

## **HE 39/2023 vp**

### **Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

#### **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan kiinteistöverolaki muutettavaksi siten, että maapohjan kiinteistövero-prosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosen-tissa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2024 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yh-teydessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	3
1 Asian tausta ja valmistelu .....	3
2 Nykytila ja sen arviointi.....	3
2.1 Nykytila.....	3
2.1.1 Kiinteistöveroprosentit .....	3
2.1.2 Yleistä arvostamisesta .....	4
2.2 Nykytilan arviointi .....	6
3 Tavoitteet .....	7
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	8
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	8
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	8
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	8
4.2.1.1 Vaikutukset julkiseen talouteen .....	8
4.2.1.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille.....	11
4.2.1.3 Vaikutukset kotitalouksille.....	12
4.2.2 Yritysvaikutukset .....	14
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	14
5 Lausuntopalaute .....	15
6 Säännöskohtaiset perustelut.....	17
7 Voimaantulo .....	19
8 Suhde talousarvioesitykseen.....	19
9 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	19
LAKIEHDOTUS .....	21
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta .....	21
LIITE .....	24
RINNAKKAISTEKSTI.....	24
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta .....	24

## **PERUSTELUT**

### **1 Asian tausta ja valmistelu**

Osana pääministeri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia julkista taloutta vahvistavia toimia maapohjan kiinteistöveron alaraja korotetaan ohjelman mukaan 1,30 prosenttiin.

Veroprosentin alarajan korottaminen vain maapohjan osalta edellyttää maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista, jota nykyisin sovelletaan maapohjaan ja rakennuksiin.

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä.

Luonnos hallituksen esitykseksi on ollut lausuntokierroksella 29.8.–18.9.2023. Lausuntoa pyydettiin keskeisiltä sidosryhmiltä ja viranomaisilta, minkä lisäksi esitysluonnos oli vapaasti lausuttavana lausuntopalvelu.fi -verkkosivustolla.

Lausuntoaika, 20 päivää, on ollut tavanomaista lyhyempi hallituksen ensimmäisen toimintavuoden talousarviovalmistelun asettamien aikataulurajoitteiden vuoksi. Lausuntoja saatiin 44. Lausunnot ovat ladattavissa valtioneuvoston Säädösvalmistelu ja kehittämishankkeet -verkkosivulta osoitteessa <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM086:00/2023>, yksityishenkilöiden antamat lausunnot lisäksi lausuntopalvelu.fi-sivustolta.

Lainsäädännön arviointineuvoston esitysluonnoksesta 29.9.2023 antama lausunto on luettavissa osoitteessa: <https://vnk.fi/arviointineuvosto/lausunnot>.

Esitys on käsitelty Kuntatalouden ja hallinnon neuvottelukunnassa 2.10.2023.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä julkisessa palvelussa osoitteessa [valtioneuvosto.fi/hankkeet](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet) tunnuksella [VM086:00/2023](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet).

### **2 Nykytila ja sen arviointi**

#### **2.1 Nykytila**

Kiinteistöveroa suoritetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaan rakennuksista ja maapohjasta sille kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta, ja se määrätään erikseen maapohjan ja erikseen rakennusten ja rakennelmien osalta.

##### **2.1.1 Kiinteistöveroprosentit**

Kunnanvaltuustot päättävät sovellettavasta kiinteistöveroprosentista laissa säädettyjen vähimmäis- ja enimmäisprosenttien rajoissa. Kunnan on määrättävä vuosittain kiinteistöverolain 11 §:ssä tarkoitettu yleinen kiinteistöveroprosentti, jonka vaihteluväli on 0,93–2,00, lain 12 §:ssä tarkoitettu vakituisten asuinrakennusten veroprosentti, jonka vaihteluväli on vähintään 0,41 ja enintään 1,00 sekä 13 §:ssä tarkoitettu muiden asuinrakennusten, käytännössä vapaa-ajanasuinrakennusten, veroprosentti, jonka vaihteluväli on 0,93–2,00.

Pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen 14 kuntaa ovat 12 b §:n nojalla velvoitettuja määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentin, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä kunnan määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,00

prosenttia. Rakentamattoman rakennusmaan korotetun veroprosentin soveltamisen tavoitteena on lisätä maan tarjontaa asuinrakentamiseen.

Muut kuin mainitut 14 kuntaa voivat määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, jonka on tällöin oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00 prosenttia.

Kunta voi myös määrätä lain 14 §:n 1 momentin nojalla 2 momentissa säädetyllä tavalla 10 megavolttiampeerin tehorajan ylittävään voimalaitokseen sekä ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin sovellettavan erillisen veroprosentin, joka on enintään 3,10.

Kunta voi myös määrätä lain 13 a §:n nojalla yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentti edellä mainittua alemmaksi, jos rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Veroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

Jos kunta ei ole määrännyt erillistä veroprosenttia tapauksissa, joissa se on kunnan harkinnassa, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

#### 2.1.2 Yleistä arvostamisesta

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistön arvona pidetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005), jäljempänä *arvostamislaki*, 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta.

#### *Maapohjan arvostaminen*

Arvostamislain 29 §:n 1 momentin mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon 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.

Kiinteistöverolain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava maa- ja metsätalousmaasta. Maatilaan kuuluvalla rakennusmaa-alueella, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään kuitenkin arvostamislain 29 §:n 2 momentin mukaisesti lähtökohtaisesti noudattaen 1 momentin säännöksiä.

Poikkeavaa arvostamisperustetta sovelletaan maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksen rakennuspaikkaan, jonka arvoksi katsotaan arvostamislain 31 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan vastaavan suuruiselle maatalousmaalle määrätty arvo kerrottuna neljällä, sekä maa-ainesten ottoalueisiin, jotka arvostetaan 31 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla laskettuun pääoma-arvoon.

Arvostamislain 29 §:n 4 momentin nojalla Verohallinto vahvistaa vuosittain kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Vuodelta 2023 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa sovellettava Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista (VH/5628/00.01.00/2022) on annettu 24.11.2022. Sen mukaan rakennusmaan verotusarvoa laskettaessa perusteena käytetään kuntakohtaisia tonttihin-takarttoja ja arviointiohjeita.

Tonttihinntakarttaan tai arviointiohjeeseen on merkitty rakennusmaan käyvät, aluekohtaiset arvot (aluehinta). Jos rakennusmaalle ei ole annettu arviointiohjetta tai tonttihinntakartassa arvoa tai jos perusteissa, jotka rakennusmaan käypää arvoa määrättäessä on otettava huomioon, on tapahtunut oleellinen muutos, verotusarvo lasketaan noudattaen soveltuvin osin vastaavanlaista aluetta koskevaa kuntakohtaista arviointiohjetta ja tonttihinntakarttaa.

Tonttihinntakartoissa ja arviointiohjeissa vahvistetut arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja, ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppahintoihin. Hintatason lisäksi hinta-alueiden muodostumisen kannalta merkityksellisiä ovat olleet arvostamislain 29 §:n mukaisesti sijainti, liikenneyhteydet sekä kaavatietojen mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Arviointiohjeet ja tonttihinntakartat otettiin käyttöön vuodelta 1994 toimitetussa kiinteistöverotuksessa. Ne laadittiin Verohallinnon ja silloisen Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen yhteistyönä ja niitä on myöhemmin tarkistettu useasti rakennusmaan hintatason muuttumisen johdosta. Viimeisin laajempi päivitys tehtiin vuosina 2005 ja 2006, jolloin laadittiin merkittävimpien kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien rakennusmaan hintaselvitys. Vuonna 2008 valmistui haja-asutusalueiden asunto- ja lomakiinteistöjä sekä tunturialueiden ja muiden vapaa-ajan keskusten lomakiinteistöjä koskeva selvitys.

Haja-asutusalueilla rakennuspaikan tavanomaista suurempi koko otetaan arvostuksessa huomioon soveltamalla siihen päätöksessä mainittuja alennuskaavoja, joiden mukaisesti aluehintaa alennetaan pinta-alan ylittäessä 2 000 tai 3 000 neliometriä. Pinta-alan 10 000 neliometriä ylittävältä osalta käytetään 10 prosenttia aluehinnasta. Kaava-alueilla tavanomaista suurempiin teollisuus- ja varastoalueisiin sovelletaan samoin Verohallinnon päätöksessä määrättyä erillistä alennuskaavaa.

Maapohjan verotusarvoksi katsotaan 75 prosenttia aluehinnasta, kuitenkin vähintään 0,75 euroa neliometriltä. Päätökseen sisältyy lisäksi aluehinnan nousua edellisestä vuodesta rajoittava säännös, joka ajan kulumisen myötä on käytännössä jäänyt vaille soveltamiskohteita.

