapalvelussa, josta ilmenee myös kiinteistöjaotus, sellaiselle asiakkaalle, joka on tunnistettu vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetussa laissa (617/2009) tarkoitetulla vahvalla sähköisellä tunnistamisella.

Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista, rakennelmista joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 6 §:n 5 momentti on voimassa vuoden 2023 loppuun. Lain 6 §:n 4 momentissa tarkoitetut tiedot tulevat julkisiksi 1 päivästä huhtikuuta 2024 lukien.

———

4.

Laki

Verohallinnosta annetun lain 30 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Verohallinnosta annetun lain (503/2010) 30 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1130/2017 ja

lisätään lakiin väliaikaisesti uusi 30 a §, seuraavasti:

30 §

Verotuskustannukset ja niiden jakautuminen

— —

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista vuotuisista kustannuksista valtio perii kunnilta yhteensä *14,3* prosenttia, evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilta yhteensä 3,2 prosenttia ja Kansaneläkelaitokselta 5,6 prosenttia.

30 a §

Vuoden 2022 verotuskustannusten jakautuminen

Edellä 30 §:n 1 momentissa tarkoitetuista vuotuisista kustannuksista valtio perii kunnilta yhteensä 29,2 prosenttia, evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilta yhteensä 3,2 prosenttia ja Kansaneläkelaitokselta 5,6 prosenttia.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 30 §:ää sovelletaan ensimmäisen kerran kalenterivuoden 2023 vuotuisiin verotuskustannuksiin.

Lain 30 a § on voimassa vuoden 2022 loppuun. Sitä sovelletaan vuoden 2022 verotuskustannuksiin.

———

1.

Laki

varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 29 ja 30 § sekä 31 §:n otsikko,

sellaisina kuin ne ovat, 29 § osaksi laissa 505/2010 ja 30 § laissa 812/2013 ja

lisätään 30 §:ään väliaikaisesti uusi 10 momentti ja 31 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 966/2006, uusi 3 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
29 §	29 §
***Kiinteistön m**aapohjan verotusarvo*	*Maapohjan verotusarvo*
Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjana pidetään myös sellaista maatilaan kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava. Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan.	Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon *laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu hintataso sekä muut maapohjan arvoon vaikuttavat seikat*, *kuten* kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet *ja* sopivuus rakennustarkoituksiin. *Jos rakentamattomiin kiinteistöihin kohdistuvien kauppojen määrä on riittämätön asuinkiinteistöjen hintatason selvittämiseksi, voidaan verotusarvoa määrättäessä tällaisella alueella ottaa huomioon myös toteutuneiden asuntokauppojen hintataso.* *Jäljempänä 3 momentissa säädetyin poikkeuksin edellä 20 §:ssä säädetyn maatalousmaan ja 7 momentissa säädetyn metsämaan verotusarvo, samoin kuin 31 ja 31 a §:ssä tarkoitetun maan verotusarvo määrätään siten kuin mainituissa lainkohdissa säädetään.*
Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus sekä se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana.	Sellaiselle maatilaan kuuluvalle *ranta-asemakaavassa rakentamiseen osoitetulle* rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon *maatilaan kuuluvasta* rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus. *Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle,*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	jolle on vahvistettu asemakaava, arvo määrätään samoin noudattaen 1 momentin säännöksiä. *Maapohjan verotusarvo määrätään 1 momentissa säädetyin perustein pinta-alan neliömetrille tai rakennusoikeuden kerrosneliömetrille ottaen huomioon Maanmittauslaitoksen maapohjan ja asuntojen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamat aluekohtaiset hinnat (aluehinta). Asemakaava-alueella aluehinnat määritellään eri käyttötarkoitusta oleville maapohjille. Maapohjan verotusarvoksi katsotaan 70 prosenttia Maanmittauslaitoksen määrittämästä ja Verohallinnon vahvistamasta aluehinnasta.* *Rantaan rajoittumisen vaikutus maapohjan arvoon otetaan huomioon erillisillä hintakertoimilla, jollei sitä ole otettu huomioon aluehinnassa.* *Asemakaava-alueen ja ranta-asemakaavan ulkopuolella olevan kiinteistön muu kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettu maapohja arvostetaan 20 prosenttiin 4 momentin mukaisesta arvosta, jos:* *1) kiinteistöllä ei ole veronalaista rakennusta tai rakennelmaa eikä sellaisen rakentamista ole aloitettu; ja* *2) kiinteistöllä ei myöskään ole suoritettu sen käyttötarkoituksen edellyttämiä erityisiä maanrakennus- tai päällystystöitä.* *Asemakaava-alueen ulkopuolella oleva muu kuin 2 momentissa tarkoitettu maapohja arvostetaan 2 000 m2 asti 4 tai 6 momentin mukaiseen arvoon, 2 000 m2 ylittävältä osalta 5 000 m2:iin asti 50 prosenttiin, 5 000 m2 ylittävältä osalta 10 000 m2:iin asti 20 prosenttiin ja 10 000 m2 ylittävältä osalta 10 prosenttiin 4 tai 6 momentin mukaisesta arvosta.* *Asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten käyttötarkoituksiin osoitetuilla alueilla olevat rakennuspaikat arvostetaan 20 000 m²:iin saakka 4 momentin mukaiseen arvoon, sen ylittävältä osalta 50 000 m²:iin saakka 50 prosenttiin ja 50 000 m² ylittävältä osalta 25 prosenttiin 4 momentin mukaisesta arvosta.*
Jollei tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti.	Jo*s asemakaava-alueella olevan* rakennuspaikan r*akennusoikeus on sen käyttötarkoitusta koskevan kaavamuutoksen johdosta kasvanut, eikä* rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään *eikä* sillä olevien rakennusten arvo ole *rakennuspaikan* arvoon verrattuna vähäinen, *rakennuspaikan* arvoa on alennettava kohtuullisesti.

