



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUS

Tutkimuskatsauksia

2007 5

HEIKKI HELIN

Kiinteistövero:

Suuret kaupungit 1993–2007



Verkossa

ISSN 1796-7236

ISBN 978-952-473-970-2

Painettu

ISSN 1455-7266

LISÄTIETOJA

Heikki Helin

p. (09) 310 78394

sukunimi.etunimi@phnet.fi

Sisällysluettelo

Esipuhe	2
1 Johdanto	3
2 Lainsäädäntö	4
3 Kiinteistöverot	10
3.1 Kiinteistöveroprosentit	10
3.2 Verotusarvojen muutos	14
3.3 Kiinteistöverot 1993-2007	16
3.4 Helsingin, Espoonja Vantaan verotusarvojen muutos	22
4 Yhteenveto	23
Liitteet:	
Liite 1a. Helsingin kaupungin esitys valtiovarainministeriölle kiinteistöveron porrastamisesta	24
Liite 1b. Valtiovarainministeriön vastaus Helsingin kaupunginhallitukselle 17.2.1999	25
Liite 1c. Verohallituksen lausunto (12.12.1999) Helsingin kaupungin esityksestä	26
Liite 2. Suurten kaupunkien kiinteistöverot milj.e ja euroa/asukas 1993–2006	28
Liite 3a. Esimerkkejä pientalotontin verotusarvon ja veron muutoksista 2006 ja 2007	29
Liite 3b. Esimerkkejä rivitalotontin verotusarvon ja veron muutoksista 2006 ja 2007	29
Liite 4. Helsingin tonttien verotusarvot tonttityypeittäin 2006	30

Esipuhe

Kiinteistöverolaki tuli voimaan 1.8.1992. Ensimmäisen kerran kiinteistövero kannettiin vuodelta 1993. Uusi kiinteistövero korvasi kiinteistöjen harkintaverotuksen, asuntotulon verotuksen ja katumaksun. Samassa yhteydessä poistettiin manttaalimaksu. Erikoistutkija Heikki Helin on tarkastellut 10 suurimman kaupungin kiinteistöverojen kehitystä vuodesta 1993 alkaen.

Kiinteistövero on kuntien kannalta vakaa tulo. Muissa maissa kiinteistöveron merkitys paikallishallinnon tulolähteenä on Suomea huomattavasti suurempi. Esimerkiksi anglosaksisissa maissa se on paikallishallinnon tärkein vero.

Helin tarkastelee raportissaan kiinteistöjen verotusarvojen, veroprosenttien ja kiinteistöveron kehitystä. Asukaslukuun suhteutettuna kiinteistöveron tuotto on pääkaupunkiseudun kaupungeissa muita suomalaisia kaupunkeja suurempi. Tämä johtuu korkeammista verotusarvoista.

Verotusarvot ovat vuosien kuluessa jääneet korjaamatta. Niiden reaalin arvo on joinakin vuosina jopa alentunut. Nyt arvoja on tarkistettu. Tonttien verotusarvot nousevat keskimäärin 30 prosenttia Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Arvot jopa niin jälkeenjääneitä, että arvonkorotukset on jaksotettava useammalle vuodelle. Arvojen korotus merkitsee luonnollisesti kiinteistöveron korotusta.

Markus Laine
vs. tutkimusprofessori

1 Johdanto

Vuoden 1993 suuren verouudistuksen jälkeen kuntien verot olivat kunnan tulovero (kunnallisvero), kiinteistövero, osuus yhteisöverosta ja koiravero. Tässä tarkastellaan kiinteistöveroa ja sen kehitystä pääasiassa 10 suurimmassa kaupungissa.

Kunta voi itse päättää vapaasti kunnan tuloveroprosentin. Kiinteistöverolaissa on lailla määritelty veroprosenttien ala- ja ylärajat, joiden puitteissa kunnan veroprosentin on oltava.

Valtio on pelkän verojen keräämistehtävän lisäksi käyttänyt kiinteistöverotusta muihinkin tarkoituksiin. Alarajaa korottamalla se on vahvistanut kuntataloutta (L 1026/1999). Tällaisen kuntatalouden vahvistamisen maksavat kuntalaiset korotettuina kiinteistöveroina. Kiinteistöverotuksen avulla valtio on myös pyrkinyt nopeuttamaan asuntorakentamiseen kaavoitetun rakennusmaan saamista asuntotuotannon käyttöön (L 1131/2005).

Luvussa 2 tarkastellaan karkeasti kiinteistöverotuksen lainsäädännön muutoksia.

Luvussa 3 kuvataan kiinteistöveron eri osatekijöiden kehitystä vuosina 1993–2007. Kohteina ovat kiinteistöveroprosentit, kiinteistöjen verotusarvot ja kunnille kertynyt kiinteistöveron määrä. Tarkastelussa on kolme näkökulmaa: kaikki kunnat, 10 suurinta kuntaa ja Helsinki.

Tässä käytetty aineisto kattaa eri osatekijöiden osalta eripituiset ajanjaksot. Suomen Kuntaliitolla on kattavat kuntakohtaiset tilastot kiinteistöveroprosenteista vuosilta 1993–2007. Tilastokeskuksen tilastot kiinteistöveron määrästä kattavat vuodet 1993–2006. Kiinteistöjen verotusarvoista on tässä käytettävissä tiedot vuosilta 1998–2006. Helsingin kiinteistöveroista on käytettävissä verohallituksesta saadut vuosittaiset lomakkeet 1992–2007.

Kiinteistöverojen tarkastelun tekee ajankohtaiseksi se, että verottaja on korottamassa kiinteistöjen verotusarvoja pääkaupunkiseudulla. Arvoja ei ole korotettu moneen vuoteen, vaan verojen kasvu on johtunut pääasiassa uudesta rakentamisesta ja kaavoituksesta. Eräissä kaupungeissa on keskusteltu kiinteistöveroprosenttien alentamisesta, millä haluttaisiin eliminoida arvojenkorotuksesta seuraava kiinteistöveron kasvu.

2 Lainsäädäntö

Pääministeri Harri Holkerin hallituksen ohjelmassa¹ todettiin, että asuntotulon verotuksesta, kiinteistötulon harkintaverotuksesta ja katumaksusta luovutaan ja korvataan ne kiinteistöverolla.

Vuonna 1993 toteutettiin pääomatulo- ja yritysverouudistus². Uutta verolainsäädäntöä sovellettiin ensi kerran vuodelta 1993 toimitetussa verotuksessa

Hallituksen esityksessä (HE 50/1992) kiinteistöverolain tavoitetta kuvattiin seuraavasti:

Vuotuinen kiinteistöverotus muodostuu rahamääräisten kiinteistötulojen verotuksen lisäksi nykyisin muun muassa kiinteistöjen harkintaverotuksesta, asuntotulon verotuksesta, katumaksusta ja manttaalimaksusta. Järjestelmä on sekä oikeudellisesti että taloudellisesti ja hallinnollisesti hajanainen. Jokaisen mainitun veron ja maksun perusteisiin liittyy lisäksi erityisiä ongelmia.

Järjestelmä on oikeudellisesti hajanainen siinä mielessä, että kiinteistöihin liittyviä veroja ja maksuja koskevia säännöksiä on useissa säädöksissä, jotka eivät perustu yhtenäiseen käsitteistöön ja systematiikkaan. Harkintaverotusta koskevat säännökset sisältyvät vuonna 1958 annettuun verotuslakiin (482/58). Asuntotulon verotus perustuu vuonna 1973 annettuun lakiin asuntotulon verottamisesta eräissä tapauksissa (505/73). Katumaksusta säädetään vuonna 1980 voimaan tulleessa laissa kunnalle suoritettavasta katumaksusta (670/78). Manttaalimaksusta säädetään maalaiskuntain kunnallishallinnosta vuonna 1898 annetussa asetuksessa.

Järjestelmä on hallinnollisesti hajanainen, koska kiinteistöjen omistukseen ja hallintaan sekä kiinteistötuloihin liittyvien eri verojen ja maksujen määrääminen ja maksuunpano on eri viranomaisten asiana. Tulo- ja varallisuusverotuksen toimittaa verohallinto, kun taas katumaksun määrää ja maksuunpanee kunnanhallitus pääasiassa verohallinnon määräämien kiinteistön arvojen perusteella. Manttaalimaksun kantamisesta päättää kuntakokous maksuunpanon ollessa kunnanhallituksen asiana.

Järjestelmä on myös taloudellisesti hajanainen. Koska nykyinen kiinteistöverojärjestelmä koostuu kattavuudeltaan rajallisista ja osin päällekkäisistä veroista ja maksuista, eri kiinteistöille aiheutuva kokonaisrasitus vaihtelee suuresti. Tällainen vaihtelu voi johtaa rasitusten ja lievennysten kasautumiseen tavalla, jota lain-säättäjät ei ole tarkoittanut. Lopputuloksena on järjestelmä, jonka verotuotto on melko pieni, vaikka rasitus voi yksittäisten taloudenpitäjien kannalta nousta joissakin tapauksissa korkeaksi.

Nykyisiin veroperusteisiin liittyy muitakin epäkohtia. Kunnallisen harkintaverotuksen perusteet eivät vastaa niitä täsmällisyysvaatimuksia, jotka nykyaikaiselle verolainsäädännölle tulee asettaa. Asuntotulon verotus ei ole saavuttanut yleistä hyväksyntää, koska omistusasunnosta saatavaa laskennallista etua ei ole mielletty tuloksi vastaavalla tavalla kuin rahamääräisiä tuloja. Katumaksulla ei ole onnistuttu jakamaan kunnan kädunpitokustannusten rahoitusta riittävän hyväksyttävällä tavalla. Manttaalikunnilla ei ole enää entiseen tapaan tehtäviä, joiden rahoituksesta on perusteltua huolehtia veronluonteisella maksulla.

Hyvän kiinteistöverojärjestelmän tavoitteita ei voida toteuttaa tekemällä yksittäisiä muutoksia mainittuja veroja ja maksuja koskeviin lakeihin. Tällaisiin muutoksiin ei ole mahdollista poistaa mainittujen verojen ja maksujen perimmäisiin perusteisiin eikä myöskään järjestelmän hajanaisuuteen liittyviä ongelmia. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että kiinteistöjen harkintaverotus, asuntotulon verotus ja katumaksu korvattaisiin yhtenäisellä kiinteistöverolla. Samassa yhteydessä poistettaisiin vanhentunut manttaalimaksu.

Kansainvälisen taloudellisen yhdentymisen edetessä kiinteistöjen merkitys vakaana verotuskohteena korostuu. Kiinteistöjä ei ole mahdollista siirtää tulonmuodostuksen tai kulutuksen tavoin maan rajojen ulkopuolelle. Kiinteistöverolle on ominaista myös kiinteistöihin liittyvän vakuusarvon takaama fiskaalinen varmuus. Laaja-

¹ Pääministeri Harri Holkerin hallituksen ohjelma on osoitteessa:

[http://www.valtioneuvosto.fi/tietoa-valtioneuvostosta/hallitukset/hallitusohjelmat/vanhat/holkeri/Hallitusohjelma - Holkeri112891.jsp](http://www.valtioneuvosto.fi/tietoa-valtioneuvostosta/hallitukset/hallitusohjelmat/vanhat/holkeri/Hallitusohjelma_-_Holkeri112891.jsp)

² HE 200–209/1992, asetuskokoelma 1535–1547/1992.

alainen kiinteistövero täydentää verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen kohdistuvia paineita.

Keskeinen kiinteistöveron taustanäkökohta on, että kiinteistöjen omistajat hyötyvät merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen ja julkisiin palveluihin tehdyistä investoinneista. Nämä voivat sekä lisätä kiinteistöistä saatavaa juoksevaa hyötyä että nostaa merkittävästikin kiinteistöjen arvoja. Yhtenä kiinteistöjen verotukseen vaikuttavana tekijänä on sen vuoksi syytä ottaa huomioon etu- eli hyötymisperiaate, jonka mukaan on perusteltua, että kiinteistöjen omistajat osallistuvat kyseisten julkisten menojen rahoittamiseen.

Erilaisten kiinteistöjen verokohtelun oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus on toteutettavissa vain, jos kiinteistöt ovat mahdollisimman kattavasti verotuksen piirissä. Tämän vuoksi kiinteistövero kohdistuisi laajasti sellaisiin kiinteistöihin, jotka eivät ole korvattaviksi ehdotettujen verojen ja maksujen kohteena. Kiinteistöveron on oltava sopusoinnussa myös verojärjestelmän yleisten tavoitteiden kanssa. Hyvä verojärjestelmä on oikeudenmukainen, taloudellista tehokkuutta edistävä, fiskaalisesti tehokas, hallinnollisesti edullinen ja verovelvollisille ymmärrettävä.

