

Jukka Hakola, kehittämispäällikkö, verotus

2 Mikä on paikallishallinnon veropohjan tulevaisuus?

Sote- ja maakuntauudistus vaikuttaa moneen asiaan kunnissa. Myös sellaisiin joihin sillä ei heti ajattelisikaan olevan yhtymäkohtia. Yksi tällainen on kiinteistövero ja sen merkityksen olennainen kasvu kuntien taloudelle.

Kunnilta maakunnille siirtyvien tehtävien rahoittamiseksi on esitetty, että kuntien tuloveroprosentteja alennetaan noin 12,50 prosenttiyksiköllä ja kuntien yhteisöveron jako-osuus alenisi noin 31 prosentista noin 22 prosenttiin. Tämä johtaa siihen, että kuntien veropohjan tuotot vuonna 2020 tippuvat noin puoleen.

Kiinteistöveron osalta vastaavaa verotulojen siirtoa valtiolle tai maakunnille ei esitetä, vaan se olisi jatkossakin täysin kunnallinen vero. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistövero tulee jatkossa muodostamaan entistä merkittävämmän osan kuntien tuloista.

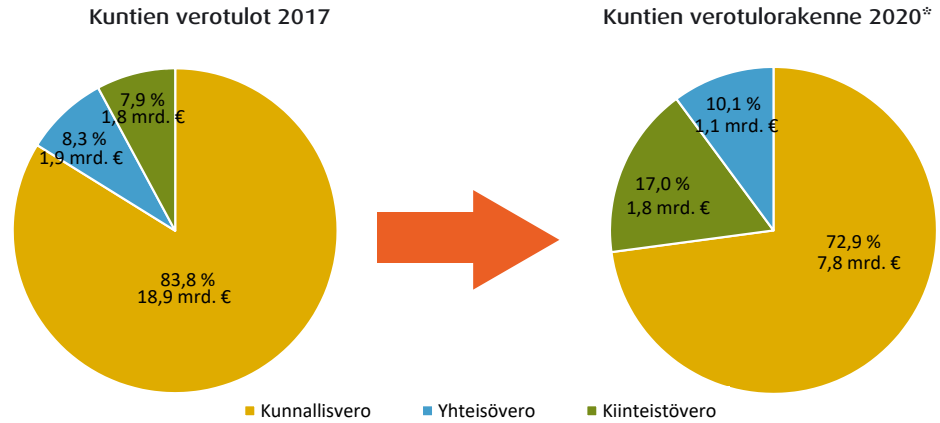
Kiinteistövero uudistuu vuonna 2020

Kiinteistöverotusta ollaan myös uudistamassa merkittävästi – riippumatta sote- ja maakuntauudistuksesta.

Kunnat ovat vuosien varrella nostaneet esille erilaisia epäkohtia kiinteistöverotukseen liittyen. Yhtenä keskeisimpänä ongelmana on nähty se, että kiinteistöjen verotusarvot ovat jääneet jälkeen reaalisesta arvonekehityksestä. Lisäksi aikojen saatossa verotusarvot ovat vääristyneet eri alueiden välillä.

Valtiovarainministeriö asetti vuoden 2016 lopulla hankkeen maapohjien verotusarvojen uudistamiseksi. Hankkeella tähdätään siihen, että vuonna 2020 maapohjien verotusarvot seuraisivat nykyistä paremmin hintojen muutoksia ja alueelliset erot vastaisivat todellisuutta.

Kiinteistöjen maapohjien arvostamisen on tarkoitus jatkossa perustua pitkälti alueen kauppahintoihin. Kaupunkien keskusta-alueille, joilla rakentamattomien kiinteistöjen kauppajoja ei juurikaan tapahdu, apuun otetaan osakehuoneistojen kauppahintojen kehitys. Näiden tietojen pohjalta luodaan uudenlaisia hinta-alueita, joiden sisällä arvostusta voidaan vielä muokata kertoimilla. Näin voidaan huomioida esimerkiksi rannan läheisyys.



* perustuu VM:n alustaviin laskelmiin 26.6.2017, vuoden 2018 tasossa

Kuvio 1. Kuntien verotulot 2017 vs. 2020

Rakennusten arvostuksen osalta vastaavanlainen hanke on asetettu joulukuussa 2017. Rakennusten arvostaminen perustuu rakennuskustannuksiin, mutta taso on jäänyt jälkeen ja eriytynyt alueittain. Rakennuskustannusten nykytaso ja alueelliset erot sekä uudet rakennustyypit on tarkoitus huomioida vuoden 2020 kiinteistöverouudistuksessa.

