



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

# Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen II seminaari

11.12.2017 Elina Pylkkänen

Arvostamisjärjestelmien uudistaminen / Seminaari Säätytalolla



Verotus

# Miksi arvostamisjärjestelmät uudistetaan?

- Arvostamisjärjestelmä on jäänyt jälkeen kehityksestä
  - Sekä viitehinnoista että teknisesti
- Kriittinen palaute lisääntyy mitä enemmän veroprosentteja (veron tasoa) korotetaan
- Verovelvolliset eivät tiedä verotusarvojen määräytymisperusteita, eivät avoimesti esillä
- Teettämämme selvitykset osoittavat mitä ongelmia ja puutteita nykyjärjestelmässä on ja miten ne pitäisi korjata
  - Kehityshanke ollut käynnissä vuodesta 2012
- Väärää tietoa uudistuksesta on helppo saada uutisoitua





## Korjausvelan kauhukuva toteutuu, jos talon kiinteistövero nousee 1000 eurosta 5000 euroon

Valmisteilla oleva kiinteistöjen ja tonttien verotusarvojen muutos saattaa tuottaa perheille ikäviä yllätyksiä, vaikka uudistuksen tavoitteena on tasapuolisuus. Vaikutukset yksittäisiin kotitalouksiin ja seutuihin voivat olla rajut.

"Keskituloisen palkansaajan voi olla mahdotonta jatkossa pitää omakotitalostaan niin hyvää huolta kuin se olisi tarpeen, **jos kiinteistövero nousee esimerkiksi 1000 eurosta 5000 euroon. Käytännössä se tarkoittaa, että talon ylläpitokustannukset nousevat yli 300 euroa kuukaudessa**", arvioi Sp-Kodin toimitusjohtaja Jukka Rantanen [Talouselämän haastattelussa](#).

Sp-Koti on kiinteistönvälitysketju, jolla on 55 toimipistettä eri puolilla Suomea.

Verotusarvojen uudistus on vielä kesken. Perusajatus on, että esimerkiksi **omakotitalon isot korjaukset nostaisivat sen verotusarvoa.**

Muutokset astuvat voimaan vuonna 2020, jos uudistus etenee niin kuin valtiovarainministeriö on kaavaillut. Periaatteet on tarkoitus lyödä lukkoon ensi ja seuraavana vuonna.

Kiinteistöverouudistus koskee yli kahta miljoonaa verovelvollista. Mukana ovat omakotitalot, lomamökit, liikekiinteistöt ja tontit.

# Uudistusta pelätään ja vastustetaan, mutta nykyjärjestelmääkään ei hyväksytä

- Verovelvollisten näkökulmasta: ei kohtelee tasapuolisesti verovelvollisia (verotusarvostus kaipaa päivitystä)
- Kuntien näkökulmasta:
  - Kiinteistötiedoissa puutteita tai tiedot eivät välity, jolloin verotuloja jää saamatta
  - Huonosti toimiva kannustin kunnallistalouteen jos verotusarvot eivät reagoi aktiivisiin infra- ja palveluparannuksiin
- Verohallinnon näkökulmasta: hallinnollista taakkaa kevennettävä
- Lainsäätäjän valvottava verokohtelun yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta sekä kohtaantoa
  - Oikeudenmukaisuuskeskustelu: Kiinteistövero määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella – ei omistajan tulojen tai varojen → tietojen ajantasaisuus varmistettava



# Miksi uudistaminen on välttämätöntä?

- Maapohjien markkina-arvoissa tapahtunut merkittäviä muutoksia, suhteelliset hintatasoerot muuttuneet
- Uusia rakennustyypppejä tullut lisää, hintataso ja –kehitys eriytynyt myös asuntojen osalta
- Kiinteistöveroon liittyy paljon odotuksia (suositukset, sote)
- Ei voida tyytyä 1970-80 luvuilla tehtyyn arvostamispohjaan, muutoin arvostamislakia olisi muutettava
- Veron tulee kohdella samanlaisia kiinteistöjä samalla tavalla (**horisontaalinen tasa-arvo**) ja tonttien hintatasoerojen tulee heijastua verotusarvoihin (**vertikaalinen tasa-arvo**)
- Jos verotusarvostus on epäoikeudenmukainen, kiinteistöverosta ei pystytä tekemään oikeudenmukaista - edes veroprosentteja alentamalla

