

Tampereen kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

Valtiovarainministeriö pyytää 20.5.2022 mennessä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Kiinteistöverotukseen siirryttiin vuonna 1993. Tällöin verotusarvoperusteet otettiin suoraan silloisesta varallisuusverotuksesta puuttumatta arvostamisperusteisiin, vaikka uudistustarve tiedostettiin kuitenkin hyvin. Nykyiset verotusarvojen määräytymisperusteet eivät riittävästi kuvaa rakennusten ja maapohjien hintaeroja, mikä aiheuttaa monenlaisia ongelmia. Nykyisessä järjestelmässä ongelmana on, että verotusarvot eivät ole keskenään oikeassa suhteessa käypiin arvoihin, mistä aiheutuu epätasavertaisuutta kiinteistönomistajien kesken.

Kiinteistöverouudistus on tervetullut ja tarpeellinen nykyisten kiinteistöveromenetelmien läpinäkymättömyyden takia sekä toisaalta epätasapuolisuuden osalta suhteessa käypiin arvoihin. Myös rakennusten arvostaminen aiempaa vähäisempien ominaisuustietojen perusteella on tervetullutta, koska se lisää verotuksen selkeyttä.

Ehdotetussa kiinteistöverouudistuksessa kiinteistöjen verotusarvot päivittyvät vastaamaan paremmin markkinahintoja, jolloin verorasitus kohdentuu vain eri lailla kunnan sisällä, mutta kokonaisuutena tarkasteltuna verotus ei kiristy. 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.

Lakiehdotuksen mukaan maapohjan veroprosentti eriyttäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista, jottei maapohjan verotus kiristyisi kohtuuttomasti, mitä voidaan pitää perusteltuna.

Uudistuksen tavoite eriyttää maapohjan verotus ja rakennuksen verotus on kannatettava asia. Maapohjan arvonmääritykseen soveltuu hyvin ensisijaisena arvonmäärityksenä perusteluiden mukainen kauppa-arvomenetelmä, jonka tiedot saadaan yleisestä kauppahintarekisteristä ja muista julkisista tietoa-aineistoista. Rakennusten arvostamisessa lakiesityksessä käytetty kustannusarvomenetelmä soveltuu niin ikään hyvin rakennusten arvonmääritykseen kiinteistöverotuksen näkökulmasta. Uudistuksen tavoite, että verotusarvot kuvaavat paremmin alueellisia markkina-arvojen eroja on kannatettava, joskin sillä saattaa kasvavilla kaupunkiseuduilla olla lievästi asumisen kustannuksia nostava vaikutus.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Rakennusten peruskorjaukset eivät enää lakimuutoksen jälkeen vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti. Koska rakennuksen arvon eksakti määrittely yksittäisiä ominaisuuksia arvioimatta on verotettavassa kiinteistömässä epätarkoituksenmukaista, on muussakin lainsäädännössä käytössä oleviin rakennusluokkiin perustuva yksinkertaistettu arvostusmalli perusteltu.

Hallituksen esityksessä on korostettu vanhojen rakennusten suojelua ja uusiokäyttöä, mikä onkin kannatettavaa. Suurissa kaupungeissa sijaitsevien vanhojen arvoraakennusten verotusarvojen saaminen laskennallisia markkina-arvoja vastaaville tasoille on uudistuksessa nähty haasteellisenä. Vähimmäisarvojen eriyttämistä kuntien sisällä ei ole kuitenkaan nähty realistisenä eikä perusteltuna. Näin vähimmäisarvot ikäalennusten osalta on asetettu kohtuullisiksi ja maapohjan painoarvoa on lisätty. Tampereella on

huomattava määrä suojeltuja tai muutoin kaava- ym. määräyksiin säilytettäväksi määrättyjä sekä kulttuurimaisemassa sijaitsevia rakennuksia, joilla ei ole enää purkamisuhkaa vaan historialliset ja kulttuuriset seikat nostavat kiinteistöjen arvoa. Tässä vaiheessa kaupunki ei voi arvioida huomioiko verouudistus riittävästi tällaisten rakennusten arvonnousua.

Lakiehdotuksen mukaan kunnilla on mahdollisuus turvata nykyinen kiinteistöveron tuoton taso eikä kuntien ole pakko kiristää minkään veropohjan osa-alueen verotusta saavuttaakseen nykyisen kiinteistöverotuoton

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 prosentista 4,65 prosenttiin. Vapaa-ajan asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärän ylärajaksi ehdotetaan 1,90 mikä sallii kaikille kunnille nykyisen verokertymän.

Kasvavilla kaupunkiseuduilla on tarve ohjata rakentamiskelpoisia tontteja rakentamisen piiriin erityisesti asuinrakentamisen osalta. Koska rakentamattoman tontin kiinteistöverolla on tähän kannustava vaikutus, ei veroprosentin enimmäismäärän laskemista 6,0 prosentista 3 prosenttiin voida pitää perusteltuna.

Yleisten, esimerkiksi palvelukäytössä olevien rakennusten veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa, koska muun muassa kuntien ja 1.1.2023 aloittavien hyvinvointialueiden ostamia markkinaehtoisia palveluita voidaan tuottaa näissä rakennuksissa.

