

Lausunto ehdotuksesta kiinteistöverotuksen uudistamiseksi

Kaupunginhallitus 09.05.2022 § 122
708/02.03.01/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Talouspäällikkö Petra Palmroos, puh. 040 839 7170
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tausta

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa kiinteistöverotuksen uudistamisesta. Tavoitteena on, että hallituksen esitys annetaan eduskunnalle keväätistuntokaudella 2022. Lausunto on jätettävä viimeistään 20.5.2022.

Uudistuksen tavoitteena on uudistaa kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa tasapuolisuutta ja neutraalisuutta.

Nykyisen järjestelmän arvostamisperusteet ovat jääneet jälkeen maan yleisestä kustannus- ja hintakehityksestä ja esimerkiksi maapohjan verotusarvot päivitettiin viimeksi vuonna 2008 eikä alueellisia hintaeroja ole otettu huomioon.

Kiinteistöveroprosentit

Kuntalain (410/2015, 111 §) mukaan kaupunginvaltuuston on viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätettävä kunnan veroprosenteista. Kunnalla on oikeus päättää vapaasti veroprosenteista, mutta sen on otettava huomioon kuntalain 110 §:n määräykset kunnan talouden tasapainottamisesta. Verotusmenettelystä annetun lain (520/2010) 91 a §:n mukaan kunnan tulee ilmoittaa veroprosenttien suuruus Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivänä.

Nykyiset kiinteistöverolaissa määritellyt vaihteluvälit:

Yleinen kiinteistöveroprosentti	0,93 – 2,00 %
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,41 – 1,00 %
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	0,93 – 2,00 %
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	2,00 – 6,00 %

Kaupunginvaltuusto päätti 15.11.2021 §:ssä 144, että Paraisten kaupungin kiinteistöveroprosentit vuonna 2022 ovat seuraavat (veroprosentit ovat pysyneet ennallaan usean vuoden ajan):

Yleinen kiinteistöveroprosentti	1,50 %
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,47 %
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	1,50 %
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	3,00 %

Paraisten kaupungille kiinteistöverotus on erittäin tärkeä tulonlähde. Kaupunki saa kiinteistöveroja vuosittain noin 9,5 miljoonaa euroa.

Kiinteistöveron kehitys:

Tuhatta euroa	Tilinpäätös 2018	Tilinpäätös 2019	Tilinpäätös 2020	Tilinpäätös 2021	Talousarvio 2022
Kiinteistövero	9 109	9 399	8 673	9 542	9 470

Paraisten kaupungin kannalta uudistuksen on toteuduttava tuloneutraalina siten, että vuosittain saatavan kiinteistöveron määrä voi tulevaisuudessakin olla noin 9,5 miljoonaa euroa. Paraisten kaupungilla on jatkossakin mahdollisuus ottaa kaupunginvaltuustossa vuosittain kantaa kaupungin kiinteistöveroprosentteihin.

Uudistuksessa ehdotetut uudet veroprosentit:

	Nykyiset vaihteluvälit	Ehdotetut uudet vaihteluvälit
Yleinen kiinteistöveroprosentti	0,93 – 2,00 %	0,53 – 1,70 %
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,41 – 1,00 %	0,35 – 1,00 %
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	0,93 – 2,00 %	0,13 – 2,00 %
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	2,00 – 6,00 %	* – 3,00 %

* korkeampi kuin maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti

Kiinteistövero ja uudistuksen merkitys

Kiinteistövero on tulo, joka saadaan kertomalla verotusarvo kiinteistöveroprosentilla. Verotusarvo määräytyy kullekin rakennukselle erikseen ja arvostamisperusteet vaihtelevat myös rakennustyyppin ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Myös maapohja on tässä yhteydessä oma erikseen arvostettava yksikkönsä.

Osana hallitusohjelmaa lausuntokierroksella on nyt ehdotus näiden arvostamisperusteiden uudistamiseksi. Jos uusi laskentatapa hyväksyttäisiin, sitä sovellettaisiin verovuodesta 2024 alkaen. Kunnan on sen jälkeen mahdollista vaikuttaa kiinteistöveroon korjaamalla kiinteistöveroprosentteja. Kiinteistöveroprosenttien korjausmahdollisuus antaa kunnalle välineitä sovittaa verotusta jossain määrin kunnan erityisominaisuuksien mukaan ja reagoida eri käyttöalueisiin liittyviin muutoksiin.

