

Vastaus kirjalliseen kysymykseen saariston kiinteistöverojen shokkikorotuksesta

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimitannut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Sandra Bergqvistin /r ym. näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KKV 271/2019 vp:

Onko asiasta vastaava ministeri tietoinen siitä, että Verohallinto lähettää tahallaan kiinteistöverokortteja, jotka todistettavasti suurelta osin ovat virheellisiä ja jotka pakottavat kiinteistönomistajat turvautumaan kalliisiin juridisiin prosesseihin ja

mitä ministeri aikoo tehdä veroviranomaisten oma-aloitteiselle laintulkinnan tarkistukselle, joka on äärimmäisen epäedullinen kiinteistönomistajille ja joka tietyiltä osin sitä paitsi on ristiriidassa arvostuslain 29 §:n 1 ja 4 momenttien ja luottamuksensuojan periaatteen kanssa?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kysymys liittyy sen perusteluosassa viitattuihin Verohallinnon kiinteistörekisteriinsä tekemiin tarkistuksiin, joiden johdosta useiden saaristoalueiden kiinteistöjen kiinteistöverot nousivat. Valtiovarainministeriö on saanut Verohallinnon selvitystä kiinteistöverojen tarkistuksista.

Verohallinto selvitti verovuodelle 2019 Ahvenanmaalla ja Manner-Suomen saaristokunnissa Verohallinnon käyttämissä kiinteistöjen pinta-alatiedoissa olleita virheitä. Havaittiin, että saariston kiinteistöillä oli luokiteltu metsämaaksi, maatalousmaaksi sekä muuksi maatilatalouden maaksi maa-alueita, jotka eivät enää kuuluneet maatilaan.

Kiinteistöverotuksessa maatilana on vakiintuneesti pidetty maatilatalouden tuloverolain 2 §:ssä tarkoitettua itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Kokonaispinta-alaltaan alle kahden hehtaarin suuruinen kiinteistö ei yleensä muodosta itsenäisesti maatilaa. Alle kahden hehtaarin suuruinen kiinteistö voi kuitenkin olla yhdessä muiden samaan taloudelliseen yksikköön kuuluvien kiinteistöjen kanssa osa maatilaa.

Kiinteistöverolain 3 §:n mukaan metsä ja maatalousmaa ovat, eräiden lainkohdassa mainittujen vähämerkityksellisten muiden maa-alueiden ohella, vapautetut kiinteistöverosta. Varojen arvoamisesta verotuksessa annetun lain (arvostamislaki) 32 a §:ssä tarkoitetun muun maatilatalouden maan, kuten joutomaan, arvoksi on katsottava nolla, joten näistä alueista ei tällä perusteella ole suoritettava kiinteistöveroa.

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 271/2019 vp

Kysymyksessä tarkoitetut kiinteistöveron tarkistukset eivät johtuneet laintulkinnan muutoksista, kuten kysymyksessä katsotaan, vaan puheena olevien maa-alueiden virheellisestä luokittelusta verovapaaksi maa- tai metsätalousmaaksi taikka joutomaaksi.

Virheellisesti verotettujen tai kiinteistöverotuksesta puuttuneiden alueiden tulee olla kiinteistöverotuksen piirissä samoin perustein kuin mantereellakin. Verohallinnon tulee toimittaa verotus yhdenmukaisin perustein koko maassa. Verohallinnon on myös otettava huomioon oikeuskäytäntö, josta saaristokiinteistöjen osalta on syytä mainita korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 23.9.1997/2333. Tapauksessa verovelvollisen vapaa-ajankäytössä olevaa 4,47 hehtaarin suuruista saarikiinteistöä, jota sen sijainti, käyttö ja maapohjan laatu huomioon ottaen ei voitu katsoa maa-tilaksi, ei voitu osaksikaan pitää kiinteistöverosta vapaana metsänä, vaikka sillä kasvoi puustoa.

Kiinteistöverolain 15 §:n mukaan kiinteistön arvona pidetään arvostamislain 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa. Arvostamislain 29 §:n 4 momentin mukaan Verohallinto vahvistaa vuosittain annettavalla päätöksellään verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Verohallinto ei mainitulla päätöksellä vahvista sellaisen maa-alueen arvoa, joka ei ole rakennusmaata. Jos kyseessä on muu kuin kiinteistöverolaissa verovapaaksi säädetty kiinteistö, sille on kuitenkin laskettava verotusarvo kiinteistöverotusta toimitettaessa.

