

---

# Kiinteistöverotuksen uudistus

Taloustorstai 26.10.2017

Jukka Hakola  
Kehityspäällikkö, verotus



# Kiinteistöverouudistus ja muut kiinteistöverotuksen muutokset

- Muutokset vuosille 2018 ja 2019
- Tilitykset syksyllä 2017
- Kiinteistöverouudistus
  - » Maapohjien uudistus
  - » Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistus
- Seminaari 11.12.2017 Säätytalolla ja Kunta TV

# Kiinteistöverotuksen muutokset 2018

- Hallitusohjelman mukainen 25 miljoonan euron korotus ja lisäksi 25 miljoonan euron korotus kompensoimaan varhaiskasvatusmaksujen alentamista
- Yleisen kiinteistöveroprosentin ala- ja ylärajaa korotetaan 0,93—1,80 prosentista 1,03—2,00 prosenttiin (pakkokorotus 170 kunnassa, 48 milj.€)
- Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin ala- ja ylärajaa korotetaan 0,93—1,80 prosentista 1,03—2,00 prosenttiin (89 kuntaa, 1 milj. €)
- Tuulivoimapuistot voimalaitosprosentin piiriin (4-5 milj.€)

# Kiinteistöverotuksen muutokset 2018

- Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen muutettuna
- Yleisen kiinteistöveroprosentin ylärajaa korotetaan 1,80 prosentista 2,00 prosenttiin
- Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentin ylärajaa korotetaan 1,80 prosentista 2,00 prosenttiin
  - > Molemmissa vaihteluväli 0,93-2,00%
- Tuulivoimapuistot voimalaitosprosentin piiriin

# Kiinteistöverotuksen muutokset 2019

- Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin ylärajaa korotetaan 0,90 prosentista 1,00 prosenttiin
- Voimalaitosten kiinteistöveroprosentin ylärajan korotus peruttiin -> nykyinen vaihteluväli säilyy

# Kiinteistöveron tilityksiä lokakuussa

- Kiinteistöverojen toisen erän eräpäivä oli tänä vuonna jo 16.10., josta johtuen suurin osa toisen erän maksuista tilitetään poikkeuksellisesti marraskuun sijaan lokakuussa
- Marraskuussa tilitettävästä määrästä vähennetään edellisvuosien tavoin luonnollisten henkilöiden veronpalautukset
  - » Tämän vuoksi marraskuussa kunnilla on aiempaa enemmän negatiivisia tilityksiä. Mikäli tilitys menee negatiiviseksi, veronsaaja voi halutessaan maksaa summan maksatuserittelyltä löytyvän maksuohjeen mukaisesti
  - » Mikäli negatiivista määrää ei makseta, se vähennetään seuraavan kuukauden tilityksessä.

# Kiinteistöverouudistus

- Kiinteistöjen verotusarvojen laskentamenetelmät päivitetään
  - Valtiovarainministeriö asetti joulukuussa 2016 hankkeen uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten (VM142:00/2016)
  - Taustalla aiempi kiinteistöverotuksen kehittämishanke ja sen selvitykset:
    - Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten, Yrjänä Haahtela, 2013
    - Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa, Risto Peltola, 2014
    - Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa, Risto Peltola, 2015
  - Selvityksissä käsitelty nykyisen järjestelmän puutteita ja kehitystarpeita
    - Nykyiset verotusarvot eivät vastaa käypiä arvoja ja hajonta suurta
  - Uudelle hankkeella vastataan näihin tarpeisiin ja uudistetaan järjestelmää

# Kiinteistöverouudistus

- Kiinteistöjen verotusarvojen laskentamenetelmät päivitetään
  - Luodaan koko maan kattava uusi hintavyöhykekartta maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten kiinteistöverotuksessa
  - Käyttöön vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa
  - Rakennusluokitus ja rakennusten verotusarvot tavoitteena uudistaa samassa aikataulussa
  - Hankkeisiin liittyen järjestetään seminaari 11.12.2017 Säätytalolla
  - Lisätietoa ja materiaalia: [www.vm.fi/kiinteistoverouudistus](http://www.vm.fi/kiinteistoverouudistus)