Lakiluonnoksen ehdotus, jonka mukaan kiinteistövero ei maksuunpantaisi siltä osin kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla, on perusteltu. Kohtuuttomien kertanousujen rajoittamiseksi ehdotettu kolmen vuoden siirtymäaika tulisi pidentää viideksi vuodeksi, jotta voidaan loiventaa osalle kiinteistöistä kohdistuvaa vähäistä suurempaa veron nousua.

Ennen kuin kunnat päättävät vuoden 2024 kiinteistöveroprosenteista, kuntien tulee saada käyttöönsä uusien kriteereiden perusteella laskettavat luotettavat kiinteistöveron tuottoarviot. Kuntien tulee voida varmistaa, ettei kiinteistöverotus pelkän uudistuksen myötä kiristy nykytasosta, mutta myös, ettei kaupungin saama kiinteistöveron tuotto putoa uudistuksen myötä nykytasosta.

Uudistuksen myötä kiinteistöveron määräytymisperusteiden avoimuus lisääntyisi merkittävästi. Maanmittauslaitoksen tuottamien alueellisten hintojen julkaisu karttapalvelussa lisää kiinteistöverotuksen läpinäkyvyyttä. Kiinteistönomistajat voisivat tarkastella karttapalvelusta maapohjan keskimääräisiä aluehintoja, joihin maapohjan verotusarvot perustuisivat. Vastaavasti Tilastokeskuksen sivustolla on näkyvillä rakennustyyppikohtaiset rakentamiskustannukset, joihin rakennusten uudet verotusarvot perustuvat.

Koska uudistus toteutetaan huomioimalla maapohjan alueellisia eroja sekä toisaalta rakennusten osalta rakennusluokitukseen pohjautuvilla perusarvoilla, ei kunnilla ole mahdollisuutta arvioida kiinteistöverouudistuksen vaikutuksia kiinteistöille tai kiinteistöveron kokonaistuottoa ennen kuin verohallinto julkaisee kiinteistöverouudistuksen arviointiin tarkoitetut laskentatyökalut. Tästä syystä laskentatyökalujen käyttöön kiinteistöveroprosenttien määrittämiselle ja verovaikutuksien arvioimiselle eri rakennustyypeille eri alueilla olisi varattava riittävästi aikaa ennen uudistuksen toimeenpanoa.

Kiinteistöveroon vaikuttavien rakennustietojen tiedonsiirto

Kunnille tulee luovuttaa kaikki kiinteistöverotuksen muodostumiseen vaikuttavat lähtötiedot. Lisäksi kunnan tulisi saada tieto siitä, milloin kunnan ilmoittamat tiedot on käsitelty ja huomioitu kiinteistöveron lähtötiedoissa seurannan helpottamiseksi. Tieto tulisi ilmoittaa rakennuskohtaisesti.

Kunnan tulisi voida ilmoittaa verottajalta puuttuva rakennuksen yksilöivä tunnus (VTJ-PRT) ja tieto siitä, mille verottajan rakennukselle se kohdistuu, ilman muiden tietojen tarkistamista. Tällä hetkellä poimintapyyntöön voidaan lisätä vain VTJ-PRT, jolloin kaikki rakennustiedot toimitetaan verottajalle ja verottaja joutuu itse pohtimaan tunnuksen kohdistumista.

Esityksessä ei ole mainittu hakeeko verottaja jatkossa kunnan rakennusrekisteritiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ) ja asia pitäisi selkeästi linjata. Yhteistyötä eri hallinnon alojen välillä tulisi tehdä samanaikaisten uudistusten ollessa käynnissä.

Tilavuuden määritelmä poikkeaa nykyisestä väestötietojärjestelmän (VTJ) ja tulevan rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) määritelmästä. Kunnissa rakennuksille ja rakennelmille voidaan tallentaa vain kokonaisala, jolloin katoksilla ei ole laajuustietoja (pinta-alaa). On epäselvää, miten tämä tieto jatkossa välitetään verottajalle. Jos rakennukset voidaan jatkossakin osittaa verottajalle ja jos se voidaan jatkossa tehdä kunnan rakennusrekisterissä (RYTJ tietomallin mukaisesti), vanhojen rakennusten osittamisesta voi tulla kunnille mittava lisätyö, jos verottaja sitä tulee vaatimaan edes tapauskohtaisesti. Näin ei uudistuksen myötä saa tapahtua.

Rakennelmien verotusarvon jäädessä suhteellisen pieneksi sen ikälennusten merkitys korostuu. Mikäli uuden rakentamislain mukainen alle 30 m² rakennusten vapautus luvanvaraisuudesta toteutuu, miten kunta voi seurata ja tarkistaa ilmoitusvelvollisuuden toteutumista verottajalle uusien rakennusten osalta silloin, kun niiden verotuotto kunnille on merkityksellisintä, huomioiden verotietojen luovuttaminen kunnille? Rakennuksilla, jotka tulevat jäämään luvanvaraisuuden ulkopuolelle, ei tulisi olla veromerkitystä.