



09.05.2022

Asia/18

## § 359

### Lausunto valtiovarainministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

HEL 2022-004454 T 00 01 06

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

#### Lakiluonnos

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



Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

## Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka korjaa varsin hyvin vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Niin maapohjan kuin rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy kuitenkin eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmasto- ja politiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuutta on perusteltu, ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä ole vielä niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia, eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Muun muassa tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy



kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat keskimääräistä enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

Hallituksen esitysluonnoksessa on esitetty verotietolakiin lisäystä, jonka mukaan kunnalla olisi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta kertaluovutuksena vuoden 2024 kiinteistöveroprosenttien määräämistä varten kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen aluehintatiedot ja ne tiedot maapohjista, rakennuksista ja rakennelmista joita on käytetty vuodelta 2023 toimitetussa kiinteistöverotuksessa sekä tiedot kiinteistöjen verotusarvosta, käyttötarkoituksesta ja kiinteistöverosta. Tämä kertaluovutus on erittäin tarpeellinen. Kuntien tarpeet huomioiden kyseinen kertaluovutus olisi toteutettava viimeistään huhtitoukokuussa 2023, jotta kunnilla on mahdollisuus tehdä tarvittavat laskelmat ja vaikutusarviot kuntien vuoden 2024 talousarviovalmistelujen aikatauluissa.

Lisäksi kiinteistöverotuksen kokonaisuudistukseen liittyy välillisesti kuntien valtionosuusjärjestelmään sisältyvä veropohjan tasausjärjestelmä. Vuodesta 2023 eteenpäin tasausjärjestelmään sisältyy puolet kiinteistöveron veropohjasta. Kuntien näkökulmasta kiinteistöverotuksen tuleminen mukaan tasausjärjestelmään nykyisellä mallillaan ei ole tarkoituksenmukainen tilanne. Lisäksi kiinteistöverouudistus tulee vaikuttamaan tasausjärjestelmän kautta kuntien saamien valtionosuuksien euromääräiseen tasoon, ja siksi kunnille tulisi tarjota nähtäville vaikutusarvioita siitä, miten tasausjärjestelmä tulisi muuttumaan kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden sekä veroprosenttien vaihteluvälien muuttuessa.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

#### Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m<sup>2</sup>. Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Man-



nerheimintien varren sijaitsevan ja melulta suojatun viereisen, sisäkadun varrella sijaitsevan asuinkerrostalon välillä voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan markkina-arvotasoa. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m2 perusteisia aluehintoja.

#### Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esiityksen perusteluissa ei ole määritetty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

#### Käyttötarkoituksellisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määrittellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.



Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

#### Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

#### Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

##### Talusrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talusrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla uusi rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa vuoden 2022 syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Rakentamislakiluonnoksen mukaan alle 30 neliömetrin suuruinen talusrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talusrakennuksia ja katok-



sia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut talousrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

#### Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

#### Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.



Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamis uudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta

## Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Uusien arvostamisperusteiden käyttöönoton edellyttämä säädösvalmistelu käynnistettiin valtiovarainministeriössä loppuvuonna 2017 yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitys, jonka tarkoituksena oli sisältää arvostamis uudistuksen toteuttamisen edellyttämät lainsäädäntömuutokset, oli kaavailtu annettavaksi vuoden 2018 syksyllä, ensi vaihe. Veroprosenteista oli suunniteltu annettavaksi eri esitys vuoden 2019 syksyllä, toinen vaihe.

Lausuntopalautteen perustella päätettiin kuitenkin, että uudistus toteutetaan yhdellä kertaa kaksivaiheisen toteuttamisen sijasta, jotta verotusarvojen uudistamisesta ja veroprosenttien vaihteluväleistä voidaan päättää yhdellä kertaa. Näin myös vaikutuksia voitiin arvioida tarkemmin. Tämä merkitsi, että uudistusta ei voitu toimeenpanna kaavailusti vuoden 2021 kiinteistöverotuksesta lähtien.



Nyt käsiteltävänä oleva esitysluonnos on vuoden 2018 esitysluonnoksen tapaan valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa ja pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaiselta osin vuoden 2018 esitysluonnokseen. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille ikälennusprosentit ja ikälennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Valtiovarainministeriö on pyytänyt kaupungilta lausuntoa asiassa. Määräaika lausunnon antamiselle on 20.5.2022

## Lausunnon valmistelu

Lausunto on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston yhteistyönä. Lausunto perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoon, johon on lisätty kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston täydennys sekä lausunnon loppuun kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 3.5.2022 äänin 7-6 hyväksymä seuraava vastaehdotus: "Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta."

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessa 3.5.2022 hyväksynyt seuraavan vastaehdotuksen yksimielisesti: "Samalla lautakunta edellyttää, että toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä tarkennetaan kaupungin tietopohjaa tyhjien asuntojen määrästä ja syistä joista ne ovat tyhjillään. Lisäksi selvityksessä myös arvioidaan ja esitetään mahdollisia toimenpiteitä asiaan puuttumiseksi. Selvitys tehdään syyskuun 2022 loppuun mennessä."

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot





6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Valtiovarainministeriö

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 275

HEL 2022-004454 T 00 01 06

### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

## Lakiluonnos

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

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituskohaisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.



Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

## Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka varsin hyvin korjaa vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Sekä maapohjan että rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmastopolitiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuus on perusteltu ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä vielä ole niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Mm. tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee kuitenkin saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat km. enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että tämä lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

## Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin



## Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m<sup>2</sup>. Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Mannerheimintien varren ja melulta suojaavan viereisen, sisäkadun varren asuinkerrostalotontilla voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan markkina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m<sup>2</sup>- pohjaisia aluehintoja.

## Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen perusteluissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

## Käyttötarkoitukskohtaisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteut-



tamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

#### Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen, periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

#### Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin



## Talusrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talusrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa kulu- van vuoden syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Lakiluonnoksen mukaan alle 30 kerrosneliömetrin suuruinen talusrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut talusrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

## Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

## Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä



paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntaakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.

Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjontaa ei jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuu distusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Samalla lautakunta edellyttää, että toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä tarkennetaan kaupungin tietopohjaa tyhjen asuntojen määrästä ja syistä, joista ne ovat tyhjiillään. Lisäksi selvityksessä myös arvioidaan ja esitetään mahdollisia toimenpiteitä asiaan puuttumiseksi. Selvitys tehdään syyskuun 2022 loppuun mennessä.

Käsittely



03.05.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Samalla lautakunta edellyttää, että toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä tarkennetaan kaupungin tietopohjaa tyhjien asuntojen määrästä ja syistä, joista ne ovat tyhjillään. Lisäksi selvityksessä myös arvioidaan ja esitetään mahdollisia toimenpiteitä asiaan puuttumiseksi. Selvitys tehdään syyskuun 2022 loppuun mennessä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjien asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Jaa-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0



Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehtotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6 - 7.

26.04.2022 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi  
Mari Randell, asiakkuusjohtaja, puhelin: +358 9 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: +358 9 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Olli Järvinen, projektipäällikkö, puhelin: +358 9 310 33420  
olli.jarvinen(a)hel.fi  
Ari Hietämäki, Taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: +358 9 31036567  
ari.hietamaki(a)hel.fi  
Maria Nelskylä, Kaupunginsihteeri, puhelin: +358 9 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi