

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja ehdotetaan korotettavaksi siten, että yleisen kiinteistöveron veroprosenttien vaihteluväli nousisi 0,50—1,00 prosentista 0,60—1,35 prosenttiin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,22—0,50 prosentista 0,32—0,75 prosenttiin. Lisäksi ehdotetaan voimalaitokseen sekä ydinpoltto-

aineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin sovellettavan kiinteistöveroprosentin ylärajaa korotettavaksi 2,50 prosentista 2,85 prosenttiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010, ja sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2010 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

**PERUSTELUT**

**1 Nykytila**

Kiinteistöverolain (654/1992) nojalla kiinteistöveron suorittaa kiinteistön omistaja verotusarvon ja kunnassa sovellettavan kiinteistöveroprosentin perusteella kiinteistön sijaintikunnalle. Kunnat päättävät sovellettavasta kiinteistöveroprosentista itsenäisesti laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa. Kunnanvaltuuston on vahvistettava vuosittain ainakin yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentti. Kunta voi myös vahvistaa erillisen veroprosentin muille kuin vakituksille asuinrakennuksille, voimalaitosrakennuksille, rakentamattomalle rakennuspaikalle sekä yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja maapohjalle.

Kiinteistövero on osa kunnallistalouden kokonaisuutta. Kiinteistövero antaa kunnille enemmän liikkumavaraa itsenäisen kuntatalouden harjoittamiseen ja korostaa kunnallisen itsehallinnon toteuttamismahdollisuuksia. Vaikka kiinteistöveron osuus paikallishallinnon verotuloista on ollut viime vuosina hienoisessa kasvussa, sen merkitys kuntien rahoitusmuotona on kansainvälisesti vertailtuna pieni. Kiinteistöverotuoton merkitystä on pyritty lisäämään lakimuutoksilla korottamalla vähitellen vaihteluvälien ala- ja ylära-

joja. Kunnat ovat viime vuosina korottaneet kiinteistöveroprosenttejaan, mutta sovellettavat kiinteistöverokannat ovat kuitenkin edelleen yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituisten asuinrakennuksen osalta lähempänä laissa määrättyä ala- kuin ylärajaa.

Yleinen kiinteistöveroprosentti on nykyisin 0,50—1,00. Vuonna 2009 yhteensä 332 Manner-Suomen kunnasta alinta yleistä kiinteistöverokantaa soveltaa 21 kuntaa ja ylintä 24 kuntaa. Yleisen kiinteistöveron Manner-Suomen kiinteistöjen verotusarvolla painotettu keskiarvo on 0,75 prosenttia. Vuonna 2008 verokertymä oli noin 550 miljoonaa euroa niistä kiinteistöistä, joihin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti on nykyisin 0,22—0,50. Vuonna 2009 alinta vakituisten asuinrakennusten verokantaa soveltaa 25 kuntaa ja ylintä 6 kuntaa, Manner-Suomen keskiarvo verotusarvoilla painotettuna on 0,30. Vuonna 2008 verokertymä vakituisten asuinrakennusten kiinteistöverosta oli noin 260 miljoonaa euroa.

Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on nykyisin 0,50—1,00. Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti voi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisiin asuinrakennuksiin sovellettava veroprosentti. Vuonna 2009 kokonaan verotusarvoilla painotettu keskimääräi-

nen muiden asuinrakennusten kiinteistöverokanta on 0,89. Vuonna 2008 verotuotto oli 54 miljoonaa euroa.

Kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen veroprosentin, joka on nykyisin 1,00—3,00. Pääasiallisesti asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakennuspaikan veroprosentin määrittämisellä on tarkoitus edistää kaavoitetun rakennusmaan saamista asuntotuotannon käyttöön. Veron tuotto oli noin 8 miljoonaa euroa vuonna 2008. Pääkaupunkiseudun kunnat ovat vuodesta 2006 lähtien olleet velvollisia määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen veroprosentin, jonka määrä on vähintään yksi prosenttiyksikkö yleistä kiinteistöveroa korkeampi.

