

Kiinteistöverouudistus

Veera Koponen

Opinnäytetyö
Joulukuu 2019
Liiketalouden ala
Tradenomi (AMK), liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä(t) Koponen, Veera	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Joulukuu 2019
	Sivumäärä 40	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Kiinteistöverouudistus		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Marja-Liisa Kananen		
Toimeksiantaja(t) -		
Tiivistelmä <p>Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kiinteistöverotukseen toteutettavaa uudistusta. Tutkimuksen avulla haluttiin löytää syitä sille, miksi uudistus nähdään tarpeellisena sekä miten kiinteistöverotus tulee uudistuksen myötä muuttumaan. Työssä myös selvitettiin eri kiinteistöverotukseen liittyvien tahojen suhtautumista ja mielipiteitä uudistukseen liittyen.</p> <p>Työ toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusaineistona käytettiin aiheesta löytyvää kirjallisuutta, julkaistuja verkkolähteitä uudistuksesta sekä kiinteistöverotukseen liittyvistä lakimuutoksista annettuun hallituksen esitykseen saatuja lausuntopalautteita. Aineistoa analysointiin hyödyntämällä sisällön erittelyä, jossa tutkimusaineistoa analysoitiin sitä yhdistellen, eritellen sekä eroavaisuuksia ja yhtäläisyyksiä tekstistä etsien.</p> <p>Tarve kiinteistöverotuksen uudistamiselle on herännyt nykyjärjestelmässä havaittujen ongelmien vuoksi. Kiinteistöjen arvostamisjärjestelmät ovat jääneet jälkeen nykyisestä hintakehityksestä, joten niiden avulla lasketut verotusarvot eivät ole paikkaansa pitäviä. Uudistuksen tavoitteena onkin arvostamisjärjestelmien ajantasaistaminen sekä kiinteistöverotuksen tasa-arvoisuus sekä oikeudenmukaisuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen.</p> <p>Tutkimustuloksista huomattiin, että sekä kiinteistöveronmaksajat että -saajat pitävät kiinteistöverotuksen uudistamista ja sille asetettuja tavoitteita hyvänä asiana. Käypien arvojen hyödyntäminen verotusarvojen määrittelyssä ja massamenettelyyn siirtyminen nähdään kannatettavina asioina. Kritiikkiä on herättänyt kuitenkin uudistukselle alun perin kaavailtu kaksivaiheinen käyttöönotto sekä uudistuksen seurausten vähäinen arviointi. Vaikka uudistuksen tavoitteena ei olekaan nostaa kokonaisverokertymää, voivat kiinteistöveron määrässä tapahtuvat muutokset olla yksittäisten verovelvollisten kohdalla merkittäviä.</p>		
Avainsanat (asiasanat) kiinteistövero, kiinteistöverolaki, verotusarvo, kvalitatiivinen tutkimus		
Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)		

Author(s) Koponen, Veera	Type of publication Bachelor's thesis	Date December 2019 Language of publication: Finnish
	Number of pages 40	Permission for web publication: x
Title of publication The reform of real estate taxation		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Kananen, Marja-Liisa		
Assigned by -		
Abstract <p>The aim of the study was to examine the reform planned on real estate taxation. The study looked for reasons why the real estate taxation system needs to be updated and how the real estate taxation will be changed because of the reform. The research also aimed to find out the different parties' attitudes to and views on the reform.</p> <p>The study was carried out as a qualitative research. The used research material was literature on the subject, material from the internet and the feedback received from the draft about the amendment. The research material was analysed by using content analysis, which means that the research material was analysed by combining and looking for similarities and differences in the text.</p> <p>The need for reforming real estate taxation has emerged because of the problems the present system currently has. The valuation system of the real estate taxation has fallen behind of the current price development, so the values based on the valuation system are not up to date. The aim of the reform is to update the system and to make the real estate taxation more equal, equitable and transparent to the taxpayers.</p> <p>The research results showed that reforming real estate taxation and the aims of the reform are seen as good things among the real estate taxpayers and the municipalities to whom the taxes are paid for. The use of current prices and mass procedure are seen as profitable things. There has, however, been criticism of the planned two-step implementation and the lack of evaluation of the consequences. Even though the aim of the reform is not to increase the real estate tax revenue, the changes in the amount of the tax can be significant for individual taxpayers.</p>		
Keywords/tags (subjects) real estate tax, act on real estate taxation, taxable value, qualitative research		
Miscellaneous (Confidential information)		

