

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 159

§ 159

Lausunnon antaminen luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverouudistuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Valmistelijat / lisätiedot:
Räty Annamari
Julkunen Hilikka
Ojavuo Pia
Tuominen-Maila Anni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Espoon kaupunki antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi:

Yleistä

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on kokonaisuudessaan kannatettava. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia. Nykyään samanarvoisesta kiinteistöistä saatetaan maksaa hyvinkin eritasoista kiinteistöveroa. Lisäksi nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tällä hetkellä rakennusten ja maapohjien verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Uudistuksen tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle.

Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määrittämisessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastanee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin

todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan käypiä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenttelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kaupungit ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne ottavat huomioon kaupungin kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. Espoon kaupunki pitää tärkeänä sitä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kaupungin tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, esimerkiksi asuinkerrostalon pohjakerroksen liiketilat. Koska tällaisia tapauksia on mukana myös aluehintojen määrittämisessä käytetyissä vertailukaupoissa ja kyse on massa-arvioinnista, ei näitä pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi ko. kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluvälite, joka voi asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on Espoosakin

maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnutta arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja kaupungin kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

Kiinteistöverouudistus ei kokonaisuutena saa tarkoittaa sitä, että Espoon tai muidenkaan kasvualueiden kiinteistönomistajilta kerättävät kiinteistöverot kasvattaisivat tulonsiirtoja kasvualueilta muualle Suomeen.

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Vero-hallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentin ja tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuottoneutraalien prosenttien määrittämistä siirtymäkautena. Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee mm. Espoossa kaikilla postinumeroalueilla, suurimmillaan jopa 4

kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kaupungin kiinteistöverotuottoihin. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämän tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistukimääräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei perittäisi alle 10 m² suuruudesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m² raja kiinteistöveron perimiseen.

Tiedottaminen

Verottajan tulee tiedottaa kiinteistöverotukseen tulevista muutoksista heti lainsäädännön hyväksymisestä alkaen. Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023.

Uudistus tullee aiheuttamaan merkittävän yhteydenottojen tulvan, johon on varauduttava sekä verottajan että kuntien puolella. Asiasta tiedotettaessa tulisi kaikkien osapuolten painottaa eri toimijoiden roolia kiinteistöverotuksessa. Tiedotteissa on informoitava, mistä kuntalainen saa tarvittavaa lisätietoa ja osoitettava oikeat yhteydenottokanavat. Tiedottamisessa on todettava, että kunta ei määritä kohteille verotusarvoja.

Edelleen rajoitussäännöstä tiedotettaessa tulee painottaa sitä, että kiinteistövero voi nousta monesta syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistövero nostavat monet muut asiat kuin pelkkä uusista hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja Laihon ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Poistetaan lausunnosta kohta: "ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määrittellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaion riskiä."

Laiho Ampujan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Kiinteistöverotusta tulee kehittää niin, että se on tasapuolinen eri asumismuodoille ja sen taso pysyy kohtuullisena asuinpaikasta riippumatta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 8 äänellä 5 ääntä vastaan 2 ollessa poissa hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Laihon lisäsehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Espoon kaupunki antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi:

Yleistä

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on kokonaisuudessaan kannatettava. Nykyisin kiinteistöjen arvot ovat pääosin jääneet jälkeen kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä, ja alueelliset erot eivät ole oikeudenmukaisia. Nykyään samanarvoisesta kiinteistöistä saatetaan maksaa hyvinkin eritasoista kiinteistöveroä. Lisäksi nykyinen arvostamistapa on monelta osin monimutkainen ja jäänyt jälkeen rakennustekniikan kehityksestä.

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Tällä hetkellä rakennusten ja maapohjien verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Uudistuksen tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle.

Rakennusten arvostamisperiaatteista

Esityksessä nykyisin noudatettavista lukuisten erilaisten ominaisuustietojen perusteella tehtävistä korotuksista ja alennuksista luovuttaisiin. Rakennuksen yksittäisillä ominaisuuksilla ei vastaisuudessa olisi enää suoraa vaikutusta verotusarvoon. Arvon määrittämisessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ja rekisteröimän käyttötarkoituksen huomioon ottaminen, sekä uudishintojen määräyksessä käytetty talonrakennuksen kustannuslaskentamenetelmä, jossa lähtökohtana on rakennuksen suunnitellulle käyttötarkoitukselle ominaiset tilat ja niille asetetut tilavaatimukset on lähtökohtana kannatettava asia sekä vastanee todellisuudessa kustannustasoa hyvin. Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on myös luvanvarainen asia, joten verotuksen perusteena olevat rekisteritiedot vastaavat hyvin todellisuutta sekä ovat ajantasaisia.

Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueittain, minkä johdosta perusarvojen määrittäminen alueellisten rakentamiskustannusten perusteella on perusteltua. Jos halutaan saada verotusarvo vastaamaan

käyviä arvoja, ja siten verotusarvon nousu korkeammaksi kalliilla alueilla, vastaa esityksen tavoitteita.

Nykymenettelystä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikälennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Esitys on kannatettava ja johtanee suotuisiin vaikutuksiin, kuten kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta sekä poistaisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kiinteistöverorasituksen nousun.

Maapohjan arvostamisperiaatteista

Maapohjan arvonmäärittämisen uudistaminen tulee lisäämään verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, koska tähän asti käytössä olleet hintakartat ovat hyvin vanhoja ja kaupungit ovat kehittyneet voimakkaasti hintakartan alueiden määrittämisen jälkeen.

Yksi merkittävä osa uudistusta on käytettävät aluerajaukset ja miten ne ottavat huomioon kaupungin kehittymisen sekä esimerkiksi raideliikenneinvestointien vaikutuksen kiinteistöjen arvoon. Espoon kaupunki pitää tärkeänä sitä, että maanmittauslaitokselta saadaan mahdollisimman pian kaupungin tietoon uudistuksessa käyttöön tulevat hinta-alueet.

Asemakaava-alueella arviointi on tehtävä myös omakotitonttien osalta rakennusoikeuden perusteella. Nykyään osittain käytössä oleva pinta-alaperusteinen verotus johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen, kun esimerkiksi muutoskaavalla merkittävästikin lisärakennusoikeutta saavan kiinteistön verotusarvo ei nouse lainkaan. Tämä ei myöskään kannusta kaavan toteuttamiseen ja rakentamiseen kaavan tarkoittamalla tavalla.

Kiinteistöllä voi olla useita käyttötarkoituksia, esimerkiksi asuinkerrostalon pohjakerroksen liiketilat. Koska tällaisia tapauksia on mukana myös aluehintojen määrittämisessä käytetyissä vertailukaupoissa ja kyse on massa-arvioinnista, ei näitä pystyttäne huomioimaan verotusarvon määrittämisessä. On kuitenkin joitain tilanteita, joissa kiinteistön erityispiirteet ja siihen kohdistuvat rajoitteet on pystyttävä huomioimaan esimerkiksi ko. kiinteistölle asettavan kiinteistökohtaisen alennuskertoimen muodossa. Tällainen on esimerkiksi asemakaavassa määrätty suojeluvälite, joka voi asettaa verovelvollisen huomattavasti eri asemaan kuin vastaavan ilman suojelumääräystä olevan kiinteistön omistaja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi.

Asemakaava-alueen ulkopuolisista alueista merkittävä osa on Espoosakin maa- tai metsätalousmaata. Muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden verotus on pakostakin hyvin summittaista, kun siihen ei esitetä minkäänlaista käyttötarkoituksen huomioimista. Esityksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevat rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostetaan 20 prosenttiin aluehinnasta. Niin kuin lakiesityksen perusteluissa todetaan, suurempien kaupunkien asemakaava-alueiden lähialueilla, joilla hinnat ovat korkeampia tai joilla on odotuksia hinnannoususta, ratkaisu johtaa väistämättä siihen, että verotusarvot jäävät monin paikoin alle käypien arvojen. Toisaalta kun omistaja ei voi tuollaista tulevaisuuden odotuksiin pohjautuvaa kohonnutta arvoa hyödyntää kiinteistön käytössä ennen kaavoituksen etenemistä, voitaneen

tällainen ratkaisu hyväksyä, huomioiden myös merkittävät haasteet kiinteistöverotuksen tietohuollolle, mikäli toisenlaiseen ratkaisuun päädyttäisiin.

Lakiluonnoksen veroprosenteista ja kaupungin kiinteistöverotuotoista

Lakiluonnoksen mukaan kunnat voivat määrittää eri kiinteistöveroprosenttinsa siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään. Verorasitus jakautuu kuitenkin uudistuksen jälkeen kunnan sisällä eri tavalla kuin nykyään. Verotus tulee kiristymään niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin ja verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän. Muutos kuitenkin parantaa verovelvollisten tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua.