Kiinteistöverolaki (654/92) tuli voimaan 1.8.1992. Kiinteistövero³ kannettiin ensimmäisen kerran vuodelta 1993. Uusi kiinteistövero⁴ korvasi kiinteistöjen harkintaverotuksen, asuntotulon verotuksen ja katumaksun kuten hallitusohjelmaan oli kirjattu. Samassa yhteydessä poistettiin manttaalimaksu. Veron kohteena olivat useimmat kiinteistöt, mutta verovapaiksi jäivät mm. metsät ja maatalousmaa. Kiinteistövero menee kiinteistön sijaintikunnalle ja kunnanvaltuusto päättää kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen.

Kuntien keskusjärjestöt yrittivät lain valmisteluvaiheessa haarukoida kiinteistöveron kuntakohtaisia vaikutuksia laskelmalla, joka sisälsi kuntakohtaisia tietoja kiinteistöveron yhteydessä poistettavien verojen ja maksujen tuotosta ja esimerkkejä kiinteistöveron tuotosta eri kiinteistöveroprosentteja käyttäen⁵. Laskelmiin liittyi monia varauksia. Niiden mukaan kiinteistövero lisäisi jonkin verran kuntien tuloja, mikäli ei tyydyttäisi aivan minimiprosenttiin⁶.

Kiinteistöveron kohteena on kiinteistö, jolla laissa tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä maarekisteriin, tonttikirjaan tai kiinteistörekisteriin. Kiinteistön arvon perusteella kunnalle suoritetaan vuotuista kiinteistöveroa. Kiinteistövero menee kokonaan kiinteistön kotikunnalle.

Verosta kokonaan tai osittain vapaita kiinteistöjä ovat:

- Metsä- ja maatalousmaa (maatilan tuotantorakennukset rakennuspaikkoineen kuuluvat veron piiriin)
- Autiokirkot, linnat, linnoitukset sekä luostarit

³Laki verotuslain harkintaverotusta koskevien säännösten kumoamisesta (655/92) ja laki asuntotulon verotamisesta eräissä tapauksissa annetun lain kumoamisesta (656/92) tulivat voimaan 1.8.1992. Asuntotulon verotus ja harkintaverotus toimitettiin viimeisen kerran vuodelta 1992 toimitetussa verotuksessa ja katumaksu pantiin maksuun viimeisen kerran kalenterivuonna 1992. Kiinteistöveron käyttöönoton yhteydessä poistui myös manttaalimaksu, kun laki maalauskuntien kunnallishallinnosta annetun asetuksen 79 §:n 2 momentin kumoamisesta (658/92) tuli voimaan 1.1.1993. Manttaalivero kannettiin viimeisen kerran vuodelta 1992.

⁴Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöverolaiksi sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi HE 50/1992.

⁵Suomen Kaupunkiliitto, Kiinteistöveron taloudelliset vaikutukset 14.4.1992 .

⁶Poistettavat (milj. mk): katumaksu 516, asuntotulon vero 276, harkintaverot 221, yhteensä 1 014. kiinteistöveron verokertymät: minimi 764, keskiarvo 1 911, maksimi 3 057.

- Suomen aluevalvontaan käytettävät rakennukset ja rakennelmat ja muut kiinteistöt siltä osin kuin niitä käytetään puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeena, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtana, tutkimus-, tai koelaitoksena, varastona tai varikkona
- Yleiset vedet

Verosta vapaita ovat myös kiinteistöt siltä osin kun niitä käytetään torina, katuna, rakennuskaavatieenä, yleisenä tienä tai yleisen raideliikenteen väylänä sekä kiinteistö siltä osin kuin niitä käytetään hautausmaana. Kunta ei ole verovelvollinen omalla alueellaan omistamista kiinteistöistä.

Kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruuden sadasosaprocentin tarkkuudella samalla kun se vahvistaa varainhoitovuoden veroäyrin hinnan seuraavien veroprosenttien mukaan. Seuraavassa on esitetty vuonna 1993 käyttöön otetut periaatteet:

- Yleisen kiinteistöveroprosentin vuonna 1993 oli vähintään 0,20 % ja enintään 0,80 % kiinteistön arvosta.
- Vakinaiseen asumiseen käytetyn rakennuksen vero oli vähintään 0,10 % ja enintään 0,40 %.
- Muuhun asumiseen käytetyn rakennuksen⁷ (esimerkiksi kesämökin) vero on enintään 0,50 prosenttiyksikköä enemmän kuin vakinaisen asunnon, kuitenkin yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin rajoissa.
- Voimalaitokseen kuuluvan rakennuksen tai rakennelman veroprosentti on enintään 1,00 % rakennuksen tai rakennelman arvosta.

Kiinteistöveron määrä lasketaan varallisuusverotuksessa määrätyn (tai samoilla perusteilla lasketun) verotusarvon perusteella. Verotusarvo määrätään kaavamaisin perustein, ja se määrätään erikseen tontille ja rakennukselle.

Tontin verotusarvo määrätään tonttikarttojen avulla. Kartan tonttien hinnat on laskettu ottamalla huomioon toteutuneiden kauppojen lisäksi mm. kunnan maapolitiikka ja kaavatiedot. Tonttihintakarttojen tietoa ei kuitenkaan suoraan oteta verotusarvoksi, vaan tavoitteena on 73,5 % karttojen ja arviointiohjeiden osoittamasta arvosta.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva rakennuksen hankintamenon osa. Muiden rakennusten verotusarvo saadaan jälleenhankinta-arvon ja ikäalennusten perusteella. Jälleenhankinta-arvo määrätään valtionvarainministeriön vuosittain antaman päätöksen perusteella. Siinä määrätään yksityiskohtaisesti, mitä pitää ottaa huomioon jälleenhankinta-arvoa laskettaessa. Periaatteessa päätöksen perusteena on käytetty 70 %:a keskimääräisistä rakennuskustannuksista. Arvostuksissa ei kuitenkaan oteta huomioon alueellisia eroja, eikä rakennuksen myyntiarvolla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ole merkitystä.

Verotusarvon saamiseksi vähennetään vielä vuotuiset ikäalennukset. Ikäalennuksista on määrätty varallisuusverolaissa, ja ne vaihtelevat rakennustyypeittäin. Ikäalennukset eivät kuitenkaan voi vähentää kiinteistön arvoa alemmaksi kuin 20 %:iin kiinteistön jälleenhankinta-arvosta.

⁷Muiden asuinrakennusten ja voimalaitosrakennusten ja rakennelmien veroprosenttien määrääminen ei ole pakollista. Jos näille ei määrätä erillistä veroprosenttia, menee vero näistä yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Kiinteistöverolakiin on tehty vuosien varrella monia muutoksia. Osa on ollut veroteknisiä, osassa on muutettu veroprosenttien ala- ja ylärajoja

1589/1992

Tekninen muutos, jossa poistettiin kiinteistövero etuoikeutta koskenut 38 § ja muutettiin 36 §:ää siten, että kiinteistön omistajan vaihtuessa uusi omistaja vastaa suorittamatta olevasta kiinteistöverosta. (HE 181/1992)

1084/1993

Säädöksiä täydennettiin ja tarkistettiin muun verolainsäädännön muuttumista vastaaviksi. Verosta vapautettiin mm. Suomen Kansallismuseo ja valtion taidemuseo sekä Helsingin oopperatalo. (HE 159/1993)

698/1994

Verotuksen muutoksenhakujärjestelmää koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä muutettiin lain 27 §:ää.

280/1995

Kiinteistöverolakiin lisättiin uusi 13a § vuoden 1996 alusta lukien.

Poiketen siitä, mitä 11 §:ssä kiinteistöveroprosentin alarajasta säädetään, kunnanvaltuusto voi määrätä maamiesseuran, nuorisoseuran ja työväenyhdistyksen omistaman yhdistys- ja seurantaloon kiinteistöveroprosentin 0,20 alemmaksi, jos rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tässä pykälässä tarkoitetun rakennuksen kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

1580/1995

Verohallintolain ja verotusmenettelyä sekä eräiden siihen liittyvien lakien uudistamisen yhteydessä tarkennettiin niihin liittyviä pykäläiä.

541/1996

Verotuksen ennakkotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä muutettiin ko. pykäläiä

476/1998

Hallitus pyrki käyttämään kiinteistöveroa eräänä elementtinä tulopoliittisen sopimuksen jälki-järjestelyissä. Niinpä hallituksen esityksen 29/1998 perusteluissa todettiin seuraavasti:

Tulopoliittista sopimusta vuosille 1998 ja 1999 koskevaan neuvottelutulokseen liittyen hallitus ilmoitti eräistä verotuloja vähentävistä veroperustemuutoksista. Hallitus ilmoitti samassa yhteydessä ratkaisuihin, joilla muutosten vaikutuksia kuntien talouteen lievennetään. Rahoitusvajetta on tarkoitus kattaa noin 500 miljoonalla markalla kiinteistöveron vaihteluväliä korottamalla ja tarkistamalla kunnallisten sosiaali- ja terveystalujen maksuperusteita. Ajatuksena oli, että kiinteistöveroa nostamalla kunnat voisivat kattaa rahoitusvajetta noin 400 miljoonalla markalla.

Kiinteistöveroprosenttien vähimmäis- ja enimmäismääriä ehdotetaan korotettaviksi. Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin alarajaan ehdotetaan tehtäväksi 0,10 prosenttiyksikön korotus 0,20 prosentista 0,30 prosenttiin ja ylärajaan 0,20 prosenttiyksikön korotus 0,80 prosentista 1,00 prosenttiin. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluvälin alarajaa ehdotetaan korotettavaksi 0,05 prosenttiyksiköllä 0,10 prosentista 0,15 prosenttiin ja ylärajaan 0,10 prosenttiyksiköllä 0,40 prosentista 0,50 prosenttiin. Muiden asuinrakennusten enimmäisveroprosenttiin ehdotetaan tehtäväksi 0,10 prosenttiyksikön korotus siten, että tämä veroprosentti voisi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti. Nykyisin ero voi olla enimmillään 0,50 prosenttiyksikköä. Voimallaitosten enimmäisveroprosentteja ehdotetaan korotettaviksi 0,40 prosenttiyksiköllä. Voimallaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin

sovellettava enimmäisveroprosentti nousisi siten 1,00:sta 1,40:een ja ydinvoimalaitokseen kuuluvien rakennusten ja rakennelmien enimmäisveroprosentti 1,80:sta 2,20:een.

Eduskunta⁸ ei hyväksynyt esitystä muutoin kuin korotti yleisen kiinteistöveroprosentin ylärajaa 1,00:aan (ennen 0,80) ja vakituisen asunnon ylärajaa 0,50:een (ennen 0,40). Lisäksi muun kuin vakituisen asunnon veron eron maksimi vakituiseen asuntoon korotettiin 0,60 prosenttiin (ennen 0,50) lisäämällä vakituisen asunnon ylärajaa. Voimalaitosten ja ydinvoimalaitosten prosenttien korotus hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Hallitus pyrki siis korvaamaan kunnille vähennysten korottamisesta aiheutuneen menetyksen pakottamalla kuntia nostamaan kiinteistöveroprosenttien alarajoja ja korottamalla sosiaali- ja terveystalvelujen maksuja. Maksajina olisivat olleet samat kuntalaiset, jotka saivat hyödyn verovähennysten kasvusta.

506/1998

Verotuksen oikaisulautakuntaa koskevien muutosten vaikutukset huomioitiin kiinteistöverolakiin (HE/1998)

532/1998

Verotilityslain muutosten huomioitiin kiinteistöverolaissa

1026/1999

Kun hallitus ei saanut eduskunnassa hyväksytyä kiinteistöveroprosenttien korotuksia, teki se uuden esityksen kiinteistöveroprosenttien korottamiseksi. Hallituksen esityksen (100/1999) mukaan kiinteistöveron vähimmäisveroprosentteja ehdotettiin korotettavaksi siten, että yleinen kiinteistöveroprosentti olisi 0,50–1,00 ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,22–0,50. Lisäksi esityksessä ehdotettiin, että kunta voisi määrätä erikseen rakentamattomalle rakennuspaikalle vähintään 1,00 prosentin ja enintään 3,00 prosentin suuruisen veroprosentin. Korkeampaa veroprosenttia sovellettaisiin asemakaavan mukaiseen, saman omistajaomistuksessa olevaan, rakentamattomaan, rakennuskelpoiseen rakennuspaikkaan.

Kunnan ei ollut pakko määrätä rakentamattomille rakennuspaikoille korkeampaa veroprosenttia. Siinä tapauksessa kiinteistölle määrätään kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin mukaisesti. Erikseen määrättävää rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia on lain perusteluiden mukaan tarkoituksenmukaista käyttää niissä kunnissa, joissa on huomattava asuntojen kysyntä ja joissa rakennuskelpoista rakennusmaata on merkittävästi muiden kuin kunnan omistuksessa.