Kunta voi päättää erikseen veroprosentista, jota sovelletaan voimalaitosrakennuksiin ja -rakennelmiin. Veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 2,50. Vesi- ja tuulivoimalaitokseen, jonka nimellisteho on enintään 10 megavolttiampeeria, sovelletaan kuitenkin yleistä kiinteistöveroprosenttia. Vuoden 2006 alun jälkeen käyttöön otettavan vesivoimalaitoksen, jonka nimellisteho on suurempi kuin edellä mainittu, kiinteistöveroprosentti on vuosilta 2006—2017 enintään 1,40. Vuonna 2008 voimalaitosrakennusten kiinteistöveron tuotto oli yhteensä 41 miljoonaa euroa, josta ydinvoimalaitosrakennusten osuus noin 20 prosenttia.

Jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä, kunnanvaltuustolla on mahdollisuus määrätä maapohjaan ja kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin yleistä kiinteistöveroa alempi kiinteistöveroprosentti. Vuonna 2008 yleishyödyllisessä käytössä olleista kiinteistöistä kiinteistöveroa kertyi 6 miljoonaa euroa.

## 2 Ehdotetut muutokset

Pääministeri Matti Vanhasen toisen hallituksen ohjelman mukaan kiinteistöveron asemaa vahvistetaan osana kuntien tulorahoitusta. Kiinteistövero on kuntatasolle sopiva verotusmuoto vakaan tuottonsa vuoksi toisin kuin suhdanteille alttiimpi yhteisövero. Se on tasaisesti kehittyvä ja ennustettavissa oleva verotuotto liikkumattoman veropohjansa ta-

kia. Kiinteistövero täydentää verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Kiinteistöihin kohdistuva vero edistää maan ja rakennuskannan tehokasta käyttöä ja edesauttaa kustannustehokkaiden yhdyskuntarakenteiden muodostumista vähentäen kunnallistekniikan ja palvelutarjonnan kustannuksia.

Kuntatalouden arvioidaan heikkenevän nopeasti lähivuosina talouden laskusuhdanteen seurauksena. Koska kunnat päättävät itsenäisesti soveltamistaan kiinteistöveroprosenteista, ne voisivat jo nykyisin voimassa olevien vaihteluvälien puitteissa lisätä merkittävästi veron tuottoa kuntatalouden tukemiseksi. Kiinteistöverojen alarajojen nostolla voidaan kuitenkin vaikuttaa välittömästi verotuottoon niissä kunnissa, joissa sovellettavat verokannat ovat tässä ehdotettuja alemmat. Sen vuoksi esityksessä ehdotetaan, että kunnallistalouden kehityksen turvaamiseksi kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja korotettaisiin.

Yleisen kiinteistöveron alarajaa ehdotetaan korotettavaksi 0,10 prosenttiyksiköllä ja ylärajaa 0,35 prosenttiyksiköllä, jolloin uusi vaihteluväli olisi 0,60—1,35. Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron alarajaa ehdotetaan korotettavaksi 0,10 prosenttiyksiköä ja ylärajaa 0,25 prosenttiyksiköä, jolloin uusi vaihteluväli olisi 0,32—0,75. Kunnanvaltuusto voi määrätä yleisen kiinteistöveron vaihteluvälin sisällä erikseen veroprosentin muille asuinrakennuksille, jolloin uusi vaihteluväli olisi 0,60—1,35. Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti voi olla kuitenkin enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisten asuinrakennusten.

Voimalaitos- ja ydinvoimalaitosrakennuksiin sovellettavaa kiinteistöveroprosentin ylärajaa ehdotetaan korotettavaksi 0,35 prosenttiyksikköä, jolloin uusi yläraja olisi 2,85.

Kiinteistöverotuksen kehittämistarpeita ja edellytyksiä selvitetään myös valtiovarainministeriön asettamassa verotuksen kehittämisen työryhmässä, jonka tehtävänä on arvioida nykyisestä verojärjestelmästä ja talouden toimintaympäristön muutoksista aiheutuvia muutostarpeita.

