



Kiinteistöverolausunto

VD/5283/10.00.03.00/2022

RV/MR/PK/EJ

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

Uudistuksen tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Tavoitteena on selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä, joka olisi läpinäkyvä ja jonka arvonmäärittämisperusteet olisivat kaikkien saatavilla. Tavoitteena on ajantasaiset ja jatkuvasti päivittyvät verotusarvot, jossa tehokkaasti hyödynnetään viranomaisrekistereihin kerättyjä tietoja systemaattisesti ja tilastoanalyysisovelluksilla digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on massamenettelyyn soveltuva kustannustehokas sekä viranomaisille ja kiinteistönomistajille hallinnollisesti helppo menetelmä. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja. Tavoitteena ei ole kiristää verotuksen tasoa.

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

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

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

Nyt käsiteltävänä oleva esitysluonnos on vuoden 2018 esitysluonnoksen tapaan valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa ja pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaiselta osin vuoden 2018 esitysluonnokseen. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot. Uudistuksen on tarkoitus astua voimaan 1.1.2024.

Luonnos hallituksen esitykseksi sekä lausuntopyyntö ovat luettavissa osoitteessa <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>. Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 20.5.2022.



Kaupunginhallitus 9.5.2022 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa valtionvarainministeriölle oheisen liitteen mukainen lausunto.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtaja muutti lausunnon sivun 2, ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

"Uudistuksessa tulee yksittäisille veronmaksajille siirtymäkausi, jotta mahdollinen veronkorotus ei muodostu yhtä vuotta koskien kohtuuttomaksi. Veron enimmäiskorotus on rajoitettu 30 %:iin tai 200 euroon vuosittain kolmen vuoden ajan. ~~Tämä on hyvä ratkaisu, sillä~~ *Tämän siirtymäajan tulisi olla pidempi, jotta* se kohtuullistaa yksittäisen veronmaksajan verovelvoitetta. Massa-arvioinnin puutteet johtavat joissain tilanteissa veronmaksajan kannalta kohtuuttomiin muutoksiin ja siirtymäaika antaa mahdollisuuden oikaista vääristymiä."

Lisäksi merkittiin, että kaupunginjohtaja teki lausunnon viimeisen sivun otsikon Yhteenvedot alle toiseen tekstikappaleeseen seuraavan lisäyksen:

"Lainsäädännön siirtymäaikana on kohtuullista rajoittaa yksittäisen veronmaksajan veron enimmäiskorotusta ehdotetulla tavalla. *Siirtymäajan tulisi kuitenkin olla ehdotettua pidempi.* Siirtymäajan puitteissa voidaan korjata isoon massaarviointiin väistämättä sisältyviä virheellisyyksiä, jotka ovat verovelvollisen kannalta kohtuuttomia. Verottajan tietojärjestelmän tulisi sisältää mahdollisuus tapauskohtaisen korjaustekijän käyttämiseen."

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen esitti kaupunginhallituksen jäsenen Mika Kasosen kannattamana, että lausunnon toiselta sivulta poistettaisiin seuraava tekstikappale:

"Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä."

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunginjohtajan muutettua pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Karinen, Tammi, Abdi, Kaukola, Tahvanainen, Norrena, Valtanen, Luokkala) ja 6 ei-ääntä (Multala, Rokkanen, Kasonen, Orpana, Aidanjuuri, Niikko), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että kokoomuksen kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:



“Marinin hallituksen esitysluonnoksessa todetaan, että ARA-kohteiden kiinteistöverotuksen alentaminen toisi kiinteistöverotukseen uuden, veromuodon peruseriaatteisille vieraan, verotusta monimutkaistavan ja asumisen tukijärjestelmän läpinäkyvyyttä heikentävän lisäelementin, jonka vaikuttavuus on heikko.”

Liitteet:

- Vantaan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi
- Äänestysraportti kh 9.5.2022 § 12

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
talousarviopäällikkö Päivi Kandolin, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi