

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia. Käytössä olevan asuinrakennuksen verotusarvoa laskettaessa rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vuosittain tehtävien ikälennusten enimmäismäärää alennettaisiin siten, että verotusarvo olisi vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijasta.

Esitys on osa toimenpidekokonaisuutta, jolla vahvistetaan kuntien kiinteistöveropohjaa.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, ja sitä sovellettaisiin ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvot. Muutokset vaikuttaisivat siten ensimmäisen kerran vuonna 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

**PERUSTELUT**

**1 Nykytila**

**1.1 Rakennusten arvostaminen kiinteistöverotuksessa**

Kiinteistövero määrätään kiinteistön verotusarvon ja kunnassa sovellettavan kiinteistöveroprosentin perusteella erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta. Kiinteistöverolain (654/1992) 15 §:n mukaan arvona pidetään lakia sovellettaessa varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005, *arvostamislaki*) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta.

Rakennuksen verotusarvosta säädetään arvostamislain 30 §:ssä. Verotusarvo on rakennuksen jälleenhankinta-arvo vähennettynä 30 §:n 1 momentissa säädetyllä vuotuisilla ikälennuksilla. Vuotuisten ikälennuksen määrä riippuu rakennustyyppistä ja osin rakennusmateriaalista. Esimerkiksi kivirakenteisen asuinrakennuksen ikälennus on 1 prosentti ja puisen 1,25 prosenttia vuodessa. Käytössä olevan rakennuksen verotusarvoksi katsotaan 30 §:n 4 momentin mukaan kuitenkin aina vähintään 20 prosenttia jälleenhankinta-arvosta. Eräiden voimalaitosrakennusten ja rakennelmien osalta verotusarvon vähimmäismäärä on 40 prosenttia.

Jos rakennus tai rakennelma on menettänyt arvoaan ikälennusten yhteismäärää enemmän, jälleenhankinta-arvoa alennetaan 30 §:n 3 momentin mukaan arvon alenemista vastaavalla määrällä. Vastaavasti ikälennusta on harkinnan mukaan pienennettävä perusrakennusten tai huomattavien kunnossapitotöiden johdosta.

Jälleenhankinta-arvoista säädetään kiinteistöverolain 30 §:n 2 momentin valtuutusäännyksen nojalla valtiovarainministeriön asetuksella. Rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista (634/2012) annetussa valtiovarainministeriön asetuksessa on määritetty erikseen eri rakennustyypeille tilavuus- tai pinta-alayksikköä kohti perusarvo, jota korjataan rakennuksen ominaisuuksien ja varustetason perusteella. Esimerkiksi asuinkeuhkon perusarvo vuoden 2013 kiinteistöverotuksessa on 579,36 euroa neliömetriltä. Perusarvo on määritelty erikseen puurakenteiselle ja ennen vuotta 1960 valmistuneelle rakennukselle. Perusarvoa tarkistetaan rakennuksen keskimääräisen huoneistoalan ja kerrosten lukumäärän perusteella. Lisäksi jälleenhankinta-arvoon vaikuttaa se, onko rakennuksessa hissi.

Asetus perustuu jo vuonna 1979 käyttöön otettuihin arviointiperusteisiin, jotka tuolloin vahvisti Verohallitus ja joita sovellettiin laskettaessa verotusarvoja varallisuusverotusta

varten. Arviointiperusteet oli laatinut Valtion teknillinen tutkimuskeskus koko maan keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella, joista jälleenhankinta-arvon laskennan perusteisiin luettiin 70 prosenttia.

Jälleenhankinta-arvon laskentaperusteina käytettäviä rahamääräisiä yksikköarvoja on vuosittain tarkistettu kaavamaisesti rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta vastaavasti laskentaperusteiden muutoin säilyessä muuttumattomina.

## 1.2 Rakennusmaan arvostaminen kiinteistöverotuksessa

Kiinteistön maapohjan verotusarvoa määrättäessä huomioon otettavista seikoista säädetään arvostamislain 29 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan huomioon on otettava kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso.

Pykälän 4 momentin mukaan Verohallinto vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmin laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua.

Verohallinto on vuosittain antanut päätöksen rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista. Vuotta 2012 koskevan päätöksen mukaan rakennusmaan verotusarvoa laskettaessa käytetään niitä kuntakohtaisia tonttintahintakarttoja ja arviointiohjeita, jotka otettiin käyttöön vuodelta 1994 toimitetussa verotuksessa sellaisina kuin ne ovat tarkistettuina vuodelle 2012. Jos rakennusmaalle ei ole annettu arviointiohjetta tai tonttintahintakartassa arvoa tai jos niissä perusteissa, jotka rakennusmaan käypää arvoa määrättäessä on otettava huomioon, on tapahtunut oleellinen muutos, verotusarvo lasketaan noudattaen soveltuvin osin vastaavanlaista aluetta koskevaa kuntakohtaista arviointiohjetta ja tonttintahintakarttaa.

Verotusarvoksi katsotaan 73,5 prosenttia arviointiohjeiden ja tonttintahintakarttojen osoittamasta käyvästä hintatasosta. Näin saatua arvoa kutsutaan tavoitearvoksi. Siinä tapauksessa, että edeltävän vuoden verotusarvo on alle tavoitearvon, verotusarvo lasketaan korottamalla edeltävän vuoden verotusarvoa 30 prosentilla, jos verotusarvo on alle 80 prosenttia tavoitearvosta, ja 20 prosentilla, jos verotusarvo on vähintään 80 prosenttia tavoitearvosta. Verotusarvoksi vahvistetaan enintään tavoitearvo.

Tonttintahintakarttoja ja arviointiohjeita laadittaessa perusteena ovat olleet arvostamislain 29 §:n säännökset maapohjan arvoon vaikuttavista tekijöistä. Kunnat on jaettu hinta-alueisiin. Aluejakoon vaikuttavat etäisyys keskustasta, liikenneyhteydet ja kaavatiedot sekä kiinteistökauppojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Arviointiohjeiden arvot ovat rakennusmaan keskimääräisiä käyviä arvoja, ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin kauppahintoihin. Aluekohtaiset arvot on annettu muun muassa asuinpienalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tontteille.

Haja-asutusalueella käytetään rakennusmaan arvotuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliometriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia, kuten esimerkiksi loma- ja rantarakennuspaikat.

Rakennusmaan arvostusmenetelmä kehitettiin 1970-luvun lopulla Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen ja Verohallinnon yhteistyönä. Nykyisin käytössä olevien arviointiohjeiden perusteena on Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen selvitys rakennusmaan kohtuullisesta käyvästä arvosta 1990-luvun alussa koko maassa. Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet laadittiin tuon selvityksen pohjalta vuoden 1993 lopun käypään hintaan, ja ne otettiin käyttöön vuonna 1994 toimitetussa verotuksessa.

## 2 Nykytilan arviointi

### 2.1 Yleistä

Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelman mukaan hallitus tähtää siihen, että kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista kasvaisi vaalikauden aikana.

Kiinteistöverokertymän merkittävämpi kasvattaminen nykyisestä asettaa samalla vaatimuksia verotusarvojen määräytymisperusteiden oikeudenmukaisuutta ja yhdenmuukaista soveltamista kohtaan.

### 2.2 Rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteet

Rakennusten jälleenhankinta-arvon määräytymisperusteet on määritetty Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen tekemien selvitysten perusteella 1970-luvun lopulla sen aikaisten rakentamisstandardien perusteella. Jälleenhankinta-arvojen yksikkökustannusten tarkistaminen noudatetun käytännön mukaisesti rakennuskustannusindeksin vuotuista muutosta vastaavasti on lyhyellä aikavälillä perusteltu ja massaluonteisen kiinteistöverotuksen tarpeita hyvin palveleva menettelytapa.

Nykyisten arvostamisperusteiden käytönoton jälkeisen runsaan 30 vuoden aikana rakentamiskustannukset ovat kuitenkin muuttuneet verrattain tasaisesta rakennuskustannusindeksin mukaisesta kehityksestä poikkeavasti. Tähän ovat vaikuttaneet muun

ohessa rakentamisen normiohjaus, rakentamisstandardien muuttuminen sekä rakentamistekniikan ja materiaalien kehittyminen. Kehitys on johtanut paitsi siihen, että rakennusten jälleenhankinta-arvot ovat jääneet kasvavasti jälkeen todellisista rakentamiskustannuksista, myös siihen, että erilaisten rakennusten verotusarvot eivät aina ole tasavertaisuuden näkökulmasta perustellussa suhteessa keskenään.

Nykyiset arvostamisperusteet eivät ota huomioon myöskään rakentamiskustannuksissa olevia alueellisia eroja.

