

HE 76/2013 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistöverolain, varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

Kiinteistöverolain säännöksiä, jotka velvoittavat 14 pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kuntaa määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle vähintään yhden prosenttiyksikön kunnassa sovellettavaa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeamman kiinteistöveroprosentin, muutettaisiin siten, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin tulee olla vähintään 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroa korkeampi. Enimmäismäärä olisi nykyiseen tapaan 3 prosenttia. Lisäksi laista poistettaisiin säännökset, joiden nojalla mainitut kunnat voivat jättää kantamatta korotettua kiinteistöveroa rakennuspaikalta, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia muutettaisiin siten, että kiinteistön

verotusarvoa koskeviin säännöksiin lisättäisiin säännökset tuulivoimalaitosrakennelman jälleenhankinta-arvosta tehtävästä ikäalennuksesta ja verotusarvon vähimmäismäärästä. Ikäalennus olisi 2,5 prosenttia tuulivoimalarakennelmiin nykyisin sovelletun kymmenen prosentin sijasta. Käytössä olevan tuulivoimalan rakennelmien verotusarvoksi katsottaisiin vähintään 40 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijasta.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia muutettaisiin siten, että Verohallinto voisi antaa kunnan viranomaisille nykyistä kattavammat tiedot kiinteistöistä ja kiinteistöverotuksen perusteista. Tiedot voitaisiin antaa kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvuontaa varten.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Kiinteistöverolain sekä varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
PERUSTELUT	3
1 Nykytila.....	3
1.1 Yleistä kiinteistöverosta	3
1.2 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverotus	3
1.3 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti pääkaupunkiseudulla	4
1.4 Tuulivoimalaitosten kiinteistöverotus	4
1.5 Kiinteistöjä koskevien tietojen antaminen kunnille.....	5
2 Nykytilan arviointi	5
2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverotus	5
2.2 Tuulivoimaloiden kiinteistöverotus.....	7
2.3 Kiinteistöjä koskevien tietojen antaminen kunnille.....	7
3 Ehdotetut muutokset	8
3.1 Kiinteistöverolaki	8
Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverotus	8
Viittaussäännöksen tarkistaminen	9
3.2 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa.....	9
Muita esillä olleita kehittämisvaihtoehtoja tuulivoimalaitosten kiinteistöverotuksessa.....	10
3.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta	11
4 Esityksen vaikutukset.....	12
4.1 Rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöverotus	12
Vaikutukset rakennusmaan tarjontaan.....	12
Vaikutukset yksityisten maanomistajien asemaan	13
Vaikutukset verotuloihin	13
Vaikutus viranomaisten toimintaan.....	14
4.2 Tuulivoimaloiden kiinteistöverotus.....	14
4.3 Kiinteistötietojen luovuttaminen kunnille	14
Taloudelliset vaikutukset.....	14
Hallinnolliset vaikutukset.....	14
5 Asian valmistelu.....	15
6 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	15
7 Voimaantulo.....	15
LAKIEHDOTUKSET	17
kiinteistöverolain muuttamisesta	17
varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta	18
verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 muuttamisesta	19
LIITE	20
RINNAKKAISTEKSTIT	20
kiinteistöverolain muuttamisesta	20
varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta	21
verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 muuttamisesta	23

PERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Yleistä kiinteistöverosta

Kiinteistövero määrätään kiinteistöverolain (654/1992) nojalla kiinteistön verotusarvon ja kunnassa sovellettavan kiinteistöveroprosentin perusteella. Kiinteistövero määrätään erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta. Kiinteistövero suoritetaan kiinteistön sijaintikunnalle. Verovelvollisia ovat kiinteistön omistaja ja omistajan veroinen haltija.

Kunnanvaltuuston on määrättävä kunnassa sovellettava yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti vuosittain etukäteen ennen verovuoden alkua kiinteistöverolaissa säädettyjen enimmäis- ja vähimmäisveroprosenttien rajoissa. Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,60—1,35 prosenttia ja vakituisten asuinrakennusten 0,32—0,75 prosenttia. Kunta voi kuitenkin määrätä erikseen kiinteistöveroprosentin muussa kuin vakituksessa asuinkäytössä olevalle asuinrakennukselle, voimalaitoksen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluville rakennuksille ja rakennelmille, yleishyödyllisen yhteisön omistamalle rakennukselle ja sen maapohjalle sekä rakentamattomille rakennuspaikoille.

Muussa kuin vakituksessa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen veroprosentti voi olla enintään 0,6 prosenttiyksikköä vakituiseen asuinrakennukseen sovellettavaa kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Kunnat ovat pääsääntöisesti määränneet erillisen veroprosentin näille tyyppillisesti vapaa-ajan käytössä oleville asuinrakennuksille.

Yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja maapohjan veroprosentin kunta voi määrätä yleistä kiinteistöveroprosenttia alhaisemmaksi tai nollaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä.

1.2 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverotus

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroprosenttia koskeva kiinteistöverolain 12 a § tuli voimaan vuoden 2000

alusta. Pykälän mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä asuntorakentamiseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erityisen kiinteistöveroprosentin, joka voi olla 1,00—3,00 prosenttia.

Rakentamattoman rakennuspaikan erityisen veroprosentin käyttöönoton syynä oli asuntomarkkinoiden tilanne. Erityisesti kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä oli kasvanut voimakkaasti muuttoliikkeen vuoksi, ja varsinkin pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoon soveltuvan rakennusmaan tarve oli huomattava. Kysyntään nähden pääkaupunkiseudulla oli kaavoitettuja rakennuspaikkoja tarjolla hyvin vähän. Tarjonnan vähäisyys oli nostanut tonttihintoja ja vaikeuttanut sitä kautta muun muassa työvoiman liikkuvuutta. Korotetun kiinteistöveroprosentin tavoitteena oli edistää kaavoittamista sekä kaavoitetun tonttimaan rakentamista. Muutoksen arvioitiin voivan tuoda markkinoille useita tuhansia rakennuskelpoisia rakennuspaikkoja, jos kunnat käyttäisivät veron ohjaavaa vaikutusta hyväkseen.

Rakennuspaikalla mainitussa 12 § a §:ssä tarkoitetaan asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa, asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa ja asemakaavaan merkittyä korttelia. Edellytyksenä korotetun veroprosentin soveltamiselle on, että asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua, asemakaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen, rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä rakentamista ole aloitettu ennen kalenterivuoden alkua. Edellytyksenä on lisäksi, että rakennuspaikalle pääsemiseksi on käyttökelpoinen tie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen ja että rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Rakennuspaikka ei saa olla rakennuskiellossa. Rakennuspaikaksi ei katsota kuitenkaan sellaista tonttia, joka on eri omistajien hallinnassa.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero ei kohdistu vajaasti rakennettuihin rakennuspaikkoihin, kuten tyyppi-

sesti väljästi rakennettujen niin sanottujen rintamamiestalojen rakennuspaikkoihin, vaan ainoastaan asuntorakentamiseen kaavoitetuihin rakennuspaikkoihin, joilla ei ole asuinkäytössä olevaa rakennusta. Jos kuitenkin asuntotarkoitukseen kaavoitetusta kiinteistörekisteriin merkitystä vajaasti rakennetusta tontista tai muusta rakennuspaikasta muodostetaan yksi tai useampia asuinkäyttöön kaavoitettuja erillisiä rekisteriyksiköitä tai jos tontille vahvistetaan sitova tai ohjeellinen tonttijako, eikä näin muodostetuilla rakennuspaikoilla ole asuinkäytössä olevaa rakennusta, kyseessä on kiinteistöverolaissa tarkoitettu rakennuspaikka. Siihen voidaan nykyisten säännösten mukaan soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia, jos sen soveltamisedellytykset muutoin täyttyvät.

Kuntien on kiinteistöverolain 20 a §:n 1 momentin mukaan vuosittain ilmoitettava verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten Verohallinnolle korotetun kiinteistöveroprosentin piiriin kuuluvat rakennuspaikat.

1.3 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti pääkaupunkiseudulla

Monet kunnat hyödynsivät mahdollisuutta soveltaa rakentamattomaan rakennusmaahan korotettua veroprosenttia. Saatujen kokemusten mukaan kiinteistöveron korotus kannusti maanomistajia tonttimaan myyntiin.