Kiinteistöveroprosenteille esitetyt vaihteluvälit ovat oikeansuuntaiset ja vaikuttavat riittävän laajoilta. Kunnilla ei kuitenkaan ole vielä käytössä uusia aluehintoja tai rakennusten arvoja, joilla voisi arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia. Uudistuksessa lopulliset vaihteluvälit on asetettava siten, että mikään kunta ei pakotetusti joudu kiristämään tai keventämään kiinteistöverotusta. Siten kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tulee voida vielä tarkentaa kuntien laatimien vaikutusarviointien jälkeen.

Kiinteistöverouudistus ei kokonaisuutena saa tarkoittaa sitä, että Espoon tai muidenkaan kasvualueiden kiinteistönomistajilta kerättävät kiinteistöverot kasvattaisivat tulonsiirtoja kasvualueilta muualle Suomeen.

Lakiluonnoksen mukaan "Kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Vero-hallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöverotuksen kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot kiinteistöjen maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista, joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöveroista". Kuntien tulisi saada käyttöönsä jo vuoden 2022 tiedot, jotta voidaan simuloida erilaisten veroprosenttien vaikutusta. Vuotta 2023 koskevat tiedot tulee luovuttaa kunnille vuoden 2023 maaliskuun loppuun mennessä vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien ja tuoton arvioimista varten.

Laissa esitetty kolmen vuoden jarrusääntö on verovelvollisten kannalta hyvä. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka saattavat johtaa verovelvollisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kuntien osalta jarrusääntö tulee vaikeuttamaan kunnan kiinteistöverokertymän kannalta tuottoneutraalien prosenttien määrittämistä siirtymäkautena. Lakiesityksen liitteenä olevien vaikutusarvioiden perusteella maapohjan verotusarvo nousee mm. Espoossa kaikilla postinumeroalueilla, suurimmillaan jopa 4 kertaiseksi. Siten kuntien tulee saada aineisto, jonka pohjalta kuntien tulee pystyä arvioimaan laissa esitetyn jarrusäännön vuosittainen vaikutus kaupungin kiinteistöverotuottoihin. Jarrusääntö ei saa siirtymäaikana pienentää kunnan kiinteistöverotuottoja.

Lausunnolla oleva lakiehdotus ei huomioi verovelvollisen alhaista maksukykyä. Tämän tullaan ehdotuksen mukaan huomioimaan asumistukimääräysten muutoksessa. On tärkeää, että asumistukimääräysten uudistaminen ja kiinteistöverouudistus ovat samanaikaisia, koska verotusarvojen ja oletettavasti yksittäisten määrättävien kiinteistöverojen noustessa alhainen maksukyky pitää pystyä

huomioimaan.

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei perittäisi alle 10 m² suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa rakennuslain esitysluonnoksessa on esitetty, että alle 30 m² suuruinen talousrakennus ja alle 50 m² suuruinen katos eivät vaatisi rakennuslupaa, jolloin näistä ei tulisi tietoja kunnilta verottajalle, vaan tiedot tulisi saada suoraan verovelvolliselta. Valmistelussa tulisi tarkastella vaikutukset kuntien kiinteistöveron kehitykseen ja mikäli ne ovat hyvin vähäisiä, asettaa talousrakennusten osalta 30 m² raja kiinteistöveron perimiseen.

Kiinteistöverotusta tulee kehittää niin, että se on tasapuolinen eri asumismuodoille ja sen taso pysyy kohtuullisena asuinpaikasta riippumatta.

Tiedottaminen

Verottajan tulee tiedottaa kiinteistöverotukseen tulevista muutoksista heti lainsäädännön hyväksymisestä alkaen. Kuntalaisten tulisi saada mahdollisuus tutkia alueellisia hintakarttoja ja arvioida lakimuutoksen vaikutusta omaan kiinteistöveroonsa jo vuonna 2023.

Uudistus tulee aiheuttamaan merkittävän yhteydenottojen tulvan, johon on varauduttava sekä verottajan että kuntien puolella. Asiasta tiedotettaessa tulisi kaikkien osapuolten painottaa eri toimijoiden roolia kiinteistöverotuksessa. Tiedotteissa on informoitava, mistä kuntalainen saa tarvittavaa lisätietoa ja osoitettava oikeat yhteydenottokanavat. Tiedottamisessa on todettava, että kunta ei määritä kohteille verotusarvoja.