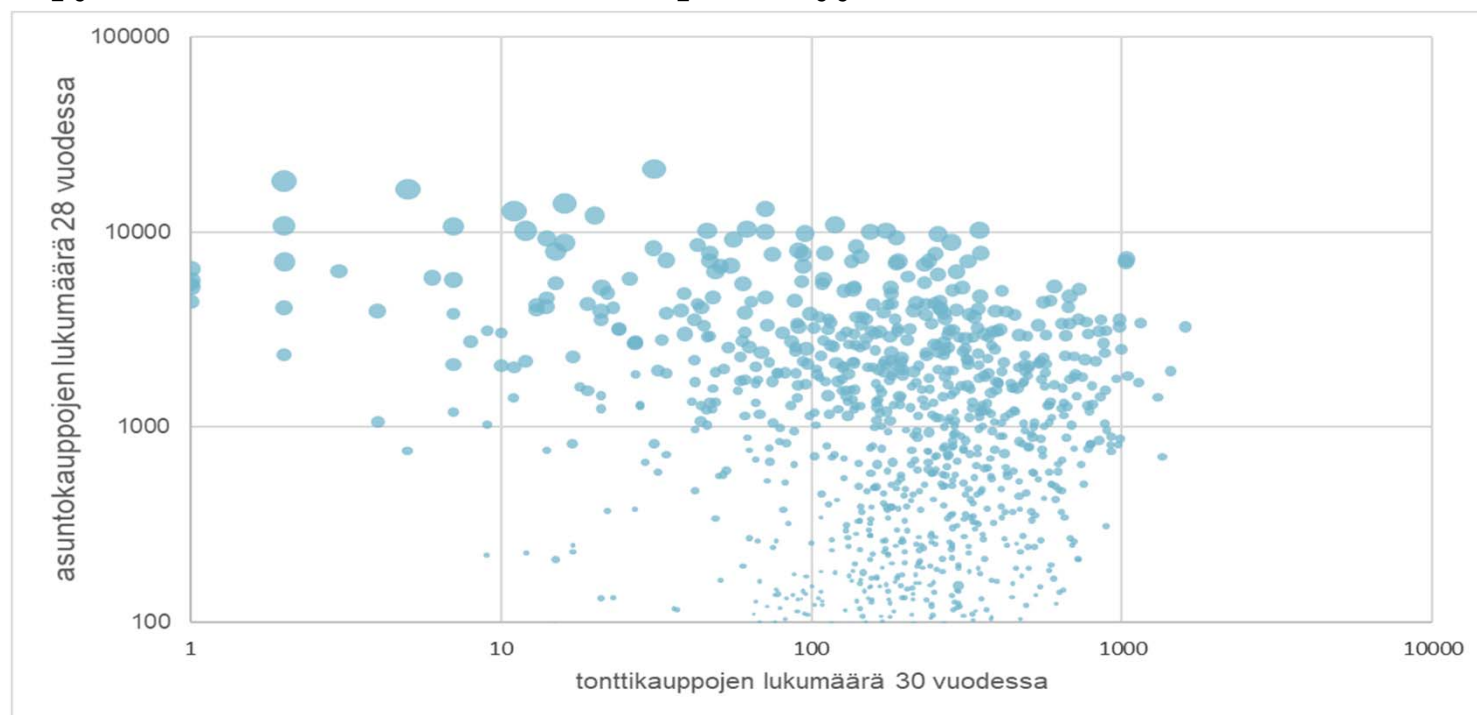


# Hanke/projektikonkaisuus



# Hintainformaation saatavuus. Asunto- ja tonttikauppojen lukumäärät postinumeroalueittain.

Ympyrän koko suhteessa asuntokaupan volyymiin