Tonttihinntakarttoihin on asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisten rakennuspaikkojen aluehinta asemakaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosneliometriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliometriä kohti.

Haja-asutusalueilla käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliometriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia, kuten loma- ja rantarakennuspaikat. Joissakin kunnissa rantarakennuspaikoille on annettu eri hintoja myös sen mukaan, millaisen vesistön rannalla ne sijaitsevat. Jos ohjeissa ei ole annettu erikseen hintaa rantarakennuspaikoille, sovelletaan niidenkin arvostamisessa alueen rakennusmaan perushintaa.

#### *Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen*

Rakennusten ja rakennelmien verotusarvo perustuu niiden jälleenhankinta-arvoon, josta säädetään vuosittain annettavassa valtiovarainministeriön asetuksessa rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista, voimassa oleva asetus 1010/2022 annettiin 8.12.2022.

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen määrittämisessä käytetään asetuksessa säädettyjä keskimääräisiä arvoja neliometriä tai kuutiometriä kohti. Muun kuin asetuksessa säädettyihin ryh-

miin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimis-perusteita. Jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa asetuksessa säädettyjä arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, sen jälleenhankinta-arvona pidetään 75 prosenttia vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista.

Jälleenhankinta-arvoja tarkistetaan vuosittain vakiintuneesti rakennuskustannusindeksin vuosimuutosta (kesäkuusta kesäkuuhun) vastaavasti. Verotusarvo on jälleenhankinta-arvo vähennettynä arvostamislain 30 §:n 1 momentissa säädettyillä vuotuisilla ikälennuksilla.

### Tilastotietoja

Veron laskennallinen tuotto kunnille vuonna 2023 on 2,25 miljardia euroa (ennakkotieto, lähde: Verohallinto), joka on noin 15,1 prosenttia kuntien kaikista verotuloista.

### Kiinteistöverotulot jakautuvat kohteittain seuraavasti:

Soveltava veroprosentti	Veroprosentin alaraja	Veroprosentin yläraja	Keskim. veroprosentti	Verotusarvo mrd €	Vero milj. €	Osuus verosta
Yleinen maapohja	0,93	2,00	1,09	48,2	524,2	23,3 %
Yleinen rakennukset	0,93	2,00	1,14	67,7	769,1	34,2 %
Vakituinen asuinrakennus	0,41	1,00	0,50	142,3	717,5	31,9 %
Muu asuinrakennus	0,93	2,00	1,21	9,2	110,9	4,9 %
Rakentamaton rak.paikka	2,00	6,00	4,37	0,57	25,1	1,1 %
Rakentamaton rak. paikka PK-seutu	Kunnan yleinen + 3,00	6,00				
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00	2,00	0,24	1,9	4,5	0,20 %
Voimalaitokset	Kunnan yleinen	3,10	3,09	3,1	95,0	4,2 %

Veron tuotosta 1 697 miljoonaa euroa eli runsaat 75 prosenttia kertyi rakennuksista ja 550 miljoonaa euroa eli vajaat 25 prosenttia maapohjasta. Uudellamaalla maapohjan osuus veron tuotosta on noin 39 prosenttia, muissa maakunnissa keskimäärin vajaat 17 prosenttia, vaihdellen Varsinais-Suomen 24,5 prosentista Satakunnan 10 prosenttiin.

### 2.2 Nykytilan arviointi

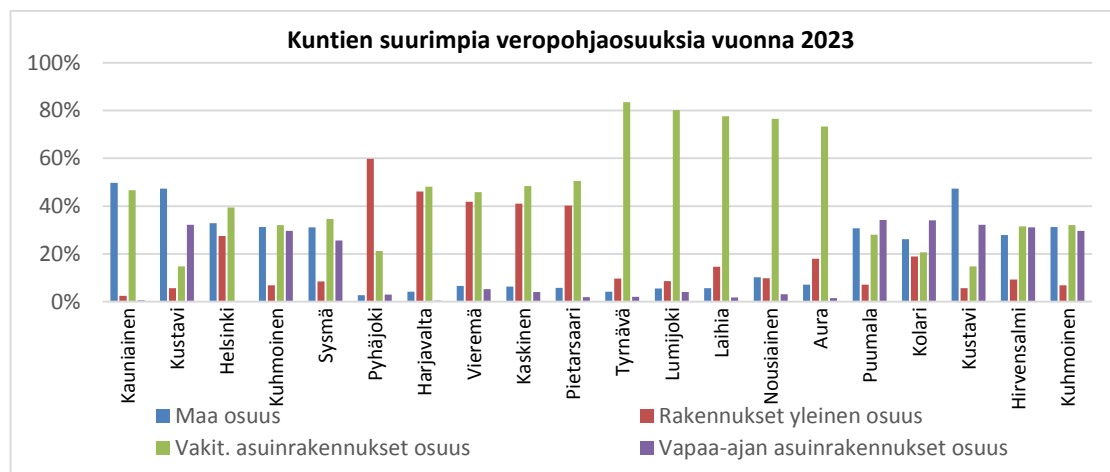
Kiinteistöveroa pidetään yleisesti parhaana paikallistasolle sopivana verona, johon liittyy useita hyviä piirteitä. Kiinteistövero tuottaa kunnille verotuloja vakaasti ja ennustettavasti ja veropohja on liikkumaton muutoin globaalissa verokilpailutilanteessa. Veromuoto täydentää muuta verojärjestelmää ja keventää osaltaan muuhun verotukseen, erityisesti tuloverotukseen, kohdistuvia paineita. Taloustieteilijöiden keskuudessa veromuoto on ollut suosittu, koska sitä pidetään vähemmän vääristävänä kuin muita veroja. Erityisesti maapohjan kiinteistöveron on osoitettu olevan neutraali vero, joka ei vääristä maanomistajien päätöksiä. Kiinteistövero on myös tehokas tapa rahoittaa ja hinnoitella epäsuorasti paikallisia julkisia palveluja. Maan arvon nousu aiheuttaa pitkälti julkisen sektorin toimista, kuten kaavoituksesta sekä investoinneista liikenneväyliin,

kunnallistekniikkaan ja taajamaympäristöön. Kansainvälisesti tarkastellen kiinteistöverotuksen taso on Suomessa veroprosenttien korotuksista huolimatta edelleen melko matala. Useissa kansainvälisten järjestöjen arvioissa onkin suositeltu kiinteistöveron osuuden kasvattamista.

Maan osuus kuntien kiinteistöveropohjasta on maapohjan kiinteistöveron hyvistä puolista huolimatta verrattain vähäinen, mikä pitkälti johtuu myös verotusarvojen merkittävästä jälkeenjääneisyydestä suhteessa markkinahintojen kehitykseen. Viimeisimmät laajemmat Verohallinnon toimeenpanemat aluehintojen päivitykset ovat 15 vuoden takaa.

Maapohjan ja rakennusten kuuluminen yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin rajoittaa kuntien mahdollisuuksia säädellä verotuksen tasoa ja kohdentumista paikallisten tarpeiden mukaisesti. Kunnat, joissa maapohjan verotusarvot suhteessa rakennusten verotusarvoihin ovat matalat, eivät voi kerryttää lisätuloja maapohjasta kiristämättä samalla esimerkiksi yritysten kiinteistöverotusta. Vastaavasti kunnissa, joissa maapohjan osuus on merkittävä, yleisen kiinteistöveroprosentin korottamista voi rajoittaa sen vaikutukset asumiskustannuksiin.

Alla oleva kuvio kuvaa kuntien suurimpia veropohja-osuuksia neljän suurimman osa-alueen, maapohjan, (sininen pylväs), vakituisen asuinrakennuksen (vihreä pylväs), muiden rakennusten (punainen pylväs) ja vapaa-ajanasuntojen (violetti pylväs) osalta Manner-Suomessa. Nämä muodostavat 98 prosenttia kiinteistöveropohjasta. Kuntakohtaiset veropohjaerot ovat merkittäviä, samoin niiden tarpeet säädellä veroprosenteilla verorasituksen jakautumista.



Maapohjan veroprosentin eriyttäminen on käytännössä edellytys sille, että maapohjan osuutta kiinteistöverotuksessa voidaan kasvattaa.

### 3 Tavoitteet

Tavoitteena on osana pääministeri Orpon julkisen talouden tasapainottamistavoitteita kasvattaa kiinteistöverokertymää maapohjasta.

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Kiinteistöverolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että maapohjaan sovellettava veroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluväli korotettaisiin kuntien verotulojen kasvattamiseksi nykyisestä yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluvälistä 0,93–2,00 prosentista 1,30–2,00 prosenttiin.

Toimenpide kasvattaisi kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla.