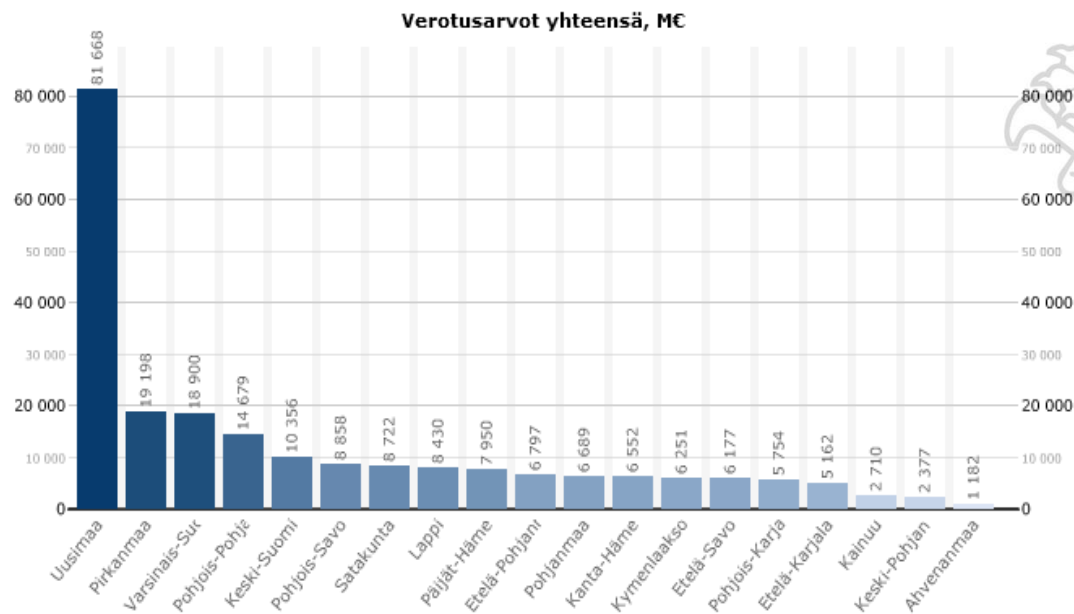
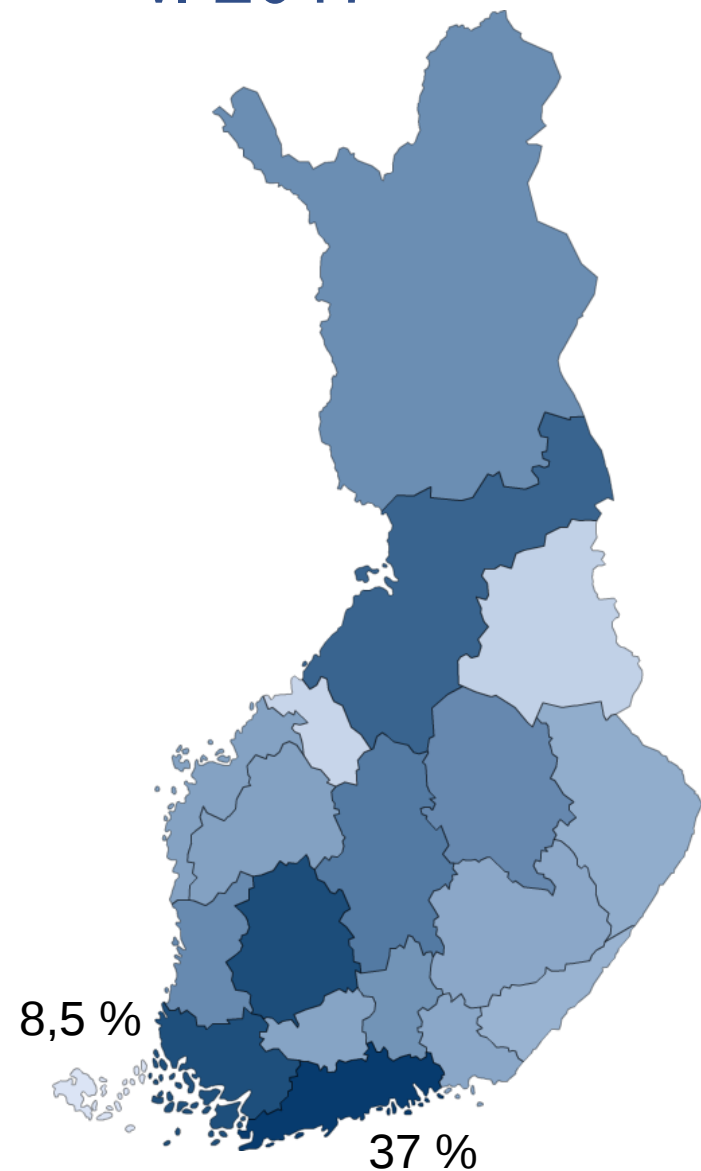