### 3 Vaikutukset

#### 3.1 Vaikutukset kuntien talouteen

Vuonna 2008 kiinteistöveron tuotto oli yhteensä 923 miljoonaa euroa. Kiinteistöveron tuotto on kasvanut kunnallisveron tuottoa nopeammin viime vuosina. Kiinteistöveron osuus kuntatalouden tuloista on kuitenkin vain noin 3 prosenttia ja verotuloista noin 5 prosenttia. Kiinteistövero tilitetään kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistövero kuuluu kuntien verotulojen tasausjärjestelmän piiriin.

Kiinteistöveroon liittyy vähemmän taloudellista käyttäytymistä vääristäviä vaikutuksia kuin esimerkiksi tuloveroon. Sen vuoksi kiinteistöveroa pidetään tehokkaana verotusmuotona. Kiinteistöveron on arvioitu tehostavan maan käyttöä ja rakentamista, etenkin jos rakentamattoman tontin veroaste on korkeampi kuin rakennetun.

Kunnat määräävät itse soveltamansa kiinteistöverokannat lain määräämän vaihteluvälien puitteissa, siten ainoastaan ehdotettujen korotusten vähimmäistuottovaikutukset kuntatalouteen voidaan arvioida. Ehdotetut korotukset lisäisivät kuntien kiinteistöverotuottoa vähintään noin 50 miljoonaa euroa jos veroprosentteja nostaisivat vain ne kunnat, joissa kiinteistöveroprosentit nykyisin ovat ehdotettuja alarajoja alemmat eivätkä muut kunnat laskisi veroprosenttejaan. Yleisen kiinteistöveron veroprosentti on tässä ehdotettua korotettua alarajaa pienempi 28 Manner-Suomen kunnassa, vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 184 kunnassa ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 2 kunnassa. Jos oletetaan, että ne kunnat, jotka tällä hetkellä soveltavat korkeinta yleistä ja korkeinta vakituisten asuinrakennusten kiinteistöverokantaa, nostaisivat verokannat ehdotetuille enimmäistasoille, verotuotto kasvaisi edellä mainitun 50 miljoonan lisäksi noin 30 miljoonaa euroa. Jo nykyisiä ylärajoja soveltamalla lisätuotto kuntatalouteen olisi 400 miljoonaa euroa. Ehdotetut korotukset lisäisivät kiinteistöverotuottoa lisäksi noin 500 miljoonalla eurolla, jos kaikki kunnat soveltaisivat korkeimpia sallittuja veroprosentteja.

Voimalaitos- ja ydinvoimalaitosrakennuksiin sovelletaan jo nykyisin useimmissa kun-

nissa ylärajan mukaista veroprosenttia. Voimalaitosrakennuksista saatava verotuotto nousisi noin 6 miljoonalla eurolla, jos oletetaan, että enimmäisveroprosenttia nykyisin soveltavat kunnat korottaisivat veroprosentin uudelle ylärajalle.

#### 3.2 Vaikutukset yrityksiin ja kotitalouksiin

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille ja vaikuttavat siten näiden taloudelliseen asemaan. Kiinteistövero on kuitenkin tuloverotuksessa vähennyskelpoinen, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa, maatilataloudessa tai muussa tulonhankinnassa. Kiinteistöverojen korotus pienentää toimintaylijäämää ja sitä kautta yhteisöveron tuottoa. Yritystoiminnan kustannusten kasvu vaikuttaa epäsuorasti myös kotitalouksiin korkeampina hintoina. Ehdotetut korotukset ovat kuitenkin suhteellisen pienet ja vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä yrityksille.

Kiinteistövero määräytyy kunnan alueella sovellettavien verokantojen ja kiinteistön maapohjan verotusarvon sekä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten verotusarvon perusteella. Kiinteistön maapohjan verotusarvoa määrättäessä otetaan huomioon muun ohessa kiinteistön sijainti, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, liikenneyhteydet, kunnallistekninen valmiusaste sekä kiinteistöjen markkinoilla toteutunut hintataso. Kiinteistövero voidaan nähdä osin kiinteistöjen käyttöä hyödyttävistä ja arvoa nostavista julkisista investoinneista ja palveluista. Siten palvelujen läheisyydestä eniten hyötyvät maksavat korkeampaa kiinteistöveroa.

