

Joensuun kaupungin lausunto hallituksen esityksestä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

KH 16.05.2022 § 191
3365/00.01.06/2022

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi. Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 20.5.2022.

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Kiinteistöveron perusteena olevien rakennusten ja maapohjan verotusarvot ovat jääneet yleisesti jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Lisäksi maapohjan hinnat ovat eriytyneet alueellisesti ja rakennustyyppinä on tullut lisää sen jälkeen, kun nykyinen järjestelmä on otettu käyttöön.

Uudistuksen tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja.

Tavoitteena on samalla luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle. Uusi järjestelmä olisi oikeudenmukaisempi, koska verotusarvot päivittyisivät vuosittain uusimpien tietojen perusteella. Uusia arvostamisperusteita sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa.

Rakennusten osalta verotus perustuisi keskimääräisiin rakennusluokakohtaisiin uudisrakentamiskustannuksiin. Tilastokeskus tuottaisi keskimääräiset uudisrakentamiskustannukset eri rakennustyypeille tilastoaineiston perusteella. Verotusarvon perusteena olevaan yksikköarvoon luettaisiin ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti 50 prosenttia rakennustyyppien keskimääräisistä alueellisista uudisrakentamiskustannuksista. Omakotitalon ja paritalon perusarvo olisi 45 prosenttia uudisrakentamiskustannuksista. Lisäksi omakotitalon ja paritalon yksikköarvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakentamiskustannuksen suhteessa.

Nykyisestä poiketen huomioon otettaisiin rakentamiskustannusten alueelliset erot. Verotusarvoa laskettaessa perusarvosta tehtäviä vuotuisia ikäalennuksia muutettaisiin ja perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden huomioon ottamisesta rakennusten verotusarvoa korottavana tekijänä luovuttaisiin. Ikäalennukset olisivat alussa suuremmat ja pienenisivät ajan myötä, jolloin arvojen todellinen aleneminen otettaisiin paremmin huomioon.

Maapohjan arvostamisessa keskeinen muutos olisi Maanmittauslaitoksen kauppahintatiedoista ja muista tiedoista johtamien aluekohtaisten keskimääräisten ja vuosittain päivitettävien hintojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittämisessä käytettävien aluehintojen määrittelyssä.

Kiinteistöverolain mukaisia veroprosentteja alennettaisiin verotusarvojen noustessa ja maapohjan veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli alennettaisiin 0,93–2,00:sta 0,53–1,70:aan, maapohjan 0,93–2,00:sta 0,13–2,00:aan ja vakituisen asuinrakennuksen 0,41–1,00:sta 0,35–1,00:aan. Muiden asuinrakennusten veroprosentin enimmäismäärä alennettaisiin 2,00:sta 1,90:aan ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin enimmäismäärä 6,00:sta 3,00:aan. Pääkaupunkiseudun

kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin vähimmäismäärä olisi asetettava 1,40 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Verotusarvon perusteeseen luettavien rakennuskustannusten osuuden alentuessa 75 prosentista 50 prosenttiin voimalaitosten kiinteistöveroprosentin enimmäismäärä korotettaisiin 3,10:sta 4,65:een.

Kiinteistöverolakiin lisättäisiin veron vuotuista nousua rajoittava määräaikainen säännös. Alle 10 neliömetrin suuriset talousrakennukset vapautettaisiin kiinteistöverosta.

Joensuun kaupungin lausunto:

Kiinteistöverouudistuksen tavoitteet ovat hyvät. Kiinteistöverotuksen perusteena olevat verotusarvot ovat jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Hintakehitys on eriytynyt alueellisesti, myös kuntien sisällä. Kiinteistöverotuksen arvomisperusteiden päivitys on siten lähtökohtaisesti tarpeellinen.

Kiinteistöverouudistuksen tavoitteena ei ole kiinteistöverotuksen kiristäminen. Uudistuksen vaikutusarvioinnin oletuksena on, että kunnat määrittävät kiinteistöveroprosenttinsa jatkossa siten, että verokertymä ei muuttuisi. Käytännössä rakennusten ja maapohjan arvostamisperiaatteiden muutoksista kuitenkin seuraa, että kiinteistöverotus osalla veronmaksajia kiristyy, toisilla kevenee. Toisaalta kuntakohtaiset muutokset ovat eri suuruisia riippuen veropohjan muutoksista – karkeasti, ne kunnat, joiden alueella arvot laskevat, joutuisivat saman verotason saadakseen kiristämään kiinteistöveroprosentteja ja kääntäen ne kunnat, joissa veropohja nousee, voisivat laskea kiinteistöveroprosenttejaan.