Voimassa oleva laki

Verohallinto vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua.

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennuksen, rakennelman *ja vesivoimalaitoksen* arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä seuraavilla vuotuisilla ikäalennuksilla:

1) puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1,25 prosenttia ja vastaava kivinen 1 prosentti;

2) puinen myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema 5 prosenttia ja vastaava kivinen 4 prosenttia;

3) varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia;

4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti;

5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia;

6) tuulivoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia.

Ehdotus

Asemakaavana ei tätä pykälää sovellettaessa pidetä ranta-asemakaavaa.

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvoksi katsotaan *sen perus*arvo vähennettynä *6 momentin mukaisilla* vuotuisilla ikäalennuksilla.

Rakennuksen ja rakennelman perusarvon perusteena on 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten ja rakennelmien ajanmukaisten rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisista Tilastokeskuksen pinta-ala- tai tilavuusyksikköä kohden määrittämistä keskimääräisistä alueellisista uudisrakennuskustannuksista. Rakennuksen perusarvo on mainittu yksikköarvo kerrottuna pinta-alalla tai tilavuudella. Omakotitalon ja paritalon yksikköarvona pidetään 45 prosenttia Tilastokeskuksen määrittämistä kustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon yksikköarvoa alennetaan aluekohtaisesti omakotitalokiinteistöjen kauppahintoja koskevien tietojen perusteella määritettävän rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Ympärivuo-

tiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan asuinrakennuksen yksikköarvona pidetään omakotitalon yksikköarvoa.

Edellä 2 momentista poiketen ydinvoimalaitokseen kuuluvan sähköenergian tuotantorakennuksen ja muun energianhuoltorakennuksen samoin kuin sellaisen rakennelman, jolle ei ole määritelty uudisrakennuskustannuksia, perusarvo on 50 prosenttia rakentamiskustannuksista. Sellaisen merelle pääosin aluksesta rakennetun tai siltä asennetun voimalaitoksen perusarvona, jonka perustukset sijaitsevat vesialueella ja ovat ympärivuotisesti veden alla teoreettisella keskiveden korkeudella tai ovat kelluvia, ja jonka tuottama sähkö siirretään maa-alueelle merikaapelin avulla, pidetään 25 prosenttia sen rakentamiskustannuksista, jos rakentaminen on aloitettu vuosina 2023 – 2027.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.