Edelleen rajoitussäännöstä tiedotettaessa tulee painottaa sitä, että kiinteistövero voi nousta monesta syystä enemmän kuin rajoitussäännöksen mukainen nousu on, koska kiinteistövero nostavat monet muut asiat kuin pelkkä uusista hinta-alueista johtuva verotusarvon muutos.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Enemmistön äänin esittelijän pohjaesityksestä poistettiin seuraava tärkeä ja tarpeellinen kirjaus:

”Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishinta on osassa Espoosta selvästi markkina-arvoa alhaisempi. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät ja kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.”

Kirjauksen poistaminen oli virhe seuraavista syistä:

Alueellisen segregaaation välttäminen on kestävän kehityksen ja tulevaisuuden yhteiskunnan avaintekijöitä. Monipuolinen ja -muotoinen asuminen eheyttää yhteiskuntaa, ehkäisee syrjäytymistä ja vähentää vastakkainasettelua.

Espoon tulee eri tavoin tavoitella monipuolista asumista eri puolilla kaupunkia. Osana tätä kestävän yhteiskunnan tavoittelua tulee luoda

edellytyksiä tuetun vuokra-asumisen (ARA) tarjonnalle kaikkialla Espoossa.

Enemmistön pohjaesitykseen tekemä muutos heikentää omalta osaltaan mahdollisuuksia välttää alueellista eriytymistä ja muutos siten tukee alueellista eriytymistä. Muutos oli virhe.

Selostus

Valtiovarainministeriö on 25.3.2022 pyytänyt Espoon kaupungilta lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta, jonka tarkoituksena on muuttaa kiinteistöjen verotusarvojen laskentatapaa.

1. Uudistuksen tarve ja tavoitteet

Kiinteistöverotukseen 1993 siirryttäessä verotusarvoperusteet otettiin suoraan silloisesta varallisuusverotuksesta puuttumatta arvostamisperusteisiin. Uudistustarve tiedostettiin kuitenkin hyvin ja valmisteluasiakirjoissa korostettiin verotusarvojen ajan tasalla pitämisen tärkeyttä oikeudenmukaisuuden kannalta.

Arvostamisperusteisiin ei puututtu varallisuusverotuksesta luopumisen yhteydessä 2006 lukien, ja vain varojen arvostamisesta verotuksen tarpeisiin säädettiin arvostamislaisa. Rakennukset arvostetaan edelleen olennaisesti 1970-luvun arvostamisperusteilla. Sitten rakentamisen kustannukset ja menetelmät, siihen liittyvä sääntely sekä rakennusten toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät vaatimukset ovat muuttuneet.

Maapohjan arvostamisessa ongelmana on samoin verotusarvojen jälkeenjääneisyys. Viimeiset laajemmat maapohjien hintapäivitykset ovat yli 15 vuoden takaa ja hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä. Verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävästi kuvaa rakennusten ja maapohjien hintaeroja. Ongelmana ei ole niinkään verotusarvojen mataluus, vaan se, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan paremmin 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.

Uudistuksessa pääasiana on verotusarvojen ajanmukaistaminen ottamalla käyttöön Maanmittauslaitoksessa ja Tilastokeskuksessa mittavaa valmistelua vaatineet arvostamisjärjestelmät.

2. Uudistuksen keskeinen sisältö

2.1. Rakennusten arvostaminen

Rakennusten arvostaminen pohjautuisi vuosittain tarkistettavaan uudisrakentamisen keskimääräisiin rakennusluokkakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin. Tilastokeskus määrittelee ne uuden 2018 rakennusluokituksen mukaisille yli 100 rakennusluokalle. Niistä on muodostettu 31 hintaryhmää, joihin sijoitettujen rakennusluokkien

käyttötarkoitukset ja yksikköhinnat (euroa / m² tai euroa / m³) ovat lähellä toisiaan.

Nykyisestä poiketen huomioon otettaisiin rakentamiskustannusten alueelliset erot. Rakentamiskustannukset ovat yleisesti alempia alueilla, joilla myös rakennettujen kiinteistöjen markkinahinnat ovat matalia, ja kääntäen. Alueluokkia olisi kuusi, halvimmilla alueilla yksikkörakennuskustannus olisi asuinrakennuksilla 80 prosenttia kalleimpien alueiden kustannuksista.