Esitys tuli hyväksytyä⁹ ja uusia veroprosentteja sovellettiin vuodelta 2000 toimitetussa verotuksessa¹⁰

1348/1999

Verotustietojen julkisuutta ja salassapitoa koskevien lakien muutokset koskevat myös kiinteistöverolakia

⁸476/1998, 26.6.1998

⁹1026/1999, 12.11.1999

¹⁰Rakentamattomalle tontille kunnanvaltuusto saattoi määrätä veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001.

912/2001

Euron käyttöönoton verolainsäädäntöön edellyttämien muutosten takia muutettiin 22 §:ää koskien veron alarajaa.

1266/2001

Päivitettiin kiinteistöverolakia vastaamaan muuta lainsäädäntöä, kun luovuttiin veroäyriin käsitteestä muuttamalla 11 §:ää.

1131/2005

Rakentamattoman asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakennuspaikan veron korotus¹¹
Hallituksen esityksessä (145 / 2005) todettiin:

Lakiin lisättiin uusi 12 b § Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa:

Poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään yhden prosenttiyksikön kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 3,00 prosenttia.

Korotetun kiinteistöveron arvioitiin lisäävän kiinteistöverotuloja lakiehdotuksen piiriin kuuluvissa kunnissa 1–2 miljoonalla eurolla.

Samalla (14 §) korotettiin ydinvoimalaitoksen kiinteistöveroprosentti 2,20 prosentista ja muun voimalaitoksen kiinteistöveroprosentti 1,40 prosentista 2,50 prosenttiin¹². Vesi- ja tuulivoimalaitokseen, jonka nimellisteho on enintään 10 megavolttiampeeria, sovellettaisiin kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistövero

Vuoden 2006 alusta voimaan tulleella valtiosuuslainsäädännön uudistuksen myötä voimalaitoskiinteistöjen veroprosentin korotuksesta tuleva hyöty tuli voimalaitoksen sijaintikunnalle, eikä se vähennä kyseisen kunnan valtiosuuksien määrää

¹¹Laki kiinteistöverolain muuttamisesta (L 1131 / 2005, HE 145 / 2005 vp.)

¹² HE 145 / 2005: Vuonna 2005 runsaat 120 kuntaa perii alueellaan olevista voimalaitoskiinteistöistä kiinteistövero voimalaitoksille erikseen määrätyn veroprosentin mukaan. Laskennallinen kiinteistövero näiden kuntien voimalaitoksista vuonna 2005 on 22,8 miljoonaa euroa, mistä ydinvoimalaitoskiinteistöjen osuus on 4,8 miljoonaa euroa ja muiden voimalaitosten 18,0 miljoonaa euroa. Osuus koko kiinteistöveron tuotosta, 704 miljoonasta eurosta, on 3,2 prosenttia. Jos huomioon ei oteta pienvoimaloiden kiinteistöveroprosentin alenemista nykyisestä 1,2 prosentista kunnan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin, korotus 2,5 prosenttiin nostaa veron kertymää 14,5 miljoonalla eurolla, mistä ydinvoimaloitteiden osuus olisi 0,65 miljoonaa euroa. Vaikutus on laskettu olettaen, että nykyisin ylärajaa soveltavat kunnat nostavat prosentin uuteen ylärajaan. Jos kaikki erillistä veroprosenttia soveltavat korottavat sen ylärajalle, vaikutus lisääntyy 0,4 miljoonalla eurolla. Vuonna 2006 voimalaitokselle oli määritelty kiinteistöveroprosentti 159 Manner-Suomen kunnassa.

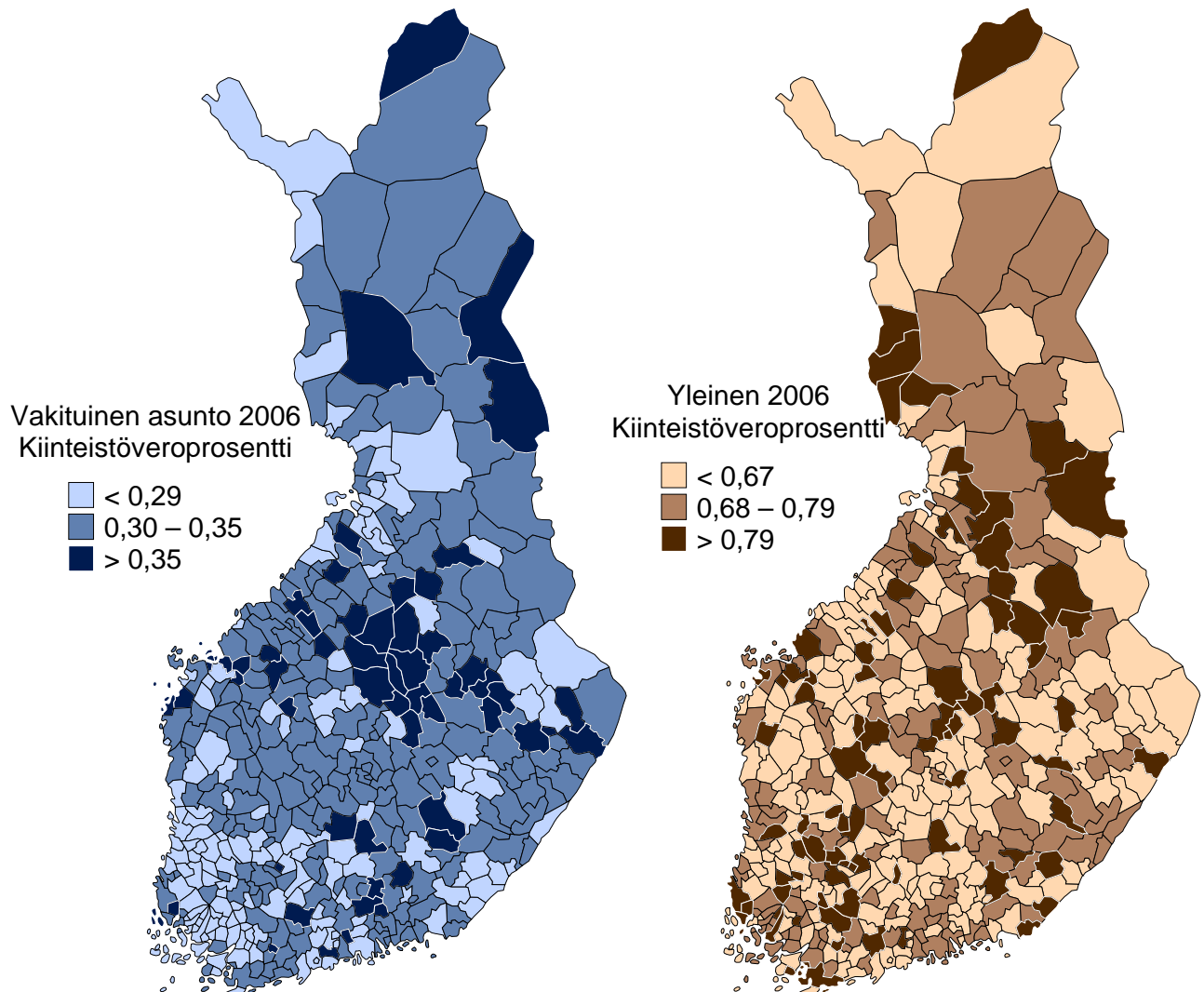
3 Kiinteistöverot¹³

3.1 Kiinteistöveroprosentit

Vuonna 2006 vakituisen asunnon kiinteistöveron koko maan aritmeettinen keskiarvo oli 0,29. Kaikkiaan 10 kunnan prosentti oli vähintään 0,45¹⁴. Vakituisen asunnon minimiprosentti 0,22 oli 51 kunnassa.

Yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2006 oli 23 kunnassa 1,00. Minimiprosentti 0,50 oli 60 kunnassa.

Kuvio 1. Kiinteistöveroprosentit 2006: yleinen ja vakituinen asunto



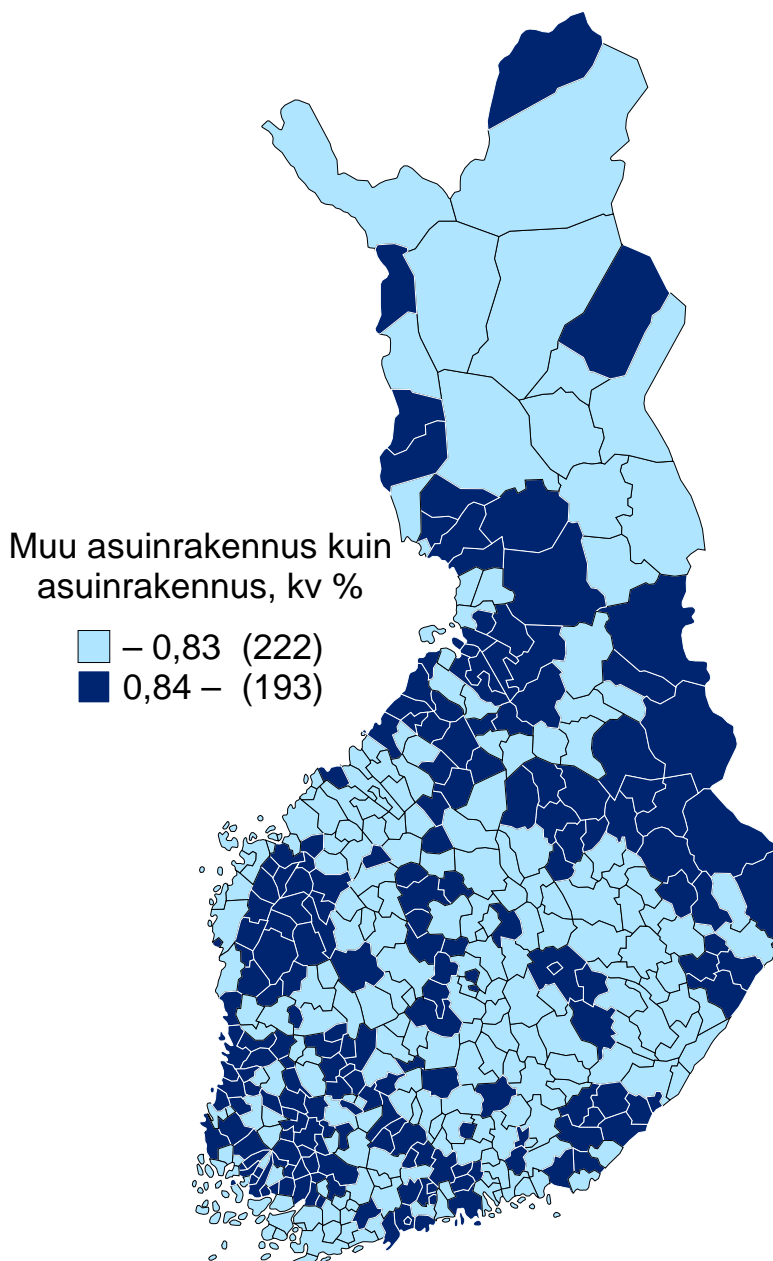
¹³ Julkaisun kartat on laatinut Pirjo Lindfors tietokeskuksesta.

¹⁴ Karttula, Sammatti ja Utsjoki 0,50, Keitele, Korsnäs, Pyhäjärvi, Rautalampi ja Vesanto 0,45, Mikkeli ja Vantaa 0,42.

Muu kuin vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti on yleisimmin kesäasunnon veroprosentti. Sen yläraja on 1,00. Vuonna 2006 se oli käytössä 26 kunnassa. Kuviossa 2 on kunnat jaoteltu kahteen ryhmään: koko maan keskiarvon 0,84 ylittävät ja kunnat, joiden prosentti on tätä pienempi. Muu kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti mahdollistaa mökkikunnille mökkiläisten hieman kuntalaisia korkeamman verotuksen. Toisin edun suuruus rajautuu koko maan veroprosentin keskiarvon ja kunnan oman prosentin erotukseen verotulotasauksen takia.

Kaikkiaan 51 kuntaa ei ole päättänyt muulle kuin vakituiselle asunnolle omaa kiinteistöveroprosenttia. Näissä kunnissa esimerkiksi kesämökkeihin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Kuvio 2. Muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti 2006¹⁵



¹⁵Koko maan keskiarvo 0,84.

Suurten kaupunkien kiinteistöveroprosentteja on korotettu. Korkeimmat vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentit ovat vuonna 2007 Kuopiossa (0,43) ja Vantaalla (0,42). Helsingissä, Espoossa ja Oulussa on veroprosentti vakituisen asunnon veroprosentin alaraja 0,22.

Taulukko 1. Suurten kaupunkien vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti 1993–2007

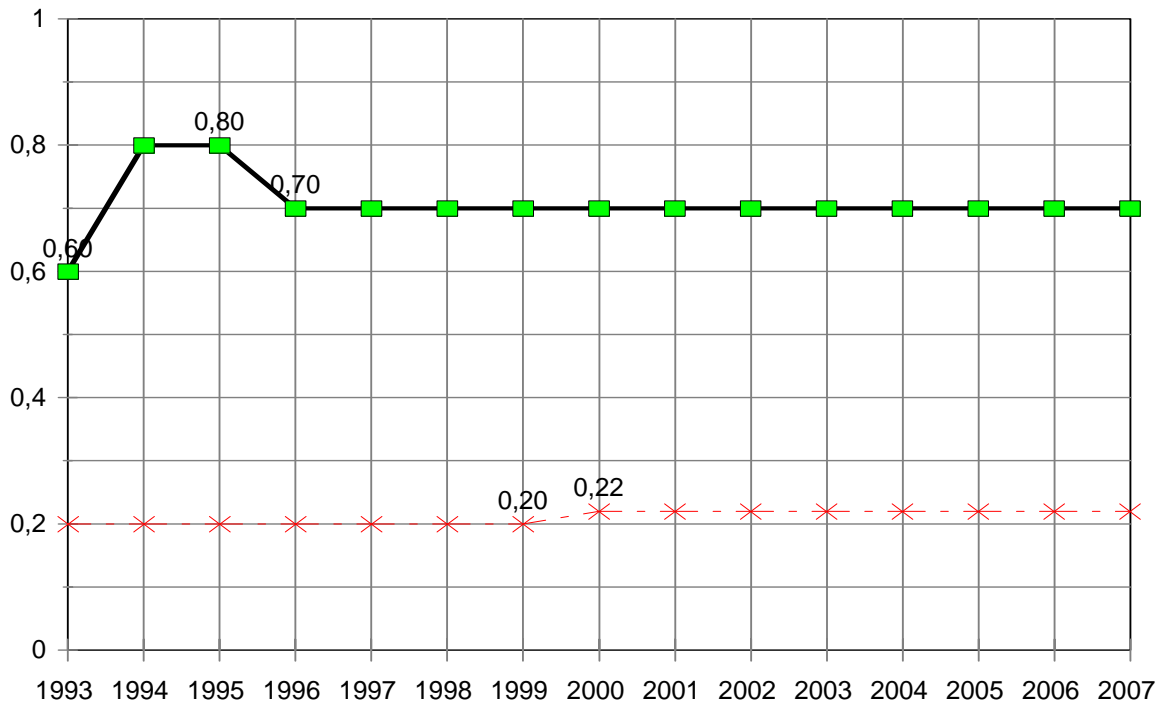
Vak.as.	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Helsinki	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Espoo	0,15	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Tampere	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Vantaa	0,15	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22	0,22	0,22	0,32	0,42	0,42	0,42	0,42
Turku	0,20	0,20	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Oulu	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,17	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Lahti	0,25	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Kuopio	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,25	0,25	0,25	0,30	0,30	0,30	0,30	0,43
Jyväskylä	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31
Pori	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,21	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Kaikki kunnat															
Pain.	0,20	0,21	0,21	0,20	0,20	0,21	0,23	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,28	0,29	0,29
Aritm.	0,22	0,22	0,22	0,21	0,21	0,21	0,23	0,26	0,26	0,26	0,27	0,28	0,28	0,29	0,30

Yleinen kiinteistöveroprosentti voi vaihdella välillä 0,50–1,00. Korkeimmat prosentit ovat Kuopiossa (1,00), Jyväskylässä (0,98) ja Vantaalla (0,90). Pienimmät prosentit ovat Oulussa (0,60), Porissa (0,61) ja Espoossa (0,65).

Taulukko 2. Suurten kaupunkien yleinen kiinteistöveroprosentti 1993–2007

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Helsinki	0,60	0,80	0,80	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Espoo	0,63	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,65	0,65	0,65
Tampere	0,60	0,70	0,70	0,65	0,65	0,65	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Vantaa	0,58	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,90	0,90	0,90	0,90
Turku	0,50	0,50	0,50	0,70	0,70	0,75	0,75	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Oulu	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,56	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Lahti	0,50	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Kuopio	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,65	0,65	0,65	0,65	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00
Jyväskylä	0,65	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Pori	0,60	0,60	0,56	0,56	0,56	0,56	0,60	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Kaikki kunnat															
Pain.	0,55	0,61	0,61	0,59	0,59	0,60	0,65	0,67	0,68	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75
Aritm.	0,47	0,47	0,48	0,47	0,46	0,47	0,51	0,58	0,58	0,60	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69

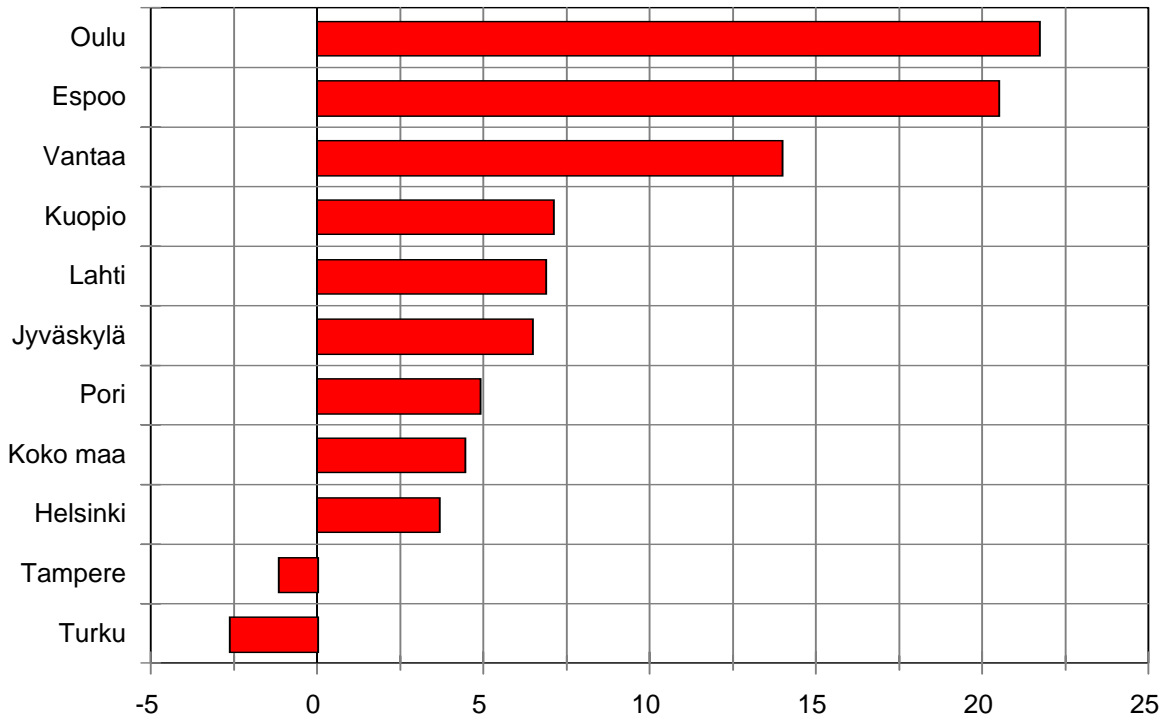
Helsingin vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti on ollut vuodesta 2000 alkaen lain sallimassa minimissä (0,22). Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia korotettiin vuonna 1994 0,80:een. Vuodeksi 1996 se alennettiin 0,70:een. Tämä heijastui kiinteistöverotulojen vähenemisenä. (kuvio 13).

Kuvio 3. Helsingin kiinteistöveroprosentit 1993–2007

3.2 Verotusarvojen muutos

Tässä tarkastellaan 10 suurimman kaupungin kiinteistöjen verotusarvojen muutoksia 1998–2006¹⁶. Verotusarvon muutos johtuu toisaalta mahdollisista arvojen tarkistuksista ja siitä, että kaupunkiin on rakennettu uusia kiinteistöjä ja akavoitettu tontteja. Suurimmat muutokset ovatkin asukasluokkaan kasvattaneissa Oulussa, Espoossa ja Vantaalla. Eräissä kaupungeissa on kartoitettu, miten verotusarvoja voisi päivittää nopeammin ja saada siten enemmän kiinteistöverotuloja¹⁷.

Kuvio 4. Vakituisen asunnon verotusarvon reaalin muutos prosentteina 1998–2006



Tonttien verotusarvot ovat nousseet eniten Espoossa ja Tampereella ja hitaimmin Kuopiossa, Porissa ja Lahdessa. (Kuvio 5)

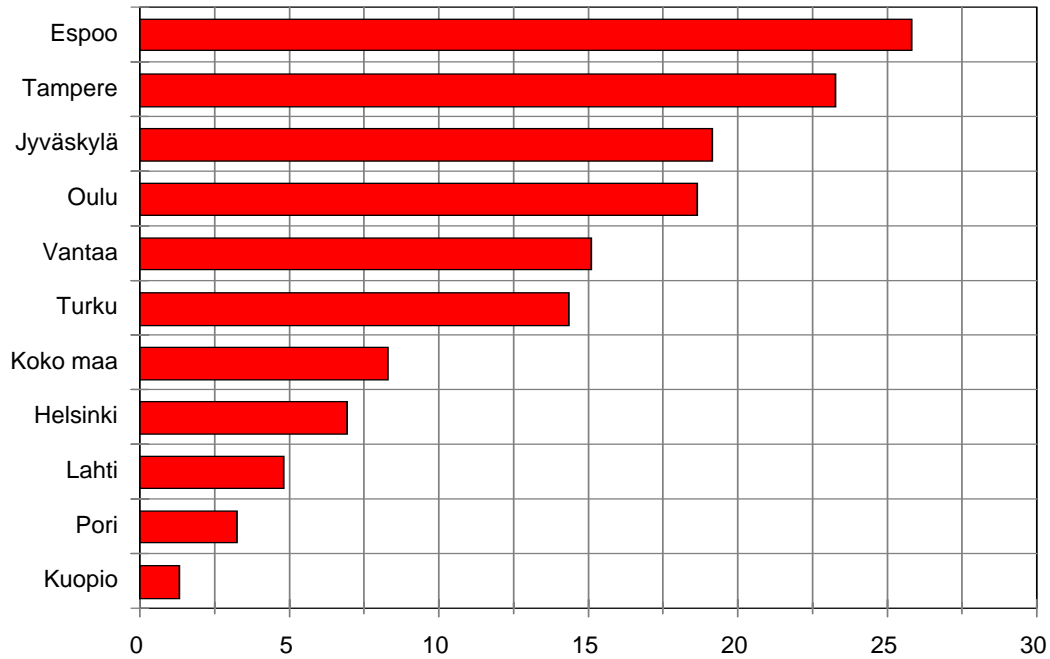
¹⁶Vuodet valittiin sillä perusteella, että Suomen Kuntaliitosta oli saatavissa ko. ajalta oli valmiit verotusarvotiedot.

¹⁷Kiinteistöveroselvitys. Jyväskylän kaupunki. (3.5.2005). Jyväskylässä heräsi epäily siitä, ettei kaupungin kiinteistöveropohja ei ole kunnossa. Siksi tehtiin selvitys, miten kaupungin ja verotoimiston välistä tiedonkulkua voitaisiin parantaa, jotta verottajalla olisi ajantasainen tieto kaupungissa sijaitsevista verotettavista kiinteistöistä.

Kaupunginhallituksen nimittämän taloustoimikunnan raportissa todettiin, että rakennusvalvonnan yhdessä tonttipalvelun kanssa tulee tarkistaa kiinteistöveron pohjatiedot oikeiksi. Rakennusvalvontaosastolle haasteena oli erityisesti rakennus- ja huoneistorekisterin saattaminen ajan tasalla. Kiinteistöveron pohjatietojen tarkastuksella uskottiin saavutettavan 500 000 euroa lisätuloa vuosittain, mikäli verottajan tiedossa olevasta veropohjasta puuttuu 3%.

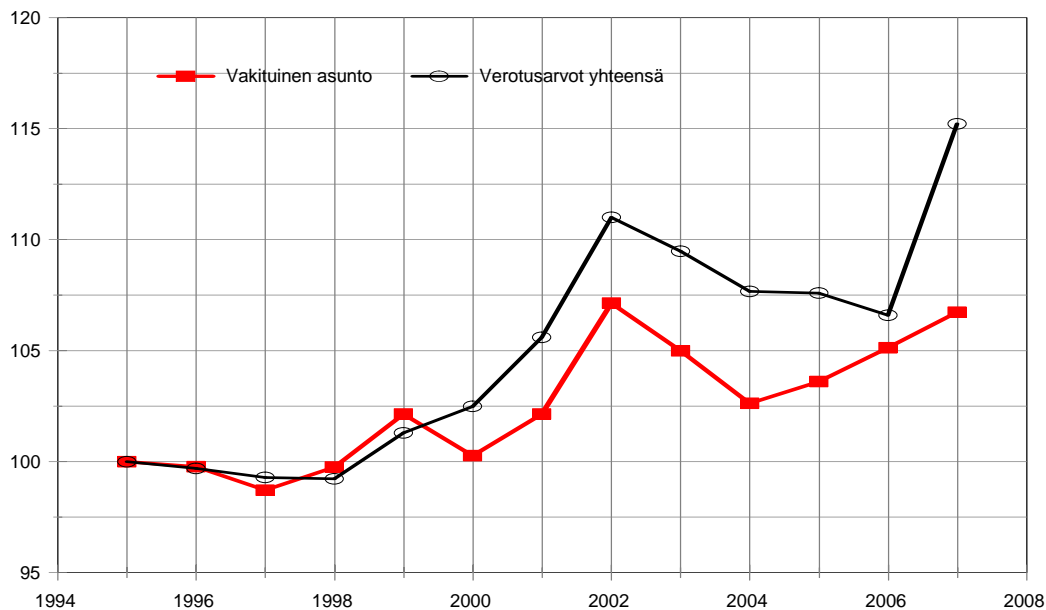
Kiinteistöveroselvityksellä pyrittiin löytämään keinoja parempaan yhteistyöhön ja tiedonkulkuun verottajan ja kaupungin välillä, jonka seurauksena kaupunki varmistaisi kaiken sille kuuluvan kiinteistöverotulon. Yhteistyössä verottajan kanssa tulisi olla sekä rakennusvalvonta-, tontti-, kuin kaavoitusosastolla. Haasteena yhteistyölle, erityisesti tontti- ja kaavoitusosaston osalta, on löytää oikea muoto verottajalle toimitettavassa aineistossa. Myös verottajalta saatavan aineiston (kiinteistöveroluettelo) tarkistaminen vaatii uusia toimintamuotoja.

Kuvio 5. Yleisen kiinteistöveroprosentin veropohjan verotusarvon reaalin muutos % 1998–2006



Helsingin kiinteistöjen verotusarvoista on käytettävissä vertailukelpoiset tiedot vuosilta 1995–2007. Verotusarvot ovat reaaliselta arvoltaan alentuneet viime vuosina. Nyt arvoja ollaan korottamassa. (kuvio 6)

Kuvio 6. Helsingin kiinteistöjen verotusarvot yhteensä ja vakituisen asunnon verotusarvo 1995–2007 (1995=100, 2007 rahanarvo)

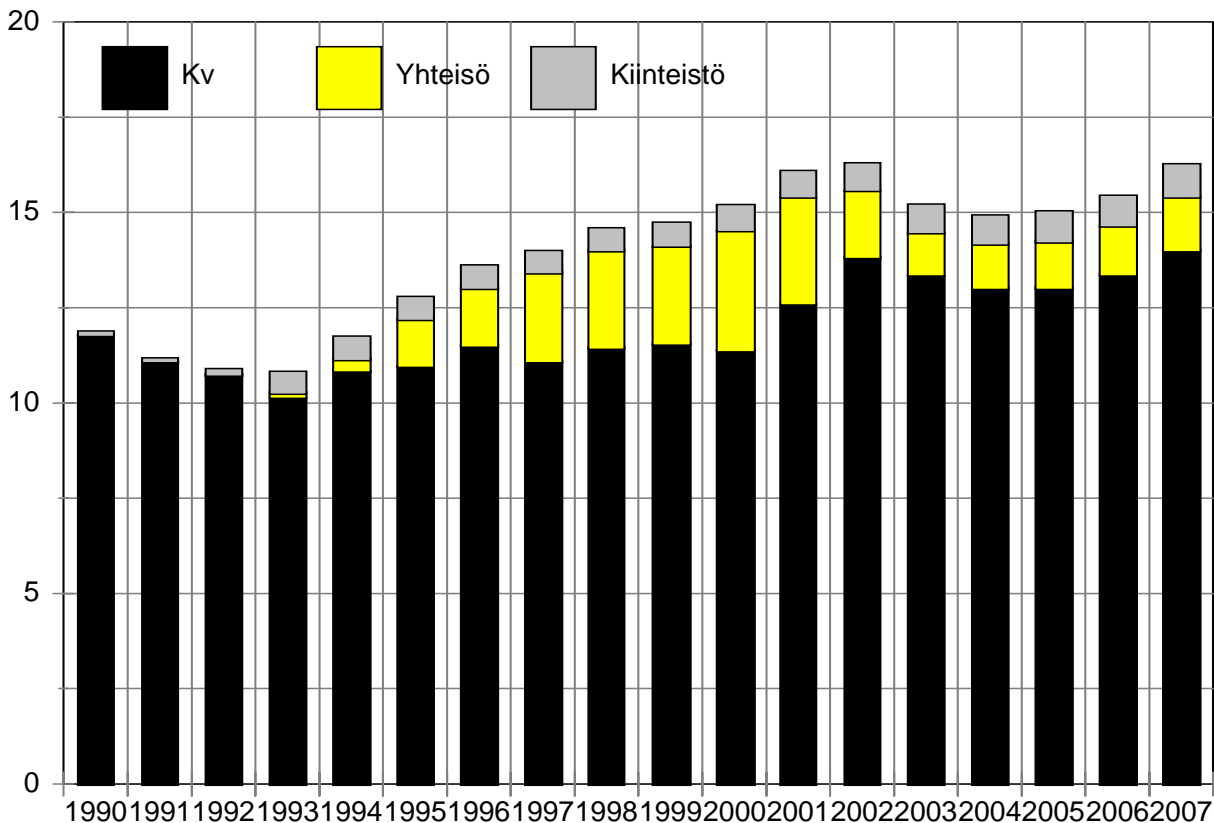


3.3 Kiinteistöverot 1993–2007

Vaikka verotuloja on pidetty eräänä kunnallisen itsehallinnon peruspilarina, on valtio voinut vaikuttaa kuntien verotuloihin monin tavoin. Kuntien osuutta yhteisöveron tuotosta on vähennetty ja yhteisövero on käytetty kunta–valtio-suhteen tasauseränä. Verotusta on kevennetty korottamalla kunnallisverotuksen vähennyksiä. Matti Vanhasen ykköhallituksen aikana tällaiset vähennykset on kompensoitu lisäämällä vastaavasti valtionosuutta, mutta edellisten hallitusten aikana näin ei tehty. Kiinteistöveroprosenttien alarajoja on korotettu, millä on pyritty vahvistamaan kuntien taloutta. Maksajina ovat kiinteistövero maksavat kuntalaiset.

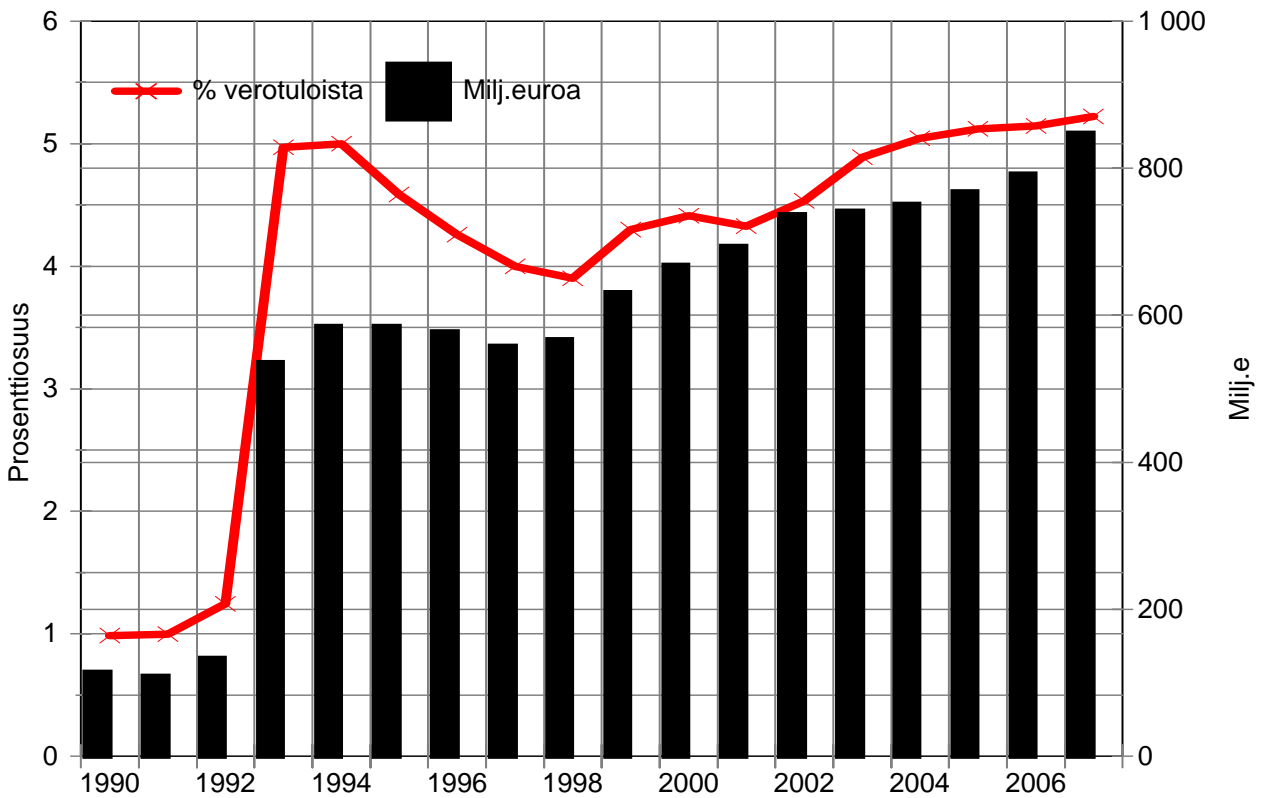
Edellä kuvatuista muutoksista johtuen kuvio ei kuvaa kuntien todellisen veropohjan kehitystä, vaan pelkästään kunnille kertyneitä verotuloja.

Kuvio 7. Kuntien verotulot 1990–2007 (vuoden 2007 rahanarvo, Suomen Kuntaliitto)



Kiinteistöveron reaalin määrä on kasvanut lievästi. Kasvun taustalla on pääasiassa verotusarvojen kasvu ja veroprosenttien korotukset. Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista riippuu muiden verolajien kehityksestä. Kun yhteisöjen maksamat verot olivat laman jälkeen pienimmillään, oli kiinteistöveron prosentuaalinen osuus verotuloista suurimmillaan.

Kuvio 8. Kiinteistövero milj.euroa ja osuus kuntien verotuloista 1990–2007¹⁸

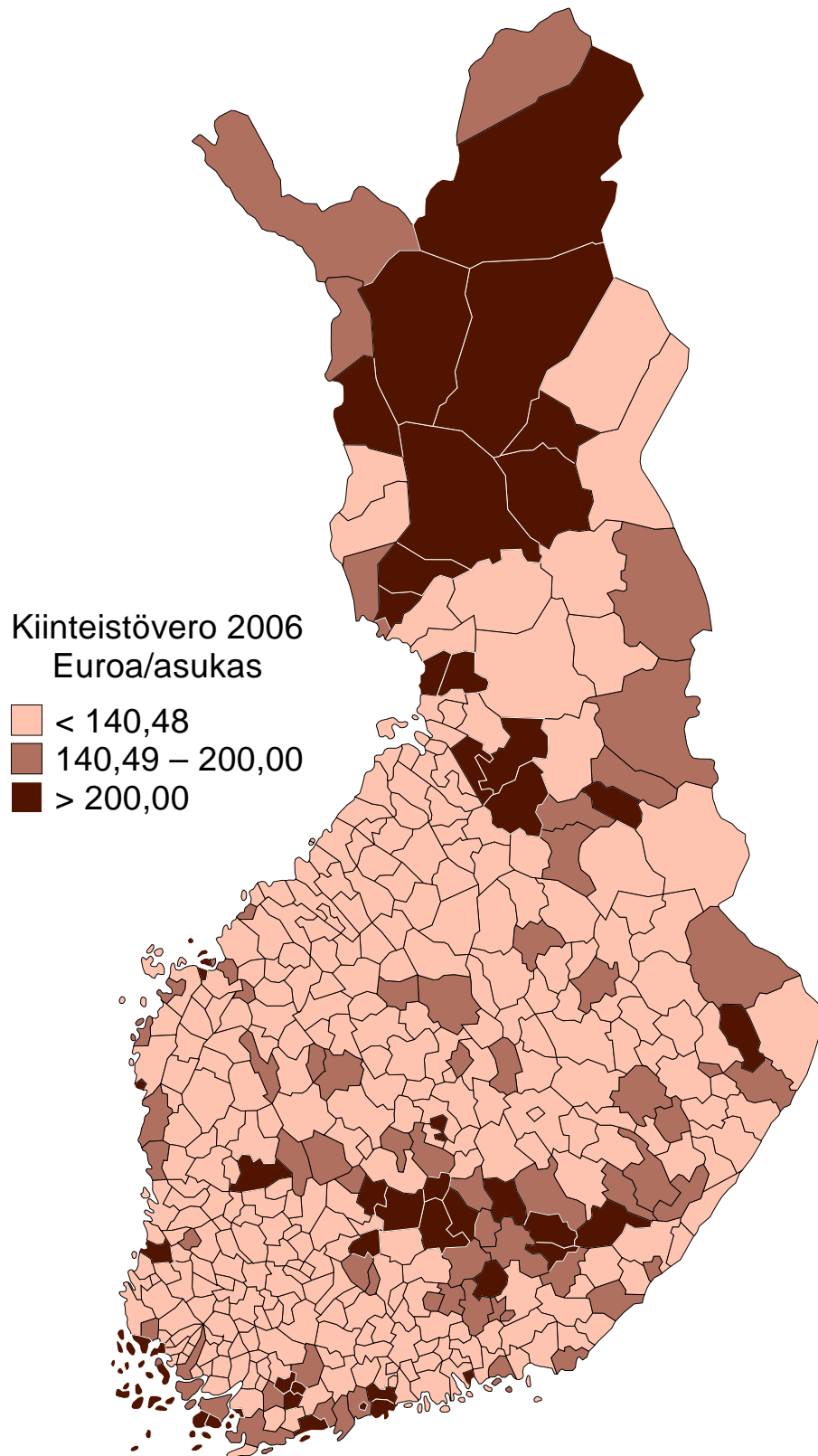


Kiinteistöverojen määrä vaihtelee (kuvio 9). Suurimmat verot ovat yleensä voimalaitoskunnissa (taulukko 3).