Hallituksen ohjelman mukaan hallituksen veroperusteisiin tekemien muutosten verotuottovaihtelu kompensoidaan kunnille. Koska maapohjan veroprosentin alarajan nosto kasvattaa kuntien kiinteistöverotuloja 108 miljoonalla eurolla, veron vähennyskelpoisuudesta kunnille aiheutuvan yhteisövero-osuuden ja tuloveron vähäisen alenemisen kompensointi kunnille ei ole perusteltua.

Maapohjan veroprosentin eriyttämisellä kunnille tarjoutuu mahdollisuus paremmin hyödyntää kiinteistöveron tarjoamia mahdollisuuksia muun muassa maankäytön ohjauksen välineenä sekä säädellä verorasituksen jakautumista paikalliset olosuhteet ja verotusarvojen taso huomioiden.

Lisäksi lakiin tehtäisiin eräitä vähäisempiä muutoksia. Siihen otettaisiin säännös lähimmän lain mukaisen veroprosentin soveltamisesta tilanteissa, joissa kunnan Verohallinnolle ilmoittama kiinteistöveroprosentti syystä tai toisesta alittaa laissa säädetyn vähimmäistason tai ylittää laissa säädetyn enimmäistason. Kiinteistön määritelmää tarkennettaisiin ottaen huomioon kolmiulotteiset kiinteistöt. Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuutta koskevia kiinteistöverolain säännöksiä täydennettäisiin siten, että tämän olisi tarkistettava Verohallinnon lähettämältä kiinteistöverotuksen perusteena käytettäviä kiinteistötietoja koskevalta selvitykseltä muiden tietojen ohella myös maa-aineksen ottoalueita koskevat tiedot. Säännöstä Verohallinnon oikeudesta antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamistavasta ja -ajasta sekä muusta menettelystä täydennettäisiin siten, että oikeus antaa tarkempia määräyksiä koskee myös annettavia tietoja. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännös verovelvollisen velvollisuudesta antaa verotusta varten kehoitusta tiedot veronalaisesta kiinteistöstä, vaikka tämä ei olisi saanut Verohallinnolta kyseisestä kiinteistöstä selvitystä kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista.

### **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

#### **4.2.1 Taloudelliset vaikutukset**

##### **4.2.1.1 Vaikutukset julkiseen talouteen**

###### *Vaikutukset kuntatalouteen*

Maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotus 0,93:sta 1,30:aan lisäisi kiinteistöveron tuottoa mainitusti 108 miljoonalla eurolla vuoden 2024 tasossa. Manner-Suomessa kiinteistöveroa kertyi yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan verotettavista maapohjista vuonna 2022 yhteensä 515 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 kertymän arvioidaan olevan ilman korotusta noin 10 miljoonaa euroa suurempi, ja korotuksen huomioon ottaen noin 640 miljoonaa euroa.



Muutos nostaisi kiinteistöveron koko kertymää, vuotta 2023 koskevan ennakoarvion mukaan koko maan tasolla noin 2,25 miljardia euroa, vajaalla viidellä prosentilla. Maapohjan osuus koko kiinteistöverosta nousisi vajaasta 25 prosentista noin 28 prosenttiin.

Alarajan korotuksen johdosta 245 Manner-Suomen kuntaa joutuisi asettamaan maapohjan kiinteistöveroprosentin nykyistä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeammaksi. Ahvenanmaalla kiinteistöverotus kuuluu maakunnan lainsäädäntövaltaan ja kiinteistöveroprosenteista säädetään maakuntalailla.

Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä 42 kunnassa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2023 on 0,93. Maapohjan kiinteistövero nousisi tällöin 40 prosentilla.

Muutoksen euromääräisestä noususta lähes 85 prosenttia kertyisi 15 kunnasta alla olevan taulukon mukaisesti. Vaikutus on suurin kunnissa, joissa veronalaista maapohjaa on paljon, se on arvokasta ja nykyinen veroprosentti samalla matala. Muutoksen vaikutus kunnasta kertyvän kiinteistöveron koko määrään vaihtelee riippuen myös rakennusten ja maapohjan muodostaman veropohjan arvosta. Veromuutos on suurin Helsingissä ja muutos asukasta kohden taulukon kunnista suurin Kirkkonummella ja Helsingissä. Kaikista kunnista muutos asukasta kohden on selvästi suurin Kustavissa, 336 euroa, mikä johtuu vieraspaikkakuntalaisten omistamien vapaa-ajanasuntojen huomattavasta määrästä suhteessa asukasluukuun. Kustavin asukasluuku vuoden 2022 lopussa oli 950, kun muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin piiriin kuuluvia rakennuksia kunnassa oli noin 8 100. Tilanne on saman kaltainen kolmessa muussa kunnassa, joissa asukaskohmainen muutos on Helsingin ja Kauniaisten vastaavan muutoksen välissä.

Ehdotukset heijastuvat myös kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta annetun lain (618/2021) mukaisiin valtionosuuksiin, joihin hallinnonalakohtaisten valtionosuuksien lisäksi vaikuttavat verotuloihin perustuvat tasauserät, joiden laskennassa otetaan huomioon puolet kuntien laskennallisesta kiinteistöverosta, voimalaitoksista huomioidaan kuitenkin vain ydinvoimalaitokset. Kiinteistöverotuloina otetaan huomioon kuntien kiinteistöverolain 11–13 a §:ssä tarkoitettujen kiinteistörajittaisten verotusarvoilla painotettujen keskimääräisten veroprosenttien mukainen osuus kuntien kiinteistörajittaisesta veropohjasta. Maapohjan keskimääräinen veroprosentti nousisi vuoden 2023 1,09 prosentista 1,31 prosenttiin, minkä johdosta valtionosuudet muuttuisivat. Valtionosuudet alenisivat 95 kunnassa, enimmillään 19 eurolla asukasta kohden ja kasvaisivat 198 kunnassa, enimmillään 6 eurolla asiakasta kohden. Muutokset heijastuvat kuntien valtionosuuksiin vuonna 2026. Valtionosuusmuutokset asukasta kohden ilmenevät taulukon kuntien osalta taulukon oikeanpuolimmaisesta sarakkeesta.

Korotuksesta aiheutuva lisäkertymä johtaa valtionosuuksien nousuun monissa niistäkin kunnista, joissa verotulojen kasvu jää vähäiseksi tai joihin korotuksella ei ole vaikutusta, vahvistaen näidenkin kuntien taloutta. Kääntöpuolena on, että monet kunnat menettävät vähäisen osan lisäkertymän tuomasta hyödyistä valtionosuuksien alenemisen johdosta.

### Maapohjan kiinteistöveron suurimmat nousut eräissä kaupungeissa

Kunta	Veroprosentti 2023	Veromuutos milj. €	Maapohjan veron muutos %	Koko kiinteistöveron %	Muutos/asukas €	VOS-muutos (2026) /asukas
Helsinki	0,93	51,7	40 %	16 %	78	-3
Espoo	1,00	17,9	30 %	12 %	59	-3

Kunta	Vero- prosentti 2023	Veromu- tos milj. €	Maapohjan veron muu- tos %	Koko kiin- teistöveron %	Muutos/ asukas €	VOS- muutos (2026) /asukas
Turku	1,15	2,5	13 %	3 %	13	-2
Kirkkonummi	0,93	1,8	40 %	13 %	45	-2
Pori	0,93	1,7	40 %	6 %	21	1
Oulu	1,15	1,6	13 %	2 %	7	2
Kauniainen	0,93	1,3	40 %	26 %	125	-5
Lohja	1,03	1,1	26 %	7 %	24	-2
Sipoo	1,00	1,0	30 %	9 %	47	-3
Salo	0,93	1,0	40 %	6 %	20	1
Vihti	0,95	0,9	37 %	12 %	32	-2
Tampere	1,25	0,9	4 %	1 %	4	-2
Kangasala	0,93	0,9	40 %	10 %	26	0
Ylöjärvi	0,93	0,8	40 %	9 %	23	1
Vantaa	1,28	0,6	2 %	1 %	3	-2

Maapohjan veroprosentin alarajan korotus heijastuu myös pääkaupunkiseudun ja sen kehysaluiden kuntien rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttiin, jonka tulee olla 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Helsinki ja Kauniainen joutuisivat korottaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia 0,37 prosenttiyksiköllä 3,93:sta 4,30:aan sekä Pornainen ja Vihti 0,30 prosenttiyksiköllä 4,0 prosentista 4,30:aan. Verokertymä nousisi noin 400 000 eurolla, mistä Helsingin osuus olisi 94 prosenttia. Rakentamattoman rakennusmaan veroprosenttia koskevan säännöksen kuntaluettelon ajankäytöstä ei ole säännöksen voimaantulon jälkeen arvioitu, mihin ei ole ollut edellytyksiä myöskään tässä yhteydessä.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen meno, jos kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa tai muussa tulonhankinnassa. Tältä osin korotus pienentäisi ansio- ja pääomatuloverojen tuottoa elinkeinotoiminnan verotettavaan tuloon kohdistuvaa veroastetta vastaavan osuuden suuruisella määrällä korotuksesta. Osakeyhtiömuotoisten yritysten kiinteistöverokustannuksen nousu vähentää yhteisöveron tuottoa yhteisöverokantaa vastaavalla osuudella korotuksen määrästä. Muutos alentaa yhteisöveron tuottoa vuonna 2024 noin seitsemän miljoonaa euroa, mistä kuntien osuus on alle kaksi miljoonaa euroa. Elinkeinonharjoittajien maksama tulovero alenisi vastaavasti noin miljoona euroa, josta kuntien osuus on noin kolmannes.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen rakennusten yleisestä veroprosentista tarjoaisi kunnille nykyistä paremmat edellytykset sopeuttaa kiinteistöveroprosenttejaan kunnan olosuhteet huomioiden.