Perusarvoa määrättäessä otetaan huomioon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin *rakennusten perusarvon laskentaperusteena käytettävistä yksikköarvoista käyttötarkoituksittain ja alueittain Tilastokeskuksen tuottaman hinta-aineiston perusteella. Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään lisäksi tarkemmin vesivoimalaitoksen perusarvon laskentaperusteista.*

Vuotuisten ikäalennusten määrät ovat seuraavat:

1) rivitalo, pienkerrostalo ja asuinkerrostalo 2,4 prosenttia 39 ikävuoteen asti ja 1,4 prosenttia 40 ikävuodesta lähtien valtiovarainministeriön asetuksella säädettävissä kaupunkimaisissa kunnissa; muissa kunnissa 3,2 prosenttia ja 2,0 prosenttia;

2) muu asuinrakennus, mukaan lukien vapaa-ajan asuinrakennus, 2,4 prosenttia;

3) hoitoalan rakennus, kokoontumisrakennus ja pelastustoimen rakennus 3,4 prosenttia;

4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti;

5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia;

6) tuuli- ja aurinkovoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia;

7) talousrakennus, varasto*rakennelma ja muu rakennelma* 10 prosenttia;

8) muu kuin 1–7 kohdassa tarkoitettu rakennus 3,8 prosenttia;

Ikäalennuksina perusarvosta vähennetään ikäalennusprosentin mukainen määrä kutakin

	vuotta kohden edellisen vuoden loppuun lasketusta jäännösarvosta. Edellä 6 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien ikäalennuksena vähennetään kuitenkin kutakin vuotta kohden ikäalennusprosentin mukainen määrä perusarvosta.
Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, jälleenhankinta-arvoa vähennetään arvon alenemista vastaavalla määrällä. Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava.	Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, *perusarvoa alennetaan* arvon alenemista vastaavalla määrällä. *Perusarvo voidaan alentaa myös nollaan, jos rakennus on käyttökelvoton eikä ole käytössä.*
Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä 1 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.	Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan *6* momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman *perus*arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään *25* prosenttia sekä *5* momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi vähintään 40 prosenttia niiden *perus*arvosta.
	Poiketen siitä, mitä 3 momentissa säädetään, vuodelta 2023 toimitettavassa verotuksessa momentissa tarkoitetun merelle rakennetun voimalaitoksen jälleenhankinta-arvona pidetään 35 prosenttia rakentamiskustannuksista.
31 §	31 §
Eräiden etuuksien verotusarvo sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo	***Maa-aineksen ottoalueiden** sekä maatilan tuotantorakennuksen ja rakennuspaikan verotusarvo **ja oikeus kosken vesivoimaan***
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
	Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevaan kosken vesivoimaan.
	————
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
	Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran laskettaessa verotusarvot vuodelle 2023. Lain 30 §:n 10 momenttia sovelletaan kuitenkin laskettaessa verotusarvot vuodelle 2022 ja se on voimassa vuoden 2022 loppuun.
	Vuodelle 2022 verotusarvot lasketaan muutoin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti.

_____

2.

Laki

kiinteistöverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentti, 11 §:n otsikko ja 3 momentti, 12 §:n 1 ja 2 momentti, 12 a §:n 1 momentti, 12 b §, 13 §:n 1 ja 3 momentti, 13 a §, 14 §:n 1 momentti sekä 16 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005 ja 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 3 §:n 1 momentti laissa 1060/2020, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti ja 13 §:n 1 momentti laissa 724/2017, 12 a §:n 1 momentti ja 12 b § laissa 970/2016, 13 a § laissa 476/1998, 14 §:n 1 momentti laissa 1291/2015 sekä 16 §:n 1 momentti laissa 19/2018,

lisätään 11 §:ään sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1266/2001, 527/2010 ja 724/2017, uusi 4 ja 5 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 6 momentiksi ja 16 §:ään sellaisena kuin se on laissa 19/2018 uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, ja lisätään lakiin siitä lailla 1348/1999 kumotun 34 §:n tilalle väliaikaisesti uusi 34 §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Kiinteistö	*Kiinteistö*
Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä *maanomistuksen* yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.	*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.
Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:	Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:
1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;	1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;
2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;	2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;
3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaissa (758/89) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa (37/91) tarkoitettuun yhteismetsään.	3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaissa (758/89) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa (*109/2003*) tarkoitettuun yhteismetsään.
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
3 §	3 §