Taulukko 3. Suurin ja pienin kiinteistövero e/asukas 2006

Suurin 12	e/as.	Pienin 12	e/as.
Pelkosenniemi	947,96	Liminka	42,32
Kustavi	787,28	Laihia	51,27
Yli-li	775,65	Tyrnävä	51,72
Eurajoki	729,93	Merijärvi	53,01
Velkua	654,62	Kiiminki	55,87
Korppoo	585,37	Ypäjä	56,41
Iniö	533,60	Askola	58,79
Nauvo	513,07	Vihanti	59,29
Utajärvi	500,00	Pukkila	59,46
Tervola	487,29	Kiukainen	59,59
Loviisa	451,24	Marttila	59,82
Vaala	439,09	Mellilä	61,36

¹⁸Vuosina 1990–1992 kiinteistöveroksi on merkitty sen korvaamat verot ja veroluonteiset maksut.

Kuvio 9. Kiinteistövero euroa/asukas vuonna 2006

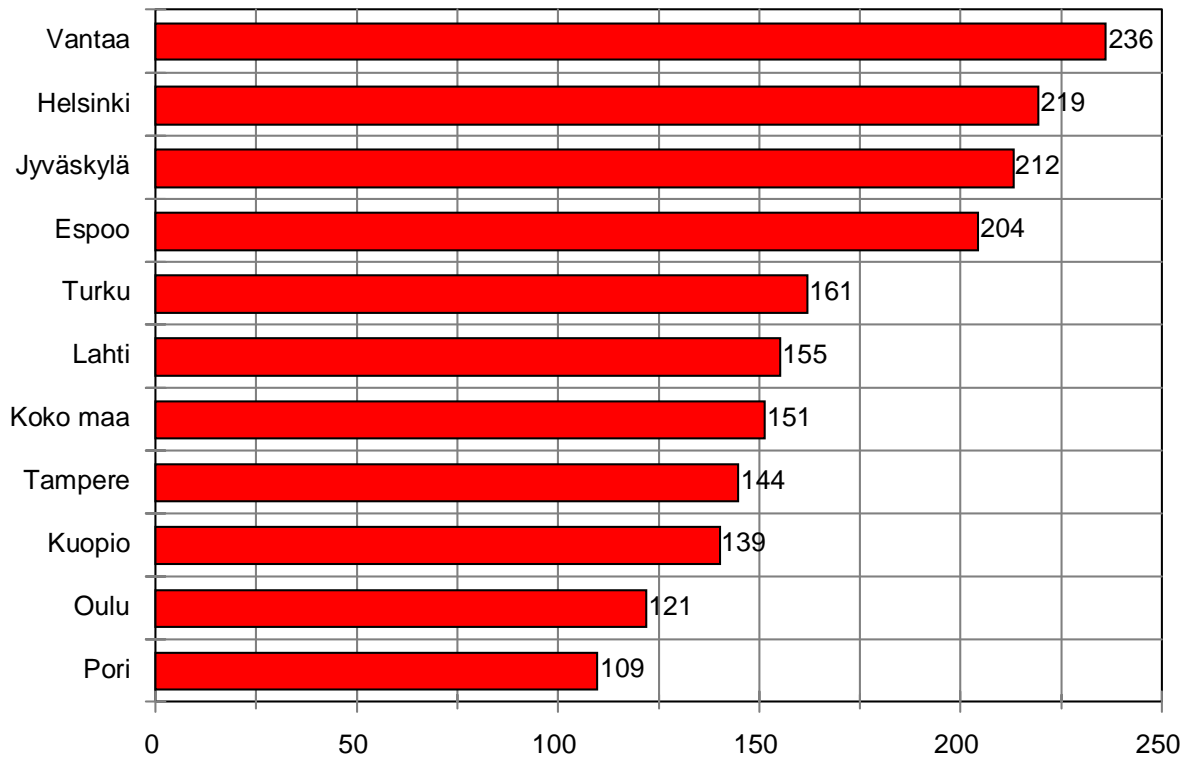
Suurista kaupungeista suurin asukaslukuun suhteutettu kiinteistövero vuonna 2006 oli pääkaupunkiseudun kolmella kaupungilla ja Jyväskylällä. Näistä Helsingin ja Espoon suuri

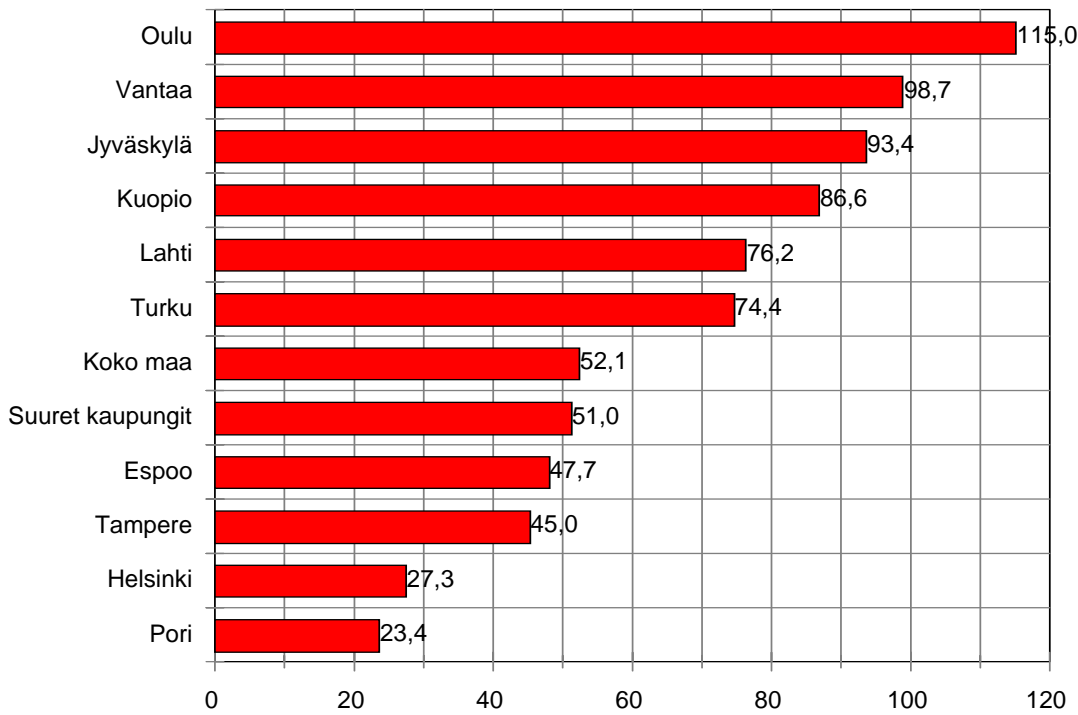
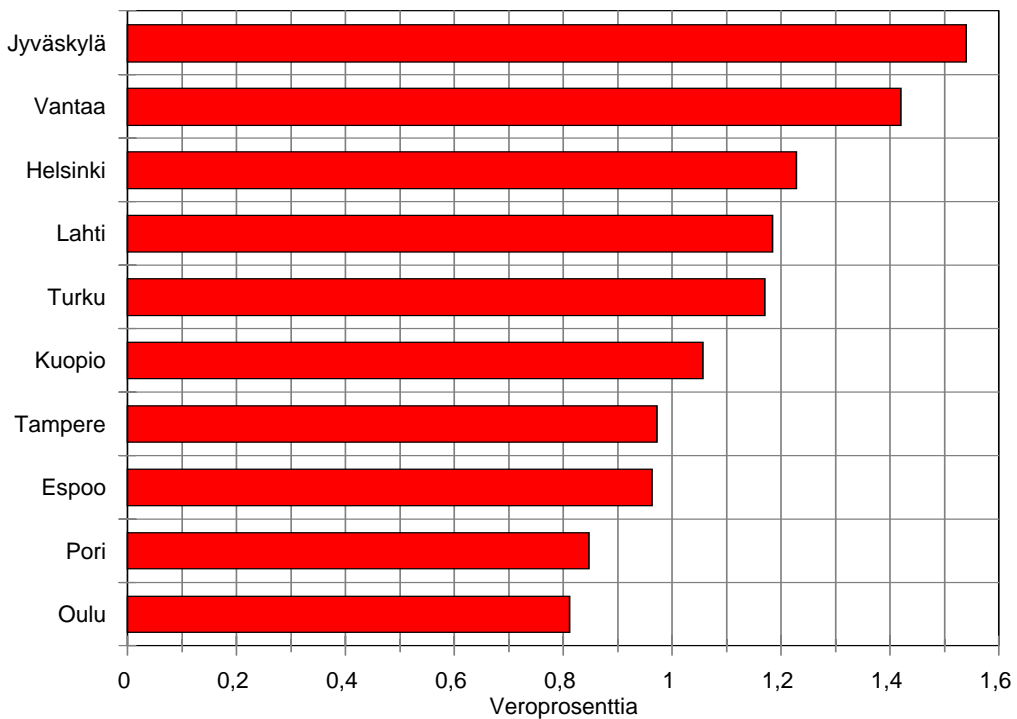
luku on johtuu muita korkeammista verotusarvoista. Vantaan ja Jyväskylän veron taustalla on korkeat kiinteistöveroprosentit. Pienimmät asukaskohtaiset kiinteistöverot ovat Porissa ja Oulussa.

Kiinteistövero on kasvanut eniten Oulussa, Vantaalla ja Jyväskylässä ja vähiten Porissa ja Helsingissä.

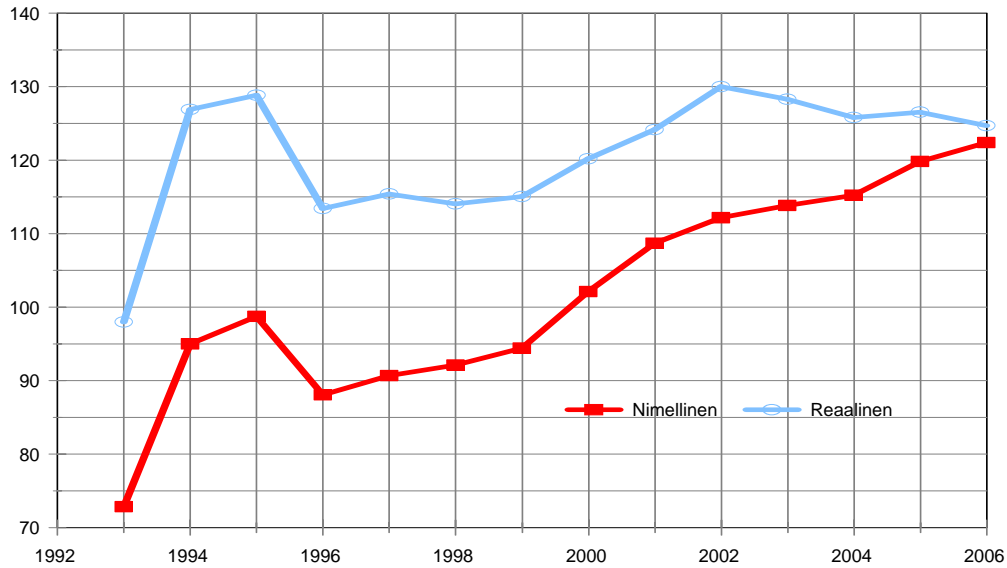
Kiinteistöveron merkitys suhteessa veroprosentin tuottoon oli vuonna 2006 suurin Jyväskylässä, Vantaalla ja Helsingissä sekä pienin Oulussa ja Porissa. Tuotto vaihteli 0,8–1,5 veroprosentin tuoton välillä. (kuvio 12)

Kuvio 10. Suurten kaupunkien kiinteistövero e/as. 2006



Kuvio 11. Kiinteistöveron reaalinen muutos % 1993–2006**Kuvio 12. Kiinteistöveron tuotto veroprosentteina 2006**

Kuvio 13. Helsingin kiinteistövero nimellinen ja reaalin kehitys 1993–2007 (2007 rahanarvo)



Helsingin kiinteistöveron reaalin tuotto on vaihdellut vuosittain. Veron tuottoa kasvatti aluksi yleisen kiinteistöveroprosentin korotus 1994. Vastaavasti veroprosentin alennus vuonna 1996 vähensi veron tuottoa.