Maapohjan verotusarvot vaihtelevat alueittain ja verorasitus määräytyy paitsi kiinteistöverokannan myös arvonnousun mukaisesti. Haja-asutusalueilla maapohjan verotusarvot ovat matalampia kuin kasvukeskuksissa, joissa markkina-arvot nousevat kysynnän kasvaessa. Kiinteistöveroprosenttien korottaminen vaikuttaa siten kotitalouksien kiinteistöveron määrään eri tavalla kunnasta tai sen alueesta riippuen. Rakennusten verotusarvo ei sen sijaan riipu sijainnista, vaan eri rakennustyyppien verotusarvot määräytyvät

yhtenäisesti koko maassa. Verotusarvo perustuu laskennalliseen jälleenhankinta-arvoon, josta on vähennetty vuotuiset ikäalennukset. Veron määrä riippuu rakennustyyppile vahvistetusta perusarvosta, pinta-alasta ja kunnan verokannasta. Kasvukeskuksissa maapohjan arvon kehitys vaikuttaa huomattavasti suuremmalla painoarvolla kiinteistöveron määrään kuin rakennusten arvo. Haja-asutusalueilla maapohjan osuus kiinteistöveron määrästä tilastojen mukaan on alle puolet, joillakin alueilla jopa alle 10 prosenttia.

Kiinteistöveron korotusten tulonjakovaikutuksista ei voida tehdä kotitaloustasoisia laskelmia, koska asunto-osakeyhtiöissä kiinteistövero peritään yleensä hoitovastikkeessa, eikä tietoja veron osuudesta ole saatavissa Verohallinnon tai Tilastokeskuksen aineistoissa. Koska kiinteistövero on suhteellinen, veron osuus käytettävissä olevista tuloista samanarvoisesta rakennuksesta on pienituloiselle suhteellisesti suurempi kuin suurituloiselle. Toisaalta hyvätuloisten kiinteistöt ovat usein arvoltaan kalliimpia ja siten veron määrä on suhteellisellakin verokannalla suurempi kuin pienituloisilla.

### 3.3 Hallinnolliset vaikutukset

Kiinteistöveron vaihteluvälien muutos ei vaikuta verotuksen hallinnollisiin kustannuksiin.

## 4 Asian valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esityksestä ovat antaneet lausuntonsa työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Elinkeinoelämän Keskusliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry ja Veronmaksajain Keskusliitto ry.

Esitystä on käsitelty kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

## 5 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 2010 alusta. Lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2010 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan 20 päivänä heinäkuuta annetun kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 14 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti laissa 1026/1999 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1131/2005, seuraavasti:

#### 11 §

##### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12—14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,60 ja enintään 1,35.

#### 12 §

##### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,32 ja enintään 0,75.

#### 14 §

##### *Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 2,85.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2010 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Helsingissä 21 päivänä elokuuta 2009

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Valtiovarainministeri *Jyrki Katainen*

**Laki****kiinteistöverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 20 päivänä heinäkuuta annetun kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 14 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 11 §:n 3 momentti ja 12 §:n 1 momentti laissa 1026/1999 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1131/2005, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

11 §

11 §

*Yleinen kiinteistöveroprosentti**Yleinen kiinteistöveroprosentti*

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin sikäli kuin 12–14 §:stä ei muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,50 ja enintään 1,00.

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, *jollei* 12–14 §:stä muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,60 ja enintään 1,35.

12 §

12 §

*Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti**Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,22 ja enintään 0,50.

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,32 ja enintään 0,75.

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 2,50.

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 2,85.

\_\_\_\_\_

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta  
20 .*

*Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran  
vuodelta 2010 toimitettavassa kiinteistövero-  
tuksessa.*

\_\_\_\_\_