Tilastokeskuksen määrittämistä uudisrakentamiskustannuksista verotusarvon perusteena olevaan yksikköarvoon luettaisiin ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti 50 prosenttia, nykyisen 75 prosentin sijasta

Omakoti- ja paritalojen osalta yksikköarvoa alennettaisiin lisäksi ns. markkinahintakertoimen pohjalta kolmessa kuntaryhmässä 96–83,5 prosenttiin. Lisäksi omakoti- ja paritalojen osalta varovaisuuskertoimena käytettäisiin 50 prosentin sijasta 45 prosenttia.

Verotusarvoon vaikuttaisivat rakennuksen pinta-ala tai tilavuus, käyttötarkoituksesta ja sijainnista riippuva yksikköarvo sekä ikä.

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

Hallinnollisen tehokkuuden vuoksi vähäiset, alle 10 m² suuriset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Ikäalennusjärjestelmä uudistettaisiin määrittämällä Tilastokeskuksen selvityksen pohjalta eri rakennusluokille uudet, nykyistä suuremmat ikäalennusprosentit, jotka alentaisivat verotusarvoa jäännösarvomenetelmän mukaisesti alkuvuosina myöhempinä vuosina enemmän.

Ikäalennusten enimmäismäärää korotettaisiin siten, että ikäalennukset alentaisivat verotusarvon alimmillaan 25 prosenttiin uuden rakennuksen arvosta, nykyisen 30 prosentin sijasta. Nykyisestä, jonka mukaan perusparannukset tai huomattavat kunnossapitotyöt otetaan huomioon alentamalla ikäalennusta ”harkinnan mukaan”, ehdotetaan luovuttavaksi. Toimenpide kannustaa huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta, mikä on kansantaloudenkin kannalta suotavaa, ja sitä on laajalti kannatettu.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevissa vaikutusarviossa Espoon alueen vakituisten asuinrakennusten veropohjan arvioidaan nousevan 14 prosentilla vuoden 2020 6,8 miljardista eurosta 7,8 miljardiin euroon.

2.2. Maapohjan arvostaminen

Maanmittauslaitoksessa kehitetyn arvostamismenetelmän avulla tuotetut hintatiedot otettaisiin käyttöön verotusarvon perusteena olevia aluehintoja määrittäessä. Vanhentuneista tonttihintakartoista ja arviointiohjeista luovuttaisiin ja siirryttäisiin pitkälti automatisoituun eri rekisterien tietoja hyödyntävään ja vuosittain päivittyviin aluehintatietoihin tuottavaan arvostamismenetelmään. Tonttikauppojen ohella otettaisiin huomioon myös asunto- ja omakotikauppojen hintataso, jos rakentamattomia kiinteistöjä koskevien kauppojen määrä on riittämätön hintatason

selvittämiseksi. Maapohjat arvostettaisiin 70 prosenttiin aluehinnasta nykyisen 75 prosentin sijasta. Asemakaava-alueiden ulkopuoliset rakentamattomat veronalaiset kiinteistöt arvostettaisiin 20 prosenttiin rakennetun kiinteistön maapohjan arvosta.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikkojen arvostamiseen ei ehdoteta muutosta, vaan arvo perustuu maatalousmaan tai metsämaan arvoon kerrottuna luvulla neljä

Läpinäkyvyyden lisäämiseksi luotaisiin hintakarttapalvelu, jonka kautta jokainen voisi saada Vero-hallinnon sähköisen karttapalvelun kautta tiedot Maanmittauslaitoksen tuottamista aluehinnoista koko maassa.

Lakiluonnoksen liitteenä 2 olevassa vaikutusarviossa Espoon maapohjan verotusarvon arvioidaan nousevan 126 prosenttia 5,6 miljardista eurosta 12,7 miljardiin euroon.

3. Esitetyt kiinteistöveroprosenttien ylä- ja alarajat

Arvostamisuudistuksen tavoitteena ei ole kasvattaa kiinteistöveron kokonaiskertymää. Verotusarvojen muuttuessa eri kunnissa eri suuntiin on veroprosenttien vaihteluvälejä tarkistettava.

Maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Veroprosenttien alarajat määriteltäisiin liberaalisti siten, että mikään kunta ei joutuisi pakotetusti kiristämään minkään veropohjan osa-alueen verotusta. Ylärajat asetettaisiin tiukasti, mutta siten, että mikään kunta ei myöskään joutuisi luopumaan nykyisistä verotuloista minkään veropohjan osa-alueen osalta.