#### *Vaikutukset valtiontalouteen*

Valtion kiinteistöveromenot kasvaisivat arviolta noin 700 000 eurolla vuodessa.

Valtion osuus kiinteistöveron vähennyskelpoisuudesta aiheutuvasta yhteisöveron tuoton alenemisesta on noin viisi miljoonaa euroa ja elinkeinonharjoittajien maksamasta tuloverosta noin 700 000 euroa.

#### 4.2.1.2 Vaikutukset kiinteistönomistajille

Muutos kiristäisi kiinteistön maapohjasta suoritettavaa veroa enimmillään 40 prosentilla, suurimmassa osassa kunnista vaikutus jäisi pienemmäksi ja osassa kuntia muutoksella ei olisi vaikutusta kiinteistönomistajille.

Yksilöllisesti muutoksen vaikutus koko kiinteistöstä menevään veron määrään riippuu kunnan soveltamien veroprosenttien ohella ratkaisevasti kiinteistön maapohjan ja rakennusten arvosta, jotka vaihtelevat kunnittain, alueittain ja kiinteistöittäin.

Alla olevista taulukoista ilmenee korotuksen vaikutus maapohjan veroon ja koko kiinteistön veroon jaoteltuna maapohjan käyttötarkoituksen sekä omistajan oikeudellisen muodon mukaan.

Taulukot on muodostettu verohallinnon kiinteistöveroaineiston sisältämien maapohjan käyttötarkoitusta ja kiinteistönomistajien oikeudellista muotoa kuvaavien tietojen perusteella. Verotusaineisto sisältää asemakaava-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen osalta tiedot kaavan mukaisista käyttötarkoituksista, joita on taulukossa yhdistelty, mutta haja-asutusalueilta käyttötarkoitustietoja ei ole luotettavasti käytettävissä.

#### Maapohjan kiinteistöveron tuotto ja muutos käyttötarkoituksen mukaan

Maapohjan käyttötarkoitus	Vero 2024 ilman muutosta	Muutos milj. €	Maapohjan veron muutos %
Asuinpientalo	96	18	19 %
Asuinrivitalo	23	6	24 %
Asuinkerrostalo	121	30	25 %
Muut asuin kiinteistö	45	5	12 %
Liike- ja toimistotila	77	19	25 %
Teollisuus ja varastoalue	18	3	16 %
Yleisten rakennusten alueet	23	5	24 %
Muut kiinteistöt	13	2	17 %
Haja-asutusalue	113	19	17 %

#### Maapohjan kiinteistöveron tuotto ja muutos omistajan oikeudellisen muodon mukaan

Omistajan oikeudellinen muoto	Vero 2024 ilman muutosta	Muutos, milj. €	Maapohjan veron muutos %	Koko kiinteistöverotuoton muutos %
Yksityishenkilöt	186	32	17 %	5 %
Asunto-osakeyhtiöt	160	39	24 %	8 %
Yritykset ja yhteisöt, pl. asunto-os. ja kiinteistösij.	71	12	17 %	2 %

<b>Omistajan oikeudellinen muoto</b>	<b>Vero 2024 ilman muutosta</b>	<b>Muutos, milj. €</b>	<b>Maapohjan veron muutos %</b>	<b>Koko kiinteistöverotuoton muutos %</b>
Kiinteistöosakeyhtiöt	84	20	24 %	4 %
Julkisyhteisöt ja niiden liikelaitokset	15	3	22 %	3 %
Seurakunnat	5	1	20 %	5 %
Muut	7	2	26 %	8 %

Kiinteistöveron nousu kohdistuu sille, joka omistaa kiinteistön vuoden 2023 lopussa. Kiinteistövero kapitalisoituu hintoihin alentaen kiinteistön arvoa omistajalla. Veromuutoksen siirryttyä kiinteistöjen hintoihin kiinteistön uusi omistaja sen sijaan hyötyy matalammista tonttien hinnoista, mikä kompensoi heille maapohjan kiinteistöveron nousua.

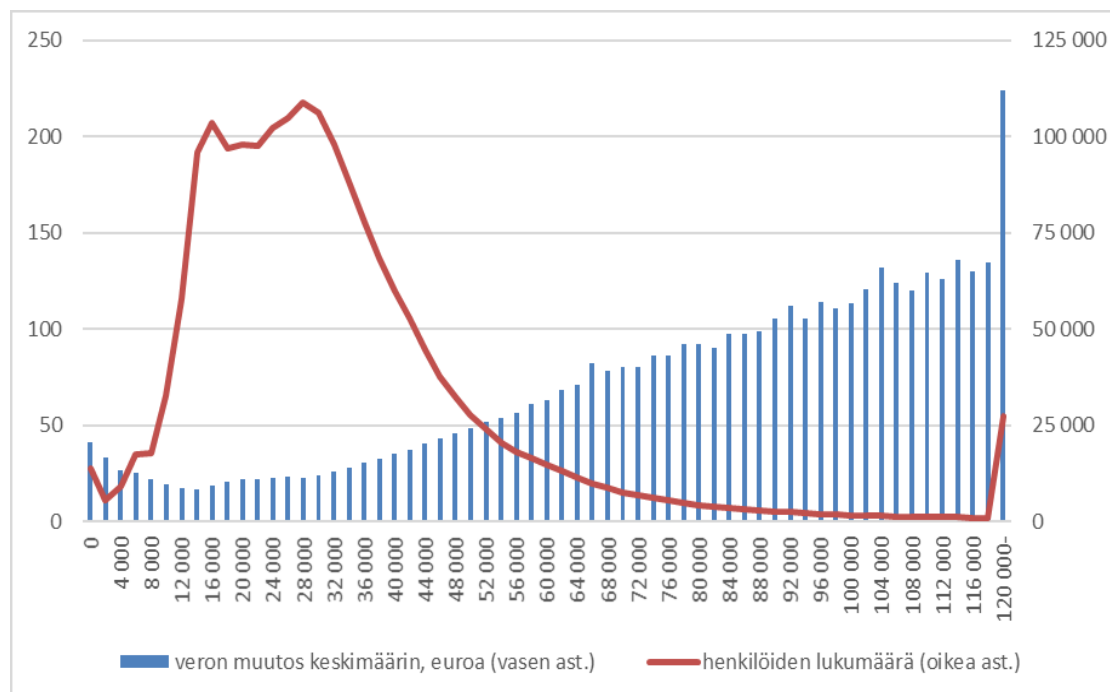
#### 4.2.1.3 Vaikutukset kotitalouksille

Luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistamien kiinteistöjen verotus kiristyy vuositasolla noin 32 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee kiinteistöverorasituksen kasvua keskimäärin viidellä prosentilla. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen verotus kiristyy noin 39 miljoonalla eurolla, mikä lisää kiinteistöverorasitusta keskimäärin kahdeksalla prosentilla. Tämä heijastuu osakkaiden maksettaviin hoitovastikkeisiin. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöverotus nousee omakotiasujia enemmän, koska asunto-osakeyhtiöitä sijaitsee omakotiasuntoja suhteellisesti enemmän niissä kunnissa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti ennen vuotta 2024 on alle 1,3 prosenttia. Luvut eivät sisällä muiden tahojen omistamia asuinkiinteistöjä.

Kiinteistöveroprosenttien korotukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajille. Kiinteistövero perustuu kiinteistön ominaisuuksiin, eikä kiinteistön omistajan taloudellinen tilanne vaikuta veron suuruuteen. Kiinteistövero on niin pieni vero suhteessa kansalaisten tuloihin, että muutoksella ei ole havaittavaa muutosta tulonjakoa kuvaavaan Gini-kertoimeen. Sosioekonomisen aseman mukaan tarkasteltuna palkansaajien ja eläkeläisten keskimääräinen kiinteistöveron muutos on molemmilla 31 euroa vuodessa, nousun ollessa keskimäärin kahdeksan prosenttia. Henkilöillä, joiden tuloista yli puolet muodostuu pääomatuloista, keskimääräinen muutos on suurempi, 135 euroa vuodessa.