Pääkaupunkiseudun suurimmissa kunnissa ei kuitenkaan hyödynnetty korotetun kiinteistöveron mahdollisuutta, vaikka asunto- ja tonttipula voimistuivat entisestään. Kasvaneeseen kysyntään vaikuttivat matala korkotaso sekä kotitalouksien valmius lainanottoon myönteisiksi koettujen talousnäkymien vuoksi. Kysyntään nähden liian vähäistä tarjontaa selittävät maanomistajien odotukset hintojen nousun jatkumisesta, kaavoitukseen tarvittavan ajan pituus sekä se, että voimakkaimmin kasvaneet kunnat eivät olleet varautuneet kaavoitusohjelmissaan niin suureen kysynnän kasvuun.

Asuntotuotannon lisäämiseksi pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnat velvoitettiin vuoden 2006 alusta voimaan tulleella muu-

toksella määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle erityinen kiinteistöveroprosentti. Lakiin lisätyn 12 b §:n mukaan korotetun veroprosentin on oltava vähintään yhden prosenttiyksikön kunnan soveltamaa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään kolme prosenttia. Säännös koskee Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten, Kirkkonummen, Nurmijärven, Vihdin, Mäntsälän, Pornaisten, Tuusulan, Järvenpään, Keravan, Hyvinkään ja Sipoon kuntia.

Lain 12 b §:n 2 momentin mukaan korotettua veroprosenttia ei sovelleta sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään. Rajoitus koskee vain luonnollisten henkilöiden omistamia alueita.

Kunta voi 12 b §:n 3 momentin nojalla kuitenkin määrätä, että korotettua kiinteistöveroprosenttia sovelletaan myös 2 momentin mukaisiin rakennuspaikkoihin.

Kuntien on vuosittain ilmoitettava verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten Verohallinnolle 12 a ja 12 b §:ssä säädetyt edellytykset täyttävät rakentamattomat rakennuspaikat.

1.4 Tuulivoimalaitosten kiinteistöverotus

Kiinteistöverolain 14 §:n 1 momentin mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen enintään 2,85 prosentin suuruisen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Kunnat ovat pääsääntöisesti määränneet voimalaitoskiinteistöille lain salliman enimmäisprosentin.

Myös tuulivoimalat ovat kiinteistöverolaisessa tarkoitettuja voimalaitoksia. Kiinteistöverolain 14 §:n 2 momentin mukaan vesi- ja tuulivoimalaitokseen, jonka nimellisteho on enintään kymmenen megavolttiampeeria, sovelletaan kuitenkin yleistä kiinteistöveroprosenttia. Kaikkien Suomen tuulivoimaloiden nimellisteho jää selvästi rajan alapuolelle, joten niihin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Tuulivoimalaitoksena on lainkoh-

dan perustelujen (HE 145/2005 vp) mukaan pidettävä yhtä itsenäisesti toimimaan kykenevää tuulivoimalaa silloin, kun samalla alueella sijaitsee useita voimaloita.

Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvoksi katsotaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 1 momentin mukaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä momentissa säädetyillä ikäalennuksilla. Jälleenhankinta-arvon laskemisesta säädetään tarkemmin valtiovarainministeriön asetuksessa rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista ja valtiovarainministeriön asetuksessa vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista. Ensiksi mainitussa asetuksessa on määritelty jälleenhankinta-arvo erikseen asuin-, toimisto-, myymälä- ja teollisuusrakennuksille sekä muille rakennuksille ja rakennelmille. Tuulivoimalaitos on rakennelma, jollaisten jälleenhankinta-arvona asetuksen 21 §:n 1 momentin mukaan pidetään 70 prosenttia rakennuskustannuksista. Jälleenhankinta-arvosta tehtävä ikäalennus määrytyy varasto- ja muuta rakennelmaa koskevan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan ja on 10 prosenttia. Soveltamiskäytäntö ei ole täysin yhdenmukaista, ja joissakin kunnissa on tiettävästi sovellettu myös neljän prosentin ikäalennusta.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n 4 momentissa on rajoitettu ikäalennusten enimmäismäärää siten, että käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Vesi- ja ydinvoimalarakennusten ja -rakennelmien arvo on kuitenkin vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

Rakennelmana, jonka rakennuskustannusten perusteella jälleenhankinta-arvo laskeaan, pidetään tuulivoimalan perustuksia ja runkoa konehuoneineen, ei sen sijaan roottoria lapoineen, vaihdelaatikkoa, generaattoria ja muuta laitteistoa, jotka ovat luonteeltaan irtaimistoa.

Voimalaitosrakennusten ja -rakennelmien, kuten muidenkin rakennusten ja rakennelmien, jälleenhankinta-arvoa tarkistetaan vuosit-

tain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

1.5 Kiinteistöjä koskevien tietojen antaminen kunnille

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 14 §:n 2 momentin mukaan Verohallinto voi pyynnöstä antaa kunnan viranomaisille lakisääteisten tehtävien hoitamista varten lain 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen kiinteistöverotuksen julkiset tiedot samoin kuin tiedot kiinteistön verotusarvosta verovelvollista koskevine tunnistetietoineen. Kiinteistöverotuksen julkisia tietoja ovat 6 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistötunnus, kiinteistön laskennallinen kiinteistövero ja kiinteistöverovelvollisen nimi. Tiedot voidaan luovuttaa kunnalle esimerkiksi kiinteistörekisterin ylläpitoa, maakauppojen valmistelua sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisten korvausten käsittelyä varten.

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 a §:n mukaan kunnalla, seurakunnalla ja Kansaneläkelaitoksella on oikeus saada pyynnöstä ne verotusta koskevat tiedot, jotka ovat välttämättömiä näiden hoitaessa laissa säädettyä veronsaajan oikeudenvalvontaan liittyvää tehtävää.

Kiinteistöverolain 19 §:n 1 momentin nojalla Verohallinnolla on oikeus toimittaa tarvittaessa kiinteistörekisterinpitäjän, kiinteistön sijaintikunnan rakennusviranomaisen tai kunnan muun viranomaisen tarkastettavaksi kiinteistöä koskevia tietoja mukaan lukien sen omistajan tunnistetiedot. Asianomainen viranomaisen on pykälän 2 momentin nojalla velvollinen tarkastamaan tietojen paikkansapitävyyden sikäli kuin se ilmenee viranomaisen hallussa olevista tiedoista.

2 Nykytilan arviointi

2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Pula asuintonteista on kuluvan vuosikymmenen aikana entisestään lisääntynyt pääkaupunkiseudulla. Asuntojen ja tonttimaan kysyntää on lisännyt sekä maan sisäinen muuttoliike että ulkomailta pääkaupunkiseu-

dulle suuntautunut muuttoliike. Tontteja on aikaisemmista toimenpiteistä huolimatta tarjolla vähän.

Niukalla rakennusmaan tarjonnalla on kansantalouden kannalta monia kielteisiä vaikutuksia. Tarjonnan niukkuus nostaa hintoja, on merkittävä inflaatiotekijä ja kasvattaa asuminen kustannuksia. Monille uusille asunomarkkinoille tulijoille hintataso on liian korkea. Tonttipula heikentää myös työmarkkinoiden toimivuutta. Korkeat asumiskustannukset pakottavat perheitä asumaan kauempana työpaikoista, jolloin työssäkäyntimatkat pitenevät ja yhdyskuntarakenne hajautuu. Ilmeinen seuraus tästä on liikennemäärien kasvaminen ja ympäristöhaitat.

Valtioneuvosto on 3 päivänä toukokuuta 2012 tehnyt periaatepäätöksen valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi vuosille 2012—2015. Asuntopoliittinen ohjelma keskittyy sellaisiin rakenteellisiin toimenpiteisiin, joilla voidaan lisätä asuntotarjontaa ja kohtuullistaa asumismenoja erityisesti kasvukeskuksissa parantaen siten edellytyksiä työvoiman liikkuvuudelle, talouden kasvulle ja kansantalouden yleiselle kilpailukyvyille. Asuntopoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Muiden toimenpiteiden ohella tavoitteeseen pyritään vahvistamalla kiinteistöveron ohjaavaa vaikutusta, jonka odotetaan lisäävän asuntotonttien tarjontaa ja kaavoittamista.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa esitetään, että rakentamattoman rakennusmaan korote-

tun kiinteistöveron alarajaa nostetaan nykyisestä Helsingin seudulla. Korotettu kiinteistövero laajennetaan koskemaan kaikkia rakentamattomia tontteja, mukaan lukien niitä, jotka rajoittuvat omaan vakituiseen asuinrakennukseen.