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt	*Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt*
Kiinteistöveroa ei ole suoritettava: 1) metsästä eikä maatalousmaasta; 2) autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta eikä luostarista; 3) Suomen aluevalvontaan käytettävästä rakennuksesta tai rakennelmasta eikä muusta kiinteistöstä siltä osin kuin sitä käytetään Puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeena, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtana, tutkimus- tai koelaitoksena, varastona tai varikkona; 4) luonnonsuojelulain (1096/1996) 24 §:n nojalla suojellusta alueesta, lukuun ottamatta sillä olevia rakennuksia rakennuspaikkoineen; 5) vesialueista.	Kiinteistöveroa ei ole suoritettava: 1) metsästä eikä maatalousmaasta; 2) autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta eikä luostarista; 3) Suomen aluevalvontaan käytettävästä rakennuksesta tai rakennelmasta eikä muusta kiinteistöstä siltä osin kuin sitä käytetään Puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeena, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtana, tutkimus- tai koelaitoksena, varastona tai varikkona; 4) luonnonsuojelulain (1096/1996) 24*, 29 tai 47* §:n nojalla suojellusta alueesta, lukuun ottamatta sillä olevia rakennuksia rakennuspaikkoineen; 5) vesialueista; *6) alle 10 neliömetrin suuruisesta talousrakennuksesta.*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
11 §	11 §
Yleinen kiinteistöveroprosentti	*Yle**iset** kiinteistöveroprosent**it***
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. *Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.*	Kunnanvaltuuston määräämää *maapohjan* yleistä kiinteistöveroprosenttia *ja rakennusten yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. *Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,13 ja enintään 2,00.* *Rakennusten yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,53 ja enintään 1,70.*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
12 §	12 §
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	*Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään 0,41 ja enintään 1,00. Rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Huoneistoa katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos se on pääosin tarkoitettu tähän käyttöön eikä se ole muussa käytössä.	Pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi kunnanvaltuusto määrää vähintään *0,35* ja enintään 1,00. Rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Huoneistoa katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos se on pääosin tarkoitettu tähän käyttöön eikä se ole muussa käytössä. *Muuksi käytöksi ei katsota sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 §:ssä tarkoitetun palveluasumisen yhteydessä tapahtuvaa hoidon ja huolenpidon järjestämistä palveluasunnossa asuville.*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
12 a §	12 a §
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	*Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti*
Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00.	Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on *kunnan määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi* ja enintään *3,00*.
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
12 b §	12 b §
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa	*Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa*
Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.	Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään *1,40* prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää *maapohjan* yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi *ja* enintään *3,00*.
13 §	13 §
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	*Muiden asuinrakennusten veroprosentti*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.	Kunnanvaltuusto määrää erikseen veroprosentin rakennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen. Veroprosentiksi määrätään vähintään *0,53* ja enintään *1,90*.
13 a §	13 a §
Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti	*Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti*
Poiketen siitä, mitä 11 §:ssä kiinteistöveroprosentin alarajasta säädetään, kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin edellä säädettyä alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tässä pykälässä tarkoitetun kiinteistön kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.	Poiketen siitä, mitä 11 §:ssä kiinteistöveroprosent*tien* alaraj*oista* säädetään, kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistama*lle* rakennukse*lle* ja sen maapohja*lle sen 11 §:n nojalla määräämiä veroprosentteja alemman veroprosentin*, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tässä pykälässä tarkoitetun kiinteistön kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.
14 §	14 §
Eräiden laitosten veroprosentti	*Eräiden laitosten veroprosentti*
Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 3,10.	Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään *4,65*.
16 §	16 §
Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus	*Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus*

Voimassa oleva laki

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistöveroa, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset samoin kuin perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistöveroa. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

— — — — — — — — — — — — — — —

Ehdotus

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistöveroa, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen *perusarvon* laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset, *tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa soran- ja turpeenottopaikasta tai muusta vastaavasta etuudesta* sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistöveroa. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

— — — — — — — — — — — — — — —

Verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, on kiinteistöverotusta varten kehotuksetta ilmoitettava Verohallinnolle 1 momentissa tarkoitetut maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.

