

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 580/2017 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen kiinteistöveron korotuksen kohtuullisuudesta

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Ulla Parviaisen /kesk näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 580/2017 vp:

Millä keinoin voidaan varmistaa, että kiinteistöveron muutokset ovat verovelvolliselle ennakoitavia ja että kiinteistöveron korotukset eivät ole kohtuuttomat ja

miten arvostusjärjestelmää on tarkoitus uudistaa, jotta kiinteistöjen verotusarvot vastaavat paremmin rakennusten markkina-arvoa?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kysymyksen perusteluosassa viitataan yksittäiseen tapaukseen, jossa maksuunpannun kiinteistöveron määrä nousi yli kaksinkertaiseksi edelliseen vuoteen verrattuna, vaikka kunnan kiinteistöveroprosentti pysyi ennallaan eikä rakennukseen ollut tehty kuin tarvittavat kunnossapitotöimet.

Tässä yhteydessä ei ole edellytyksiä arvioida, mistä maksuunpannun veron nousu kysymyksessä tarkoitettussa tapauksessa on voinut aiheutua.

Voidaan kuitenkin todeta, että vuoden 2014 alusta parannettiin kuntien mahdollisuutta vertailla Verohallinnolla olevien ja omissa rekistereissään olevien kiinteistöverotukseen vaikuttavien tietojen yhdenmukaisuutta. Lakiin verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta lisättiin säännös siitä, että Verohallinto voisi luovuttaa kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvalvontaa varten kunnan viranomaisille pyynnöstä tiedot kunnan kiinteistöverovelvollisista sekä kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot kiinteistöjen maapohjasta ja rakennuksista mukaan lukien verotusarvoa ja kiinteistöveron määrää koskevat tiedot. Oli arvioitu, että kunnilta jää saamatta useita satoja miljoonia kiinteistöverotuloja Verohallinnon rekisteritietojen puutteellisuuden vuoksi. Kiinteistöjen verotusarvojen nousu voi siten usein ainakin osin selittyä kiinteistöverotuksessa käytettävien tietojen laadun paranemisella.

Kiinteistöveromuutosten ennakoitavuuden osalta on tärkeää huomata, että Verohallinto lähettää ennen kiinteistöveron määräämistä verovelvolliselle selvityksen kiinteistöveron määräämisen perusteena käytettävistä Verohallinnon rekisteritiedoista. Verovelvollisen katsotaan antaneen tiedot saamansa selvityksen mukaisena siltä osin kuin hän ei korjaisi virheitä ja puutteita. Ennakollinen kuulemismenettely tarjoaa verovelvolliselle mahdollisuuden reagoida ennen kiinteistö-

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 580/2017 vp

veron määrittämistä, jos verotuksen perusteena olevat tiedot ovat syystä tai toisesta virheellisiä. Veron määrittämisen jälkeen on käytettävissä normaalit muutoksenhakutiet.

Kysymyksessä tarkoitettussa, valtiovarainministeriössä vireillä olevassa kiinteistöjen arvostusperusteiden uudistamisessa ei ole tarkoitus poiketa niistä peruslähtökohdista, että maapohjan ja rakennusten verotusarvo määrätään erikseen, että maapohjan verotusarvo perustuu toteutuneita maakauppoja koskeviin tietoihin ja rakennusten verotusarvo nykyisen jälleenhankinta-arvon kaltaiseen uudishankintahintaan ja vuosittaisiin ikäalennuksiin.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n 1 momentin pääsäännön mukaan maapohjan verotusarvoa määrittäessä on muiden lainkohdassa mainittujen tekijöiden ohessa otettava huomioon laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso.

Verohallinto vahvistaa vuosittain kunnittain tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Päätöksen mukaan rakennusmaan verotusarvoa laskettaessa perusteena käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Tonttihintakarttaan tai arviointiohjeeseen on merkitty rakennusmaan käyvät, aluekohtaiset arvot (aluehinta).

Nykyisin sovellettu rakennusmaan arvostusmenetelmä on kehitetty Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen VTT:n ja Verohallinnon yhteistyönä. VTT on aikanaan selvittänyt rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa. Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet on laadittu tuon selvityksen pohjalta vuoden 1993 lopun käypään hintaan. Kiinteistöverotusta varten aluehinnat on laskettu uudelleen vuonna 2006 tai aikaisemmin. Myöhemmin hintoja on korotettu hintakehitystä vastaten indeksikertoimilla.

Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa esitetyt arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin, rakentamattoman maan kauppahintoihin. Verohallinnon päätöksen mukaan tonttien ja muun rakennusmaan verotusarvoksi katsotaan 73,5 prosenttia ohjeiden mukaisesta käyvästä hintatasosta (tavoitearvo).

Rakennusten verotusarvot määräytyvät rakennustyyppikohtaisesti määritettyjen jälleenhankinta-arvojen ja vuotuisten ikäalennusten perusteella. Jälleenhankinta-arvoista säädetään vuosittain valtiovarainministeriön asetuksella. Jälleenhankinta-arvon määräytymisperusteet on aikanaan määritetty Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen empiiristen selvitysten perusteella 1970-luvun lopulla sen aikaisten rakentamisstandardien perusteella. Jälleenhankinta-arvojen yksikkökustannuksia on tarkistettu rakennuskustannusindeksin vuotuista muutosta vastaavasti. Alueellisia eroja ei oteta huomioon, vaan rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa.

Vireillä olevassa arvostamisperusteiden uudistamisessa on maapohjan osalta tavoitteena luoda uusi hintavyöhykekartta maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten koko maan kattavasti. Yhtenäisen hinnan alueet perustuisivat markkinahintoihin eli toteutuneisiin maakauppoihin ja osin myös asuntojen kauppahintatietoihin alueilla, joilla maakauppojen määrä on riittämätön hintatason määrittelyyn. Tavoitteena on, että kiinteistöille voidaan laskea maapohjan verotusar-

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 580/2017 vp

vo uutta ajantasaista hintavyöhykekarttaa hyödyntämällä siten, että jokaiselle kiinteistölle saadaan yksilöivällä kiinteistötunnuksella sijaintia vastaava arvo. Maapohjien hintakarttaa päivitetäisiin uudistuksen jälkeisinä vuosina alueellista hintakehitystä mittaavia indeksejä soveltaen.

Maanmittauslaitoksen tuottamat hinta-alueet ja niiden mukaiset aluehinnat, joita tosin ei sellaisenaan otettaisi verotuksen perusteeksi, olisivat nähtävillä Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä palvelussa. Näin läpinäkyvyys paranisi olennaisesti nykyisestä, mikä myös edistää maapohjan verotusarvojen muutosten ennakoitavuutta.

Rakennusten osalta tavoitteena on luoda järjestelmä, joka tuottaa vuosittain kiinteistöverotusta varten kaikille määritellyille rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksiköarvon ottaen huomioon alueelliset erot rakentamiskustannuksissa. Tavoitteena on luoda rakennustyyppikohtainen keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuva, alueiden kustannuserot huomioiva arvostamisjärjestelmä, jota päivitetään vuosittain. Rakentamiskustannuksiin perustuvien alueellisten erojen huomioon ottaminen siten osaltaan vähentää sitä mahdollisuutta, että kiinteistön verotusarvo voisi ylittää markkina-arvon, mikä on koettu ongelmaksi etenkin muuttotappioalueilla.

Hankkeen edetessä arvioidaan myös kiinteistöveron verotusarvon enimmäismäärää koskevaa arvostamislain 32 §:n säännöstä. Sen mukaan kiinteistön osien arvoksi katsotaan niiden käypä arvo, jos niiden verotusarvojen yhteismäärä on käypää arvoa suurempi. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi.

Helsinki 9.1.2018

Valtiovarainministeri Petteri Orpo