Verovuonna 2012 rakentamattoman rakennuspaikan erityinen veroprosentti oli käytössä 145 kunnassa. Siten noin puolet kaikista kunnista käyttää mahdollisuutta soveltaa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampaa verokantaa rakentamattomaan rakennuspaikkaan.

Kuntien yleinen kiinteistöveroprosentti ja rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnissa ilmenevät alla olevasta taulukosta. Pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnista Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa sekä Tuusulassa rakentamattomaan rakennuspaikkaan sovellettu kiinteistöveroprosentti on vain noin yhden prosenttiyksikön yleistä kiinteistöveroa korkeampi. Korkeinta mahdollista kiinteistöveroprosenttia soveltavat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo ja Vihti. Suurin ero kunnan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin verrattuna, 2,33 prosenttiyksikköä, on Kirkkonummella.

Vain Mäntsälässä ja Vihdissä korotettua kiinteistöveroa sovelletaan myös niille rakentamattomille rakennuspaikoille, jotka rajoittuvat saman omistajan asuttamaan tonttiin.

Pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnissa sovellettavat kiinteistöveroprosentit vuonna 2012

Paikkakunta	Yleinen, %	Rakentamaton rakennuspaikka, %
Espoo	0,60	1,65
Helsinki	0,80	1,80
Hyvinkää	0,95	3,00
Järvenpää	1,32	3,00
Kauniainen	0,60	1,65
Kerava	1,32	3,00
Kirkkonummi	0,67	3,00
Mäntsälä	0,90	3,00
Nurmijärvi	0,75	3,00
Pornainen	1,00	3,00
Sipoo	1,00	3,00
Tuusula	0,65	1,65
Vantaa	1,00	2,50
Vihti	0,95	3,00

2.2 Tuulivoimaloiden kiinteistöverotus

Kiinteistöverotusta koskevissa kiinteistöverolain ja varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain säännöksissä tai rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annetussa valtiovarainministeriön asetuksessa ei ole erikseen otettu huomioon tuulivoimaloita, vaan niihin sovelletaan edellä esitetyn mukaisesti rakennelmaa koskevia säännöksiä. Kiinteistöveron käyttöönotto vuonna 1992 tuulivoimaloita oli maassa vajaat kymmenen. Vuoden 2012 loppuun mennessä lukumäärä oli noussut runsaaseen 160:een.

Rakennelmaa koskevien säännösten soveltaminen tuulivoimaloihin ei johda taloudellisesti perusteltuun lopputulokseen. Rakennuskustannuksiin perustuvasta jälleenhankinta-arvosta tehtävä kymmenen prosentin vuotuinen ikäalennus alentaa tuulivoimalan verotusarvon minimiin 20 prosenttiin jo kahdeksantena vuonna tuulivoimalan valmistumisesta. Ikäalennuksen määrä ei ole johdonmukaisessa suhteessa tuulivoimalarakennelmien käyttöikään, joksi on yleisesti arvioitu 20–30 vuotta.

Ero on suuri erityisesti muihin voimalaitoksiin verrattuna. Ikäalennukset on pyritty määrittämään rakennustyypeittäin niiden

tekniis-taloudellisen käyttöiän huomioon ottaen. Vesivoimalaitosrakennuksilla ja -rakennelmilla, joiden taloudellinen käyttöikä on varsin pitkä, ikäalennus on yksi prosentti. Ydinvoimalarakennuksiin ja -rakennelmiin on sovellettu 2,5 prosentin ikäalennusta vuoden 1995 alusta. Siihen asti ydinvoimaloihin oli sovellettu kivisiin tehdasrakennuksiin ja niihin verrattaviin rakennuksiin sovellettava neljän prosentin ikäalennusta. Muutosta perusteltiin ydinreaktorin arvioidulla käyttöiällä ja ydinvoimalaitosrakennusten muusta rakentamisesta poikkeavalla tasolla. Samassa yhteydessä ydinvoimalarakennusten ja -rakennelmien vähimmäisarvo nostettiin 20 prosentista vesivoimaloihin jo sovellettuun 40 prosenttiin.

Tuulivoimalan verotusarvon nopean alenemisen myötä voimalan sijaintikunnan kiinteistöverot vähenevät vastaavasti nopeasti. Verotulojen nopea aleneminen on omiaan vähentämään kuntien halukkuutta edistää tuulivoiman lisärakentamista alueellaan. Kunnille on kannattavampaa pyrkiä saamaan alueelleen muunlaisia energiantuotantomuotoja, joiden alueelliset työllistävät vaikutukset tai vaikutukset kuntien yhteisöverotuloihin tai kiinteistöverotuloihin ovat suuremmat. Tilanne heikentää edellytyksiä saavuttaa hallituksen tavoitteena oleva tuulienergian osuuden kasvattaminen sähköntuotannossa. Tavoitteena oleva kuuden terawattitunnin tuotanto vuonna 2020 edellyttää noin 2 500 megawatin tuulivoimakapasiteettia ja arviolta runsaat 800 tuulivoimalaitosta. Vuoden 2010 lopussa Suomessa oli tuulivoimakapasiteettia 197 megawattia.

2.3 Kiinteistöjä koskevien tietojen antaminen kunnille

Kunnat eivät ole käytännössä pyytäneet Verohallinnolta kiinteistöverotuksen julkisia tietoja. Tiedot kiinteistöjen verotusarvosta on merkitty kiinteistöluettelolle, jonka Verohallinto on toimittanut kunnille vuosittain kiinteistöverolain 19 §:n 1 momentin mukaisesti kiinteistöä koskevien tietojen tarkastamista varten. Luettelolla on kiinteistön yksilöintitietoina kiinteistötunnus, kiinteistön nimi ja osoite sekä kiinteistöverovelvollisen yksilöintitietona henkilö- tai y-tunnus. Kiinteistö-

luettelo sisältää kaavoitusta, rantaoikeutta, tonttityyppejä, maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta ja tonttitehokkuutta koskevia tietoja sekä maapohjan verotusarvon laskentaan vaikuttavia hintatietoja. Kiinteistöluettelo sisältää lisäksi puolisoiden omistusosuutta, vuokraamista, rakennustyyppiä ja rakennuksen ominaisuustietoja, kuten pinta-alaa, tilavuutta ja valmistumisvuotta, koskevia tietoja sekä maapohjan ja rakennuksen käyttötarkoitusta koskevat tiedot. Kiinteistöluettelolla ei ole veron määrää koskevaa tietoa.

Kiinteistöluettelo valmistettiin alun perin verotoimistojen käyttöön verotuksen toimitamista varten. Verotoimistojen käyttöön luettelo ei ole valmistettu enää vuoden 2012 jälkeen, koska tiedot ovat kiinteistöverotusta varten käytettävissä sähköisessä muodossa suoraan Verohallinnon tietojärjestelmästä. Verohallinto on toimitannut vuonna 2012 kiinteistöluettelon tiedot sähköisesti sellaisille kunnille, joiden on oletettu voivan tarkistaa kiinteistöluettelon tietoja.

Kiinteistöverotuksen toimittamisessa käytetään hyväksi muiden viranomaisten Verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) viranomaisen yleistä tiedonantovelvollisuutta koskevan 18 §:n nojalla toimittamia tietoja. Keskeisiä tietojen toimittajia ovat kunnat, Maanmittauslaitos ja Väestörekisterikeskus. Kunnat toimittavat tietoja hallussaan olevista kiinteistö-, rakennus- ja kaavatiedoista, Maanmittauslaitos toimittaa kiinteistöjä koskevia tietoja ja Väestörekisterikeskus kuntien väestötietojärjestelmään ilmoittamia rakennustietoja.

Verohallinnon keskeisin tietolähde esimerkiksi rakennustietojen osalta on Väestörekisterikeskus. Kunnat ovat velvollisia toimittamaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan luvanvaraisia rakennushankkeita koskevat tiedot Väestörekisterikeskukselle. Koska kuntien lupakäytännöt vaihtelevat maankäyttö- ja rakennuslain salinan väljyyden vuoksi, kaikkia kiinteistöveron piiriin kuuluvia rakennuksia ja rakennelmia ei ilmoiteta Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin. Puuttuvien tietojen saaminen Verohallinnolle jää verovelvollisten ilmoittamisvelvollisuuden varaan.