— — — — — — — — — — — — — — —

34 §

Kiinteistöveron nousun rajoittaminen vuosien 2024 – 2026 kiinteistöverotuksissa

Vuosilta 2024–2026 toimitettavissa kiinteistöverotuksissa kiinteistöstä ei määrätä veroa siltä osin kuin veron määrä edellisestä verovuodesta nousisi enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Määräämättä jätettävä vero kohdistetaan veronalaiseen maapohjaan ja rakennuksiin niiden verotusarvojen suhteessa.

Edellä 1 momenttia ei sovelleta, jos veron määrän nousu aiheutuu varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 ja 30 §:n muutosten (/2022) lisäksi tai yksinomaan:

1) kiinteistön veronalaisen pinta-alan kasvusta yli 30 prosentilla;

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	2) kiinteistön asemakaavoituksessa tapahtuneesta muutoksesta; *3) rakennuksen pinta-alan kasvusta yli 30 prosentilla, tai rakennuksen perusarvon laskentaperusteena ollessa sen tilavuus, tilavuuden kasvusta yli 30 prosentilla;* *4) kiinteistölle rakennetusta uudesta rakennuksesta tai keskeneräisen rakennuksen valmiusasteen noususta;* *5) kiinteistöä koskevien puuttuvien tai virheellisten tietojen oikaisusta;* *6) tämän lain 11–14 §:ssä tarkoitetun veroprosentin soveltamisedellytysten muuttumisesta.* *Edellä 1 momenttia ei myöskään sovelleta, jos kiinteistön omistuksessa on tapahtunut muutos vuonna 2023 tai sen jälkeen.*
	————
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 34 on voimassa vuoden 2026 loppuun. *Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Aikaisemmilta vuosilta toimitettavissa kiinteistöverotuksissa sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.* *Lain 16 §:n 3 momenttia sovelletaan ilmoitettaessa tietoja vuodelta 2023 ja myöhemmiltä vuosilta toimitettavia verotuksia varten.*
	————

3.

Laki

verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 6 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 1253/2009, 1248/2013 ja 481/2016, uusi 8 kohta ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1253/2009, 1248/2013, 481/2016 ja 22/2018, uusi 4 momentti ja väliaikaisesti uusi 5 momentti, seuraavasti