Veroprosenttien vaihteluvälit:

	Ehdotus	Nykyinen
Maapohja	0,13–2,00	0,93–2,00
Vakituinen asuinrakennus	0,35–1,00	0,41–1,00
Rakennukset yleinen	0,53–1,70	0,93–2,00

Voimalaitosten veroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin ns. varovaisuuskertoimen alentamisesta (0,75 -> 50 %) aiheutuvan veropohjan arvon alenemista vastaavasti 3,10:sta 4,65:een. Vapaa-ajan-asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärän ylärajaksi ehdotetaan 1,90 mikä sallii kaikille kunnille nykyisen verokertymän. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti määritettäisiin siten, että pks- ja kehyskunnissa veroprosentin vaikuttavuus asuntotonttien tarjontaan säilyy (alaraja maapohjan yleinen % + 1,40 %, nykyisen + 3,00 %:n sijasta). Yläraja 6,00 -> 3,00 % sallii kunnille nykyisen vaikuttavuuden ja samalla rajoittaa veroprosentin käyttöä sen tavoitteiden vastaisesti puhtaasti fiskaalisiin tarkoituksiin

3.1. Verotuksen kiristymisen rajoittaminen siirtymävaiheessa

Arvostuksen saattaminen maapohjan kauppahintojen ja rakentamiskustannusten nykytason mukaiselle kohtuulliselle tasolle merkitsee osalle kiinteistöistä suhteellisesti ja euromääräisesti vähäistä suurempaa verokustannuksen nousua siitäkin huolimatta, että kunnat asettaisivat veroprosenttinsa tuottoneutraalisti. Kohtuuttomien kertanousujen rajoittamiseksi ehdotetaan 3 vuoden siirtymäajaksi ”jarrusääntöä”, jonka mukaisesti kiinteistövero 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

3.2. Vaikutusarviointi

Uudistuksen vaikutuksia on arvioitu vuoden 2020 kiinteistöverotusaineiston perusteella soveltamalla siihen uusia verotusarvoperusteita. Näin saatuja uusia laskennallisia verotusarvoja on verrattu aineistossa oleviin nykylaisäädännön mukaisiin verotusarvoihin.

Kiinteistöveron kokonaistuotto ei siis laskennassa muutu lainkaan. Kun kiinteistöjen verotusarvot päivittyvät vastaamaan paremmin markkinahintoja, jakautuu tuottoneutraalissa uudistuksessa verorasitus vain eri lailla kunnan sisällä. Esimerkiksi niillä kiinteistöillä, joiden verotusarvot nousevat enemmän kuin muilla saman kunnan ja saman veroprosentin kiinteistöillä keskimäärin, verotus kiristyy. Vastaavasti niillä, joilla verotusarvot kasvavat vähemmän kuin muilla keskimäärin (tai alenevat), verotus kevenee.

Suurimmalla osalla kotitalouksia kiinteistöveron kokonaismuutos on varsin vähäinen. Arvion mukaan, joka perustuu noin 80 prosenttia asunnoista kattavaan otokseen, lähes puolella kotitalouksista asuinrakennusten ja maapohjan yhteenlaskettu kiinteistöverotus alenisi. Verotus kiristyisi vähän yli puolella kotitalouksista, mutta vain noin 5 prosentilla kotitalouksista korotus olisi yli 135 euroa vuodessa.

Lakiluonnoksen liitteessä 2 olevassa vaikutusarvioinnissa on alustavan materiaalin perusteella laskettu veroprosentit, joilla vuonna 2024 Espoossa kerättäisiin tuottoneutraalisti kiinteistöverot kiinteistöverolajeittain.

	Veropohj a milj. eur 2020	Veropohj a milj. eur 2024	Muutos	Vero- prosentti 2021	Vero- prosentti 2024	Vero milj. euroa
Vakituinen asuinrakennus	6859,6	7788,6 12	14 %	0,41	0,36	28,12
Maapohja yleinen	5 634,20	760,10	126 %	1,00	0,44	56,34
Rakennukset yleinen	4088,2	3822,7	-6 %	1,00	1,07	40,88
Muut asuinrakennukset	27,7	39,4	42 %	1,00	0,70	0,28
Rakentamattomat rakennuspaikat	162,35	402,53	148 %	4,43	1,84	7,41

Liitteet

- 1 Äänestyslistat § 159

Oheismateriaali

- Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskeväksi lainsäädännöksi 25032022
- Kive HE-luonnos 25.3.2022
- Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- Maapohjan verotusarvojen muutos postinumeroalueilla
- Menetelmäkuvaus maapohjan hinta-alueaineiston muodostaminen MML pitkä 24032022
- Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta

Tiedoksi