# Kolme menetelmää muodostaa hinta-alueet ja laskea maapohjan verotusarvo

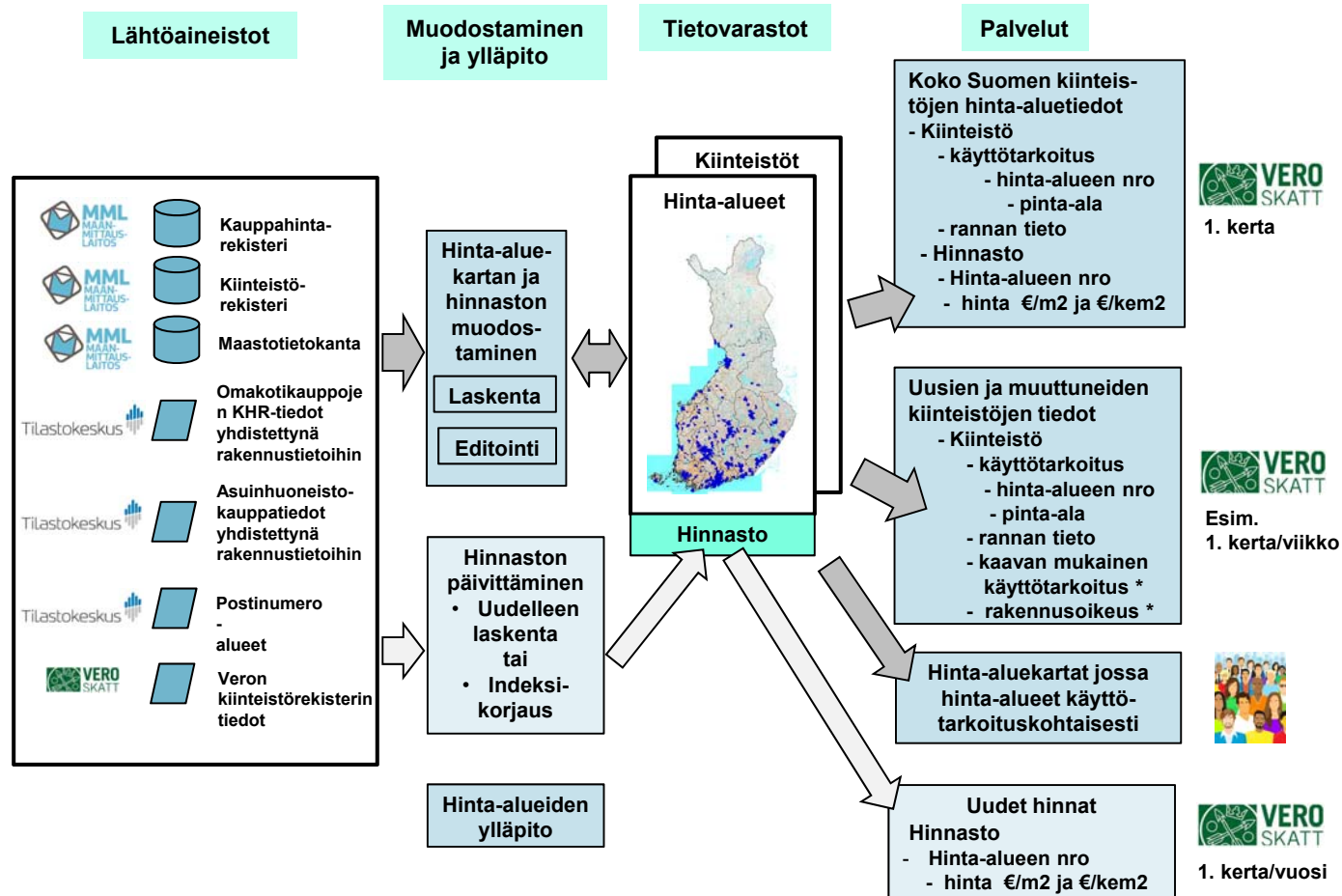
	tarkkuus	tärkeys	vaikeus
lähimmät asuntokaupat	1	2-3	1
lähimmät tonttikaupat	2	1	2
postinumeroalueen keskihinta	3	2-3	3

## Eri kohteissa ehdotetaan käytettäväksi menetelmiä seuraavasti:

	kallis sijainti	keski- hintainen sijainti	halpa sijainti
<b>AK -tontit</b>	lähimmät asuntokaupat	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat
<b>muut asuntotontit</b>	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta
<b>loma-asuntotontit</b>	lähimmät tonttikaupat	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta
<b>liike- ja toimistotontit</b>	lähimmät tonttikaupat	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta
<b>teollisuus- ja varasto</b>	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta	postinumero- alueen keskihinta
<b>osuus veropohjasta (%)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>20</b>
<b>osuus pinta-alasta (%)</b>	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>70</b>







# MaaVero järjestelmäkokonaisuus

13

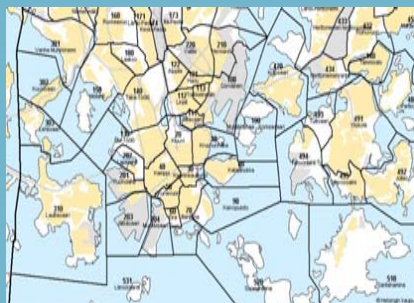


# Hinta-aluekartan muodostaminen

## Lähtöaineistot

-  Kiinteistökaupat (KHR)
-  Kiinteistötiedot (KR)
-  Maastotiedot (MTK)
-  Postinumeroalueet
-  Rakennustiedot (RHR)
-  Asuntokaupat

## Hinta-aluekartta



## Hinnasto

Hinta-alue nro, €/m2, €/kem2

....  
....  
....

## Käyttötarkoitukset

- AP+ AO - Asuinpientalo- ja erillispientaloalue
- AR - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue
- AK - Asuin kerrostaloalue
- K - Liike- ja toimistorakennusalue
- T - Teollisuus- ja varastorakennusalue
- APEK - Asuinpientaloalue, jolla ei asemakaavaa
- R - Loma- ja matkailualue

Käyttötarkoituskoh-  
taiset  
aluetasot paikkatietojärjestelmässä

# Hinta-aluekartan hinnaston vuosittainen ajantasaistaminen

Uusimmat kauppahintatiedot

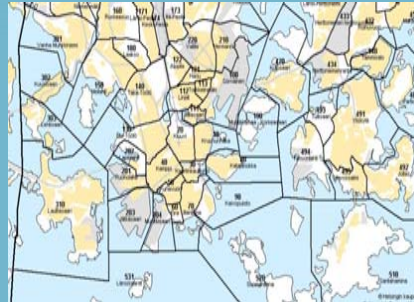


Kiinteistökaupat (KHR)



Asuntokaupat

Hinta-aluekartta



Uusi hinnasto

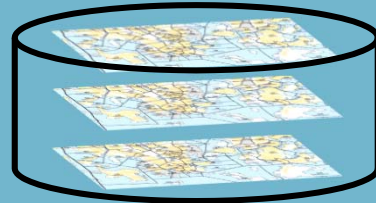
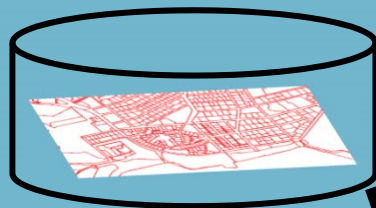
Hinta-alue nro, €/m<sup>2</sup>, €/kem<sup>2</sup>

.....  
.....  
.....



# Palvelu maapohjan verotusarvosta verottajalle

Kiinteistöt



Hinta-alueet

Kiinteistön hinta-alueet

Kiinteistö 740-583-4-46, rantatieto

- AP 572301, x m2
- AK 109341, y m2
- ...

Hinnasto

AP 572301, xx €/m2, yy €/kem2, rantakerroin  
AP ...  
AK 109341, xx €/m2 yy €/kem2  
AK ...