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
6 §	6 §
Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot	*Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot ja eräät muut julkiset verotustiedot*
Julkisia verotustietoja ovat:	Julkisia verotustietoja ovat:
1) kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi;	1) kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero sekä kiinteistöverovelvollisen nimi;
2) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 §:n mukainen tieto muun kuin julkisesti noteeratun osakkeen vertailuarvosta sekä mainitun lain 26 §:n 2 momentin mukainen tieto maatalouteen kuuluvan osuuskunnan osuuden verotusarvosta, jonka Verohallinto on vahvistanut;	2) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 §:n mukainen tieto muun kuin julkisesti noteeratun osakkeen vertailuarvosta sekä mainitun lain 26 §:n 2 momentin mukainen tieto maatalouteen kuuluvan osuuskunnan osuuden verotusarvosta, jonka Verohallinto on vahvistanut;
3) eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain (680/1976) nojalla veronhuojennuksen saaneen yhteisön nimi sekä tieto siitä, mitä verovuosia huojennus koskee;	3) eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain (680/1976) nojalla veronhuojennuksen saaneen yhteisön nimi sekä tieto siitä, mitä verovuosia huojennus koskee;
4) tonnistoverolain (476/2002) nojalla tonnistoverovelvolliseksi hyväksytyn yhtiön nimi, tonnistoverokauden alkaminen sekä hyväksymisen peruuttaminen;	4) tonnistoverolain (476/2002) nojalla tonnistoverovelvolliseksi hyväksytyn yhtiön nimi, tonnistoverokauden alkaminen sekä hyväksymisen peruuttaminen;
5) sijoitustoiminnan veronhuojennuksesta verovuosina 2013–2015 annetun lain (993/2012) mukaisen sijoituksen kohdeyhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä sijoitusten yhteenlaskettu euromäärä;	5) sijoitustoiminnan veronhuojennuksesta verovuosina 2013–2015 annetun lain (993/2012) mukaisen sijoituksen kohdeyhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä sijoitusten yhteenlaskettu euromäärä;
6) elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 6 §:n 5 kohdan mukaisen verovapaan tuotantotuen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä tiettyjen tukimuotojen toteamisesta sisämarkkinoille soveltuviksi perussopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti annetun komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;	6) elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 6 §:n 5 kohdan mukaisen verovapaan tuotantotuen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä tiettyjen tukimuotojen toteamisesta sisämarkkinoille soveltuviksi perussopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti annetun komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
7) maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta annetun lain (603/2006) mukaisen palautuksen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä 6 kohdassa mainitun komission asetuksen 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä.	7) maataloudessa käytettyjen eräiden energiatuotteiden valmisteveron palautuksesta annetun lain (603/2006) mukaisen palautuksen saajan nimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä 6 kohdassa mainitun komission asetuksen 9 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä III tarkoitetut tiedot yritystyypistä, alueesta, jolla tuensaaja sijaitsee, toimialasta ja veroetuuden määrästä;
	8) varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n 4 momentissa tarkoitetut maapohjan keskimääräiset aluekohtaiset hinnat.
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
	Edellä 1 momentin 8 kohdassa tarkoitetut kiinteistöverolaissa (654/1992) tarkoitettuna verovuonna sovellettavat maapohjan aluekohtaiset hinnat tulevat julkisiksi verovuoden huhtikuun ensimmäisenä päivänä. Tiedot ovat nähtävillä ainoastaan Verohallinnon tarjoamassa sähköisessä karttapalvelussa, josta ilmenee myös kiinteistöjaotus, sellaiselle asiakkaalle, joka on tunnistettu vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetussa laissa (617/2009) tarkoitetulla vahvalla sähköisellä tunnistamisella.
	Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista, rakennelmista joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta.
	————
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20. Lain 6 §:n 5 momentti on voimassa vuoden 2023 loppuun. Lain 6 §:n 4 momentissa tarkoitetut ja tiedot tulevat julkisiksi 1 päivästä huhtikuuta 2024 lukien.
	————

4.

Laki

Verohallinnosta annetun lain 30 §:n muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Verohallinnosta annetun lain (503/2010) 30 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1130/2017 ja

lisätään lakiin väliaikaisesti uusi 30 a §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
30 §	30 §
Verotuskustannukset ja niiden jakautuminen	*Verotuskustannukset ja niiden jakautuminen*
— — — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — — —
Edellä 1 momentissa tarkoitetuista vuotuisista kustannuksista valtio perii kunnilta yhteensä 29,1 prosenttia, evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilta yhteensä 3,2 prosenttia ja Kansaneläkelaitokselta 5,6 prosenttia.	Edellä 1 momentissa tarkoitetuista vuotuisista kustannuksista valtio perii kunnilta yhteensä *14,3* prosenttia, evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilta yhteensä 3,2 prosenttia ja Kansaneläkelaitokselta 5,6 prosenttia.
	30 a §
	Vuoden 2022 verotuskustannusten jakautuminen
	Edellä 30 §:n 1 momentissa tarkoitetuista vuotuisista kustannuksista valtio perii kunnilta yhteensä 29,2 prosenttia, evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilta yhteensä 3,2 prosenttia ja Kansaneläkelaitokselta 5,6 prosenttia.
	_____
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20. *Lain 30 §:ää sovelletaan ensimmäisen kerran kalenterivuoden 2023 vuotuisiin verotuskustannuksiin.* *Lain 30 a § on voimassa vuoden 2022 loppuun. Sitä sovelletaan vuoden 2022 verotuskustannuksiin.*
	_____