Jälleenhankinta-arvon laskennassa käytettyjen yksikköhintojen jälkeenjääneisyyttä vallitsevaan kustannustasoon verrattuna voidaan kuvata vertaamalla niitä rakentamisen kustannuslaskennassa yleisesti käytetyn kustannustietojärjestelmän mukaisiin tavoitehintaa koskeviin tietoihin (Talonrakennuksen kustannustieto 2012, Yrjänä Haahntela ja Juhani Kiiras). Alla olevasta taulukosta ilmenee rakennustyypeittäin verotuksessa sovellettu jälleenhankinta-arvon perusarvo ja kustannustietojärjestelmän tavoitehintana euroina neliometriä kohden. Tavoitehintana on ilmoitettu kuudesta hinta-alueesta kolmanneksi kalleimman hinta-alueen tavoitehintana.

Myymälä rakennuksen ja teollisuusrakennuksen yksikköarvot eivät ole vertailukelpoisia, koska näiden rakennusten jälleenhankinta-arvon perusarvo perustuu rakennuksen tilavuuteen ja tavoitehintana puolestaan pinta-alaan.

Jälleenhankinta-arvon perusarvo € / m <sup>2</sup>		Tavoitehintana € / m <sup>2</sup>	
Asuinpienitalo	579	Omakotitalo	1 530
Asuinkerrostalo	579	Kerrostalo*	1 370
Vapaa-ajan asunto**	501	Kesäasunto**	1 560
Toimistorakennus	803	Toimistorakennus	1 620
Opetusrakennus	870	Opetusrakennus	1 900

\* Yhteissauna

\*\* Talviasuttava

### 2.3 Maapohjan arvostaminen

Maapohjan arvostamisessa puutteena ei niinkään ole arvostamisperusteiden vanhentuneisuus kuin se, että verotusarvot ovat muista syistä jääneet jälkeen vallitsevasta hintatasosta. Tässä suhteessa tilanne lisäksi vaihtelee alueittain, mikä aiheuttaa epätasavertaisuutta.

Tonttihakartat ja arviointiohjeet perustuvat kahden vuosikymmenen takaisiin empiirisiin selvityksiin. Ohjeita on sen jälkeen tarkistettu vuosittain, mutta lukuun ottamatta 2000-luvun puolivälissä tehtyä laajempaa tarkistusta aluehintojen päivitykset ovat koskeneet vain suurimpia kuntia ja kasvukeskuksia ja niissäkin lähinnä yksittäisiä kunnan osa-alueita.

Hintoja tarkistettaessa on lisäksi käytännössä pyritty siihen, että verotusarvoja ei tilapäisten suhdannevaihtelujen johdosta jouduttaisi alentamaan. Taustalla on pyrkimys turvata kuntien kiinteistöverotulojen tasainen nouseva kehitys, mutta se merkitsee samalla, että markkinahintojen noustessa verotusarvoja korotetaan markkinahintojen muutosta hitaammin.

Eryityisesti syrjäseuduilla syynä mataliin verotusarvoihin on osaltaan markkinaehtoisten rakennusmaan kauppojen vähäisyys.

Rakennusmaan arvossa on lisäksi ajan myötä tapahtunut alueellista eriytymistä myös hinta-alueiden sisällä, minkä johdosta verotusarvot eivät monesti tasavertaisuusnäkökulmasta tarkastellen riittävästi heijasta käypien arvojen eroa.

### 2.4 Kiinteistöverotuksen veropohjan kehittämishankkeen veropohjaa koskevia havainnot

Kiinteistöjen verotusarvojen määrätymisperusteissa olevien epäkohtien kartoittamiseksi ja määrätymisperusteiden kehittämiseksi nykyistä tasavertaisemmiksi ja lähemmin vallitsevaa kustannus- ja hintatasoa vastaaviksi valtiovarainministeriö käynnisti vuoden 2012 alussa kiinteistöverotuksen ke-

hittämishankkeen (VM036:00/2012). Hankkeessa on tarkoitus selvittää laaja-alaisesti kiinteistöverotukseen liittyvää uudistamistarvetta. Hankkeen yhteydessä on perustettu erillinen työryhmä pohtimaan kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden kehittämistarvetta.