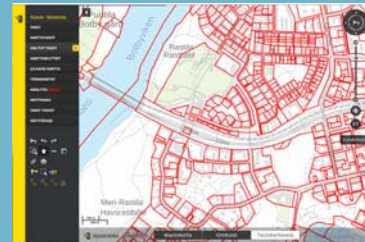
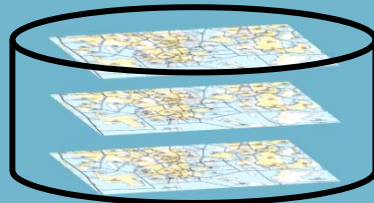
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



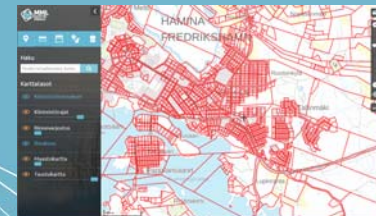
# Palvelu maapohjan verotusarvosta kansalaisille

Hinta-alueet sopivalla karttapohjalla (kuvassa vain karttapohja)

Hinta-alueet



tai



+

Hinta-alueiden muodostumisen perusteet

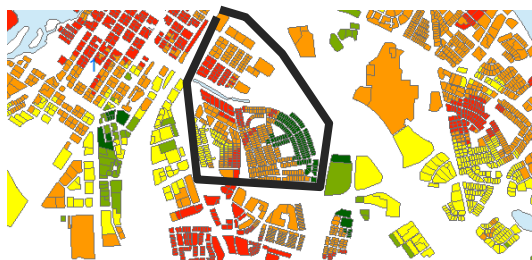


# Hinta-alueiden muodostaminen paikkatieto-ohjelmistolla

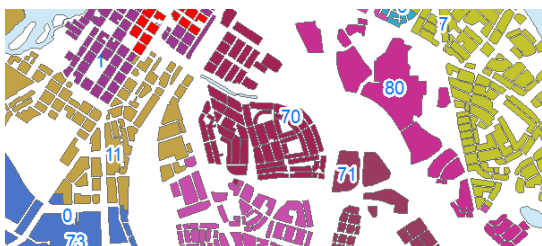
Tilastollisten laskennan tulokset paikkatieto-ohjelmistoon



Hinta-alueiden rajaaminen mahdollisimman automaattisesti



Hinta-alueen hinnan laskenta tonttikauppojen perusteella



tai



# Kiinteistöverouudistus

- Yhteenveto:
  - » Ehdotetun arvostamismenetelmän käyttöönotto lisäisi veron ajantasaisuutta, oikeudenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä
  - » Menetelmä on objektiivinen: se perustuu toteutuneisiin kauppahintatietoihin
  - » Aluehinnat olisivat avoimesti verovelvollisten nähtävillä, samoin aluehintojen laskentaperusteet

# Kiinteistöverouudistus

- Hankkeen aikataulusta:
  - » Tavoitteena on saada koko maan kattava hinta-aluekartta valmiiksi vuoden 2019 jälkipuoliskolla
  - » Uusia verotusarvoja on tarkoitus soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa
  - » Koelaskelmia käytössä keväällä 2018
    - Tällöin sovitaan yhteistyöstä joidenkin kuntien kanssa tulosten tarkastelussa
    - Koelaskelmia käytetään myös veroprosenttien vaihteluvälien määrittelyyn
    - Lainsäädännön muutokset eduskuntaan vuonna 2018, jos rakennusten arvostamishankkeen aikataulu sen sallii

# Kiinteistöverouudistus

- Hankkeen toimesta järjestetään ajankohtaisia seminaareja 2 kertaa vuodessa Säätytalolla
- Seuraava seminaari 11.12.2017 klo 13
- Seminaaria mahdollista seurata myös etänä Kunta TV:n kautta Taloustorstai Extra lähetyksenä
- Seminaarien aineistoa ja muuta ajankohtaista tietoa hankkeen sivustolla:  
<http://vm.fi/kiinteistoverouudistus>