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Tutkimusasetelma	3
3	Kiinteistövero	8
	3.1 Kiinteistövero	8
	3.2 Kiinteistöjen arvostaminen	12
	3.3 Menettely	16
	3.4 Hyvä vai huono vero	17
4	Kiinteistöverouudistus.....	18
	4.1 Uudistuksen taustat	18
	4.2 Uudistuksen pääkohdat.....	19
	4.3 Uudistuksen tavoitteet.....	21
5	Eri tahojen suhtautuminen uudistukseen	23
	5.1 Veronmaksajat.....	24
	5.2 Veronsaajat.....	25
	5.3 Viranomaiset	27
6	Johtopäätökset.....	28
7	Pohdinta.....	33
	Lähteet	36

Kuviot

	Kuvio 1. Kiinteistöveron jakautuminen vuonna 2019	10
--	---	----

Taulukot

	Taulukko 1. Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälit vuonna 2019	11
	Taulukko 2. Suuriin rakennuspaikkoihin sovellettava alennuskaava	13

1 Johdanto

Kiinteistövero on kiinteistönomistajien kunnille vuosittain maksama vero, joka perustuu kiinteistön maapohjalle ja rakennuksille laskettuun verotusarvoon (L 654/1992, 1 §). Kiinteistöverotus juontaa juurensa vuoteen 1993, jolloin kiinteistövero korvasi silloisen kiinteistöjen harkintaverotuksen, asuntotulojen verotuksen, katumaksun sekä manttaalimaksun (Räbinä & Myllymäki 2016, 441). Verovuonna 2019 Verohallinto määräsi kiinteistöveroa yli kahdelle miljoonalle asiakkaalle (Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019). Kiinteistöveron määrä perustuu kiinteistön maapohjalle ja rakennuksille erikseen laskettuun verotusarvoon. Nämä verotusarvojen määräytymisperusteet ovat pysyneet ennallaan kiinteistöveron alkuajoista lähtien.

Nykyisillä arvostamisperusteilla laskettujen verotusarvojen onkin huomattu jääneen jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä. Nykyinen arvostamisjärjestelmä on myös koettu epäselväksi ja kiinteistönomistajia epätasa-arvoisesti kohtelevaksi, minkä vuoksi on herännyt tarve kiinteistöverotuksen uudistamiseksi. Vuonna 2012 valtiovarainministeriö käynnisti kiinteistöveron kehittämishankkeen, jonka tarkoituksena oli selvittää kiinteistöverotuksen mahdollista uudistamistarvetta. Saatujen tulosten pohjalta uudistus nähtiin tarpeellisena ja asiaa lähdettiin viemään eteenpäin. Vuonna 2018 hallitukselle laadittiin esitys kiinteistöverouudistukseen liittyvien lakien muuttamisesta. Asia jätettiin kuitenkin odottamaan myöhempää vaihetta, jolloin se voitaisiin käsitellä yhtä aikaa kiinteistöveroprosentteja koskevien muutosten kanssa. (Kiinteistöverouudistus 2018.)

Opinnäytetyössä selvitetään nykyisen kiinteistöverojärjestelmän puutteita ja uudistuksen tarpeeseen johtaneita syitä sekä uudistukselle asetettuja tavoitteita. Työssä selvitetään, miten kiinteistöjen arvostamisperusteet tulevat muuttumaan uudistuksen myötä. Lisäksi työssä perehdytään eri tahojen hallituksen esitykseen antamiin lausuntopalautteisiin ja näiden pohjalta pyritään löytämään syitä sille, miksi uudistusta pidetään hyvänä tai huonona asiana ja mitä kritiikkiä siihen on kohdistunut.

Tutkimuksen tulokset auttavat näkemään, pidetäänkö kiinteistöverotuksen uudistamista tarpeellisena vai ei ja millä perustein.