# Minkälainen olisi laajan hyväksynnän saava kiinteistövero?



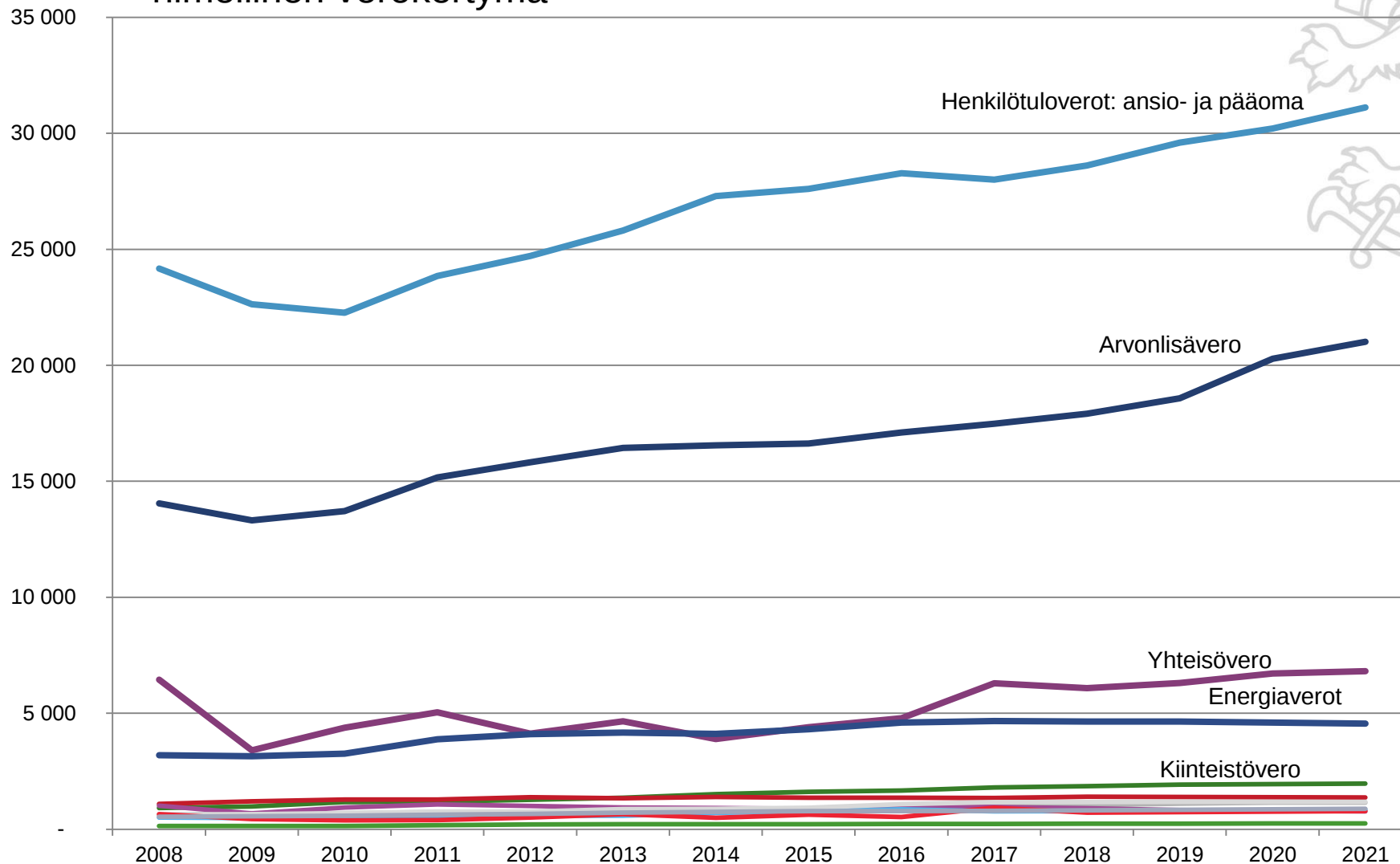
- Nykyinen arvostamisperiaate on hyvä: ei subjektiivista tai tapauskohtaista arvostamista, vaan perustuen objektiivisiin, toteutuneisiin hintahavaintoihin kokonaan
- Kustannustehokas järjestelmä (automaatioaste korkea)
- Verotusarvostus heijastaa suhteellisia hintamuutoksia
  - maapohjien ja rakennusten hinta- ja kustannuskehityksessä suuria muutoksia
  - ei epäjohdonmukaisuuksia
- Uudistus toteutetaan siten, että veron tasoa ei koroteta eikä alenneta, mutta viitehinnasto, josta verotusarvot johdetaan päivitetään ja uudistetaan
- **Hintataso ei ole verotusarvo**: varovaisuusperiaate sekä karkeistaminen
- Veroprosentti määrää veron tason!

# Verotusarvot yhteenlaskettuna maakunnittain v. 2017



# Verokertymät verolajeittain, milj. euroa 2008 – 2021\*

nimellinen verokertymä