Alla olevasta kuvioista ilmenee muutoksen keskimääräinen vaikutus aikuisille henkilöille, joiden kiinteistövero muuttuu esityksen johdosta. Vaikutukset asunto-osakkeiden omistajille on myös pyritty arvioimaan lukuihin. Veron muutos jää keskimäärin alle 30 euron niillä henkilöillä, joiden käytettävissä olevat ovat alle 35 000 euroa. Veron keskimääräinen nousu kasvaa käytettävissä olevien tulojen (vaaka-akseli) noustessa. Kuviossa tuloihin eivät sisälly verottomat etuustulot. Tiedot ovat verotusaineiston ominaisuuksien takia henkilötason tietoja, eivät kotitalouskohtaisia. Kuvion tiedot eivät myöskään sisällä kuolinpesiä eivätkä rajoitetusti verovelvollisia henkilöitä.

## Kiinteistöveron keskimääräinen vuosimuutos (euroa) tuloluokittain ja henkilöomistajien lukumäärät



Esimerkitapauksena arvioidaan omakotikiinteistön maapohjan kiinteistöveron nousua Helsingissä ja Espoossa, jotka joutuvat nostamaan maapohjien veroprosenttia merkittävästi ja joissa asuntotonttien kiinteistöverot myös ovat maan korkeimpia. Helsingissä verotusarvoltaan ja pinta-alaltaan mediaania vastaavan 825 neliömetrin suuruisen pientalotontin kiinteistövero nousi muutoksen johdosta noin 670 eurosta noin 930 euroon eli 265 eurolla. Vastaavasti Espoossa 1 300 neliömetrin suuruisen pientalotontin kiinteistövero nousi nykyisestä 730 eurosta 945 euroon eli 215 eurolla. Arviossa ei ole huomioitu rakennuksia, joten koko kiinteistöstä maksettavan veron suhteellinen muutos jäisi maapohjan veroprosentin suhteellista muutosta, Helsingissä 40 ja Espoossa 30 prosenttia, pienemmäksi, rakennusten koosta, iästä ja muista ominaisuuksista riippuen merkittävästikin.

Kiinteistöveron kiristäminen tekee maan omistamisesta vähemmän houkuttelevaa, mutta koska maan tarjonta on käytännössä vakio, se ei voi sopeutua alenevaan kysyntään, jolloin maan hinta alenee niin paljon, että veronkorotus kapitalisoituu täysin hintoihin. Muutoksen ei oleteta vaikuttavan vuokratasoon, paitsi tapauksissa, joissa vuokra mahdollisesti on vuokrasopimuksessa kytketty kiinteistöveron tasoon. Muutos ei muutoin todennäköisesti vaikuta vuokratasoon. Vuokranantajat eivät voi siirtää kohonneita kustannuksia vuokriin merkittävässä määrin, sillä maapohjan veron korotus ei vaikuta vuokra-asuntojen kysyntään eikä tarjontaan. Vuokrien pysyessä ennallaan ja kiinteistöverojen noustessa kiinteistöhintojen voidaan olettaa laskevan tasolle, joka pitää asuntosijoittajien saaman veron jälkeisen tuottoasteen ennallaan.

ARA-asuntojen osalta tilanne on hieman erilainen, koska niiden vuokrat eivät määräydy markkinoilla vaan omakustannusperiaatteen mukaan. Näiden osalta vuokrat tulisivat todennäköisesti

nousemaan kiinteistöveron korotusta vastaavasti. Kiinteistövero on vähennyskelpoinen vuokratulosta, joten kiristäminen myös tasaa hieman omistusasumisen ja vuokra-asumisen erilaista verokohtelua. Vaikka vuokratuotoista maksetaan pääomaveroa, oman asunnon verotukseen liittyy merkittävänä verotukena luovutusvoiton verovapaus.

#### 4.2.2 Yritysvaikutukset

Kiinteistövero kiristyy yrityksillä ja yhteisöillä yhteensä noin 12 miljoonalla eurolla ja kiinteistöosakeyhtiöillä noin 20 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee kiinteistöverorasituksen nousua yrityksille keskimäärin kahdella prosentilla. Kiinteistöalan yrityksille nousu on noin neljä prosenttia. Lisäksi elinkeinonharjoittajien kiinteistöverotuksen arvioidaan kiristyvän vajaalla kahdella miljoonalla eurolla. Heillä keskimääräinen muutos on noin 30 euroa vuodessa, ja kasvua aikaisempaan noin kuusi prosenttia. Luvuissa ei ole huomioitu veronmuutosta toimialoilla asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta.

Kiristymä jakautuu melko tasaisesti eri toimialojen välille. Niillä toimialoilla, joiden kiinteistöt keskittyvät erityisesti Helsinkiin, Espooseen tai muihin kuntiin joissa verokanta nousee selvästi, maapohjan verotus kiristyy jonkin verran toimialojen keskimääräistä veronnousua enemmän. Tällaisia toimialoja ovat muun muassa lääkeaineiden ja lääkkeiden valmistus, sähkölaitteiden valmistus, julkinen hallinto ja maanpuolustus, sosiaalihuollon laitospalvelut, järjestöjen toiminta sekä kansainvälisten organisaatioiden ja toimielinten toimialat. Vaihtelua toimialojen sisällä on tietenkin paljon, ja yritysکوhtainen vaikutus riippuu suoraan siitä, missä kunnissa yrityksen omistamat kiinteistöt sijaitsevat. Maatalouden toimialojen (toimialaluokituksen luokka 01, kasvinviljely ja kotieläintalous, riistatalous ja niihin liittyvät palvelut) osalta kiristyminen on noin 0,9 miljoonaa euroa.

Veron nousu rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin piiriin kuuluvasta maapohjasta on noin 0,4 miljoonaa euroa, jonka jakautumista toimialoittain ei ole yksityiskohtaisesti arvioitu. Vuoden 2024 kokonaiskertymästä 24,6 miljoonasta eurosta henkilöasiakkaiden osuus oli 34 prosenttia, asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osuus 24 prosenttia sekä muiden yhteisöjen ja yritysten osuus 35,5 prosenttia. Toimialaluokituksen rakentaminen -pääluokkaluokan osuus kokonaiskertymästä oli 0,94 miljoonaa euroa ja siitä luokan 41 talonrakentaminen osuus 92 prosenttia. Veron noususta 47 000 euroa eli noin 12 prosenttia kohdistuu yhteen rahastotoiminnan toimialakseen ilmoittamaan vakavaraiseen yritykseen. Seuraavaksi suurin nousu, vajaat 27 000 euroa, kohdistuu rakentaminen -toimialan yritykselle. Rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin nousun ei arvioida merkittävästi heikentävän minkään yrityksen toimintaa.

#### 4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Maapohjan veroprosentin eriytyessä yleisestä kiinteistöveroprosentista kunnanvaltuuston olisi määrättävä erikseen rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentti ja maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti. Kiinteistöverolain 11 §:n 4 momentin mukaan kunnan tulee ilmoittaa määräämänsä vuoden 2024 kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään 17.11.2023.

Eräät kunnat ovat hallituksen esitysluonnoksesta antamassaan lausunnossa kiinnittäneet huomiota tiukkaan aikatauluun ja tarpeeseen saada varmuus tulevasta veroprosentista riittävän ajoissa voidakseen päättää veroprosenteista ja täyttääkseen ilmoitusvelvollisuutensa määräajassa. On katsottu, että kunnilla tulisi olla tarvittavat tiedot päätöksentekoaan varten lokakuun puoleen väliin mennessä.

Huoli on ymmärrettävä, ja olisikin suotavaa, että lakiesitys voitaisiin käsitellä eduskunnassa mahdollisimman joutuisasti. Ilmoittamisen määräajasta ja kuntien omista hallinnollisista aikatauluista kunnille aiheutuvia haasteita ei toisaalta pidetty teknisessä tai oikeudellisessa mielessä esteenä esimerkiksi vuonna 2005 kiinteistöverolain 12 b §:n säätämiseksi verrattain pikaisessa aikataulussa. Lainkohdalla rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin määrääminen säädettiin pakolliseksi pääkaupunkiseudun ja kehysalueen 14 kunnalle. Asiaa koskeva hallituksen esitys HE 145/2005 vp annettiin eduskunnalle 7.10.2005, valtiovarainvaliokunnan mietintö VaVM 39/2005 vp valmistui 29.11.2005 ja eduskunta antoi vastauksensa 12.12.2005. Laki vahvistettiin 22.12.2005 tulemaan voimaan 1.1.2006 ja sitä sovellettiin ensimmäisen kerran vuodelta 2006 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Mainittu muutos koski tosin harvoja kuntia ja sen taloudellinen merkitys ja vaikutus kuntien taloussuunnitteluun oli nyt ehdotettuihin muutoksiin verrattuna hyvin vähäinen.

Jos kunta ei ilmoita tai voi ilmoittaa veroprosenttia määräajassa, kiinteistöverolain 11 §:n voimassa olevan 4 momentin nojalla voitaisiin soveltaa edellisen vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia, joka maapohjan osalta olisi 1,3. On myös ajateltavissa, että kunta syystä tai toisesta tulee ilmoittaneeksi lain mukaista alarajaa alemman tai ylärajaa korkeamman prosentin. Tällöin tulisi sovellettavaksi 11 §:n 4 momenttiin lisättäväksi ehdotettu sääntö, jonka mukaan sovellettavaksi tulisi lähin lain mukainen prosentti. Maapohjan veroprosentin eriyttäminen edellyttää myös muutoksia Verohallinnolta kiinteistöverotuksen tietojärjestelmään, jotka voidaan toteuttaa vuoden 2024 kiinteistöverotukseen. Kiinteistötietojen ilmoittamiseen ja korjaamiseen sekä kiinteistöverotuksen toimittamiseen liittyvä ohjaustarve lisääntyy.

## **5 Lausuntopalaute**

Luonnoksesta hallituksen esitykseksi pyydettiin lausuntoa 21 järjestöltä ja viranomaiselta ja se oli lausuntopalvelu.fi -sivustolla avoimessa lausuntomenettelyssä 29.8.–18.9.2023 välisenä aikana.

Lausuntoja annettiin 44, joista 22 järjestöiltä, kymmenen kunnilta, viisi yksityishenkilöiltä, kaksi yrityksiltä, yksi asunto-osakeyhtiöltä ja kaksi akateemisilta tutkijoilta. Kahdella viranomaisella ei ollut lausuttavaa.

### *Maapohjan kiinteistöveroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista*

Maapohjan veroprosentin eriyttämistä yleisestä veroprosentista kannattivat yhtä kuntaa lukuun ottamatta kaikki asiasta nimenomaisesti lausuneet. Perusteina viitattiin vaihtelevasti perinteisiin taloustieteen näkemyksiin, kansantaloudellisiin hyötyihin, kuntien päätäntävällän kasvamiseen ja tarjoutuviin mahdollisuuksiin muuttaa kiinteistöverotuksen kohdentumista tarkoituksenmukaisesti.

### *Maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korottaminen*

Järjestöt suhtautuvat veroprosentin korottamiseen valtaosin torjuvasti, korotuksen määrää paljoksuen tai muutoin kriittisiä näkökohtia esittäen, yleisesti edustamilleen tahoille aiheutuvan kustannusrasituksen tai sen asumiskustannuksia nostavan vaikutuksen vuoksi erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asumiseen kohdistuva kiinteistöverorasitus on maapohjan verotusarvojen tason vuoksi nykyisinkin korkea. Eräissä lausunnoissa katsotaan, että veroprosentin muuttaminen kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta erillään vaikeuttaa kokonaiskuvan saa-

mista uudistusten yhteisvaikutuksesta. Veroprosentin korottamista vastustivat myös asiasta lausuneet yksityishenkilöt lukuun ottamatta yhtä, joka piti ehdotuksia eri tavoin kannatettavina, sekä asiasta lausuneet kaksi yritystä ja yksi asunto-osakeyhtiö.

Kuntasektorilla näkemykset jakautuvat. Suomen Kuntaliitto ry pitää lakiesitystä kannatettavana kuntataloutta vahvistavien vaikutustensa takia. Alarajan korotusta vastustivat Espoon ja Tornion kaupungit, muut kannattivat tai eivät selkeästi ilmaisseet kantaansa, esittäen samalla lisänäkökohtia.

Osa kunnista ja muista lausunnonantajista totesi muutoksen aiheuttamasti rajoittavan kuntien itsehallintoa ja pakottaa kiristykseen monet sellaisetkin kunnat, joilla ei ole siihen tarvetta eikä haluakaan.

Muista lausunnonantajista ehdotuksia kannattavat Valtion taloudellinen tutkimuskeskus ja senior fellow Timo Viherkenttä Aalto yliopistosta.

Useissa pääasiassa alarajan korotukseen torjuvasti suhtautuvissa lausunnoissa kritisoitiin osaltaan kiristyksen kohdentumista korostetusti pääkaupunkiseudun ja suurempien kasvukeskusten kuntiin. Toisaalta kritisoitiin samalla sitä, että valtiosuusjärjestelmän kautta verokertymän lisäys osin siirtyy toisten kuntien hyväksi, yksittäiset kunnat vaatien kiinteistöveron poistamista tasausjärjestelmästä. Eräissä lausunnoissa pidettiin päinvastoin suotavana sitä, että tämän vuoksi kuntien talous vahvistuu laajemminkin. Jatkovalmistelussa vaikutusarvioita on täydennetty kuvaamalla korotuksen vaikutusta kuntien valtiosuuksiin.

Maataloustoimialan kaksi etujärjestöä katsovat verotuksen kiristymisen olevan vastoin hallitusohjelman kirjausta, jonka mukaan kansallisesti ei tehdä maatalouteen kohdistuvia kustannuksia lisääviä päätöksiä.

Rakennusteollisuus RT ry sekä muutama muu järjestö ja yksityishenkilö pitivät ongelmallisena rakentamattoman rakennusmaan verotuksen kiristymistä rakennusalan nykyisessä suhdannetilanteessa. Jatkovalmistelussa esitystä on tältä osin täydennetty lisäämällä tieto rakennustoimialojen vähäisestä osuudesta rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin piiriin kuuluvan maapohjan koko verokertymästä.

Suomen Kuntaliitto, eräät kunnat ja Verohallinto kiinnittävät huomiota esityksen antamisajankohdasta ja veroprosenttien ilmoittamista Verohallinnolle koskevasta määräajasta kunnille aiheutuviin haasteisiin. Perusteluja on tältä osin täydennetty ja lakiehdotukseen lisätty Verohallinnon ehdottama säännös siitä, että verotuksessa noudatettaisiin lähintä lain mukaista veroprosenttia, jos kunnan ilmoittama veroprosentti on laissa säädettyä vaihteluväliä korkeampi tai matalampi.

Verohallinnon lausunnon johdosta lakiehdotukseen on lisätty tarkentavat säännös rakennusten yleisen veroprosentin soveltamisesta myös rakennelmiin ja voimaantulosäännökseen tarkentava säännös lain soveltamisesta ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Lisäksi on otettu huomioon Verohallinnon tekemistä muista kuin esitykseen välittömästi liittyvistä ehdotuksista 16 §:n 2 momentin valtuutussäännöksen täydentäminen.

Lainsäädännön arviointineuvosto on lausunnossaan katsonut, että esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset, mutta suositellut esityksen täydentämistä. Esityksessä tulisi esittää arvio sen vaikutuksista kuntien itsehallintoon. Näiden vaikutusten olennaisuutta on osin vaikea hahmottaa, koska esityksessä ei ole jaksoa ”suhde perustuslakiin



ja sääätämisyjärjestys”. Esityksessä voisi mahdollisuuksien mukaan antaa muutaman havainnollistavan esimerkin yrityksistä, joilla kiinteistöveroprosentin nousu voi olla merkittävä. Rakentamattoman rakennusmaan verotuksen kiristymiseen liittyen jää epäselväksi, voiko esitys merkittävästi heikentää joidenkin yritysten, kuten rakennus- ja kiinteistöalan yritysten, toimintaa. Esityksessä voisi myös avata tarkemmin, mihin perustuu arvio siitä, että muutoksella ei pitäisi olla pitkällä aikavälillä vaikutusta asuntojen vuokratason kiinteistöveron kapitalisoituessa kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen.

Lausunnon perusteella esitystä on täydennetty lisäämällä jakso Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys, jossa on myös arvioitu vaikutuksia itsehallintoon, ja täydentämällä esitystä myös muilta lausunnoissa mainituilta osin. Lausunnoissa esitettyä toivetta havainnollistaa veron nousun merkittäviä vaikutuksia joillekin yrityksille ei kuitenkaan voida toteuttaa nimeämättä kyseisiä yrityksiä, mikä vaikutusarvioinnissa ei ole asianmukaista.