Kunnilla on tarve saada nykyistä kattavammin ja tehokkaammin Verohallinnon kiinteistötietokannan tietoja kiinteistö- ja rakennustietoja sisältävien kunnan rekisterien ylläpitoa varten. Tiedot, joiden luovuttamisesta kunnille niiden lakisäateisten tehtävien hoitamista varten säädetään verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:ssä ja 14 §:n 2 momentissa eivät ole tuohon tarkoitukseen riittävät. Olisi myös tarkoituksenmukaista, että kunnat voivat käyttää alueellaan olevia kiinteistöjä koskevia hallussaan olevia tietoja myös oikeudenvallvonnsaan tarvitsematta pyytää niitä erikseen tuohon tarkoitukseen.

Voimassa oleva lainsäädäntö ei siten käytännössä vastaa kunnan viranomaisten tietotarpeita eikä nykymuotoinen tietojen tarkistaminen kunnissa myöskään vastaa verotuksen tarpeita. Säätely ei myöskään kaikkialta osin vastaa perustuslain (731/1999) 10 §:ssä säädetyn henkilötietojen suojan laintasoisen säätelyn vaatimuksia.

3 Ehdotetut muutokset

3.1 Kiinteistöverolaki

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverotus

Pääkaupunkiseudun kuntien pakollista kiinteistöveroprosenttia koskevaa kiinteistöverolain 12 b §:ää muutettaisiin valtion asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti. Ehdotuksen mukaan 14 pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnan olisi määrättävä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti vähintään 1,50 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Vähimmäistaso nousisi siten 0,5 prosenttiyksiköllä. Veroprosentti olisi kuitenkin nykyiseen tapaan enintään 3,00.

Pykälän 2 momentin säännös, jonka mukaan korotettua veroprosenttia ei sovelleta sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus, kumottaisiin valtioneuvoston asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti. Toimenpiteellä saataisiin korotetun kiinteis-

töveroprosentin piiriin vajaan 550 nyt yleisen kiinteistöveroprosentin soveltamispiiriin kuuluvaa tonttia, mikä osaltaan tehostaisi sääntelyllä tavoiteltuja asuntopoliittisia vaikutuksia. Muutos asettaisi pääkaupunkiseudun kiinteistönomistajat samaan asemaan kuin kiinteistönomistajat niissä kunnissa, jotka ovat vapaaehtoisesti ottaneet käyttöön rakentamattoman rakennuspaikan erityisen veroprosentin.

Samoin kumottaisiin tarpeettomaksi jäävä 3 momentti, jonka nojalla kunta voi päättää, että korotettua kiinteistöveroä sovelletaan myös 2 momentissa tarkoitettuihin kiinteistöihin.

Lisäksi tarpeettomana kumottaisiin kunnan tiedonantovelvollisuutta koskevan 20 a §:n 2 momentti, jonka mukaan kunnan on ilmoitettava, onko se määrännyt 12 b §:n 3 momentissa tarkoitetun veroprosentin soveltamisesta.

Rakentamattoman rakennuspaikan veropohjan laajentaminen koskemaan myös saman omistajan vakituisessa asuinkäytössä olevaan rakennuspaikkaan rajoittuvaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan edellyttää, että pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnat selvittävät, mitkä sen alueella sijaitsevista maa-alueista tulisivat lainmuutoksen myötä kuulumaan rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin piiriin.

Valmistelun yhteydessä on ollut esillä Suomen Kuntaliiton ehdotus rakentamattoman rakennuspaikan määritelmän muuttamisesta siten, että rakentamattoman rakennuspaikan erityisen veroprosentin soveltamiselta ei vapauttaisi se, että rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajanrakennus. Taustalla on tavoite saada korotetun veroprosentin piiriin esimerkiksi rakennuspaikat, joilla on lähes purkukuntoinen tai käytännössä vailla käyttöä oleva asuinrakennus, jonka esitetään olevan vapaa-ajankäytössä. Muutos merkitsisi kuitenkin samalla sitä, että säännöksen piiriin tulisivat väistämättä myös rakennuspaikat, joilla sijaitsee aktiivisessa vapaa-ajankäytössä olevia rakennus tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita vapaa-ajankäyttöön rakennettuja rakennuksia. Tällaisen muutoksen vaikutuksesta kiinteistönomistajille ei ole ollut käytettävissä selvityksiä tai arvioita. Vuosittain toimitettavan kiinteistöverotuksen kaltaiseen

massamenettelyyn ei myöskään soveltuisi rakennuksen käyttöasteen selvittäminen.

Viittaussäännöksen tarkistaminen

Kiinteistöverolain 15 §:n suomenkielistä sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi. Pykälään sisältyvä lakiviittaus varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annettuun lakiin oikaistaisiin siten, että säännöksessä viitataan lain oikeaan nimeen eli lakiin varojen arvostamisesta verotuksessa.

3.2 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa

Tuulivoimaloiden kiinteistöverotuksessa käytetyn verotusarvon yhdenmukaistamiseksi muiden voimaloiden verotusarvon kanssa varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tuulivoimalaitoksen rakennelmien ikälennus on 2,5 prosenttia. Asiasta säädettäisiin 30 §:n 1 momenttiin lisättävässä uudessa 6 kohdassa.

Lisäksi ehdotetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n 4 momenttia muutettavaksi siten, että käytössä olevan tuulivoimalan vähimmäisarvo olisi muiden voimaloiden tapaan 40 prosenttia jälleenhankinta-arvosta.

Ehdotettu 2,5 prosentin ikälennus alentaa verotusarvon 40 prosenttiin jälleenhankinta-arvosta 24 vuodessa, mikä on perusteltua tuulivoimalan taloudelliseen käyttöaikaan nähden, joksi on edellä esitetyn mukaisesti arvioitu 20—30 vuotta.

Eri voimalaitosten verotusarvojen yhdenmukaistamisen lisäksi tavoitteena on kannustaa kuntia edistämään tuulivoimarakentamista alueellaan. Ehdotukset vastaavat selvitysmies Lauri Tarastin selvityksessään ”Tuulivoimaa edistämään” 13 päivänä huhtikuuta 2012 tekemiä ehdotuksia. Työ- ja elinkeinoministeriö tilasi selvityksen ehdotuksiksi, joilla voidaan vähentää tuulivoiman rakentamiseen liittyviä esteitä ja rajoitteita sekä sovittaa yhteen eri ministeriöiden hallinnonalojen tavoitteita.

Ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin myös jo rakennettuihin voimalaitoksiin.

Muita esillä olleita kehittämisvaihtoehtoja tuulivoimalaitosten kiinteistöverotuksessa

Kunnille tuulivoimaloiden verotusarvon nopeaa alenemista taloudellisesti olennaisesti suurempi merkitys on sillä, että kiinteistöverolain 14 §:n 2 momentin mukaan alle kymmenen megavolttiampeerin nimellistehoisiin voimalaitoksiin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Suomen Kuntaliitto ry onkin tehnyt ehdotuksia pienvoimalasäännöksen poistamisesta, jolloin tuulivoimalarakennelmiin sovellettaisiin kunnanvaltuuston voimalaitosrakennuksille ja -rakennelmille määräämää erityistä kiinteistöveroprosenttia, enintään 2,85.

Pienvoimaloiden rajaaminen voimalaitosten erityisen veroprosentin soveltamisalan ulkopuolelle toteutettiin vuoden 2006 alusta, jolloin voimalaitokseen ja ydinvoimalaitokseen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluvien rakennusten ja rakennelmien erityisen kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä nousi 2,50 prosenttiin. Ennen muutosta ydinvoimalaitoksen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksen enimmäisveroprosentti oli 2,2 ja muun voimalaitoksen 1,4 prosenttia.

Veroprosenttien yhtenäistämisen taustalla oli fossiilisten polttoaineiden käytön ympäristöhaittojen hallintaan liittyvä päästökaupparjestelmä, joka hyödyttää etenkin sähkötuotantoa ja eniten täysin päästöttömiä tuotantomuotoja, kuten vesi- ja ydinvoimaa. Vesivoimalaitosten ydinvoimalaitoksia alemmalle kiinteistöveroprosentille ei nähty enää perustetta, koska lähes kaikki käytettävissä oleva rakentamaton vesivoimakapasiteetti oli käytetty. Siten vesivoiman muita tuotantomuotoja alemmalla verokannalla ei katsottu voitavan edistää uusia voimalaitosinvestointeja. Mahdollisiin uusiin vesivoimaloihin oli määrä soveltaa vuoden 2017 lopussa päättyvän siirtymäkauden ajan ennen muutosta voimassa ollutta veroprosenttia.