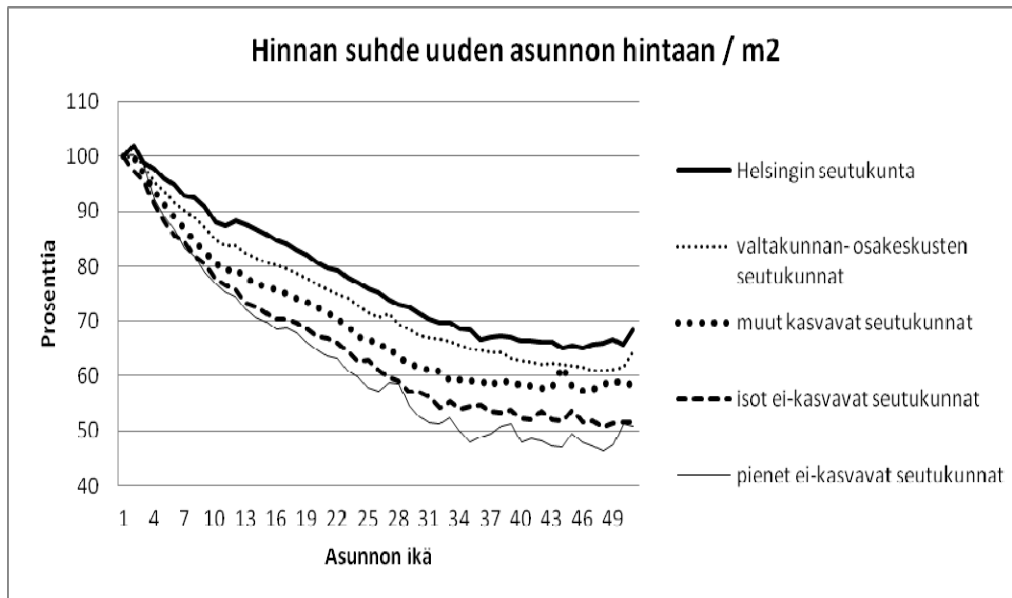
Hankkeen yhteydessä on 20 päivänä kesäkuuta 2013 valmistunut esiselvitys ”Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa”, jossa on selvitetty kiinteistöjen verotusarvoja suhteessa kauppahintoihin. Selvityksessä tarkastellaan sitä, miten tasapuolisesti arvostamisjärjestelmä jakaa verorasituksen eri kiinteistöjen kesken käyttäen mittarina sitä, miten hyvin verotusarvot vastaavat toteutuneita kauppahintoja.

Tutkimuksen tietolähteenä on käytetty Verohallinnon vuoden 2010 kiinteistöverotuksen tietoja ja varainsiirtoverotuksen tietoja asunto-osakeyhtiömuotoisista asuntokaupoista vuosilta 1987—2011 sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja vuosilta 1985—2011.

Tutkimuksen mukaan verotusarvot ovat kaikissa kunnissa varsin alhaisia verrattuna kauppahintoihin. Asuinkiinteistöjen verotusarvon suhde kauppahintaan, eli suhteellinen verotusarvo, vaihtelee eri kunnissa siten, että suhteellisen verotusarvon mediaani on asunto-osakeyhtiöillä 20—40 prosenttia, rakennettujen omakotikiinteistöillä 20—50 prosenttia ja asuntotonteilla 20—60 prosenttia. Muiden kuin asuinkiinteistöjen suhteellisen verotusarvon mediaani on 30—70 prosenttia.

Asuinrakennusten verotusarvoon vaikuttavista tekijöistä tutkimuksessa tarkastellaan erityisesti ikäalennuksia, joiden vuotuisia määriä tutkimuksessa pidetään suuruusluokiltaan oikeana. Ikäalennusten enimmäismäärä on tutkimuksen mukaan kuitenkin ylimitoitettu.

Seuraavasta kaaviosta ilmenee asunto-osakeyhtiössä olevien eri-ikäisten (vaaka-akseli) asuinhuoneistojen keskimääräisen neliöhinnan suhde uuden asunnon hintaan arvoon (pysty-akseli) maan eri osissa.



Asuinhuoneistojen hinta on alimmillaan, kun rakennus on iältään 30—40 vuotta. Sen jälkeen iän vaikutus neliöhintaan tasoittuu. Alueittain hinnat vaihtelevat siten, että pienissä ei-kasvavissa seutukunnissa keskihinta jää alimmillaan noin 50 prosenttiin uudessa rakennuksessa olevan asunnon hinnasta, kun Helsingin seutukunnassa neliöhinnat ovat alimmillaan noin 65 prosenttia uuden asunnon hinnasta. (lähde: Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa).