Yksittäiset lausunnonantajat tekivät myös muita kuin esityksen aihepiiriin liittyviä näkemyksiä ja kehittämissajatuksia jotka koskivat muun muassa ARA-kohteiden verotusarvojen puolittamista, autiokirkkojen ja luostareiden verovapauden poistamista, yleishyödyllisten yhteisöjen alennetun kiinteistöveroprosentin soveltamiseen liittyvää menettelyä, voimalaitosten korotetun kiinteistöveroprosentin vaikutusta sähkön hintaan ja maatalouden rakennusten vapauttamista kiinteistöverosta.

## **6 Säännöskohtaiset perustelut**

**2 §. Kiinteistö.** Pykälän 1 momenttia muutettaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä silmällä pitäen. Niiden muodostaminen mahdollistettiin 1.8.2018 voimaan tulleilla kiinteistönmuodostamislain (554/1995), kiinteistörekisterilain (392/1985) sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) muutoksilla.

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 2 momenttia muutettiin siten, että pykälän 1 momentissa tarkoitettuja kiinteistörekisteriin merkittävistä kiinteistöistä tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (kolmiulotteinen kiinteistö). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:ää muutettiin siten, että kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa eri kiinteistöksi. Lisäksi muutettiin lain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää siten, että kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävän maanomistuksen yksikön lisäksi myös kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävää muuta yksikköä.

Mainittujen muutosten johdosta kiinteistöverolain 2 §:n 1 momentin kiinteistön määritelmää muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin kiinteistörekisteriin kirjattavia yksiköitä koskeva määrä ”maanomistuksen”, mikä poistaa sen mahdollisen virhetulkinnan, etteivät kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittävät kolmiulotteiset kiinteistöt kuuluisi kiinteistöverolain kiinteistökonseptin piiriin. Muutos ei vaikuta vesialueisiin, jotka kiinteistörekisterilain nojalla ovat kiinteistörekisteriin kiinteistönä kirjattavia yksiköitä, koska vesialueet ovat kiinteistöverolain 3 §:n 1 momentin 5 kohdan nojalla kiinteistöverosta vapaita.

Kiinteistövero määrättäisiin kolmiulotteisen kiinteistön omistajalle erikseen kolmiulotteisen kiinteistön muodostamasta tontista, yleisestä alueesta tai lunastusyksiköstä, jolloin veron perusteena olisi lähtökohtaisesti rakennusoikeus, ja erikseen siihen rakennetusta rakennuksesta, jolloin vero määräytyisi samojen perusteiden mukaan kuin muunlaisestakin rakennuksesta.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp) on arvioitu, että pääasiallisia kohteita olisivat todennäköisesti julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintilaitokset kuten toriparkit, kauppakeskusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen.

Teknisluonteisena muutoksena pykälän 2 momentin 3 kohdan viittaus kumottuun yhteismetsälakiin (37/1991) korvattaisiin viittauksella voimassa olevaan yhteismetsälakiin (109/2003).

**11 §. Yleiset kiinteistöveroprosentit.** Pykälän otsikkoa ja sen 3 momenttia muutettaisiin maapohjan ja rakennusten yleisten veroprosenttien eriyttämisen vuoksi. Maapohjaan voisi sen yleisen veroprosentin sijasta tulla sovellettavaksi myös rakentamattoman rakennuspaikan tai yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti. Rakennuksiin ja rakennelmiin voisi puolestaan rakennusten yleisen veroprosentin sijasta tulla sovellettavaksi 12, 13, 13 a ja 14 §:ssä säädetty veroprosentti.

Pykälään lisättäisiin uudet 4 ja 5 momentit, joissa säädettäisiin veroprosenttien vähimmäis- ja enimmäismääristä. Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi olisi 4 momentin mukaan määrättävä vähintään 1,30 nykyisen yleisen kiinteistöveroprosentin 0,93 sijasta. Veroprosentin enimmäismäärä säilyisi nykyisessä 2,00:ssa. Pykälän 5 momentissa säädettäisiin rakennusten yleisestä kiinteistöveroprosentista, jota sovellettaisiin myös rakennelmiin. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin vähimmäis- ja enimmäismäärä säilyisivät nykyisinä.

Nykyinen 4 momentti siirtyisi 6 momentiksi. Momenttiin, jossa säädetään kuntien veroprosentteja koskevan ilmoittamisvelvollisuuden määräajasta ja edellisen vuoden veroprosenttien noudattamisesta, jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, lisättäisiin säännös menettelystä silmällä pitäen tilannetta, jossa kunta on ilmoittanut laissa säädettyä alarajaa alemman tai ylärajaa korkeamman veroprosentin. Tällöin verotuksessa voitaisiin noudattaa lähintä lain mukaista veroprosenttia. Jos kunta esimerkiksi ilmoittaa maapohjan veroprosentiksi 1,20 sovellettaisiin veroprosenttia 1,30 ja, jos ilmoitettu veroprosentti on esimerkiksi 2,10, veroprosenttia 2,00.

**12 b §. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa.** Kun maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista, pykälää tarkennettaisiin siten, että veroprosentin alaraja kytketään kunnanvaltuuston määräämään maapohjan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin.

**16 §. Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus.** Pykälän 1 momentissa säädetään verovelvollisen velvollisuudesta tarkistaa verotuksen perusteena käytetyt säännöksessä mainitut tiedot Verohallinnon lähettämältä selvitykseltä ja velvollisuudesta ilmoittaa tiedoissa ilmenevät virheet ja puutteet. Jos tietoja ei korjata, verovelvollisen katsotaan antaneen tiedot selvityksen mukaisina. Säännökseen lisättäisiin tarkistettavana tietona arvostamislain 31 §:ssä tarkoitettuja maanaineksen ottoalueita koskevat tiedot.

Pykälän 2 momenttia, jossa säädetään muun ohessa Verohallinnon oikeudesta antaa tarkempia määräyksiä tietojen antamistavasta, muutettaisiin siten, että tarkempien määräysten antaminen koskisi myös annettavia tietoja itsessään. Vastaava oikeus tarkempien määräysten antamiseen sisältyy useisiin verotusta koskeviin lakeihin.

Pykälän 3 momentiksi otettaisiin kiinteistöverotuksen tehostamiseksi ja ilmoittamismenettelyjen yhtenäistämiseksi säännös siitä, että verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, olisi verotusta varten kehotuksetta ilmoitettava 1 momentissa tarkoitettua maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot. Säännös vastaa tarkoitukseltaan verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 7 §:n 3 momentin mukaista esitetyttyyn veroilmoitusmenettelyyn liittyvää säännöstä.

Ilmoittamisvelvollisuus tulisi kyseeseen tilanteissa, joissa verovelvollinen ei olisi rekisteritietojen puutteellisuuden tai virheellisuuden vuoksi taikka muusta syystä saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä kiinteistöstä. Verohallinto antaisi 16 §:n 2 momentin nojalla määräykset tietojen ilmoittamisen ajankohdasta. Nykyiset 3 ja 4 momentit siirtyisivät 4 ja 5 momenteiksi.

## **7 Voimaantulo**

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan 1.1.2024.

## **8 Suhde talousarvioesitykseen**

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2024 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Kiinteistöveron vähennyskelpoisuus tuloverotuksessa vähentää valtion osuutta yhteisöveron tuotosta noin 5 miljoonaa euroa ja elinkeinonharjoittajien maksamasta tuloverosta noin 700 000 euroa.

## **9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

Maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajan korotus merkitsee sitä, että valtaosa kunnista joutuu asettamaan maapohjan veroprosenttinsa nykyistä korkeammaksi.

Kiinteistöveroprosentin pakollista nostamista on arvioitava perustuslain 121 §:n mukaisen kunnallisen itsehallinnon ja verotusoikeuden kannalta. Kuntien hallinnon tulee perustuslain 121 §:n 1 momentin nojalla perustua kunnan asukkaiden itsehallintoon. Kunnilla on perustuslain 121 §:n 3 momentin perusteella verotusoikeus. Lailla säädetään verovelvollisuuden ja veron määräytymisen perusteista sekä verovelvollisen oikeusturvasta.

Kuntien verotusoikeuden on katsottu vakiintuneesti kuuluvan kunnallisen itsehallinnon keskeisiin ominaispiirteisiin. Perustuslakivaliokunta on todennut, että kunnilla ei voi olla laista riippumatonta verotusoikeutta, ja katsonut lainsäätäjän olevan toimivaltainen järjestelemään kuntien verotusoikeuden yksityiskohtia (PeVL 51/2005 vp, PeVM 10/1998 vp, s. 35/I). Lainsäätäjälle kuuluu verojärjestelmän yleinen kehittäminen, kuten ratkaisut uusista verotuskohteista ja verotuksen kiristämisestä. Lainsäätäjän toimivaltaan voi toisaalta kohdistua rajoituksia esimerkiksi perusoikeuksista ja kunnallisesta itsehallinnosta (PeVL 51/2005 vp, PeVL 41/2002 vp).