Jos Verohallinnon tiedossa on, ettei kiinteistöä ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää rakennuspaikan lisämaana, tai kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen, arvostetaan nämä muun selvityksen puuttuessa 20 prosenttiin aluehintakartan osoittamasta rakennusmaan aluehinnasta, ellei kuntakohtaisissa aluehintakartoissa ole erikseen määrätty hintaa näille alueille. Kyseinen verotuskäytäntö perustuu Verohallinnon julkiseen ohjeeseen "Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa". Kyse on ohjeesta, jonka Verohallinto on antanut Verohallinnosta annetun lain 2 §:n 2 momentin nojalla oikean ja yhdenmukaisen verotuksen edistämiseksi.

Verohallinnolla ei ole aina kiinteistörekisterissään valmiiksi tietoa siitä, että tietyllä kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Niissä tapauksissa arvostuksen lähtökohtana käytetään kuntakohtaisia arvostamisperusteita ja tonttintahintakarttoja. Suomessa on noin 2,6 miljoonaa kiinteistöä, joten jokaisen kiinteistön erillinen tutkiminen ennen verovuoden verotusarvon laskemista ei ole käytössä olevien resurssien rajoissa mahdollista.

Turun saaristossa esiin tulleissa tapauksissa on verovelvollisille, joiden kiinteistöverotuksessa havaittiin virheitä, annettu asia tiedoksi ennen verotuksen vahvistamista ja veron maksuunpanoa. Verohallinto tiedotti tehtävistä tarkistuksista etukäteen myös niitä kuntia, joiden alueella mahdollisesti korjausta vaativia kiinteistöjä oli.

Kiinteistöjen omistajat saattoivat tarkistaa kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot keväällä 2019 lähetetyistä kiinteistöverotuspäätöksistä. Vaatimukset ja selvitykset tietojen mahdollisista virheellisyyksistä, kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista ja siitä, miksi alue ei kuuluisi kiinteistöverotuksen piiriin tai miksi jollekin kiinteistön alueelle ei tulisi soveltaa esitettyä aluehintaa,

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 271/2019 vp

saattoi tällöin esittää. Jokaista verovelvollista on myös informoitu tästä mahdollisuudesta. Verohallinto käsitteli asiakkaiden korjauspyynnöt normaaliin tapaan, ja jos ilmeni muutoksen tarvetta, lähetti asiakkaalle uuden korjatun verotuspäätöksen.

Jos verovelvollinen on tyytymätön päätökseen, hänellä on mahdollisuus tehdä oikaisuvaatimus. Vuoden 2019 kiinteistöverotukseen on mahdollista hakea oikaisua vuoden 2022 loppuun mennessä.

Kysymyksen perusteluosassa on vedottu luottamuksensuojan periaatteeseen, jota koskeva yleissäännös sisältyy verotusmenettelystä annetun lain 26 §:n 2 momenttiin. Periaatteen tarkoituksena on lisätä verotuksen ennakoitavuutta ja oikeusvarmuutta ja se antaa verovelvolliselle suojaa ensisijaisesti takautuvaa tulkinnan kiristämistä vastaan. Vaikka veroviranomaisen toiminnalta edellytetään johdonmukaisuutta samaa asiaa koskevissa vuosittaisissa ratkaisuisa, ei vastoin lakia toimitettu verotus saa luottamuksen suojaa siten, että verotus olisi myös jatkossa toimitettava virheellisesti.

Kysymyksen perusteluosassa on todettu, että osa kiinteistöveron tarkistuksista on koskenut luonnonsuojelualueita. Verohallinnon rekisterissä ei ole tietoja luonnonsuojelualueista, koska tätä tietoa ei säännönmukaisesti tarvita kiinteistöverotuksen toimittamista varten. Verovelvollinen voi esittää selvityksen maapohjan kuulumisesta suojelualueeseen, jolloin verotusarvoa määrittäessä voidaan edellä mainitusti ottaa huomioon se, että alueelle ei voida rakentaa.

Hallituksen ohjelman mukaan kiinteistöveron uudistamisen yhteydessä otetaan huomioon ympäristönäkökohdat, ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet vapautetaan kiinteistöverosta. Arvostamisuudistus on kaavailtu otettavaksi käyttöön vuoden 2022 kiinteistöverotuksessa. Uudistuksen yksityiskohdista ja tarkemmasta aikataulusta päätetään myöhemmin.

Helsinki 19.11.2019

Valtiovarainministeri Mika Lintilä