Koska kiinteistöverouudistusta ei ole vielä otettu käyttöön, vaan uudistus on vasta toteutusvaiheessa, ei aiheeseen liittyvää tutkimustietoa ole vielä juurikaan saatavilla. Kiinteistöverotukseen liittyvää aiempaa tutkimustyötä on tehnyt kuitenkin esimerkiksi Saxberg (2010), joka työssään selvitti kiinteistöveron merkitystä kuntien tulonlähteenä (Saxberg 2010, 2). Häkkinen (2013) puolestaan on tutkinut kiinteistötietojen välittymistä kunnalta Verohallinnolle (Häkkinen 2013, 3). Koska kiinteistöverouudistus on ajankohtainen ja kaikkia kiinteistönomistajia koskeva asia, joka on herättänyt paljon keskustelua ja kritiikkiä, nähdään se mielenkiintoisena ja merkittävänä tutkimuksen kohteena.

2 Tutkimusasetelma

Tutkimustehtävä ja -kysymykset

Tutkimustyö alkaa tutkimusongelman määrittelystä. Tutkimusongelma on tutkimuksen ydin, joka ohjaa koko tutkimusprosessia. Käytännön ongelma siis muutetaan tutkimusongelmaksi, joka määrittelee, mitä työssä tutkitaan. (Kananen 2017, 56.) Tutkimusprosessin helpottamiseksi määritellään tutkimuskysymykset, joihin vastaamalla pyritään löytämään ratkaisu tutkimusongelmaan. Tutkimuskysymykset ohjaavat siten koko työn etenemistä ja selkeyttävät tutkimusprosessia. Kun tutkimuskysymyksiin löydetään vastaukset, voidaan työlle annetun lupauksen katsoa täyttyneen. (Kananen 2015, 55.)

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on kiinteistöverotuksen uudistaminen. Työssä halutaan selvittää, miksi on nähty tarve kiinteistöverotuksen uudistamiselle ja miten eri tahot suhtautuvat siihen. Tutkimusongelmaa lähestytään etsimällä vastaukset seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Miksi kiinteistöverouudistus tehdään?
- Mitkä ovat kiinteistöverouudistuksen tavoitteet?

- Miten kiinteistöveroitus uudistuu?
- Miten eri tahot suhtautuvat kiinteistöverouudistukseen?

Tutkimusote

Määritelyihin tutkimuskysymyksiin pyritään löytämään vastaukset oikeilla tutkimusmenetelmillä, joihin sisältyy aineistonkeruu- ja analyysimenetelmät. Eri menetelmät muodostavat oman tutkimusotteensa. Tutkimusote on siis kokonaisuus, jolla tutkimusongelmaan löydetään ratkaisu. (Kananen 2015, 63.) Tutkimusotteet voidaan jaotella määrällisiin eli kvantitatiivisiin sekä laadullisiin eli kvalitatiivisiin tutkimuksiin. Kvantitatiivinen tutkimus pyrkii yleistämään, ja se perustuu jo olemassa oleville teorioille ja vaatii siten jo valmista tietoa ilmiöstä. Kvalitatiivisella tutkimuksella puolestaan pyritään ymmärtämään jotakin ilmiötä ja sitä, mistä ilmiössä oikein on kyse. Tutkimusotteen valinnan perusteena voidaan nähdä, että mitä vähemmän jostain asiasta tiedetään, sitä todennäköisemmin kvalitatiivinen tutkimusote sopii paremmin. (Mts. 70–73.) Laadullinen tutkimus antaa mahdollisuuden ilmiön syvälliseen ymmärtämiseen. Laadullisen tutkimuksen tuloksia ei voida yleistää, vaan ne ovat päteviä vain kyseisessä tapauksessa. Laadullinen tutkimus on usein kuvailevaa, ja siinä pyritään ymmärtämään prosesseja, merkityksiä sekä ilmiöitä. (Kananen 2017, 32.)

Työhön valikoitui kvalitatiivinen tutkimusote, joka sopii käytettäväksi, kun tutkittavaa aihetta ei vielä tunneta, eikä ole olemassa teorioita, jotka selittäisivät tutkimuksen kohdetta. Kiinteistöverouudistus aiheena on uusi, eikä sitä ole tutkittu vielä paljoa. Työssä pyritään selvittämään, mikä on kiinteistöverouudistus ja kuvailemaan sen toteutusprosessia sekä löytämään ilmiöstä syvällisempää tietoa, jonka vuoksi kvalitatiivinen tutkimusote sopii kvantitatiivista paremmin.