Rakennusten arvostamisen osalta järjestelmää on tarkoitus yksinkertaistaa huomattavasti nykyisestä. Rakennustyyppikohtaisten rakennuskustannusten määrittelyssä on tarkoitus ottaa

huomioon kullekin rakennustypille ominaiset ratkaisut ja kustannusten alueelliset erot. Tällöin rakennuksen verotusarvo määräytyy ainoastaan rakennustypille määritellyn rakennuskustannusten yksikköhinnan sekä rakennuksen koon ja iän mukaan.

Kiinteistövero tulee kohdentumaan oikeudenmukaisemmin

Verotusarvojen päivityksellä ei tähdätä kiinteistöveron kokonaismäärän kasvuun, vaan veron aiempaa oikeudenmukaisempaan jakautumiseen

verovelvollisten kesken. Toisilla verovelvollisilla kiinteistövero tulee nousemaan ja toisilla laskemaan, mutta hyvin monilla veron taso pysynee lähes entisellään.

Kuntien osalta muutoksen yhteydessä on lähdetty siitä, että kunnilla on mahdollisuus asettaa kiinteistöveroprosenttinsa vuonna 2020 tasolle, jolla sen kiinteistöveron tuotto vastaa aiempaa. Tämä tarkoittaa sitä, että uudistuksen seurauksena kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä tullaan muuttamaan. Myös muut muutokset, kuten asuinkäytössä olevan maapohjan veroprosentin erottaminen kunnan yleisestä kiinteistöveroprosentista, ovat mahdollisia.

Muutosten seurauksena kunnilla pitäisi vuonna 2020 olla käytössään huomattavasti nykyistä oikeudenmukaisempi ja läpinäkyvämpi kiinteistöveropohja. Tämän voisi ajatella johtavan siihen, että kunnat näkisivät kiinteistöveron nykyistä useammin aitona vaihtoehtona ansiotulojen verottamiselle.

Uudistuksessa veropohja säilyy verrattain vahvana

Kuntien veropohja muuttuu uudistuksessa merkittävästi, mutta kuinka suuresta ja lopullisesta muutoksesta lopulta on kysymys?

Vaikka verotuloista kunnilta siirtyy noin puolet valtiolle, puolittuvat myös kuntien kokonaisme-

not. Verotulot muodostavat jatkossakin yli 40 prosenttia kuntien tuloista, ja kunnilla säilyy nykyisenkaltainen oikeus kunnallisverotuksessa ja kiinteistöverotuksessa. Ainoastaan yhteisöveron jako-osuuden leikkaus kaventaa kuntien veropohjaa pysyvästi.

Kunnallisveroprosentin leikkaus toteutetaan verovuodelle 2020, mutta sen jälkeen kunnallisveroprosenttien suuruutta tai muutoksia ei esitetä rajoitettavaksi. Kunnallisveron veropohja jopa hieman laajenee uudistuksen yhteydessä.

Veronmaksajien verorasitusta ei haluta kasvattaa. Verotuksen painopisteen siirtyessä valtionverotukseen, siirretään myös tiettyjä verovähennyksiä valtionverotukseen. Kunnallisverotuksen efektiivisyys paraneekin muutosten seurauksena siten, että yksi kunnallisveroprosentti tuottaa vuonna 2020 noin 1,1 miljardia euroa, kun vuonna 2019 tuoton arvioidaan olevan vajaa 1 miljardia euroa.

Kiinteistöveron osalta veropohja tulee muuttamaan verotusarvojen uudistamisen kautta. Veropohjan laajuus muuttuu kuntien välillä ja jotta-kuinkin samassa suhteessa muuttunevat kuntien kiinteistöveroprosenttien väliset erotkin. Lisäksi on huomioitava, että kiinteistövero on vuonna 2020 palaamassa 50 prosentin painoarvolla mukaan verotuloihin perustuvaan valtionosuuksien tasaukseen. Tämä tarkoittaa, että kiinteistöverotus saa entistäkin suuremman painoarvon kuntien taloudessa.

Veropohjan perusrakenne on kunnossa, mutta kehitettävää löytyy

Sote- ja maakuntauudistuksen alkuvaiheissa keskusteltiin myös siitä, että verojärjestelmää tarkasteltaisiin muutoksen yhteydessä laajemmin, muun muassa kunnallisen veropohjan osalta. Tämän suuntaiseen uudistukseen ei valtion taholta löytynyt ymmärrystä ja valtion puolelta vedottiin uudistuksen massiiviseen kokoon, sen hallittavuuteen sekä aikatauluun.

Tulevaisuudessa on kuitenkin hyvä miettiä avoimesti sitä, mitkä veromuodot ovat kunnallisten palveluiden rahoittamiseen parhaita ja oikeudenmukaisimpia sekä luonteeltaan sellaisia, joilla on yhteys kunnan toimintaan.

