

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistöverolakia muutettaisiin siten, että maapohjan kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja sen vaihteluvälin alaraja korotettaisiin yleisen kiinteistöveroprosentin alarajasta 0,93:sta 1,30:aan. Yläraja säilyisi 2,00 prosentissa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2023 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

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	7
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	7
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.....	10
4.2.1.3 Vaikutukset kotitalouksille.....	11
4.2.2 Yritysvaikutukset	13
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	13
5 Lausuntopalaute	13
6 Säännöskohtaiset perustelut.....	13
6.1 Kiinteistöverolaki.....	13
7 Voimaantulo	15
8 Suhde talousarvioesitykseen	15
9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys	15
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta	16
LIITE	18
RINNAKKAISTEKSTI.....	18
Laki kiinteistöverolain muuttamisesta	18

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. Esityksestä on pyydetty lausunnot ...

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

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 säädettyllä tavalla 10 megavoltiampeerin 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-alueelle, 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 otalueisiin, 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 tonttihakarttoja ja arviointiohjeita.

Tonttihakarttaan tai arviointiohjeeseen on merkitty rakennusmaan käyvät, aluekohtaiset arvot (aluehinta). Jos rakennusmaalle ei ole annettu arviointiohjetta tai tonttihakartassa 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 tonttihakarttaa.

Tonttihakartoissa ja arviointiohjeissa vahvistetut arvot ovat keskimääräisiä käyviä 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 tonttihakartat otettiin käyttöön vuodelta 1994 toimitetussa kiinteistöverotuksessa. Ne laadittiin Verohallinnon ja silloisen Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen yhteistyönä ja niitä on myöhemmin tarkistettu useasti rakennusmaan hintatason muuttumisen joh-

dosta. 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.

Tonttihintakarttoihin on asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisen 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 ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita. 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 säädetyillä vuotuisilla ikäalennuksilla.

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:

Sovellettava 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.

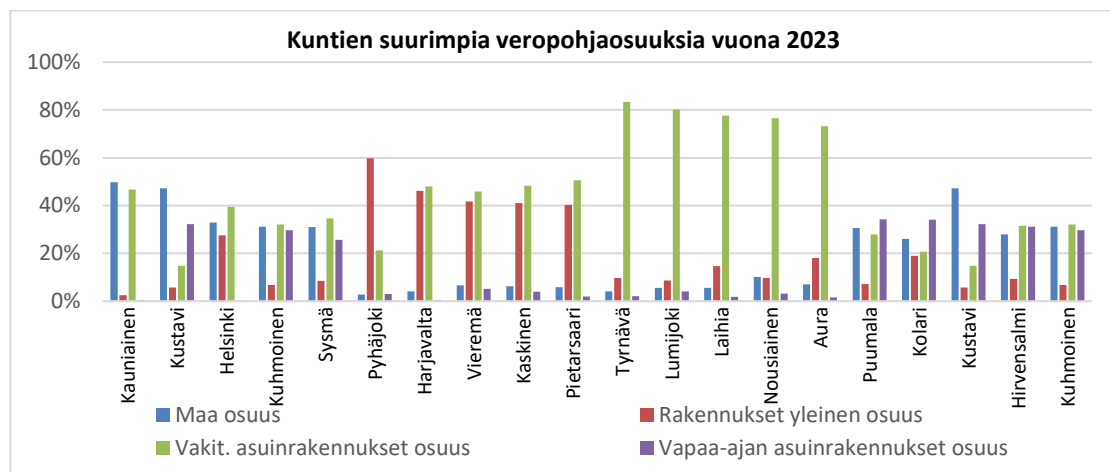
2.2 Nykytilan arviointi

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 aiheutuu 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 kiinteistöverolain 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. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännös verovelvollisen velvollisuudesta antaa verotusta varten kehotuksesta 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 kiinteistövero 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.