# MaaVero –hanke edistynyt suunnitelmien mukaisesti: ilo esitellä

- Maanmittauslaitoksen työ edennyt hyvin
- Hankkeen viestintä on esimerkillistä
- Vm:n sivustoilla päivitettyä tietoa hankkeesta sekä viestintäsuunnitelma:  
<http://vm.fi/kiinteistoverouudistus>
- Rakennusten arvostamisjärjestelmäuudistus käynnistymässä ensi vuoden alussa



# Seminaarin ohjelma

13.15 – 13.35

Kiinteistöveron kannustinvaikutukset ja kohtaanto,  
johtava tutkija **Teemu Lyytikäinen**, VATT

13.35 – 13.55

Kiinteistövero kunnallisena rahoitusmuotona,  
kehittämispäällikkö **Jukka Hakola**, Kuntaliitto

13.55 – 14.20 Iltapäiväkahvi

14.20 – 14.40

Maanmittauslaitoksen MaaVero -projektin edistyminen,  
projektipäällikkö **Ari Tella**, Maanmittauslaitos

14.40 – 15.20

Projektin tuloksia tähän mennessä,  
johtava asiantuntija **Risto Peltola**, Maanmittauslaitos

15.20 – 15.30 Yleisön kysymyksiä ja keskustelua