Arvostamisuudistuksessa on kiinnitetty huomiota siihen, että maapohjan ja rakennusten verotusarvo heijastaisi paremmin todellisia markkina-arvoja ja alueellisia eroja kuin nykyisessä järjestelmässä. Uudistuksen tavoitteena on tavoitella kustannusneutraaliutta. Uudet laskentatavat nostaisivat verotusarvoa kokonaisuutena, mutta samalla kiinteistöverolain (654/1992) 3 luvussa määriteltyjä kiinteistöveroprosenttien rajoja esitetään puolestaan alennettavaksi.

Yleinen veroprosentti ehdotetaan jaettavaksi maapohjan veroprosenttiin ja rakennusten yleiseen veroprosenttiin. Muina poimintoina voidaan mainita se, että alle 10 m²:n talousrakennuksia ei enää verotettaisi eivätkä vanhan rakennuksen parannukset olisi verotusarvoa nostava tekijä. Nämä kaksi muutosta vähentävät byrokratiaa ja jälkimmäinen saattaa lisätä motivaatiota rakennusten kunnostamiseen ja kunnossa pitämiseen.

Muutosten vaikutusten kuvaamiseksi valtiovarainministeriö on tehnyt vaikutusarvioinnin, jossa analysoidaan muutoksen kuntakohtaisia vaikutuksia seuraavien viiden kohdan osalta:

- vakituisten asuinrakennusten veroprosentti
- maapohjan yleinen veroprosentti
- rakennusten yleinen veroprosentti
- muiden asuinrakennusten veroprosentti ja
- rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti.

Jako vastaa kunnan vuosittain päättämien kiinteistöveroprosenttien uutta jaottelua. Vaikutusarvioinnissa on laskettu ryhmittäin kokonaisverotusarvo vuosina 2020–2021 verrattuna ensimmäiseen vuoden 2024 verouudistuksen jälkeiseen vuoteen. Laskelmassa on myös ehdotuksia kiinteistöveroprosentteihin tehtävistä korjauksista verotusarvon nousun kompensoimiseksi. Kunnilla on kuitenkin oikeus itse säännellä kunkin ryhmän verotusta omien tarpeidensa mukaan.

Alla on esitetty ote vaikutusarvioinnista, josta näkyy eri ryhmien verotusarvojen suuruusluokka nyt ja uudistuksen jälkeen. Nykyisestä poiketen maapohjalla tulee olemaan suurin yksittäinen verotusarvo, 857 miljoonaa euroa eli noin 56 %, ja toisella sijalla tulevat olemaan vakituiset asuinrakennukset, joiden verotusarvo on 354,5 miljoonaa euroa eli noin 23 %. Tällä hetkellä suurin verotusarvo on maapohjalla ja rakennuksilla, jotka ovat saman veroprosentin alaisia ja joiden yhteenlaskettu osuus kokonaisverotusarvosta on 45 %. Toisella sijalla ovat vakituiset asuinrakennukset, joiden osuus on noin 39 % verotusarvosta.

	Verotusarvo ennen muutosta ja sen jälkeen			Valtiovarainministeriön esittämät kiinteistöveroprosentit		
	Nykyinen Milj. €	2024 Milj. €	Muutos %	Nykyinen %	2024 %	Muutos %-yksikköä
1 Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	341,6	354,5	4	0,47	0,45	1,61
2 Maapohjan yleinen veroprosentti	293,8	856,9	192	1,5	0,51	4,41
3 Rakennusten yleinen veroprosentti	100,1	133,7	34	1,5	1,12	1,5
4 Muiden asuinrakennusten veroprosentti	139,6	190,9	37	1,5	1,1	2,09
5 Rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentti	0,8	2,56	221	3	0,94	23,97

Uudistus on todella mittava ja sillä on laaja-alaisia vaikutuksia, joita on vaikea hahmottaa ja arvioida. Ehkä myös uudistuksen laatijoille. Liitteessä muutoksen vaikutuksia on kuvattu tarkemmin, mutta se on vain pintaraapaisu. Yleisesti voidaan sanoa, että uusi jatkuvasti päivitettävä malli, joka ottaa paremmin huomioon markkinaerot ja alueelliset erot, on nykyistä järjestelmää parempi ja

tasapuolisempi. On väistämätöntä, että positiivinen vire Turun seudulla ja saaristossa johtaa korkeampiin verotusarvoihin kuin heikommin kehittyvillä tai taantuvilla alueilla.