Tutkimuksessa on erikseen tarkasteltu rakennuksen hinnan riippuvuutta rakennuksen iästä. Rakennuksen neliöhinta näyttäisi alenevan voimakkaasti 40 ikävuoteen saakka, jonka jälkeen ikä ei juurikaan vaikuta hintaan, jos rakennuksesta pidetään huolta. Useimmilla alueilla 40 vuotta vanhan rakennuksen hinta on noin puolet uuden rakennuksen arvosta, halpojen asuntojen alueilla hinta on hieman alle puolen.

Omakotikiinteistöjen ja –rakennusten hintakehitys on saman suuntainen. Niiden minimihintatasot ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiön huoneistojen minimihintatasoa korkeammat.

Tutkimuksessa suositellaan asuinhuoneistojen ikäalennuksen enimmäismäärää muutettavaksi siten, että verotusarvo on vähintään 50 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijasta.

Maapohjan suhteellisen verotusarvon selvittäminen on yksinkertaisempaa kuin rakennuksen, koska tällöin voidaan suoraan tukeutua rakentamattomia tontteja koskeviin kaupahintatietoihin. Selvityksen mukaan rakentamattomien asuntotonttien suhteellisen verotusarvon mediaani koko maassa oli 34 prosenttia. Asuntotonttien suhteelliset verotusarvot ovat matalampia kuin kaupallis-teollisilla kiinteistöillä, mihin syynä arvioitiin olevan se, että asuin kiinteistöjen hinnat ovat nousseet suhteessa muihin kiinteistöihin, joten verotusarvojen mahdollinen jälleenjääneisyys on suurinta erityisesti asuin kiinteistöillä.

### 3 Ehdotetut muutokset

#### 3.1 Yleistä

Hallitus pitää kiinteistöjen arvostamisperusteiden selvitystyötä tarpeellisena kiinteistöverotuksen kehittämiseksi ja edellytysten luomiseksi kuntien kiinteistöverotulojen kas-

vattamiseen. Mahdollisesta arvostamisperusteiden uudistamisesta päätetään myöhemmin. Toteutuessaan uudistus edellyttäisi kuitenkin varsin mittavia tietokantojen päivityksiä. Otaen huomioon Verohallinnon käynnissä olevan tietojärjestelmä uudistuksen aikataulun arvostamisperusteiden uudistuksen voimaantulo siirtyisi tämänhetkisten arvioiden mukaan vähintään kuluvaan vuosikymmenen loppupuolelle.

Hallitusohjelman mukaista tavoitetta kasvattaa kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista ei ole syytä lykätä useiden vuosien päähän. Kiinteistöveron selvityshankkeen yhteydessä havaituista verotusarvojen määräytymisperusteisiin liittyvistä puutteista huolimatta ei ole estettä lisätä kuntien kiinteistöverotuloja korottamalla maltillisesti verotusarvoja nykyisten arvostamisperusteiden pohjalta. Samalla on mahdollista kaavamaisin ratkaisuin osaltaan myös vähentää nykyjärjestelmään sisältyviä puutteita.

Hallitus on 21 päivänä maaliskuussa 2013 tekemässään päätöksessä valtiontalouden kehyyksiksi 2014—2017 päättänyt kiinteistöjen arvostamisperusteiden tarkistamisesta kuntien kiinteistöveropohjan vahvistamiseksi. Tavoitteena on noin 100 miljoonan euron verotulojen lisäys vuodesta 2014 lukien. Korotus lisäisi kuntien kiinteistöverotuloja vuoden 2014 arvioidusta 1 350 miljoonasta eurosta vajaalla 7,5 prosentilla.

Ehdotettu arvostamisperusteiden tarkistaminen koostuu kolmesta toimenpidekokonaisuudesta, joista asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärää koskeva muutos edellyttää arvostamislain muuttamista. Muut toimenpiteet toteutettaisiin alemmanasteisilla säädöksillä jäljempänä esitetyn mukaisesti.

### **3.2 Asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärä**

Kuten edellä jaksossa 2 selostetussa tutkimuksessa on todettu, rakennusten verotusarvoa laskettaessa jälleenhankinta-arvosta arvostamislain 30 §:n 4 momentin mukaisesti tehtävien vuosittain kertyvien ikäalennusten enimmäismäärä johtaa asuinrakennusten kohdalla rakennusten hintoihin ja myös rakentamiskustannuksiin verrattuna perusteetoman mataliin verotusarvoihin.