Muiden voimalaitosten kiinteistöverotuksen eriyttämistä ei pidetty mahdollisena, koska ne ovat hajanainen ryhmä, joka käyttää hyvin eri tavoilla niin uusiutuvaa kuin fossiilistakin energiaa. Koska kiinteistövero laskeaan rakennuskustannusten tai jälleenhankinta-arvon perusteella lasketusta verotusarvosta

ja koska muiden voimalaitosrakennusten rakentamiskustannukset ovat vesi- ja ydinvoimalaitosrakennusten ja -rakennelmien rakentamiskustannuksia alemmat, veron korotuksen todettiin aiheuttavan näille voimalaitoksille pienemmän kustannuslisän kuin ydin- ja vesivoimalaitoksille.

Erityistä kiinteistöveroprosenttia ei kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaiseksi kohdistaa sellaisiin uusiutuviin tuotantomuotoihin, joita toisaalta pyritään edistämään investointituella tai verotuella. Tämän vuoksi voimalaitosten kiinteistöverotusta koskevia säännöksiä muutettiin siten, että voimalaitosrakennusten ja -rakennelmien erityistä kiinteistöveroprosenttia ei sovelleta vesi- ja tuulivoimalaitoksiin, joiden nimellisteho on enintään kymmenen megavolttiampeeria.

Pienvoimaloiden tukijärjestelmä on pienvoimalasäännöksen voimaantulon jälkeen muuttunut erityisesti siirryttäessä sähköntuotannon tukemisessa syöttötariffijärjestelmään vuoden 2011 alusta. Kiinteistöverolain pienvoimalasäännöksen uudelleenarviointiin energia- ja ympäristöpoliittiselta kannalta antaa aihetta myös hallitusohjelman mukainen erityisen voimalaitosveron (windfall-vero) käyttöönotto vuoden 2014 alusta, jonka yhteydessä tulee myös arvioitavaksi pienvoimaloiden määritelmä. Nykyinen kiinteistöverotuksessa sovellettava kymmenen megavolttiampeerin raja on varsin korkea verrattuna esimerkiksi sähkön valmisteveron suorittamisvelvollisuuden edellytyksenä olevaan 50 kilovolttiampeerin tehorajaan tai muuhun voimalaitostoimintaa koskevaan sääntelyyn. Kiinteistöverolain pienvoimalasäännöksen tarpeellisuus, sen soveltamisedellytyksenä oleva nimellistehon taso, samoin kuin tarve yhdenmukaiseen tehorajaan eri veromuodoissa, on aiheellista arvioida uudelleen voimalaitosveron valmistelun yhteydessä. Säännöksen ei tässä yhteydessä esitetä muutoksia.

On myös esitetty, että tuulivoimarakentamisen edistämiseksi pienvoimaloita koskevaa säännöstä olisi muutettava siten, että useamman tuulivoimalaitosyksikön muodostaman tuulivoimapuiston tapauksessa raja määräytyisi alueen tuulivoimaloiden yhteenlasketun nimellistehon perusteella. Rajan ylittyessä tuulivoimapuistoon sovellettaisiin kunnan-

valtuuston voimalaitosrakennuksille ja -rakennelmille määräämää erityistä kiinteistöveroprosenttia, enintään 2,85.

Monet syyt puoltavat kuitenkin tuulivoimaloiden sijoittamista toistensa läheisyyteen, eikä sen vuoksi ole johdonmukaista verottaa tuulivoimapuistossa sijaitsevia tuulivoimaloita ankarammin kuin hajasijoitettuja erillisiä tuulivoimalaitoksia. Tuulivoimapuistot tehostavat kuntien maankäyttöä hajautettuun rakentamiseen verrattuna. Myös esimerkiksi maa-alueiden virkistys- ja matkailukäyttöä ajatellen uusien voimalaitosyksiköiden rakentaminen jo olemassa olevien tuulivoimaloiden tuntumaan merkitsee sitä, että lisärakentamisen aiheuttama rajahaitta on aleneva, kun taas kunnan kiinteistöverotulot kasvavat lisärakentamisen myötä lineaarisesti. Pienvoimalasäännöksen tuulivoimapuistokohtaista soveltamista ei myöskään voida perustella säännöksen taustalla aikanaan olleilla energiapolitiisilla näkökohdilla. Yleistä kiinteistöveroprosenttia, joka on keskimäärin 0,72, useampikertaisesti korkeampi 2,85 prosentin kiinteistöveroprosentti ei ole perusteltavissa sähkön tuottamisesta tuulivoimapuistossa saatavalla säästöllä tuotantokustannuksissa.

3.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia muutettaisiin siten, että Verohallinto voisi antaa kunnan viranomaisille nykyistä kattavammat tiedot kiinteistöistä ja kiinteistöverotuksen perusteista.

Kiinteistötietojen luovuttamista kunnalle koskevan 14 §:n 2 momenttia muutettaisiin siten, että Verohallinto voisi luovuttaa kunnan viranomaisille pyynnöstä tiedot kunnan kiinteistöverovelvollisista yksilöintitietoineen sekä kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot kiinteistöjen maapohjasta ja rakennuksista mukaan lukien verotusarvoa ja kiinteistöveron määrää koskevat tiedot. Tiedot vastaisivat pääosin niitä tietoja, jotka Verohallinto lähettää kiinteistöverolain 16 §:n mukaisesti verovelvolliselle tietojen tarkistamista ja korjaamista varten.

Tiedot luovutettaisiin 14 §:n 2 momentin johtolauseen mukaisesti kiinteistötietoja sisältävien kunnan rekisterien ylläpitoa ja ve-

ronsaajien oikeudenvallontaa varten. Kiinteistötiedoilla säännöksessä tarkoitettaisiin sekä maapohjaa että rakennuksia koskevia tietoja. Tiedot säilyisivät kunnan viranomaisilla salassa pidettävänä siltä osin kuin laissa ei kunnan viranomaisten tietojen julkisuudesta ole toisin säädetty. Esimerkiksi oikeudenvallontatehtävässä käytettävät tiedot säilyisivät salassa pidettävänä myös kunnassa. Sen sijaan kunnan kiinteistörekistereiden ylläpitoon käytettävät tiedot tulisivat julkisiksi kunnan kiinteistörekistereitä koskevien erityissäännösten tai verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain mukaisesti.

Kiinteistöverovelvollisen yksilöintitietoina voitaisiin 14 §:n 2 momentin nojalla luovuttaa kiinteistöverovelvollisen nimi ja henkilö- tai y-tunnus. Kiinteistön maapohjaa ja rakennuksia koskevat tiedot yksilöitäisiin säännöksessä tietotyypeittäin. Kiinteistön maapohjaa koskevana tietoina kunnalle luovutettaisiin kiinteistön yksilöintitiedot, joilla tarkoitetaan kiinteistö- ja määräalatunnusta sekä vuokra-alueen numeroa. Muita luovutettavia tietoja olisivat kaavatyyppiä, pinta-alaa, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat tiedot. Verotusarvon laskennan perusteena käytetyillä maapohjaa koskevilla muilla tiedoilla tarkoitettaisiin esimerkiksi aluehintaa, laskeutaperustetta ja omistusosuutta koskevia tietoja. Luovutettaviin tietoihin sisältyisivät myös maapohjan samoin kuin vesivoiman verotusarvoa ja kiinteistöveroä koskevat tiedot.

Rakennusta koskevana tietoina luovutettaisiin rakennuksen yksilöintitiedot, rakennuksen verotusarvon laskennan perusteena käytetyt tiedot sekä rakennuksen verotusarvoa, käyttötarkoitusta ja kiinteistöveroä koskevat tiedot. Rakennuksen yksilöintitiedoilla tarkoitettaisiin rakennusnumerointia. Verotusarvon laskennan perusteena käytettävillä tiedoilla tarkoitettaisiin muun muassa rakennuksen valmistumisvuotta, peruskorjauksia ja huomattavia korjaustoimenpiteitä, rakennustyyppiä, rakennuksen tilavuutta ja kokonaispinta-alaa koskevia tietoja. Rakennustyypeittäin vaihtuvina tietoina luovutettaisiin muun muassa rakennuksen varustetasoa koskevat tiedot.

