



## Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain 16 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa perustuu kiinteistön ominaisuuksiin. Maapohja ja rakennukset arvostetaan erikseen laissa täsmennettyjen perusteiden mukaisesti. On erittäin tärkeää verovelvollisten yhdenvertaisen kohtelun sekä oikeudenmukaisen verojärjestelmän toteutumisen kannalta, että arvostamisjärjestelmä tosiasiallisesti perustuu lainmukaisiin arvostamisperiaatteisiin. Nykyjärjestelmä ei enää toteuta näitä periaatteita käytännössä. Tämän vuoksi myöskään kiinteistöveroprosentteja ei pitäisi korottaa kuntien eikä valtion toimesta ennen kuin arvostamisjärjestelmä on uudistettu.

Kiinteistöjen arvostamisen on perustuttava objektiivisiin ja luotettaviin tietolähteisiin sekä validoituihin arvostamismenetelmiin. Maapohjien verotusarvojen on seurattava alueellista hintakehitystä ja rakennusten verotusarvojen rakentamiskustannuskehitystä, jotta arvostamisjärjestelmä olisi legitiimi.

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen lakiehdotuksessa esitetyllä tavalla on kannatettavaa ensinnäkin sen vuoksi, että se takaa objektiivisuuden ja siten verovelvollisten yhdenvertaisen kohtelun. Toiseksi sen vuoksi, että verotuksen hallinnollista taakkaa voidaan keventää, koska digitalisaatiota ja automaatiota voidaan hyödyntää uudessa arvostamismenetelmässä aiempaa huomattavasti enemmän. Kolmanneksi, uudistus mahdollistaa kiinteistöverotuksen avoimuuden ja läpinäkyvyyden, jota nykyjärjestelmässä ei kyetä toteuttamaan. On kuitenkin tärkeää, että massamenettelyyn perustuvassa menetelmässä perushintoihin sovelletaan tiettyä varovaisuutta, koska massamenettely tuottaa väistämättä karkeistettuja, keskimääräisiä arvioita maapohjien ja rakennusten arvoista. Lakiesityksessä varovaisuusperiaatteena ehdotetaan sovellettavan 70 %:a hinta-alueen ja rakennustyyppille keskimääräisen rakentamiskustannuksen arvosta, mikä on riittävän suuri, jotta minimoidaan tilanteet, joissa verotusarvo ylittäisi kiinteistön käyvän arvon.

Rakennusten verotusarvostus on voimassa olevassa lainsäädännössä monimutkaista, joten arvostamisperusteiden selkiyttäminen ja yksinkertaistaminen on toivottavaa, kuten esityksessä ehdotetaan. Erilaisia rakennustyyppisiä on tullut lisää, mikä myös edellyttää verotusarvojen entistä kattavampaa määrittelyä. Myös alueelliset erot rakentamiskustannuksissa on syytä ottaa huomioon, etenkin koska esim. asuntomarkkinat eriytyvät yhä voimakkaammin alueittain. Ehdotus, että peruskorjaukset eivät enää alentaisi ikälennuksia on kannatettava, koska se kannustaa rakennusten kunnon ylläpitämiseen.

Maapohjien verotusarvostuksessa selkeä ja legitiimi menetelmä on lakiehdotuksessa esitelty toteutuneista kauppahinnoista johdettu hinta-aluekartasto. Tätä menetelmää soveltaen voidaan hinta-alueita päivittää ja ylläpitää siten, etteivät verotusarvot jäisi jälkeen alueellisesta hintakehityksestä. Tämä on tärkeää ennen kaikkea sen vuoksi, ettei vero muuttuisi ajan kuluessa regressiivisemmäksi. Verotusarvojen vuotuinen päivittäminen takaa myös sen, että kunnat saavat korvauksen investoinneistaan kasvavan kiinteistöverotuoton muodossa.



Lakiesityksessä ei ole esitetty taloudellisten vaikutusten arviointia tarkalla tasolla. Taloudelliset vaikutukset kiinteistöjen omistajille voidaan arvioida vasta sitten, kun tiedetään myös kunnittaiset veroprosentit kiinteistölajeittain. Tarkoituksena uudistuksessa on pitää veron taso kunnittain ennallaan, mutta tästä lähtökohdasta ja uusista arvostamisjärjestelmistä johtuen verotaakan jakautumisessa kiinteistönomistajien kesken tapahtuu selkeitä siirtymiä. Alustavien vaikutusarviolaskelmien perusteella näyttää siltä, että asuinrakennusten osalta pientalojen verotus kiristyisi ja kerros- ja rivitalojen puolestaan kevenisi. Tulonjaon kannalta vaikutus voi olla kotitalouksien tuloeroja tasaava, mutta siitä ei lakiesityksessä esitetä adekvaatteja laskelmia. Kunnilla tulee esityksen mukaan olemaan myös laajempi verotuksen säätelymahdollisuus, jos maapohjaan ja rakennuksiin sovellettava yleinen kiinteistöveroprosentti eriytetään.

Arvostamisjärjestelmän uudistaminen on lähes välttämätön uudistus ja se olisi syytä toteuttaa ehdotetun aikataulun mukaisesti. Vaikka tähän esitykseen kiinteästi liittyvä kiinteistöverolain kiinteistöveroprosentteja koskeva lakiesitys annetaankin vasta myöhemmin, eikä sen vuoksi tarkkoja taloudellisia vaikutusarvioita voida vielä tässä vaiheessa esittää, tulisi arvostamisjärjestelmien uudistus toteuttaa suunnitellusti verovelvollisten kohtelun yhdenvertaisuuden varmistamiseksi. Kiinteistöverolaissa määritellyt veroprosenttien vaihteluvälit tulisi asettaa siten, ettei kuntien tarvitse lainsäädännön pakottamina korottaa kiinteistöveroa. Erityisen tärkeää on huolehtia siitä, että kotitalouksien asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista tuloista ei nousisi enää nykytasoltaan. Esimerkiksi jo tällä hetkellä asumiskustannusten osuus vuokralla asuvilla pienituloisilla on noin 40 %.

Helsingissä 28. päivänä syyskuuta 2018

Elina Pylkkänen  
johtaja  
Palkansaajien tutkimuslaitos