Muutosten vaikutusten arviointi lain esitöiden ja siihen liittyvien materiaalien avulla on kuitenkin haasteellista. Valmisteluaineistossa on esitetty kunnittain eri kiinteistöveroprosenttien osalta nykyinen veropohja sekä uusilla arvostamisperiaatteilla laskettu veropohja sekä laskennallinen kiinteistöveron muutostarve, jolla nykyinen kiinteistöverotuotto voidaan saavuttaa. Lisäksi aineistossa on esitetty maapohjan verotusarvojen muutokset postinumeroalueittain.

Aineiston perusteella voi arvioida muutosten suuntia, mutta kunnilla ei ole mahdollisuutta esitetyn aineiston perusteella arvioida lakiuudistusten vaikutuksia eri näkökulmista. Esimerkiksi lain valmisteluaineiston perusteella Joensuun osalta vakituisen asumisen veropohja ei käytännössä muuttuisi, vaikka arvostamisperiaatteet muuttuvat, mutta verorasitus tulee jakautumaan eri tavoin kuin tällä hetkellä. Tätä korostaa myös maapohjan verotusarvojen erilainen kehitys eri alueilla. Vaikutusten arviointi esitetyn aineiston pohjalta kunnan sisällä sekä eri alueiden välillä on kuitenkin haasteellista. Kuntien tulisi saada tarkempia tietoja uudistuksen vaikutuksista eri rakennustyypeihin ja eri alueisiin mahdollisimman nopeasti.

Uudistuksen vaikutusarviointia tulisi laajentaa myös muista näkökulmista. Huomioiden kuntatalouden kireä tilanne, kunnat lähtökohtaisesti joutunevat muuttamaan kiinteistöveroprosenttejaan siten, että nykyinen kiinteistöverokertymä turvataan. Alueellisten erojen huomioon ottaminen arvostamisperusteissa johtaa käytännössä siihen, että uudistuksen vaikutus kuntien kiinteistöveron veropohjaan ja laskennalliseen kiinteistöveroprosentin muutostarpeeseen vaihtelee kunnittain.

Esimerkiksi vakituisen asumisen veropohja kasvaa uusilla arvostamisperusteilla koko maan tasolla 1 %, mutta Joensuuta lukuun ottamatta kaikilla Pohjois-Karjalan kunnilla veropohja alenee nykyisiin arvostamisperusteisiin nähden. Käytännössä maakunnan kuntien tulee korottaa vakituisen asumisen kiinteistöveroprosenttejaan, jotta nykyinen verotulo voidaan saavuttaa. Alueilla, joissa veropohja ei muutu tai se kasvaa, säilyy veroprosentti laskennallisesti nykytasolla tai sitä voidaan alentaa. Vaikka maksettavaan veroon vaikuttaa tälläkin hetkellä verotusarvot, on kiinteistöveron tasoa kuitenkin tyypillisesti vertailtu kunnittain. Alueilla, joissa rakennusten tai maapohjan verotusarvon

muutos jää koko maan tasosta, kiinteistöveron muutos voi näyttäytyä suurelta, mikä voi vaikuttaa näiden alueiden kehitykseen negatiivisesti. Tähän tulisi erityisesti muutosvaiheessa kiinnittää erityistä huomiota ja syventää uudistuksen vaikutuksia veronsaajien näkökulmasta eri tyyppisten kuntien osalta (alueellisesti ja eri kuntatyyppit).

Uudistuksen myötä kuntien verotuksen tason eriytyminen kasvaa. Lakiesityksessä on todettu, että sote-uudistuksen myötä valtionosuuksiin sisältyvässä verotulojen tasauksessa huomioidaan puolet kuntien laskennallisesta kiinteistöverosta. Voimalaitoksista otetaan huomioon kuitenkin vain ydinvoimalaitokset. Huomioiden kuntien veropohjan erot ja kiinteistöveron merkityksen kasvu kuntien verotuloissa, kiinteistöveron laskennallinen tuotto voimalaitokset huomioiden tulee laskea täysimääräisesti kuntien verotulojen tasaukseen. Tätä puoltaa myös se, että tasauksen laskennassa huomioidaan myös laskennallinen kunnallisvero ja yhteisverotuotto täysimääräisen.

Oheismateriaalina lausuntopyyntö.

Valmistelija: talousjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

antaa edellä esitetyn lausuntonaan hallituksen esityksestä eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Timo Elo saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Talousjohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.