Maapohjan kiinteistöveron suurimmat nousut eräissä kaupungeissa

Kunta	Veroprosentti 2023	Veromuutos milj. euroa	Maapohjan veron muutos %	Koko kiinteistöverotuoton muutos %
Helsinki	0,93	51,7	40 %	16 %

Kunta	Veroprosentti 2023	Veromuutos milj. euroa	Maapohjan veron muutos %	Koko kiinteistöverotuoton muutos %
Espoo	1,00	17,9	30 %	12 %
Turku	1,15	2,5	13 %	3 %
Kirkkonummi	0,93	1,8	40 %	13 %
Pori	0,93	1,7	40 %	6 %
Oulu	1,15	1,6	13 %	2 %
Kauniainen	0,93	1,3	40 %	26 %
Lohja	1,03	1,1	26 %	7 %
Sipoo	1,00	1,0	30 %	9 %
Salo	0,93	1,0	40 %	6 %
Vihti	0,95	0,9	37 %	12 %
Tampere	1,25	0,9	4 %	1 %
Kangasala	0,93	0,9	40 %	10 %
Ylöjärvi	0,93	0,8	40 %	9 %
Vantaa	1,28	0,6	2 %	1 %

Maapohjan veroprosentin alarajan korotus heijastuu myös pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueiden kuntien rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttiin, jonka tulee olla 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Helsinki ja Kauniainen joutuisivat korottamaan 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.

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 7 miljoonaa euroa, mistä kuntien osuus on alle kaksi miljoonaa euroa. Elinkeinoharjoittajien maksama tulovero alenisi vastaavasti noin miljoonaa 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 alenemisestä on noin 5 miljoonaa euroa ja elinkeinoharjoittajien 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 kiinteistöistä 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 kiinteistösiij.	71	12	17 %	2 %
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.

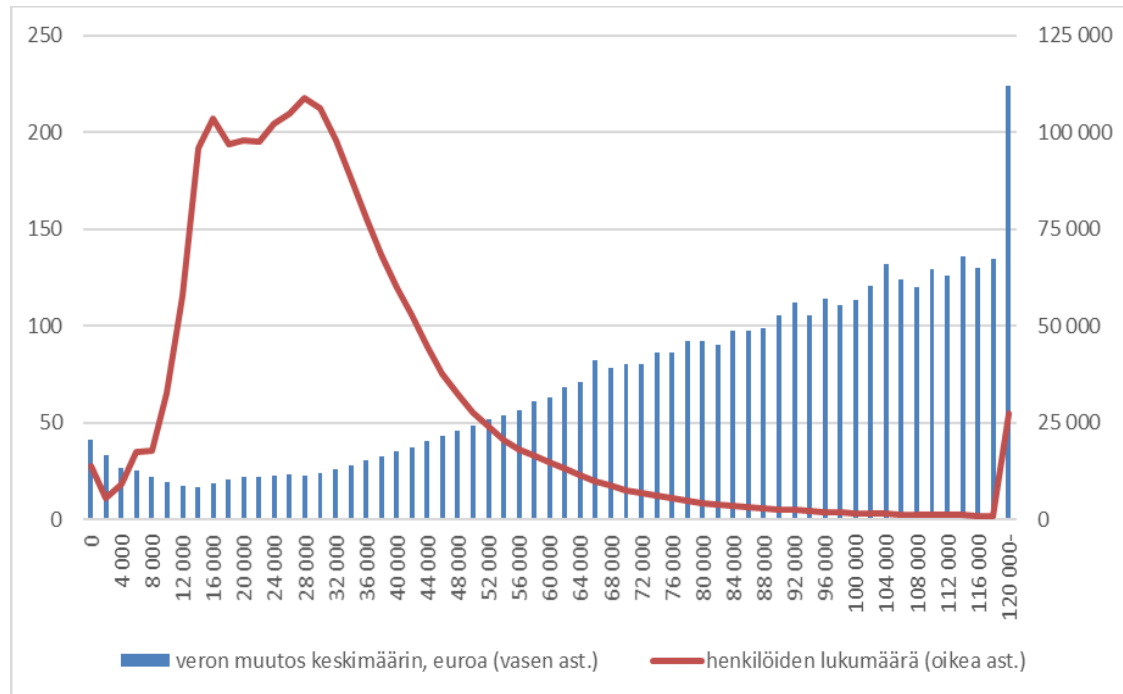
4.2.1.3 Vaikutukset kotitalouksille

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 omakoti-asuntoja 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 8 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 henkilömistajien 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 nousisi muutoksen johdosta noin 670 eurosta noin 930 euroon eli 265 eurolla. Vastaavasti Espoossa 1 300 neliömetrin suuruisen pientalotontin kiinteistövero nousisi nykyisestä 730 eurosta 945 euroon eli 215 eurolla. Arviossa ei ole huomioitu rakennuksia, joten koko kiinteistöistä maksettavan veron suhteellinen muutos jäisi maapohjan veroprosentin suhteellista muutosta, Helsingissä 40 ja Espoossa 30 prosenttia, pienemmäksi, rakennusten koosta, iästä ja muista ominaisuuksista riippuen merkittävästikin.

