

RAKLI selvitti kiinteistö- verouudistuksen vaikutuksia asuin- ja toimistorakennuksiin

Esityksen taustalla on jo pidempään jatkunut kiinteistöverotuksen kehittämishanke, jossa rakennusten ja maapohjien verotusarvot pyritään saattamaan lähemmäs niiden käypiä arvoa ja siten huomioimaan alueelliset erot entistä paremmin. Uudistusta on päätetty siirtää seuraavalle hallituskaudelle, joka RAKLI:n mielestä parantaa valmistelun arvioitavuutta ja lopputulosta.

Selvityksen tulokset

Nyt tehdyn selvityksen tulokset osoittivat, että uudistuksen toteutuessa luonnoksen mukaisesti verotuksen painopiste siirtyisi uusiin rakennuksiin, toimistorakennuksiin sekä nostaisi verotusarvoja etenkin pääkaupunkiseudulla.

Selvityksessä mallinnettiin ehdotetun kiinteistöverouudistuksen vaikutuksia seuraavista näkökulmista:

- 1. Hallituksen esityksen luonnoksen mukaan perusparannuksia ja huomattavia kunnossapitotöitä ei jatkossa huomioitaisi rakennuksen ikälennusta laskettaessa, mikä alentaisi vanhempien rakennusten verotusarvoja.**

Ehdotetun muutoksen myötä kiinteistöverotuksen painopiste siirtyisi enemmän uusiin rakennuksiin, joiden kiinteistöverotuksen voidaan odottaa kiristyvän suhteessa enemmän vanhempiin rakennuksiin verrattuna. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden vaikutuksen pois-

RAKLI teetti selvityksen kaavailun kiinteistöverouudistuksen vaikutuksista asuin- ja toimistorakennuksiin yhteistyössä Ernst & Young Oy:n kanssa. Selvitys pohjautui valtiovarainministeriön elokuussa julkaisemaan luonnokseen hallituksen esityksestä, jossa ehdotettiin merkittäviä muutoksia rakennusten ja maapohjan arvostamiseen kiinteistöverotuksessa.

tamisella vaikuttaisi selvityksen mukaan olevan suurempi kiinteistövero alentava vaikutus toimistorakennuksiin kuin asuinkerrostaloihin.

Lisäksi asuinrakennuksiin sovellettavaa vuotuista ikälennusprosenttia ehdotetaan kasvatettavaksi 1,25 prosenttiin (nykyisin 1,00 %, jos kantava rakenne kiveä ja 1,25 %, jos puuta), mikä tulee entisestään laskemaan asuinrakennusten verotusarvoja.

- 2. Luonnoksen mukaan rakennusten perusarvoon ei tehtäisi korotuksia tai alennuksia rakennuksen ominaisuustietojen perusteella, mikä vaikuttaisi alentavan hieman asuinkerrostalojen verotusarvoja ja korottavan merkittävästi toimistorakennusten verotusarvoja.**

Asuin- ja toimistorakennusten jälleenhankinta-arvoa laskettaessa nykyisin rakennusten ominaisuustietojen perusteella tehdään rakennustyyppistä riippuen perusarvoon korotuksia ja alennuksia. Selvityksen mukaan oikaisuista luopuminen korottaisi merkittävästi toimistorakennusten verotusarvoja sekä alentaisi hieman asuinkerrostalojen verotusarvoja, jos muita muutoksia ei oteta samanaikaisesti huomioon. Havaintoa selittää se, että toimistorakennuksiin tehdään asuinkerrostaloja monipuolisemmin oikaisuja ja ilmoitetut tiettyihin ominaisuuksiin kohdistuneet korjaukset ovat vaikuttaneet herkemmin rakennuksen perusarvoon.

Olettaen, että eri rakennustyyppien perusarvoa määritettäessä pyrittäisiin uudistuksessa säilyttämään eri rakennustyyppien verotusarvojen taso ennallaan, toimistorakennusten verotusarvoihin näyttäisi kohdistuvan asuinrakennuksia suurempia korotuksia.

3. Kiinteistöverouudistuksen tarkoituksena on saada rakennusten verotusarvot vastaamaan paremmin eroja eri alueiden hintatasossa.

Kiinteistöverotuksessa ei nykyisin oteta lähtökohtaisesti rakennusten arvostuksessa huomioon rakennuksen sijaintia tai eroja alueellisissa rakennuskustannuksissa. Kiinteistöverouudistusta koskevan hallituksen esityksen luonnoksen mukaan rakennusten verotusarvo perustuisi kuitenkin jatkossa verovuoden rakentamismääräysten ja -käytäntöjen mukaisiin alueellisiin rakentamiskustannuksiin.

Selvityksemme perusteella asuin kerrostalojen keskimääräiset ominaisuuksiin perustuvat neliöhinnat eivät vaikuttaisi eroavan merkittävästi kunnittain. Vaikuttaisi kuitenkin siltä, että erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa neliöhinnat ovat suhteessa halvempia alueen yleiseen hintatasoon verrattuna. Näin ollen on oletettavaa, että suurin korotuspaine neliöhintoihin kohdistuisi nimenomaan pääkaupunkiseudun kuntiin sekä muihin kasvukeskuksiin.

4. Verotusarvojen nostamisen myötä kiinteistöverouudistuksessa tultaneen laskemaan kiinteistöprosenttien vaihteluvälejä, jotta uudistus ei välittömästi nostaisi kiinteistöverokustannusta.

Hallituksen esityksen luonnoksessa esitetyn mukaan verotusarvojen oletettaisiin kaksinkertaistuvan arvostusuudistuksen johdosta. Selvityksemme mukaan keskimääräisiksi kiinteistöveroprosenteiksi tulisi vakituisten asuinrakennusten veroprosentin osalta 0,22 prosenttia ja yleisen kiinteistöveroprosentin osalta 0,53 prosenttia, jos kunnat asettaisivat kiinteistöveroprosentit tuotto-neutraalisti.

Havaintoaineistoomme sisältyvistä kunnista pääosa soveltaa vakituisten asuinrakennusten veroprosenttina alarajan mukaista 0,41 prosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin osalta vain kuusi kuntaa kahdestatoista soveltaa veroprosentin alarajan mukaista 0,93 prosenttia. Selvitykseen liittyvä aineisto osoittaa, että vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin vaihteluväliksi tulisi asettaa 0,21 - 0,47 prosenttia ja yleisen kiinteistöveroprosentin osalta 0,45 - 1,00 prosenttia, jos vaihteluvälit halutaan asettaa tuotto-neutraalisti.

Kiinteistöverouudistuksessa sovellettavista arvoista ei ole annettu vielä yksityiskohtaista tietoa, joten mallintaminen on tehty verovuosien 2017–2018 kiinteistöveropäätösten perusteella.

Lisätietoa:

Johanna Aho, lakimies
johanna.aho@rakli.fi
040 485 7596

Miika Kotaniemi, johtaja, kiinteistösijoittaminen
miika.kotaniemi@rakli.fi
040 702 0015