Lain 14 §:ään lisättävässä uudessa 3 momentissa säädettäisiin siitä, että 2 momentin mukaiset kiinteistöverotuksen tiedot luovutettaisiin kunnan viranomaisille teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti. Tiedot on tarkoitus luovuttaa kunnan viranomaisille sähköisesti kerran vuodessa sen jälkeen, kun kiinteistöverotus on päättynyt. Käytännössä tiedot luovutettaisiin syyskuussa. Tiedot luovutettaisiin kiinteistöverotuksen päättymishetken mukaisina.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöverotus

Vaikutukset rakennusmaan tarjontaan

Kiinteistöveron ohjaavaa vaikutusta on tutkittu Suomessa toistaiseksi vähän. Teemu Lyytikäinen on kuitenkin empiirisessä tutkimuksessaan analysoinut nimenomaan rakentamattomalle rakennuspaikalle kohdistetun korotetun kiinteistöveron vaikutusta asuinrakentamiseen. Tutkimuksessa todettiin, että korotetulla kiinteistöverolla on tilastollisesti merkitsevä asuntotuotantoa nopeuttava vaikutus. (Three-Rate Property Taxation and Housing Construction, Journal of Urban Economics 2009, vol 65, ss. 305 – 313).

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia koskevilla ehdotuksilla on tarkoitus edistää asuntorakentamiseen kaavoitetun rakennusmaan saamista asuinkäyttöön. Helsingin seudun ympäristöpalvelun keräämien tietojen mukaan voimassa olevien asemakaavojen mukainen asuntorakentamisen varantilanne pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Vantaa ja Kauniainen) vastaisi lähes 60 000 asunnon rakentamismahdollisuutta. Tästä määrästä reilut 27 000 olisi kerrostaloasuntoja ja noin 32 000 pientaloasuntoja. Tyhjille kerrostalotonteille asemakaavan määrittämää varantoa olisi yhteensä noin 20 000 asunnon rakentamista varten. Laskennallisesti kaikki kerrostalorakentamisen varannot vastaisivat noin neljän vuoden kerrostalotuotannon tarvetta. Tyhjien pientalotonttien varanto puolestaan vastaa pääkaupunkiseudulla noin kahdeksan vuoden rakentamistarvetta. Koko pientalotonttivaranto riit-

täisi lähes 20 vuoden tarpeisiin viime vuosien rakentamisvauhtiin suhteutettuna.

Asuntorakentamisen varantojen saaminen rakentamisen piiriin riippuu kuitenkin käytännössä monesta tekijästä, kuten omistajan halukkuudesta maan luovutukseen sekä tontin sijainnista, maaperästä, käyttötarkoituksesta sekä rakentamisasteesta ja kaavan iästä. Kokonaisuutena asemakaavat ovat pääkaupunkiseudulla toteutuneet heikosti, sillä asemakaavoitetusta rakennusoikeudesta on noin neljännes käyttämättä. Erityisesti asemakaavoitettujen pientaloalueiden toteutumisaste on pääkaupunkiseudulla alhainen.

Etenkin kuntien omistamat rakennuspaikat ovat keskeisessä asemassa sosiaaliseen asuntotuotantoon käytettävissä olevien varantojen hyödyntämisessä. Kerrostalorakentamisen varannot ovat huomattavalta osaltaan juuri kaupunkien hallussa. Eniten varantoja on Helsingin kaupungilla, joka omistaa kaksi kolmasosaa alueensa kerrostalovarannoista. Espoon kaupunki omistaa noin neljänneksen ja Vantaa runsaan kolmanneksen kerrostalorakentamisen varannoista. Myös rakennusalan yrityksillä on paljon kerrostalorakentamisen varantoja erityisesti Vantaalla ja Espoossa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt ovat huomattava omistajaryhmä erityisesti vajaan rakennetuilla kerrostalotonteilla.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien varannosta pääosan omistavat yksityiset henkilöt. Yksityishenkilöillä ja perikunnilla on omistuksessaan runsaasti vajaan rakennettuja tontteja, mutta myös tyhjiä tontteja. Lain 12 a §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan korotettua veroa ei sovelleta, jos rakennuspaikalla on asuinkäytössä oleva rakennus. Korotettua veroa ei siten mainituissa tapauksissa sovelleta vajaan rakennettuihin tontteihin.

Pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kunnissa oli vuonna 2010 noin 3 000 rakentamatonta rakennuspaikkaa, joihin sovelletaan rakentamattoman rakennuspaikan erityistä kiinteistöveroprosenttia. Näistä runsaat 1 300 sijaitisi Espoossa, Helsingissä, Kauniainsissa ja Tuusulassa, joiden olisi ehdotetun muutoksen johdosta korotettava veroprosenttia. Mainituista 1 300 rakennuspaikasta 900 sijaitisi omakotialueella ja vajaat 200 asuinpientelöjen korttelialueella. Rakennuspaikko-

jen lukumäärien ei oleteta vuoden 2010 jälkeen merkittävästi muuttuneen.

Korotetun veron ulottaminen myös saman omistajan asuttamaan rakennuspaikkaan rajoittuvaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan toisi Verohallinnon tietojen perusteella pääkaupunkiseudulla noin 330 rakennuspaikkaa ja kehyskunnissa arviolta 210 rakennuspaikkaa.

Rakentamattoman rakennuspaikan erityisellä veroprosentilla on arvioitu voitavan saada pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoon vuositason joitakin satoja rakennuspaikkoja. Nyt ehdotetut muutokset tehostavat tätä vaikutusta, mutta lukumääräisiä arvioita muutosten vaikutuksesta ei ole esitettävissä.

Pääkaupunkiseudulla ongelmana on ollut se, että korotettu kiinteistövero rakentamattomille tonteille tehoaa pääasiassa vain pientalotontteihin eikä siten merkittävästi helpota asuntopulaa. Kerrostalotontit olisivat asuntopoliittisesti ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon kannalta keskeinen kohde, mutta tällaisia tontteja on pientalotontteja vähemmän ja tontit ovat jo pääosin kuntien ja ammattirakentajien omistuksessa. Kunnat eivät ole kiinteistöverovelvollisia oman kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistä. Ammattirakentajat puolestaan voivat siirtää kiinteistöveron korotuksesta aiheutuneet lisäkustannukset asuntojen hintoihin.

Vaikutukset yksityisten maanomistajien asemaan

Edellä todetun mukaisesti ehdotetuilla toimenpiteillä arvioidaan olevan eniten vaikutusta yksityisiin maanomistajiin pientaloalueilla.

Rakentamattoman rakennuspaikan erityisen veroprosentin korotus ja veropohjan laajentaminen koskevat niitä kiinteistöjä, jotka sijaitsevat kunnissa, joille korotus on pakottava tai joihin ei aiemmin ole sovellettu erityistä veroprosenttia. Näiden noin 1 900 rakennuspaikan omistajista pääosan voidaan arvioida olevan yksityishenkilöitä tai kuolinpesiä.

Helsingissä, Espoossa, Kauniäisissä ja Tuusulassa, joiden olisi korotettava veroprosenttiaan 0,45—0,50 prosenttiyksiköllä, korotus lisäisi rakennuspaikasta suoritettavan kiinteistöveron määrää noin 30 prosentilla.

Näissä kunnissa omakotialueella sijaitsevasta rakentamattomasta rakennuspaikasta suoritettava kiinteistöveron keskiarvo vuonna 2010 oli vajaat 1 300 euroa ja mediaani vajaat 1 000 euroa. Asuinpientalojen korttelialueella, jolla voidaan rakentaa rivitaloja sekä kytettyjä ja erillisiä pientaloja, keskiarvo oli vastaavasti runsaat 3 700 euroa ja mediaani vajaat 2 000 euroa.

Erityisen veroprosentin ulottaminen saman omistajan asuttamaan rakennuspaikkaan rajoittuvaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan koskisi tuollaisten rakennuspaikkojen omistajia muissa pääkaupunkiseutujen kunnissa kuin Mäntsälässä ja Vihdissä. Muutos lisäisi suoritettavan veron määrää eniten Kirkkonummella, jossa veron määrä nousisi yli nelinkertaiseksi, jos kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti säilyy nykyisenä. Muissa kunnissa korotus vaihtelisi noin 130 prosentista 350 prosenttiin. Jos rakennuspaikan verotusarvo on esimerkiksi 50 000 euroa, muutos merkitsee 750—1 165 euron korotusta kunnasta riippuen.