Helsingissä on kiinteistöveron maksajia 29 644. näistä alle 1 000 euroa maksaa 54 prosenttia ja heidän maksamansa vero on 5,4 prosenttia koko kiinteistöveron määrästä. Kaikkiaan 71 kiinteistöveronmaksajan vero on vähintään 170 000 euroa. Heidän maksamansa vero on noin 21 miljoonaa euroa.

3.4 Helsingin Espoon ja Vantaan verotusarvojen korotukset

Kiinteistön verotusarvon määrittämiseen tai muutokseen kunnalla ei ole päätösvaltaa. Verotusarvon määrittämistä koskevat säännökset sisältyvät varojen arvostamisesta annettuun lakiin. Sen mukaan kiinteistöjen arvo vahvistetaan pääasiassa kaavamaisin perustein. Kiinteistölle määrätään verotusarvo erikseen maapohjan (tontin) ja rakennusten osalta. Maapohjan verotusarvoa määrättäessä käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita, jotka perustuvat varojen arvostamisesta annettuun lakiin ja Verohallituksen vuosittaiseen päätökseen. Rakennusten verotusarvo määrätään jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikälennusten perusteella. Valtiovarainministeriö vahvistaa rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteet, joihin käytetään 73,5 prosenttia keskimääräisistä rakennuskustannuksista.

Kiinteistöjen verotusarvoja on tarkistettu verohallinnon toimesta pääkaupunkiseudulla. Aluehintojen pohjalta verohallitus valmistellut tonttihintapäätökset, jonka mukaan maapohjien verotusarvot on. Vuoden 2006 verotusarvot ovat pohjana vuoden 2007 kiinteistöveron maksuunpanolle.

Uudet kiinteistöjen maapohjan verotusarvot otetaan käyttöön porrastetusti kolmen vuoden aikana vuosina 2006–2008. Vuoden 2006 maapohjan verotusarvoihin on tehty keskimäärin 30 prosentin korotus. Vuoden 2007 kiinteistöverotuksen maksuunpanotilasto valmistui elokuussa 2007.

Verohallinto on laskenut esimerkkejä uusien aluehintojen ja verotusarvojen korotuksen vaikutuksista Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla¹⁹. Liitteessä 3 on esimerkkinä yhden kaupunginosan pientalotontin ja rivitalotontin verotusarvon muutokset kaikissa kaupungeissa.

Pientalotontin kiinteistövero kasvaa verotusarvojen tarkistamisen johdosta Malmilla, Korsoissa ja Leppävaarassa noin 30 prosenttia. Samaa tasoa ovat myös rivi- ja kerrostalojen tonttien verotusarvojen korotukset.

Liitteessä 4 on esitetty eri tonttityyppien verotusarvojen muutos Helsingissä. Siitä ilmenee myös erityyppisten tonttien määrät.

¹⁹Kiinteistöveron määrätymisen perusteista Vantaalla on 2007. Vantaan kaupunki.Taloussuunnittelu. Muistio 4.10.2007

4 Yhteenveto

Korkeimmat suurten kaupunkien vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentit ovat vuonna 2007 Kuopiossa (0,43) ja Vantaalla (0,42). Helsingissä, Espoossa ja Oulussa veroprosentti on vakituisen asunnon veroprosentin alaraja 0,22. Yleinen kiinteistöveroprosentti voi vaihdella välillä 0,50–1,00. Korkeimmat prosentit ovat Kuopiossa (1,00), Jyväskylässä (0,98) ja Vantaalla (0,90). Pienimmät prosentit ovat Oulussa (0,60), Porissa (0,61) ja Espoossa (0,65).

Kiinteistöveron tuotto vastaa suurissa kaupungeissa 0,8–1,5 veroprosentin tuottoa. Se tuotto on vakaa ja se vähetä vain, jos kunta itse päättää alentaa veroprosenttiaan. Muualla kiinteistöveron merkitys paikallishallinnon tulolähteenä onkin Suomea huomattavasti suurempi. Anglosaksisissa maissa kiinteistövero on paikallishallin tärkein vero²⁰.

Suurista kaupungeista suurin asukaslukuun suhteutettu kiinteistövero oli pääkaupunkiseudun kolmella kaupungilla ja Jyväskylällä. Näistä Helsingin ja Espoon veron suuruus johtuu korkeista verotusarvoista. Vantaan ja Jyväskylän veron taustalla on korkeat kiinteistöveroprosentit. Pienimmät asukaskohtaiset kiinteistöverot ovat Porissa ja Oulussa. Kiinteistövero on kasvanut eniten Oulussa, Vantaalla ja Jyväskylässä ja vähiten Porissa ja Helsingissä. Muutostarkasteluihin vaikuttaa ratkaisevasti se, millaisiin veroprosentteihin kukin kaupunki päätyi vuonna 1993.

Kiinteistövero lisää asumiskustannuksia, jotka pääkaupunkiseudulla ovat asuntojen hintojen korkeuden takia muita muuta maata korkeammat. Asumisen kustannuksiin vaikuttaa sekä vakituisen asunnon kiinteistövero että tontteihin kohdistuva yleinen kiinteistövero. Asuntoon kohdistuva kiinteistövero on ollut näistä alhaisempi.

Jotta asuminen ei muodostuisi kohtuuttoman kalliiksi Helsingin kaupunginhallitus esitti 25.9.1995 valtiovarainministeriölle (liite 1), että kiinteistöverolakia tulisi muuttaa siten, että vakituisen asumiseen käytetyt tontit muodostaisivat oman ryhmänsä veroa määrättäessä. Tällaisen tontin veroprosentti tulisi voida määrätä toisaalta asuinrakennusten, mutta toisaalta tarvittaessa myös muiden tonttien veroprosenttien vaihteluvälin puitteissa. Valtiovarainministeriö ei pitänyt esitystä perusteltuna ja verohallituksen mukaan sen toteuttaminen monimutkaistaisi kiinteistöverojärjestelmää. Hallitukset ovat olleet huolissaan pääkaupunkiseudun asumisen kalleudesta. Asumiskäytössä olevien tonttien kiinteistöveron alentaminen olisi yksi keino vaikuttaa asumiskustannuksiin. Periaatteessa tonttityyppien erottamisessa on kyse teknisestä ratkaisusta, joka voidaan tehdä, jos niin vain päätetään.

Verotusarvot ovat vuosien kuluessa jääneet korjaamatta. niiden reaalin arvo joinakin vuosina jopa alentunut. Nyt arvoja on tarkistettu. tonttien verotusarvot nousevat keskimäärin 30 prosenttia Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Arvot jopa niin jälkeenjääneitä, että arvonkorotukset on jaksotettava useammalle vuodelle. Arvojen korotus merkitsee luonnollisesti kiinteistöveron korotusta. Eräissä kaupungeissa on päätetty, että kiinteistöveroprosenttia alennetaan sen verran, että alennus eliminoisi verojen kasvun.

²⁰Seppo Laakso – Heikki A. Loikkanen, Kaupunkitalous. Gaudeamus.2004. ss. 401–402.

Liite 1a

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS
25.9.1995 K9500423

Valtiovarainministeriö

Snellmaninkatu 1 A 00170 HELSINKI
ESITYKSEN TEKEMINEN VALTIOVARAINMINISTERIÖLLE KIINTEISTÖVEROPROSENTIN
PORRASTAMISESTA
Khs 242/02593/94

Kaupunginhallitus toteaa, että 1.8.1992 voimaan tulleen kiinteistöverolain mukaan yleinen kiinteistöveroprosentti on vähintään 0,20 % ja enintään 0,80 % kiinteistön arvosta. Vakituiseen asumiseen käytetyn rakennuksen veroprosentti on vähintään 0,10 % ja enintään 0,40 % rakennuksen arvosta. Lisäksi muuhun asumiseen käytetyille rakennukselle, voimailtokselle ja ydinvoimalalle voidaan määrätä omat, laissa määritellyt veroprosentit.

1.5.1995 lukien lakiin on lisätty uusi 13 a §, jonka mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä maamiesseuran, nuorisoseuran ja työväenyhdistyksen omistaman yhdistys- ja seuratalon kiinteistöveroprosentin 0,20 alemmaksi, jos rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Näiden rakennusten osalta kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

Kaupunginhallituksen mielestä kunnanvaltuustolla tulisi olla nykyistä parempi mahdollisuus päättää kiinteistöveron suuruudesta ja sen kohdistumisesta erityisesti asumiseen. Tästä syystä kiinteistöverolakia tulisi muuttaa siten, että vakituiseen asumiseen käytetyt tontit muodostaisivat oman ryhmänsä veroa määrättäessä. Tällaisen tontin veroprosentti tulisi voida määrätä toisaalta asuinrakennusten, mutta toisaalta tarvittaessa myös muiden tonttien veroprosenttien vaihteluvälin puitteissa. Näin ollen kiinteistöverolakia tulisi muuttaa siten, että vakituiseen asumiseen käytetyn tontin veroprosentti on vähintään 0,10 % ja enintään 0,80 % tontin arvosta

Kaupunginhallitus päätti esittää valtiovarainministeriölle, että se ryhtyisi toimenpiteisiin kiinteistöverolain muuttamiseksi siten, että vakituiseen asumiseen käytetyn tontin veroprosentti on vähintään 0,10 % ja enintään 0,80 % tontin arvosta.

Lisätietoja antaa talousarviopäällikkö Lauri A. Manninen puhelin 169 2231.
HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Rahkamo
kaupunginjohtaja

Tapio Korhonen
rahoitusjohtaja

Liite 1b

Valtiovarainministeriö 17.2.1999 '
Vero-osasto
Asia: VM175/00/98

Helsingin kaupunginhallitukselle

Helsingin kaupunginhallitus on 2.11.1998 esittänyt valtiovarainministeriölle kiinteistöverolakia muutettavaksi siten, että vakituiseen asumiseen käytetyn tontin veroprosentti olisi vähintään 0,10 ja enintään 1,00 % tontin verotusarvosta.

Kiinteistöverolakia muutettiin vuonna 1998 muun muassa siten, että yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,20 % ja enintään 1,00 % aiemman 0,80 % asemasta. Myös vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentteja muutettiin siten, että ne on vahvistettava vähintään 0,10 prosentiksi ja enintään 0,50 prosentiksi aiemman 0,40 prosentin asemasta.

Valtiovarainministeriössä ei tällä hetkellä valmistella kaupunginhallituksen ehdottamaa kiinteistöverolain muutosta. Valtiovarainministeriö ei pidä myöskään muutosehdotusta perusteltuna, koska lain nykyisin suomaa liikkumavaraa on pidettävä riittävänä ja koska muutos, kuten oheisesta verohallituksen lausunnosta ilmenee, monimutkaistaisi myös kiinteistöverojärjestelmää.

Osastopäällikön estyneenä ollessa

Hallitusneuvos Kirsi Seppälä

Neuvotteleva virkamies Erkki Laanterä

Liite 1c

VEROHALLINTO

Helsinki 12.2.1999

N:o, 4344/35/98

Viite VM 175/00/98

Helsingin kaupunginhallituksen esitys

Valtiovarainministeriö

Vero-osasto / Erkki Laanterä

Verohallituksen lausunto

Helsingin kaupunginhallitus on esittänyt, että valtiovarainministeriö ryhtyisi toimenpiteisiin kiinteistöverolain muuttamiseksi siten, että vakituiseen asumiseen käytetyn tontin veroprosentti on vähintään 0, 10 % ja enintään 1,00 % tontin arvosta.

Pyydettyinä lausuntona käytännön ongelmista Verohallitus esittää seuraavaa:

Ehdotus koskee vakituiseen asumiseen käytetyn tontin kiinteistöveroprosenttia. Tontilla tarkoitettaneen tässä sekä tontteja että rakennuspaikkoja. Termi "vakituiseen asumiseen käytetty tontti" on ongelmallinen Miten määritellään jonkin tontin käyttö vakituiseen asumiseen.