Kunnan elinvoiman edellytyksien kehittäminen on uudistuksen jälkeen yksi kuntien keskeisistä tehtävistä. Yhteisövero-osuudella ja alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksien paranta-

misella on selkeä ja luonteva yhteys, joten sen roolia tulee enemmän korostaa kuin pienentää.

Luonteva yhteys on myös kaikkien kuntalaisten tulojen, niin ansio- kuin pääomatulojenkin verottamiseen. Pääomatulojen jääminen nykyisellään kunnan verotusoikeuden ulottamattomiin aiheuttaa syystäkin vastalauseita. Kaikki kuntalaiset eivät osallistu mahdollisuuksiensa mukaan kunnan palveluiden rahoittamiseen. Veropohjaa tuleekin tältä osin laajentaa.

Kunnallisesta veropohjasta, ja samalla kunnallisveroprosenttien vaihteluvälin kohtuullisuudesta, voidaan pitää huolta myös siirtämällä kunnallisia verovähennyksiä valtionverotukseen nyt, kun uudistuksen myötä valtionverotuskin laajenee alemmille tulotasoille.

Kiinteistövero on luonteeltaan pysyvä, ennustettava ja sen tuotto on vakaa, joten se on hyvänä pohjana kunnallisten palveluiden rahoituksessa.

KUNTAKOHTAINEN VEROTULOJEN ENNUSTEKEHIKKO

Kunnilla on mahdollisuus tilata koko maan ennustekehikon tiedoista johdettu kuntakohtainen ennustekehikko, joka on tarkoitettu kuntien talousjohdolle kunnan omien verotulojen ennustamisen apuvälineeksi.

Kuntakohtainen
kehikko on
maksullinen palvelu,
180 €/vuosi (+ alv).

KUNNALLISVERON VEROPOHJA				KOKO MAA , Mijj. €			
ANSIOTULOT	2015	2016	2017**	2018**	2019**	2020**	2021**
Palkkatulot yhteensä	82 351	83 752	85 600	87 600	89 400	91 800	94 600
Muutos %	1,1	1,7	2,2				3,1
Eläketulot	29 363	30 113	31 210				
Muutos %	2,7	2,6	3,6				
Työttömyysturva	4 991	4 870	4 470				
Muutos %	6,6	-2,4	-8,2				

KIINTEISTÖVERON VEROPOHJA JA MAKSETTAVA VERO				KOKO MAA , Mijj.€			
VEROTUSARVOT JA PROSENTIT / VEROVUOSI	2015	2016	2017	2018**	2019**	2020**	2021**
Yleisen kiinteistövero-% alaiset							
maapohja	43 631	44 286	44 878	46 000	47 000	48 000	49 000
rakennukset	51 242	52 467	53 185	53 500	54 500	55 000	55 500
0) 0,99	0,99	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
935	958	1 040	1 055	1 076	1 092	1 108	
115 467	116 096	117 450	122 000	125 000	128 000	130 000	
1) 0,46	0,47	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
527	541	575	597	612	627	637	
7 864	7 896	7 914	8 200	8 400	8 600	8 700	
1,07	1,11	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
84	88	91	94	97	99	100	
1 629	1 675	1 802	1 840	1 880	1 920	1 950	
6,1	2,9	7,5	2,1	2,2	2,1	1,6	

MAKSETTAVA YHTEISÖVERO				KOKO MAA , Mijj.€			
VEROVUOSI	2015	2016	2017**	2018**	2019**	2020**	2021**
VEROTETTAVA TULO	22 422	27 603	27 200	29 600	32 100	33 500	34 700
Muutos %	2,1	23,1	-1,5	8,8	8,4	4,4	3,6
Yhteisöveroprosentti	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
MAKSUUNPANTAVA VERO	4 484	5 521	5 440	5 920	6 420	6 700	6 940
Yhtiöveron hyvitys	0	0	0	0	0	0	0
MAKSETTAVA YHTEISÖVERO	4 484	5 521	5 440	5 920	6 420	6 700	6 940
Kuntaryhmän osuus	0,3687	0,3092	0,3034	0,3135	0,3135	0,3135	0,3135
KUNTIEN OSUUS YHT.VEROSTA	1 653	1 717	1 650	1 860	2 010	2 100	2 180
Muutos %	5,2	3,8	-3,9	12,7	8,1	4,5	3,8
Kuntien osuus manner-Suomessa	1 643	1 706	1 640	1 850	2 000	2 090	2 170
Kuntien osuus Ahvenanmaalla	10	10	10	10	10	10	10