Lakiehdotus rajoittaa kuntien valtaa päättää kiinteistöveroprosentin suuruudesta. Arvioidessaan itsehallintoon puuttuvien lakiehdotusten johdosta kunnallisen itsehallinnon perustuslainsuojan merkitystä perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, heikkenevätkö kuntien toimintamahdollisuudet tavalla, joka vaarantaa kuntien mahdollisuuden päättää itsenäisesti taloudestaan (esim. PeVL 51/2005 vp, PeVL 31/1996 vp). Valiokunta on katsonut, että kunnallisen verotusoikeuden keskeiseksi sisällöksi muodostuu se, että verotusoikeudella tulee olla reaalin merkitys kuntien mahdollisuuksien kannalta päättää itsenäisesti taloudestaan (PeVL 26/2017 vp, PeVL 67/2014 vp ja PeVL 16/2014 vp).

Perustuslakivaliokunta on ottanut kantaa kuntien verotusoikeuden rajoittamiseen kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälistä säätämällä lausunnossaan PeVL 51/2005 vp hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 145/2005 vp), joka koski muun muassa rakentamattoman rakennusmaan veroprosentin määräämistä pakolliseksi pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien kunnissa. Lausunnossa todetaan, että lailla jo oli rajoitettu kuntien valtaa päättää veroprosenteista säätämällä sille ylä- ja alarajat. Perustuslakivaliokunta totesi, että

kunnille jäi edelleen verrattain laaja valta itsenäisesti harkita lopullinen veroprosentti lain sallimissa puitteissa. Valiokunta ei pitänyt lakiehdotusta perustuslain 121 §:n mukaisen kunnallisen itsehallinnon ja kunnallisen verotuksen kannalta ongelmallisena.

Nyt ehdotettu maapohjan veroprosentin alarajan korotus jättää kunnille edelleen verrattain laajan liikkuma-alan, vaihteluvälin ollessa 1,30–2,00 prosenttia.

Arvioitaessa sitä, miten voimakasta puuttumista kuntien itsehallintoon ja verotusoikeuteen lakiehdotus merkitsee, on huomattava, että ehdotus on kuntien verotuloja lisäävä eikä siten heikennä kunnan taloudellista asemaa. Edelleen on huomattava, että maapohjan veroprosentin eriyttäminen yleisestä kiinteistöveroprosentista parantaa kuntien edellytyksiä kohdentaa verorasitusta niiden yksilölliset olosuhteet huomioon ottaen laajentaen siten tältä osin kuntien itsemääräämisoikeutta.

Ehdotettu laki ei asettaisi sellaisia kunnallisen itsehallinnon rajoituksia, joiden vuoksi esitystä ei voitaisi käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti, 11 §:n otsikko sekä 3 ja 4 momentti, 12 b § ja 16 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005, 2 §:n 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 11 §:n 3 momentti laissa 724/2017, 11 §:n 4 momentti laissa 527/2010, 12 b § laissa 970/2016 ja 16 §:n 1 ja 2 momentti laissa 19/2018, sekä lisätään 11 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1266/2001, 527/2010 ja 724/2017, uusi 4 ja 5 momentti, jolloin muutettu 4 momentti siirtyy 6 momentiksi, ja 16 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 19/2018, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, seuraavasti:

#### 2 §

##### *Kiinteistö*

*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

- 1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;
- 2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräälaan;
- 3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisalueissa (758/1989) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaissa (109/2003) tarkoitettuun yhteismetsään.

---

#### 11 §

##### *Yleiset kiinteistöveroprosentit*

---

Kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia ja rakennusten yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu.

Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 1,30 ja enintään 2,00.

Rakennusten yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00. Sitä sovelletaan myös rakennelmiin.

Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Verohallinto voi myöhentää ilmoituksen antamisen määräaikaa. Jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa edellisen

vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia. Jos kunnan Verohallinnolle ilmoittama kiinteistöveroprosentti poikkeaa tässä laissa säädetystä, verotuksessa voidaan noudattaa lähintä lain mukaista prosenttia.

#### 12 b §

##### *Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa*

Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa 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 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.

#### 16 §

##### *Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus*

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistövero, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset samoin kuin perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet, tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa tarkoitetusta kiven-, soran-, saven- ja turpeenotto paikasta tai muusta vastaavasta etuudesta sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistövero. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

Tiedot katsotaan annetuksi, kun ne ovat saapuneet Verohallinnolle. Sähköisesti annettujen tietojen saapumisajankohdasta säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 10 §:ssä ja paperilla annettujen tietojen saapumisajankohdasta hallintolain (434/2003) 18 §:ssä. Verohallinto antaa tarkemmat määräykset annettavista tiedoista, tietojen antamistavasta ja -ajasta sekä muusta menettelystä tietojen antamiseksi.

Verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, on kiinteistöverotusta varten kehotuksetta ilmoitettava Verohallinnolle 1 momentissa tarkoitettut maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Helsingissä 9.10.2023

**Pääministeri**

**Petteri Orpo**

Valtiovarainministeri Riikka Purra

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti, 11 §:n otsikko sekä 3 ja 4 momentti, 12 b § ja 16 §:n 1 ja 2 momentti,  
sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005, 2 §:n 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 11 §:n 3 momentti laissa 724/2017, 11 §:n 4 momentti laissa 527/2010, 12 b § laissa 970/2016 ja 16 §:n 1 ja 2 momentti laissa 19/2018, sekä  
lisätään 11 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1266/2001, 527/2010 ja 724/2017, uusi 4 ja 5 momentti, jolloin muutettu 4 momentti siirtyy 6 momentiksi, ja 16 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 19/2018, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

*Kiinteistö*

*Kiinteistö*

*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;

2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaisissa (758/89) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaisissa (37/91) tarkoitettuun yhteismetsään.

*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Tämän lain säännöksiä kiinteistöstä sovelletaan myös:

1) muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan;

2) kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määräalaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisaluelaisissa (758/1989) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaisissa (109/2003) tarkoitettuun yhteismetsään.

11 §

11 §

*Yleinen kiinteistöveroprosentti*

*Yleiset kiinteistöveroprosentit*



Kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu. *Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.*

Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Verohallinto voi myöhentää ilmoituksen antamisen määräaika. Jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa edellisen vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia.

## 12 b §

*Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa*

Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa 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 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.

## 16 §

*Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus*

Kunnanvaltuuston määräämää *maapohjan* yleistä kiinteistöveroprosenttia *ja rakennusten yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, jollei 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a tai 14 §:stä muuta johdu.

*Maapohjan yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 1,30 ja enintään 2,00.*

*Rakennusten yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00. Sitä sovelletaan myös rakennelmiin.*

Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Verohallinto voi myöhentää ilmoituksen antamisen määräaika. Jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa edellisen vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia. *Jos kunnan Verohallinnolle ilmoittama kiinteistöveroprosentti poikkeaa tässä laissa säädetystä, verotuksessa voidaan noudattaa lähintä lain mukaista prosenttia.*

## 12 b §

*Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa*

Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa 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 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää *maapohjan* yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.

## 16 §

*Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus*

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistövero, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, ranta-oikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset samoin kuin perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistövero. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

Tiedot katsotaan annetuksi, kun ne ovat saapuneet Verohallinnolle. Sähköisesti annettujen tietojen saapumisajankohdasta säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 10 §:ssä ja paperilla annettujen tietojen saapumisajankohdasta hallintolain (434/2003) 18 §:ssä. Verohallinto antaa tarkemmat määräykset tietojen antamistavasta ja -ajasta sekä muusta menettelystä tietojen antamiseksi.

Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistövero, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, ranta-oikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset samoin kuin perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet, *tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoaikasta tai muusta vastaavasta etuudesta* sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. Selvitys kiinteistötiedoista voidaan tarvittaessa lähettää myös silloin, kun verovelvolliselle ei tule määrättäväksi kiinteistövero. Verohallinnon on varattava verovelvolliselle kohtuullinen aika selvityksen täydentämiseen ja korjaamiseen.

Tiedot katsotaan annetuksi, kun ne ovat saapuneet Verohallinnolle. Sähköisesti annettujen tietojen saapumisajankohdasta säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 10 §:ssä ja paperilla annettujen tietojen saapumisajankohdasta hallintolain (434/2003) 18 §:ssä. Verohallinto antaa tarkemmat määräykset *annettavista tiedoista*, tietojen antamistavasta ja -ajasta sekä muusta menettelystä tietojen antamiseksi.

*Verovelvollisen, joka ei ole saanut 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ja joka on kalenterivuoden alkaessa omistanut veronalaisen kiinteistön, on kiinteistöverotusta varten kehotuksesta ilmoitettava Verohallinnolle 1 momentissa tarkoitettua maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2024 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

---