Pääsääntöisesti tontin käyttöä säännellään kaavamääräyksillä ja siitä saadaan myös verotukseen tieto. Tontin todellinen käyttö voi kuitenkin olla toinen kuin kaavamääräyksessä. Kaavamääräyksistä ei myöskään yksittäisen kiinteistön tasolla selviä, onko kyseessä vakituiseen asumiseen vai muuhun asumiseen kuin vakituiseen asumiseen käytetty tontti. Säännöksen soveltamista varten kaavamääräyksen lisäksi pitäisi siten käytännössä aina selvittää myös tontin todellinen käyttö. Tontin todellista käyttöä ei kuitenkaan pystytä verotuksessa erikseen selvittämään muutoin kuin päättelemällä se sillä mahdollisesti olevista rakennuksista, joskin tähänkin liittyy tulkintaongelmia.

Jos tontti esimerkiksi oli kaavoitettu asuinkäyttöön, mutta sillä onkin muu kuin asuinrakennus. On epäselvää, kumman mukaan kiinteistöveroprosentin pitäisi tällöin määrätä vakituiseen asumisen vai yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Entä jos tilanne on toisinpäin. Asuinrakennus on tontilla, joka kaavassa on osoitettu toimisto-, liike- tai vastaavaan käyttöön. Sovelletaanko tällöinkin erillistä vakituiseen asumiseen käytetyn tontin veroprosenttia. Molemmissa tapauksissa kyseeseen tuleva veroetu voi olla melkoinen.

Toisaalta kaavamääräys voi sallia tontille sekä asuin- että liike-/toimistorakennusten rakentamisen. Vaaditaanko tontin käytöltä vastaavaa pääasiallisuutta kuin rakennuksissa ja minkä mukaan se ratkaistaan? Rakennusten käytön perusteella vai kaavamääräysten. Entäpä, kun tontilla on useita rakennuksia. Minkä mukaan tontin käyttö arvioidaan silloin? Epäselvää on myös se, minkä ajankohdan käyttöä pidetään ratkaisevana. Riittääkö, että tontti on ollut vakituksessa asumiskäytössä vuodenvaihteessa, vai vaaditaanko pidemmän ajanjakson käyttöä? Joka tapauksessa tonttia pitäisi pystyä käsittelemään yhtenä kokonaisuutena kiinteistöveroä määrättäessä kuten rakennuksia nyt.

Avoimeksi jää myös se, sovelletaanko erillistä prosenttia myös silloin, kun kyseessä on pelkkä tontti ilman rakennuksia. Onhan mahdollista, että omistetaan tontti, mutta varsinaisen rakentamisen aloitetaan vasta vuosien kuluttua. Jos on tarkoitus alentaa asumiseen liittyvää verorasitusta, miten erotetaan toisistaan sijoitustarkoitus ja se, että oman asunnon rakentamista ei voida aloittaa todellisista taloudellisista vaikeuksista johtuen. Entä kun rakentaminen on kesken ja viivästyy useita vuosia? Riittääkö pelkkä kaavan käyttötarkoitus tai aiottu käyttötarkoitus tällöin? Haja-asutusalueella ei ole edes käytettävissä muita tietoja kuin asiakkaan mahdollisesti ilmoittama aiottu käyttötarkoitus. Edellä mainitun kaltaisten tulkintaongelmien vähentämiseksi säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle olisi rajattava ainakin rakentamattomat tontit.

Entä vuokratontit? Tuleeko erillinen prosentti sovellettavaksi, jos tontti vuokrataan asuinrakennuksen tontiksi. Käytännössä vuokratonttien selvittäminen on vaikeaa. Selkeämpää olisi, jos rakennuksen ja tontin omistajan edellytettäisiin olevan sama.

Verohallinnon kiinteistötietokannassa on n. 2,5 miljoonaa rakennusta. Näistä lähes puolet on asuinrakennuksia (pientaloja ja kerrostaloja). Kiinteistötietokannassa olevasta yli 1,6 miljoonasta kiinteistöyksiköstä lähes miljoona oli sellaisia tontteja, joilla sijaitsee asuinrakennus. Verohallinnon kannalta muutos aiheuttaisi siten valtavan työn sen kohdistuessa käytännössä yli puoleen koko kiinteistökannasta. Valtaosa tapauksista jouduttaisiin tulkintaan manuaalisesti ja päivittämään tiedot kiinteistötietokantaan. Asiaan liittyy myös lukuisia tulkintaongelmia, mikä omalta osaltaan hidastaa ja vaikeuttaa työtä. Nykyisillä resursseilla uudistuksen läpivienti ei ole mahdollista ilman riittävän pitkää siirtymäkautta. Aikataulussa olisi otettava huomioon myös se, että vuonna 2000 tulee ensimmäisen kerran sovellettavaksi yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentti. Tämäkin selvitys tehdään kokonaan manuaalisesti. Mahdollisten lisätietojen saamiseksi ajoissa ja riittävänä, olisi myös harkittava oman ilmoittamisvelvollisuutta koskevan säännöksen lisäämistä kiinteistöverolakiin.

Yhdistys- ja seurantaloja koskevan erillisen kiinteistöveroprosentin muuttuminen yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentiksi ja sen käyttöalan laajeneminen rakennuksista myös maapohjaan aiheuttaa muutoksia myös tietojärjestelmiin. Tähän liittyen kiinteistötietojärjestelmää ollaan uudistamassa siten, että myös maapohjaan sovellettava veroprosentti voi olla muukin kuin yleinen. Tämän lakimuutoksen mukaan maapohjalle ei kuitenkaan voida määrätä eri kiinteistöveroprosenttia kuin rakennukselle.

Jos nyt on tarkoitus, että vakituudessa asumiskäytössä oleville rakennuksille ja maapohjalle voitaisiin määrätä erisuuruiset veroprosentit, myös tietojärjestelmää olisi edelleen uudistettava. Tähänkin on varattava riittävä aika ottaen, että verohallinnossa on parhaillaan menossa mm Euroon ja vuosituhannen vaihtumiseen liittyviä suuria atk-uudistuksia. Lisäksi on otettava huomioon, että tietojärjestelmien muuttaminen sekä lisääntyvä manuaalinen selvittely lisäävät myös verotuskustannuksia.

Ylitarkastaja

Ella Närhi

Liite 2. Suurten kaupunkien kiinteistövero 1993–2006 (ao. vuosien rahanarvo)

Kiinteistövero	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Milj.e														
Helsinki	72,8	95,0	98,7	88,1	90,7	92,1	94,4	102,1	108,7	112,2	113,9	115,2	119,9	122,4
Espoo	23,2	21,5	21,7	21,5	21,8	22,6	23,9	26,6	28,1	30,2	31,5	40,4	42,7	45,2
Tampere	15,0	17,0	16,3	16,2	16,2	16,3	22,1	23,4	23,7	24,5	24,7	24,8	26,2	28,8
Vantaa	16,3	20,2	21,1	20,8	19,8	21,0	21,7	24,0	25,3	26,1	32,7	39,1	41,3	42,9
Turku	12,2	12,3	13,1	15,2	15,4	19,0	19,6	22,2	23,3	24,5	24,7	25,3	26,8	28,2
Oulu	5,3	5,4	5,8	5,6	5,8	8,8	10,3	11,7	12,4	12,9	13,2	13,3	14,2	15,1
Lahti	6,5	8,2	8,7	9,1	8,8	9,7	9,8	13,2	13,9	14,5	14,4	14,6	14,8	15,2
Kuopio	5,1	5,3	5,4	5,3	5,4	5,5	7,2	7,4	7,6	8,0	11,1	10,9	11,8	12,5
Jyväskylä	6,7	7,6	8,4	8,3	8,6	8,7	12,1	13,0	13,7	14,5	15,6	14,7	16,1	17,2
Pori	5,1	5,3	5,2	5,2	5,2	5,4	6,5	7,0	7,3	7,5	7,6	7,5	7,9	8,3
Koko maa	390,9	433,3	448,3	441,9	437,6	460,2	519,2	569,3	604,7	633,1	661,0	685,0	725,5	785,4

Kiinteistövero	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
E/as.														
Helsinki	143	184	188	166	168	169	171	184	194	200	204	206	214	217
Espoo	127	115	113	110	109	110	114	125	130	136	140	178	184	192
Tampere	85	95	89	87	86	85	114	120	120	123	123	122	128	140
Vantaa	101	123	126	123	116	121	123	135	141	143	178	211	220	226
Turku	76	76	80	91	91	111	114	129	134	141	141	145	153	161
Oulu	51	51	53	51	51	76	87	97	100	104	105	104	110	116
Lahti	69	86	91	96	91	101	101	136	142	148	147	149	150	153
Kuopio	61	64	64	62	63	64	83	85	87	91	123	120	130	138
Jyväskylä	94	105	113	111	113	113	155	164	171	178	190	175	191	203
Pori	67	69	68	68	67	70	86	92	96	98	100	99	104	109
Koko maa	77	85	88	86	85	89	100	110	116	122	127	131	138	149

Liite 3a. Esimerkkejä pientalotontin verotusarvojen ja veron muutoksista 2006 ja 2007 (Verohallitus)

Pientalotontti (AP) 1000 m², rakennusoikeus 250 k-em² (e=0,25)

	Helsinki Malmi	Vantaa Korso	Espoo Leppävaara
Kiinteistövero 2006			
aluehinta v.2005	280,00 €/k-m ²	28,00 €/m ²	45,41 €/m ²
verovuoden a'hinta	205,80 €/k-m ²	20,58 €/m ²	33,38 €/m ²
verotusarvo	51 450,00 €	20 580,00 €	33 380,00 €
kiinteistövero	360,15 €	185,22 €	216,97 €
Kiinteistövero 2007			
aluehinta v.2006	400,00 €/k-m ²	45,00 €/m ²	90,00 €/m ²
tavoitearvo	294,00 €/k-m ²	33,08 €/m ²	66,15 €/m ²
verovuoden a'hinta	267,54 €/k-m ²	26,75 €/m ²	43,39 €/m ²
verotusarvo	66 885,00 €	26 750,00 €	43 390,00 €
kiinteistövero	468,20 €	240,75 €	282,04 €
muutos €	108,05	55,53	65,07
muutos %	30,0	30,0	30,0

- Verovuoden a'hinnalla tarkoitetaan verovuodelle vahvistettua arvoa.
- Tavoitearvo on 73,5% aluehinnasta.
- Mikäli edellisen verovuoden a'hinta on alle 80% uudesta tavoitearvosta, edellisen vuoden a'hintaa korotetaan 30%.
- Mikäli edellisen verovuoden a'hinta on vähintään 80% uudesta tavoitearvosta, edellisen vuoden a'hintaa korotetaan 20%, kuitenkin enintään tavoitearvoon.
- Kiinteistöveroprosentit: maapohja Helsinki 0,70% , Vantaa 0,90%

Liite 3b. Esimerkkejä rivitalotontin verotusarvon ja veron muutoksista 2006 ja 2007 (Verohallitus)

Rivitalotontti (AR) 2000 m², rakennusoikeus 600 k-m² (e=0,30)

	Helsinki Malmi	Vantaa Korso	Espoo Leppävaara
Kiinteistövero 2006			
aluehinta v.2005	280,00 €/k-m ²	110,00 €/k-m ²	280,00 €/k-m ²
verovuoden a'hinta	205,80 €/k-m ²	80,85 €/k-m ²	205,80 €/k-m ²
verotusarvo	123 480,00 €	48 510,00 €	123 480,00 €
kiinteistövero	864,36 €	436,59 €	802,62 €
Kiinteistövero 2007			
aluehinta v.2006	400,00 €/k-m ²	160,00 €/k-m ²	350,00 €/k-m ²
tavoitearvo	294,00 €/k-m ²	117,60 €/k-m ²	257,25 €/k-m ²
verovuoden a'hinta	267,54 €/k-m ²	105,11 €/k-m ²	246,96 €/k-m ²
verotusarvo	160 524,00 €	63 066,00 €	148 176,00 €
kiinteistövero	1 123,67 €	567,59 €	963,14 €
muutos €	259,31	131,00	160,52
muutos %	30,0	30,0	20,0

Liite 4. Helsingin tonttien verotusarvot tonttityypeittäin 2006

Tonttityyppi	nr	Verotusarvot 2006		Muutos %
		Euroa (1000)	lkm	
Pientalo		1 652 905	14 592	29,1
Asuinkerrostalo		3 720 254	3 781	27,7
Myymälä		391 459	113	13,9
Toimistot ja hotellit		2 381 747	512	15,5
Teollisuus		256 467	233	17,9
Vapaa-aika		6 916	552	40,2
Voimalaitos		0		
Sairaalat ja laitokset		201 075	45	28,1
Kulttuuri		40 207	13	20,5
Kirkko		29 693	55	27,4
Urheilu ja nuoriso		14 359	1	20,0
Koulut		217 800	78	29,9
Muut tonttityypit		716 115	377	15,1
Rakentamattomat tontit		306 246	1 189	56,1
Yhteensä		9 935 245	21 541	23,7