Muutokset ovat omiaan ohjaamaan maanomistajaa rakentamaan rakennuspaikan tai luovuttamaan sen toiselle rakennettavaksi.

Vaikutukset verotuloihin

Korotetun veroprosentin piiriin kuuluvista rakentamattomista rakennuspaikoista kertyy kiinteistöveroa koko maassa noin 10 miljoonaa euroa vuodessa. Pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnissa tuotto on 7,2 miljoonaa euroa, mikä on 4 miljoonaa euroa enemmän kuin mitä kertyisi, jos rakennuspaikkoihin sovellettaisiin yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Ehdotusten vaikutukset kiinteistöveron tuottoon johtuvat pääosin veroprosentin korotuksesta. Jos vain ne kunnat, joiden veroprosentti nyt on ehdotettua alarajaa alempi, korottaisivat veroprosentin alarajalle, eli 1,50 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi, näiden kuntien verotulot kasvaisivat noin 1,3 miljoonalla eurolla.

Korotetun veron ulottaminen myös saman omistajan asuttamaan rakennuspaikkaan rajoittuvaan rakentamattomaan rakennuspaik-

kaan kasvattaisi kiinteistöverotuloa lisäksi arviolta vajaalla puolella miljoonalla eurolla.

Muutokset eivät lisäisi verotuloja niissä kunnissa, joissa jo sovelletaan korotettua veroprosenttia kaikkiin rakentamattoman rakennuspaikan kriteerit täyttäviin kiinteistöihin ja joissa veroprosentti on vähintään ehdotetun uuden alarajan tasolla. Tällaisia kuntia ovat Mäntsälä ja Vihti.

Niiden saman omistajan asuttamaan rakennuspaikkaan rajoittuvien rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti, joita tähän asti on verotettu yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan, voi joissakin kunnissa nousta kaksin- tai kolminkertaiseksi. Kirkkonummella ja Nurmijärvellä veroprosentti nousisi nelinkertaiseksi.

Vaikutus viranomaisten toimintaan

Ehdotusten johdosta kuntien olisi selvitettävä ja ilmoitettava Verohallinnolle ne alueellaan sijaitsevat rakentamattoman rakennuspaikan kriteerit täyttävät tontit, jotka rajoittuvat saman omistajan asuttamaan rakennuspaikkaan ja joihin nyt sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Selvityksestä kunnille aiheutuvaa työmäärää ei voida luotettavasti arvioida.

4.2 Tuulivoimaloiden kiinteistöverotus

Tuulivoimaloita koskevien ehdotusten vaikutus niistä kertyvän kiinteistöveron määrään on hyvin vähäinen. Vuoden 2012 lopussa käytössä olevia tuulivoimaloita oli runsaat 160 ja niiden rakennelmien jälleenhankinta-arvo hyvin karkean arvion mukaan 30—40 miljoonaa euroa. Valtaosa tuulivoimalaitoksen hankintamenosta aiheutuu roottorin lavoista, säätölaitteista, generaattorista ja muusta, kiinteistöverotuksen veropohjan ulkopuolelle jäävästä laitteistosta.

Tuulivoimaloiden yhteenlaskettu verotusarvo vuoden 2012 lopussa oli arviolta 15—25 miljoonaa euroa ja niistä kertyvän kiinteistöveron määrään suuruusluokaltaan 110 000—180 000 euroa, jos niihin sovellettava keskimääräinen veroprosentti on sama kuin kuntien yleisen kiinteistöveroprosentin keskiarvo eli 0,72. Ehdotettujen muutosten johdosta kuntien tulot nykyisin käytössä ole-

vista tuulivoimaloista kasvaisivat vajaalla 100 000 eurolla.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan uusien tuulivoimaloiden rakentamiskustannukset ovat aiempaa korkeammat, joten tuulivoimaloiden merkitys kuntien kiinteistöverojen tulolähteenä on kasvava rakentaminen huomioon ottaen merkittävästi nousemassa.

Kiinteistöverorasituksen nousulla ei ole mainittavaa vaikutusta tuulivoiman tuotantokustannuksiin.

4.3 Kiinteistötietojen luovuttaminen kunnille

Taloudelliset vaikutukset

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin ehdotettu säännös kiinteistöverotuksen tietojen luovuttamisesta kunnan viranomaisille aiheuttaa Verohallinnolle kertakustannuksena tietojen poimintaohjelman laatimisesta ja palvelun valmistamisesta yhteensä noin 53 500 euron kustannukset. Vuosittain Verohallinnolle aiheutuvat kustannukset muun muassa poimintaohjelman ylläpidosta, poiminta-ajosta ja tietojen siirrosta ovat arviolta yhteensä noin 20 000 euroa.

Suomen Kuntaliitto on useissa yhteyksissä esittänyt, että kunnilta jää saamatta noin 100—200 miljoonan euron verotulot vuodessa Verohallinnon rekistereissä olevien puutteellisten tietojen vuoksi. Kiinteistötietojen luovuttamista koskevien ehdotusten vaikutusta kuntien kiinteistöverotuloihin on kuitenkin vaikea arvioida.

Kun on syytä olettaa, että Verohallinto saa kunnilta tämän lakiehdotuksen johdosta enenevässä määrin rakennuksiin kohdistuvia korjaus- ja muutosilmoituksia, on Verohallinnolle varattava riittävät resurssit muutostietojen käsittelyyn. Lisäresurssitarve on arviolta viisi henkilötyövuotta, yhteensä noin 250 000 euroa.

Hallinnolliset vaikutukset

Jotta ehdotettu kiinteistöverotuksen tietojen luovuttaminen kunnan viranomaisille ei aiheuttaisi Verohallinnolle kiinteistöverotuksen toimittamisessa ylimääräistä työtä, tulisi jat-

kossa huolehtia siitä, että kuntien ylläpitäessä rakennustietoja sisältäviä rekistereitään ja ilmoittaessaan muutokset Väestörekisterikeskukselle, Verohallinnolle ei ilmoitettaisi uudestaan niitä tietoja, jotka Verohallinnon rekistereissä jo ovat. Tämän estämiseksi kuntien tulisi tarpeellisessa määrin sopia Verohallinnon kanssa ajankohdista, jolloin rekisterin tietoja päivitetään.

5 Asian valmistelu

Asia on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esitysluonnoksesta on saatu lausunto seuraavilta tahoilta: oikeusministeriö, ympäristöministeriö, Verohallinto, Akava ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän Keskusliitto ry, Energiateollisuus ry, Keskuskauppakamari, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, ministeri Lauri Tarasti, Suomen Ammattiliittojen keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Tuulivoimayhdistys ry, Suomen Yrittäjät ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry, Veronmaksajain Keskusliitto ry sekä seuraavilta kunnilta: Espoo, Helsinki, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Pornainen, Tuusula, Vantaa ja Vihti.

Lausunnoissa esitetty on mahdollisuuksien mukaan otettu jatkovalmistelussa huomioon.

Esitys on käsitelty kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

6 Suhde perustuslakiin ja säätämisenjärjestys

Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain muutoksilla on tarkoitus laajentaa kiinteistöverotusta koskevien tietojen luovuttamista sähköisesti Verohallinnolta kunnan viranomaisille. Luovutettavat tiedot ovat verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain nojalla salassa pidettäviä ja sisältävät myös henkilötietoja. Ehdotus on siten merkityksellinen perustuslain 10 §:n 1 momenttiin sisältyvän yksityiselämän ja henkilötietojen suojan näkökulmasta. Säännöksen mukaan henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla.

Säännöksen lakiviittaus edellyttää perusoikeusuudistuksen tarkoituksen mukaisesti (PeVM 25/1994 vp, s. 6/I) lainsäätäjän säätävän tästä oikeudesta, mutta jättää sääntelyn yksityiskohdat lainsäätäjän harkintaan. Lainsäätäjän liikkumavaraa rajoittaa kuitenkin se, että henkilötietojen suoja osittain sisältyy samassa momentissa lähtökohtaisesti suojatun yksityiselämän piiriin.

Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan henkilötietojen suojan kannalta tärkeitä sääntelykohteita ovat rekisteröinnin tavoite, rekisteröitävien henkilötietojen sisältö, niiden sallitut käyttötarkoitukset mukaan luettuna tietojen luovutettavuus sekä tietojen säilytysaika henkilörekisterissä ja rekisteröidyn oikeusturva. Näiden seikkojen sääntelyn lain tasolla tulee lisäksi olla kattavaa ja yksityiskohtaista (esimerkiksi PeVL 27/2006 vp s. 2/I, PeVL 51/2002 vp s. 2/I ja PeVL 14/2002 vp s. 2/II). Lailla säätämisen vaatimus ulottuu myös mahdollisuuteen luovuttaa henkilötietoja teknisen käyttöyhteyden avulla (PeVL 12/2002 vp s. 5). Perustuslakivaliokunta edellyttää myös, että salassa pidettävien tietojen luovuttamisesta säädetään nimenomaisesti laissa (esimerkiksi PeVL 19/2005 vp s. 9 ja 10).

Laissa määriteltäisiin luovutuksensaaja eli kunnan viranomaiset, luovutettavien tietojen käyttötarkoitukset sekä näihin käyttötarkoituksiin tarpeelliset tiedot tietotyypeittäin samoin kuin mahdollisuus luovuttaa tietoja Verohallinnosta kunnan viranomaisille teknisen käyttöyhteyden avulla. Perustuslakivaliokunnan edellyttämällä tavalla laissa säädettäisiin nimenomaisesti oikeus tietojen antamiseen salassapitosäännösten estämättä. Säännös täyttäisi siten perustuslakivaliokunnan käytännössä edellytetyt henkilötietojen suojan sekä salassa pidettävien tietojen luovuttamista koskevat laintasaisen sääntelyn vaatimukset. Lakiehdotus lienee siten yksityiselämän ja henkilötietojen suojaa koskevan perustuslain 10 §:n 1 momentin kannalta ongelmaton.

7 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Pääkaupunkiseudun ja kehysalueiden kunnilla tulisi olla riittävästi aikaa selvittää rakentamattoman rakennuspaikan veropohjaan kuuluvat kiinteistöverolain 12 a §:ssä tarkoitettut rakennuspaikat. Muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuoden 2014 kiinteistöverotuksessa.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa. Kiinteistöverotuksessa kiinteistön arvona pidetään kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän vuoden verotusarvoa. Tuulivoimaloiden jälleenhankinta-arvoa koskevat

muutokset vaikuttaisivat siten vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Tavoitteena on, että verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain kiinteistötietojen luovuttamista kunnan viranomaisille koskevia säännöksiä voitaisiin soveltaa siten, että verovuoden 2013 kiinteistöverotuksen päättymishetken mukaiset tiedot voitaisiin luovuttaa kunnille syksyllä 2013.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki**kiinteistöverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteistöverolain (654/1992) 20 a §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1131/2005, ja
muutetaan 12 b § ja 15 §:n suomenkielinen sanamuoto,
sellaisina kuin ne ovat, 12 b § laissa 1131/2005 ja 15 §:n suomenkielinen sanamuoto laissa 1152/2005, seuraavasti:

12 b §

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa

Poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä 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 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 prosenttia.

15 §

Kiinteistön arvostaminen

Tätä lakia sovellettaessa kiinteistön arvona pidetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta. Yritysvarallisuuteen kuuluvan kiinteistön arvo määrätään samojen perusteiden mukaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

2.

Laki**varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 § seuraavasti:

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.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.

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.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Edellä 1 momentin 4—6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan kuitenkin aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa.

3.

Laki**verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 14 §:n 2 momentti ja
lisätään 14 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

14 §

Tietojen antaminen kunnalle

Verohallinto voi salassapitosäännösten esittämissä pyynnöistä antaa kunnan viranomaisille kiinteistötietoja sisältävien kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvalvontaa varten tarpeelliset

1) tiedot kunnan kiinteistövelvollisista yksilöintitietoineen;

2) kunnan alueella olevan kiinteistön maapohjaa koskevat tiedot, joita ovat kiinteistön yksilöintitiedot, kaavatyyppiä, pinta-alaa, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat

tiedot, muut verotusarvon laskennan perusteena käytetyt maapohjaa koskevat tiedot sekä maapohjan ja vesivoiman verotusarvoa ja kiinteistöveroa koskevat tiedot;

3) kunnan alueella olevaa rakennusta koskevat tiedot, joita ovat rakennuksen yksilöintitiedot, rakennuksen verotusarvon laskennan perusteena käytetyt tiedot sekä rakennuksen verotusarvoa, käyttötarkoitusta ja kiinteistöveroa koskevat tiedot.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuja tietoja voidaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 19 päivänä kesäkuuta 2013

Pääministeri

JYRKI KATAINEN

Hallinto- ja kuntaministeri *Henna Virkkunen*

1.

Laki**kiinteistöverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteistöverolain (654/1992) 20 a §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1131/2005, ja
muutetaan 12 b § ja 15 §:n suomenkielinen sanamuoto, sellaisina kuin ne ovat, 12 b § laissa 1131/2005 ja 15 §:n suomenkielinen sanamuoto laissa 1152/2005, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

12 b §

12 b §

*Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa**Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa*

Poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä 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 yhden prosenttiyksikön *kunnanvaltuuston määräämää* yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 3,00 prosenttia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua korotettua veroprosenttia ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.

Kunnanvaltuusto voi kuitenkin määrätä, että myös 2 momentissa tarkoitettuun rakennuspaikkaan sovelletaan 1 momentin mukaisista veroprosenttia.

Poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä 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 *1,50 prosenttiyksikköä* yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,00 prosenttia.

15 §

Kiinteistön arvostaminen

Tätä lakia sovellettaessa kiinteistön arvona pidetään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta. Yritysvarallisuuteen kuuluvan kiinteistön arvo määrätään samojen perusteiden mukaan.

15 §

Kiinteistön arvostaminen

Tätä lakia sovellettaessa kiinteistön arvona pidetään *varojen* arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta. Yritysvarallisuuteen kuuluvan kiinteistön arvo määrätään samojen perusteiden mukaan.

20 a §

Kunnan tiedonantovelvollisuus

Edellä 12 b §:ssä mainitun kunnan on lisäksi ilmoitettava, onko kunta määrännyt 12 b §:n 3 momentissa tarkoitetun veroprosentin soveltamisesta.

20 a §

Kunnan tiedonantovelvollisuus

(2 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

2.

Laki**varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä seuraavilla vuotuisilla ikä-

Ehdotus

30 §

Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

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

alennuksilla:

1) asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus: puinen 1,25 % ja kivinen 1 %;

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

3) varasto- ja muu rakennelma 10 %;

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

5) välittömästi ydinvoimalaitostointia palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 %.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laske-
misesta.

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.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan kuitenkin aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

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 kivinen 4 prosenttia;

3) varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia;

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

5) välittömästi ydinvoimalaitostointia palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia

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

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laske-
misesta.

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.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Edellä 1 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan kuitenkin aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa.

3.

Laki**verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 14 §:n
 2 momentti ja
lisätään 14 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

14 §

14 §

*Tietojen antaminen kunnalle**Tietojen antaminen kunnalle*

Verohallinto voi antaa pyynnöstä kunnan viranomaisille lakisääteisten tehtävien hoitamista varten 6 §:n 1 kohdassa tarkoitetut tiedot. Edellä mainittuun tarkoitukseen voidaan antaa pyynnöstä myös tieto kiinteistön verotusarvosta verovelvollista koskevine tunnistetietoineen.

Verohallinto voi *salassapitosäännösten esittämättä pyynnöstä antaa kunnan viranomaisille kiinteistötietoja sisältävien kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvalvontaa varten tarpeelliset*

1) tiedot kunnan kiinteistöverovelvollisista yksilöintitietoineen;

2) kunnan alueella olevan kiinteistön maapohjaa koskevat tiedot, joita ovat kiinteistön yksilöintitiedot, kaavatyyppejä, pinta-alaa, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat tiedot, muut verotusarvon laskennan perusteena käytetyt maapohjaa koskevat tiedot sekä maapohjan ja vesivoiman verotusarvoa ja kiinteistöveroä koskevat tiedot;

3) kunnan alueella olevaa rakennusta koskevat tiedot, joita ovat rakennuksen yksilöintitiedot, rakennuksen verotusarvon laskennan perusteena käytetyt tiedot sekä rakennuksen verotusarvoa, käyttötarkoitusta ja kiinteistöveroä koskevat tiedot.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut tiedot voidaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .