

Valtiovarainministeriö
Vero-osasto
Jukka Vanhanen
PL 28
0023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntöne

Luonnoksesta hallituksen esitykseksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta

Valtiovarainministeriö on 13.6.2013 pyytänyt Suomen Kuntaliitolta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esityksestä varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverotuksen verotusarvoa laskettaessa käytettävän asuinrakennusten ikäalennuksen enimmäismäärää niin, että verotusarvo olisi aina vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijaan.

Esityksessä kuvataan myös muita kiinteistöveropohjan vahvistamiseen tähtääviä toimenpiteitä joilla korotetaan rakennusten sekä rakennusmaan verotusarvoa vuodelle 2014.

Kuntaliitto pitää tärkeänä, että kunnallista kiinteistöverotusta kehitetään monin eri tavoin. Yksi kaikkein keskeisimmistä kehityskohteista tulee olla kiinteistöjen arvostamisen kehittäminen. Nykyjärjestelmässä käytössä olevat verotusarvot eivät vastaa rakennusten tai maapohjien todellisia arvoja tai rakennusten todellisia rakennuskustannuksia.

Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa on hyvin tuotu ilmi, niin rakennusten arvostamisperusteet ovat osittain vanhentuneet. Vuotuisista indeksipäivityksistä huolimatta jälleenhankinta-arvot ovat jääneet jälkeen todellisten rakennuskustannusten kehityksestä johtuen muun muassa rakennusstandardien muuttumisesta sekä muuttuneesta rakentamisen normiohjauksesta. Hallituksen esityksen luonnoksessa on tältä osin viitattu arvostamisperusteiden kehittämistarpeita koskevaan selvitykseen, jonka mukaan asuinkiinteistöjen suhde verotusarvoon vaihtelee voimakkaasti ja on lähtökohtaisesti varsin alhainen. Nykytilanne onkin huolestuttava eikä kiinteistöjen verotusarvojen määräytymistä voida pitää kaikin puolin oikeudenmukaisena.

Arvostamisjärjestelmää tulee uudistaa niin, että kiinteistöverotuksen määräytymisperusteet olisivat nykyjärjestelmää oikeudenmukaisemmat ja läpinäkyvämmät. Samalla pitää varmistua myös siitä, että tulevaisuudessa kiinteistöjen arvostamisjärjestelmä pystyy seuraamaan nykyistä paremmin kiinteistöjen arvojen tai rakennuskustannuksien muutoksia.

Lausunnolla olevassa hallituksen esityksen luonnoksessa on esitetty, että kiinteistöverotuksessa käytettävien arvostamisperusteiden mahdollisesta uudistamisesta päätetään myöhemmin. Lisäksi on tuotu esille, että uudistaminen on syytä toteuttaa käynnissä olevan Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen yhteydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kokonaisvaltaisempi arvostamisperusteiden uudistaminen on mahdollista vasta useamman vuoden päästä.

Arvostamisjärjestelmän kehittämistä tulee kuitenkin jatkaa niin, että uusien arvostamisjärjestelmien käyttöönotto on mahdollista heti tietojärjestelmien uudistamisen yhteydessä. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa on tuotu ilmi, niin nykyarvostamisjärjestelmässä on vakavia puutteita, jotka vaarantavat verovelvollisten tasavertaisen ja oikeudenmukaisen kohtelun kiinteistöverotuksessa. Valtionvarainministeriön toimialalla toimivan Verohallinnon tietojärjestelmien uudistaminen tapahtuu tietojemme mukaan vaiheittain ja laajalti. Kiinteistöverotuksen kokonaisvaltaisemman uudistamisen mahdollisimman nopean voimaan saattamisen turvaamiseksi ja verojärjestelmän oikeudenmukaisuuden lisäämiseksi

valtionvarainministeriön tulisi edistää sitä, että kiinteistöveron osalta tietojärjestelmä uudistus toteutetaan uudistuksen ensivaiheessa.

Luonnoksessa on esitetty, että riippumatta siitä, että arvostamisperusteita voidaan laajemmin uudistaa vasta tulevana vuosina, voidaan kiinteistöverojärjestelmään tehdä korjauksia jotka samalla korottavat kuntien kiinteistöverotuloja ja vähentävät nykyjärjestelmään sisältyviä puutteita. Kuntaliiton näkemyksen mukaan esitetty toimintamalli on kannatettava ja se edesauttaa mainittuihin tavoitteisiin pääsemistä.

Luonnoksessa on esitetty, että asuinrakennusten ikäalennuksen enimmäismäärää leikataan vuodelle 2014 niin, että verotusarvo olisi aina vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijaan. Perusteluissa on viitattu selvitykseen jonka mukaan asuinhuoneistojen sekä omakotikiinteistöjen ja -rakennusten arvo laskee ensimmäisten 20 vuoden aikana kohtuullisen selvästi jonka jälkeen lasku hidastuu ja 40 vuoden ikäisten asuntojen arvo on alueesta riippuen minimissään noin puolet uuden rakennuksen arvosta. Tutkimuksessa onkin suositeltu, että ikäalennusten enimmäismäärää leikataan niin, että verotusarvo olisi aina vähintään 50 % jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 %:n sijaan.

Kuntaliiton näkemyksen mukaan vuodelle 2014 esitetty ikäalennusten enimmäismäärän leikkaus on hyvin perusteltu toimenpide. Muutos korottaa käytössä olevien asuin kiinteistöjen verotusarvoja lähemmäs niiden todellisia arvoja ja lisää verotuksen oikeudenmukaisuutta. Kuntaliiton näkemyksen mukaan olisi perusteltua jatkaa asteittaisten 10 prosenttiyksikön korotusten tekemistä tulevinakin vuosina niin, että vuonna 2016 saavutettaisiin viitatus tutkimuksen mukainen 50 % vähimmäistaso jälleenhankinta-arvosta.

Toisena muutoksena on esitetty tehtäväksi 7,14 % tasokorotus jälleenhankinta-arvojen määrätymisperusteisiin. Tämä muutos on hyvin perusteltu ja tasapuolinen tapa nostaa rakennusten arvoja lähemmäs tavoiteltavia käyviä arvoja nykyjärjestelmän puitteissa. Muutos vastaa verotusarvon nostamista 70 %:sta 75 %:in jälleenhankinta-arvosta eikä siten vaaranna kiinteistöverotuksessa käytettyä varovaisuusperiaatetta.

Maapohjien arvostuksen osalta ongelmat ovat hieman erilaisia eri alueilla, kuten luonnoksessa on hyvin tuotu ilmi. Yhteistä niille on kuitenkin se, että arvoja ei ole päivitetty viimeisen viiden vuoden aikana. Silloinkin kun päivityksiä on tehty, niin ne ovat olleet osittaisia. Maapohjan osalta ehdotetut korotukset ovat varsin maltillisia. Eri yhteyksissä on voitu todeta, että tonttien hintataso on viimeisten vuosien aikana ollut nousussa. Eri käyttötarkoituksiin tarkoitettujen tonttien hintakehitys on jonkin verran eriytynyt kuten alueellisenkin kehitys. Nyt ehdotetut korotukset (kahden prosentin yleiskorotus, verotusarvon korotus 75 %:in sekä aluehintojen vähimmäisarvojen määrittely) on oikean suuntainen, mutta kehitystyötä tulee tältä osin jatkaa ja selvittää mahdollisuuksia korottaa aluehintoja alueellisesti tai käyttötarkoituksen mukaan paremmin vastaamaan hintatason todellista kehitystä. Jos kohdennetut korotukset eivät ole mahdollisia nykyjärjestelmän puitteissa, niin yleisiä tasokorotuksia on hyvä jatkaa seuraavina vuosina ennen uusien arvostamismenetelmien käyttöönottoa nykyjärjestelmän puitteissa.

Luonnoksen sivulla 3 on taulukossa verrattu jälleenhankinta-arvojen perusarvoja tavoitearvoihin kustannustietojärjestelmän mukaisiin tavoitehintoihin. Taulukosta voidaan todentaa se, että käytetyt jälleenhankinta-arvot ovat selvästi alhaisemmat kuin tavoitehinnat. Vertailua tehtäessä on syytä kuitenkin huomioida ja tuoda esille se, että käytetyt jälleenhankinta-arvot ovat 70 % yksikkökustannuksista, kun mainitut tavoitehinnat taas vastaavat 100 % rakennuskustannuksista eli luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Luonnoksessa on esitetty useita muutoksia verotusarvojen määrätymiseen liittyen. Esityksen vaikutuksia kuntien verotuloihin ja kiinteistön omistajille on kuvattu kohdassa 4. Koska muutosten yhteisvaikutusten hahmottaminen on haastavaa, olisi kannatettavaa pyrkiä esittelemään muutosten vaikutuksia luonnoksessa nyt esitettyä tarkemmalla tasolla esimerkiksi erityyppisten kiinteistöjen osalta.

Yhteenveto

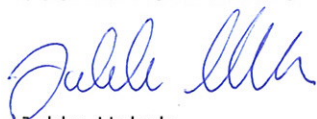
Kuntaliiton näkemyksen mukaan on tärkeää, että kiinteistöverotuksen pohjana olevia arvostamisperusteita kehitetään. Kuten on käynyt selväksi, niin arvostustaso on jäänyt niin rakennusten kuin maapohjienkin osalta jälkeen käyvien arvojen kehityksestä. Muun muassa edellä mainituista syistä nykyinen kiinteistöveron taso on varsin maltillinen ja sen osuutta kuntien verotuloista on syytä kasvattaa. Kiinteistöveron hyväksyttävyyden ja verojärjestelmän oikeudenmukaisuuden kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että verotuksen perustana olevat arvot ovat oikealla tasolla.

Hallituksen esityksen luonnoksessa esitetyt muutokset ovat kannatettavia. Muutokset kuitenkin vain paikkaavat nykyjärjestelmän puutteita ja korottavat kiinteistöveron tasoa maltillisesti. Kiinteistöverojärjestelmän kehitystyön ja uudistamisen tulee jatkua aktiivisesti seuraavinakin vuosina.

Kuten edellä on esitetty, tulee korjaavia muutoksia järjestelmään tehdä vaiheittain myös tulevina vuosina. Kiinteistöverojärjestelmää tulee kehittää niin, että veropohja on tarpeeksi laaja, verotusarvojen laskenta sekä veron määräytyminen oikeudenmukaista ja ymmärrettävää niin veronmaksajien kuin veronsaajienkin kannalta katsottuna.

Muilta osin Kuntaliitolla ei ole esitykseen huomautettavaa.

SUOMEN KUNTALIITTO



Jukka Hakola
Veroasiantuntija