Vanhojen asuinrakennusten verotusarvojen saattamiseksi lähemmäs niiden käypiä hintoja ehdotetaan arvostamislain 30 §:n 4 momenttia muutettavaksi siten, että asuinrakennuksen verotusarvoa laskettaessa rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vuosittain kertyvien ikäalennusten enimmäismäärää alennettaisiin. Ehdotuksen mukaan ikäalennusten enimmäismäärää alennettaisiin 80 prosentista 70 prosenttiin. Verotusarvo olisi siten aina vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta nykyisen 20 prosentin sijasta.

Muutos koskisi sekä vakituisia että muita asuinrakennuksia.

### **3.3 Rakennusten jälleenhankinta-arvojen yksikköhintojen korottaminen valtiovarainministeriön asetuksella**

Rakennusten verotusarvon perusteena käytettyihin jälleenhankinta-arvon määräytymisperusteisiin tehtäisiin tasokorotus, joilla verotusarvot nostetaan lähemmäs käypiä hintoja. Muutos toteutetaan valtiovarainministeriön asetuksella korottamalla rakennuksen jälleenhankinta-arvojen perusteena olevia yksikköarvoja 7,14 prosentilla vuodelle 2014 normaalin rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta vastaavan korotuksen lisäksi.

Korotuksen suuruus vastaa samaa kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvoksi katsottaisiin 75 prosentin osuus arvioiduista rakentamiskustannuksista nykyisen 70 prosentin sijaan.

Vastaavasti tarkistettaisiin vesivoimalaitoksen ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista annetussa valtiovarainministeriön asetuksessa säädettyjä vesivoimalaitosten verotusarvon laskennan perusteina käytettäviä yksikköarvoja.

### **3.4 Rakennusmaan verotusarvon korottaminen Verohallinnon päätöksellä**

Rakennusmaan verotusarvoihin tehtäisiin samoin tasokorotus verotusarvojen ja vallitsevan hintatason välisen eron kaventamiseksi. Muutokset toteutettaisiin muuttamalla rakennusmaan verotusarvon perusteista annettavaa Verohallinnon päätöstä.

Yleisenä tasokorotuksena korotettaisiin tonttihintakarttojen aluehintoja kahdella prosentilla, minkä lisäksi sääntöä, jonka mukaan verotusarvo on 73,5 prosenttia tavoitearvosta, muutettaisiin nostamalla osuus 75 prosenttiin.

Lisäksi tarkistettaisiin tonttihintakarttojen aluehintoja siten, että aluehinta on vähintään 1 euro neliömetriltä. Päätökseen sisältyvää verotusarvon vuotuista korotusta koskevaa sääntöä, jonka mukaan verotusarvo voi nousta enintään 30 tai 20 prosenttia edellisestä vuodesta, tarkistettaisiin lisäksi siten, että sääntöä ei sovelleta, jos verovuoden yksikköhinta tonttinelometriä sen johdosta jäisi alle 0,75 euron. Rakennusmaan verotusarvo olisi siten koko maassa vähintään 0,75 euroa neliömetriltä.

Maanmittauslaitoksen vuotta 2012 koskevien kiinteistöjen kauppahintatilastojen mukaan asemakaava-alueilla olevien rakentamattomien asuinpientalokiinteistöjen keskineliöhinta oli maan kaikissa kunnissa vähintään 1 euron. Koko maassa keskineliöhinta sitovan tonttijaon alueilla oli 39,72 euroa, kun luovuttajana oli kunta, ja 90,95 euroa, kun luovuttajana oli muu taho. Ohjeellisen tonttijaon alueilla keskineliöhinnat olivat vastaavasti 20,47 ja 34,36 euroa.

## 4 Esityksen vaikutukset

### 4.1 Vaikutukset julkiseen talouteen

Asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärää koskeva arvostamislain muutos lisäisi kuntien verotuloja vajaalla 10 miljoonalla eurolla.

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen korottaminen valtiovarainministeriön asetuksilla lisäisi verotuloja 65 miljoonalla eurolla ja rakennusmaan aluehintojen korottaminen Verohallinnon päätöksellä 25 miljoonalla eurolla vuodessa.

Kaikkiaan kuntien kiinteistöverotulo kasvaisivat siten 100 miljoonalla eurolla.

Korotukset kohdistuvat tasaisesti koko maahan, koska sekä rakennusten että maapohjien verotusarvoja korotetaan. Pääkaupunkiseudulla kiinteistöveron tuotosta noin puolet on maapohjasta ja toinen puoli rakennuksista saatavaa kiinteistöveroä. Muualla

maassa rakennuksista saatavan kiinteistöveron osuus on huomattavasti korkeampi.

Pääkaupungin ulkopuolisissa kasvukeskuksissa rakennukset tuottavat noin kolminkertaisen kertymän maapohjiin verrattuna. Muissa kunnissa rakennuksista kertyvä vero on jopa kuusinkertainen maapohjasta kertyvään veroon verrattuna.

Kuntien kiinteistöverotulot kasvavat esitettyjen muutosten vaikutuksesta koko maan tasolla 7,3 prosenttia. Verotuoton lisäys vaihtelee kunnittain, mutta pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kunnissa korotus on selvästi alle 10 prosenttia ja pienemmissä kunnissa vastaavasti keskimääräistä enemmän, jopa 15 prosenttia.

### 4.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille

Asuinrakennuksen ikäalennuksen enimmäismäärän rajoittaminen siten, että verotusarvo on vähintään 30 prosenttia jälleenhankinta-arvosta 20 prosentin sijaan, nostaa vanhojen asuinrakennusten verotusarvoa enimmillään 50 prosentilla. Muutos koskisi vähintään 56 vuoden ikäistä puurakennusta ja 70 vuoden ikäistä kivirakennusta, jollei ikäalennusta ole perusparannusten tai huomattavien kunnossapitotöiden johdosta alennettu.

Rakennusten jälleenhankinta-arvon korotus valtiovarainministeriön asetuksella lisäisi kiinteistön omistajan maksettavaksi tulevan kiinteistöveron määrää rakennuksen osalta 7,14 prosentilla.

Rakennusmaan aluehintojen tasokorotus Verohallinnon päätöksellä lisäisi maapohjasta suoritettavan kiinteistöveron määrää noin 4 prosentilla. Kuitenkin niillä alueilla, joissa aluehinta on alle 1 euro neliömetriltä, korotus voi olla prosentuaalisesti korkea, mutta eumääräisesti kuitenkin pieni. Tontin verotusarvo olisi 0,75 euroa, joka on siis 75 prosenttia aluehinnasta.

Korotukset kohdistuvat kaikkiin kiinteistöjen omistajiin, yksityisiin kotitalouksiin, yrityksiin sekä muihin yhteisöihin. Korotukset riippuvat tapauskohtaisesti kunkin kiinteistön ominaisuuksista.

Kaikki mainitut muutokset yhteensä huomioituna esimerkiksi Helsingissä sijaitsevan vuonna 1950 rakennetun pientalokiinteistön vero korottuisi alle 10 prosentilla.

Muutokset koskevat myös vapaa-ajan kiinteistöjä. Esimerkiksi Mikkelissä sijaitsevan omantaisen kiinteistön vero nousisi vajaat 10 prosenttia, jos rakennus on uudehko, mutta joitakin kymmeniä prosentteja, jos rakennus on vanha.

## **5 Asian valmistelu**

Asia on valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon kanssa. Lausuntonsa esitysluonnoksesta ovat antaneet: ympäristöministeriö, Verohallinto, Akava ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Keskuskauppakamari, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö

SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Yrittäjät ry ja Toimihenkilökeskujärjestö STTK.

Asia on ollut kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnan käsiteltävänä.

## **6 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Muutoksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:



*Lakiehdotus***Laki****varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 4 momentti seuraavasti:

30 §

*Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo*

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan

kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa.

Helsingissä 12 päivänä syyskuuta 2013

**Pääministerin sijainen, valtiovarainministeri**

**JUTTA URPILAINEN**

Neuvotteleva virkamies *Jukka Vanhanen*

**Laki****varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

30 §

30 §

*Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo**Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo*

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan kuitenkin aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

Käytössä olevan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan 1 momentin säännösten estämättä vähintään 20 prosenttia rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. *Asuinrakennuksen arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 30 prosenttia sekä* 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi aina vähintään 40 prosenttia niiden jälleenhankinta-arvosta.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Lakia sovelletaan ensimmäisen kerran määrättäessä vuoden 2013 verotusarvoa.*