Muutoksesta aiheutuu todennäköisesti lyhyen aikavälin korotuspaineita asuntojen ja muiden kiinteistöjen vuokriin niissä kunnissa, joissa maapohjan kiinteistövero kiristyy selvästi. Koska kiinteistöveron korotus kapitalisoituu kiinteistöjen hintoihin niitä alentaen, ei muutoksella pitäisi kuitenkaan olla pitkällä aikavälillä vaikutusta asuntojen vuokratasoon. Kun verotuksen kiristyminen alentaa asuntojen hintoja, alentaa se myös vuokranantajien investoinnin tuottovaatimusta, mikä eliminoi kiinteistöveron korotuksen aiheuttaman nostopaineen vuokriin. 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. Kiinteistöveron kiristäminen myös tasaa hieman omistusasumisen ja vuokra-asumisen erilaista verokohtelua, sillä vaikka vuokratuotoista maksetaan pääomaveroa, oman asunnon verotukseen liittyy merkittävänä verotuksena 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.

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.

Maapohjan veroprosentin eriyttäminen edellyttää myös muutoksia Verohallinnolta kiinteistöverotuksen tietojärjestelmään, jotka voidaan toteuttaa vuoden 2024 kiinteistöverotukseen.

5 Lausuntopalaute

6 Säännöskohtaiset perustelut

6.1 Kiinteistöverolaki

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 tarkoitettua 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 sisällymistä 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 määre ”maanomistuksen”, mikä poistaa sen mahdollisen virhetulkinnan, etteivät kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittävät kolmiulotteiset kiinteistöt kuuluisi kiinteistöverolain kiinteistökäsitteen piiriin. Muutos ei vaikuta vesialueisiin, jotka kiinteistörekisterilain nojalla ovat kiinteistörekisteriin kiinteistöinä 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 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 määrättävä vähintään 1,30 nykyisen yleisen kiinteistöveroprosentin 0,93 sijasta. Veroprosentin enimmäismäärä säilyisi nykyisessä 2,00:ssa. Rakennusten yleisen kiinteistöveron vähimmäis- ja enimmäismäärä säilyisivät nykyisinä.

Nykyinen 4 momentti siirtyisi 6 momentiksi.

12 b §. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa. Kun maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti eriyttäisiin 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 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 esitetyyn veroilmoitusmenettelyyn liittyvää säännöstä.

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

7 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

8 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2024 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Lakiehdotus ei sisällä perustuslain kannalta ongelmallisia perusoikeusrajoituksia tai muita valtiösääntöoikeudellisia kysymyksiä. Lakiesitys voidaan siten käsitellä tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä.

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 ja 3 momentti, 12 b § ja 16 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005 ja 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 11 §:n 3 momentti laissa 724/2017, 12 b § laissa 970/2016 ja 16 §:n 1 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 nykyinen 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 määräalaan;
 - 3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisalueissa (758/89) 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.

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 peruseräparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet, tiedot varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoa 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.

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 tarkoitettua maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Laki

kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistöverolain (654/1992) 2 §:n 1 ja 2 momentti, 11 §:n otsikko ja 3 momentti, 12 b § ja 16 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentti laissa 1152/2005 ja 2 momentti osaksi laissa 1084/1993, 11 §:n 3 momentti laissa 724/2017, 12 b § laissa 970/2016 ja 16 §:n 1 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 nykyinen 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 määräälaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteis-aluelaisissa (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 määräälaan;

3) rakennusmaahan, joka kuuluu yhteis-aluelaisissa (758/89) tarkoitettuun yhteisalueeseen tai yhteismetsälaisissa (109/2003) tarkoitettuun yhteismetsään.

11 §

11 §

Yleinen kiinteistöveroprosentti

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.

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

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

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.

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.

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.

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 tarkoitetut maapohjaa ja rakennusta koskevat tiedot.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20