Uusia laskentatapoja sovellettaessa verotusarvot muuttuvat eri tavoin kussakin kunnassa ja myös kuntien sisällä. Samalla kunnat ovat saaneet enemmän välineitä verotuksen hallintaan, kun maapohja eriytetään yleisestä veroprosentista. Valtiovarainministeriö on ehdottanut uusia veroprosentteja, jotta kunnat voisivat saavuttaa veroneutraaliuden. Jos nämä veroprosentit otetaan käyttöön, merkitsevät ne neutraaliutta kaupungille kertyvän kiinteistöveron kokonaismäärän osalta. Vaikka tämä neutraalius toteutuisi, muutoksia tapahtuu kuitenkin eri tavoin erityyppisten rakennusten ja maapohjan osalta keskusta-alueilla ja kylissä sekä yksittäisten yksilöiden kohdalla. Ehdotettuja veroprosentteja ei tarvitse millään muotoa noudattaa, kaupungilla on edelleen mahdollisuus valita, miten se verottaa säädetyissä rajoissa.

Ehdotukseen sisältyy kolmen vuoden siirtymäajaksi ns. jarrusääntö, jonka mukaan kiinteistövero ei maksuunpantaisi siltä osin kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 %:lla ja samalla 200 eurolla. Siihen, miten verouudistuksen toteutuminen vaikuttaa yksittäiseen kuntalaiseen ja miten kunnat soveltavat veroprosentteja uudistuksen jälkeen, on vaikea vastata, koska välineitä ja tarvittavaa taustatietoa laskelmien tekemiseksi potentiaalisesta tulevasta toteumasta ei nyt ole.

Liite

Lisäselvitys kiinteistöverouudistusta koskevaan lausuntoon

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa seuraavan lausunnon edellä esitetyn valmistelun pohjalta:

Paraisten kaupunki lähtee siitä, että kiinteistöverotusuudistus toteutuu kuntien kannalta tuloneutraalina. Jotta kunnat voivat arvioida uudistuksen toteutumisen vaikutuksia ja mitä se merkitsee uusien veroprosenttien soveltamisessa, kuntien on saatava mahdollisimman pian lisää tietoa verotusarvojen muutoksista.

Yksittäisen kuntalaisen kannalta vaihtelut voivat olla merkittäviä, kiinteistöjen markkina-arvoissa voi olla suuria poikkeamia haja-asutusalueilla ja saaristossa. Uudistus ei ota kantaa kiinteistönomistajan taloudelliseen tilanteeseen. Paraisten kaupunki kehottaa hallitusta kehittämään mekanismin, joka estää kohtuuttoman korkeat verotusarvot.

Päätös

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen jäsen Markku Orell esitti seuraavanlaista täydennystä lausuntoon:

Lisäys ehdotuksen viimeiseen lauseeseen: Paraisten kaupunki kehottaa hallitusta kehittämään mekanismin, joka estää kohtuuttoman korkeat verotusarvot ja huomioi saariston jouto- ja rakentamattoman maan oikeudenmukaisen verotuksen.

Kaupunginhallituksen jäsen Egon Nordström kannatti tätä ehdotusta.

Kaupunginjohtaja muutti ehdotuksensa Markku Orellin tekemän ehdotuksen sisältöiseksi.

Puheenjohtajan tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyä edellä mainitun Markku Orellin tekemän lisäyksen.
Kaupunginhallitus hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen jäsen Kaj-Johan Karlsson esitti seuraavaa:

Kiinteistöveron nousun rajoittamisen kiinteistöverotuksessa 34 §:n mukaisesti tulee olla pysyvä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus olla yksimielinen tästä Karlssonin tekemästä lisäysehdotuksesta.
Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti lisätä lausuntoon edellä mainitut lisäykset.

Daniel Backman toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan, klo 16.45-17.55.

Jakelu

Valtiovarainministeriö, talouspäällikkö, kaupungingeodeetti