Tutkimusaineisto ja aineistonkeruu

Tutkimuskysymyksiin ja sitä kautta tutkimusongelmaan haetaan vastausta tutkimusaineistosta. Tutkimusaineisto saadaan erilaisin aineistonkeruumenetelmin, jotka valitaan tutkimuksen aiheen ja tutkimusotteen perusteella. Laadullisessa tutkimuksessa käytettävää aineistoa voivat olla esimerkiksi dokumentit, haastattelut ja havainnointi. (Kananen 2017, 67.) Tutkittavan ilmiön kannalta ei ole kuitenkaan aina tarpeellista tai

olennaista kerätä uutta aineistoa, vaan vastaukset tutkimuskysymyksiin löytyvät toisinaan jo olemassa olevista aineistoista (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 186). Laadullisen tutkimuksen aineistolähteinä voidaan käyttää kaikkia kirjallisen aineiston muotoja. Kaikki tutkimusongelman ratkaisun kannalta merkityksellinen aineisto voidaan hyödyntää tutkimuksessa. Tällaisia aineistoja kutsutaan sekundäärisiksi, ja niihin lukeutuvat erilaiset dokumentit, joita ovat esimerkiksi muistiinpanot, verkkosivut, raportit, tilastot, videot sekä äänitteet. (Kananen 2017, 120.)

Tutkimuksessa hyödynnetään jo olemassa olevaa aineistoa, sillä uuden aineiston keräämiselle ei koettu olevan tarvetta. Kiinteistöverouudistus on aiheena uusi, eikä sitä ole vielä otettu käyttöön, joten valmista aineistosta saadaan parhaiten selvitettyä syitä uudistuksen taustalla sekä sen toteutusta. Kiinteistöverouudistuksen tavoitteiden ja seurausten selvittämiseen käytetään aineistona valtiovarainministeriön julkaisemia verkkolähteitä aiheesta. Näistä pyritään löytämään vastaukset tutkimuskysymyksiin, jotka liittyvät syihin uudistuksen taustalla sekä sen seurauksiin ja mukanaan tuomiin muutoksiin. Tämän lisäksi aineistona käytetään myöskin vuonna 2018 hallitukselle tehtyyn lakiesitykseen kerättyjä lausuntopalautteita, joista selvitetään eri tahojen suhtautumista uudistukseen.

Aineiston analysointi

Laadullisen tutkimuksen aineisto voi olla monessa eri muodossa. Onkin tärkeää löytää oikeat keinot aineiston analysoimiseksi, jotta löydetään tutkimuskysymysten kannalta oleellinen tieto. Aineiston käsittelyn eri vaiheiksi voidaan erotella litterointi eli erilaisten tallenteiden muuttaminen tekstimuotoon, aineistojen yhteismitallistaminen, aineiston lukeminen, aineiston luokittelu ja tiivistys sekä sen tulkinta. Laadullisen aineiston analysoinnissa tärkeintä on sen lukeminen, joka auttaa näkemään, mitä aineisto viestii. Aineiston huolellinen lukeminen auttaa sisällön hahmottamisessa ja vastausten löytämisessä. Jotta kaiken aineiston joukosta löydetään tutkimuksen kannalta olennaisin sisältö, on tärkeää tiivistää aineistoa, jolloin aineistosta etsitään asiasisältöjä, joita nimetään sisältöä kuvaavilla termeillä. (Kananen 2015, 160–163.)

Laadullista aineistoa on määrällisen aineiston tavoin mahdollista käsitellä tilastollisin tekniikoin, mutta laadulliseen aineistoon sopii usein paremmin jokin muu analyysi-

menetelmä. Laadullisen aineiston tyypillisiä analyysitapoja ovat teemoittelu, tyypittely, sisällön erittely, diskurssianalyysi sekä keskusteluanalyysi. (Hirsjärvi ym. 2007, 219.) Työssä hyödynnetään sisällön erittelyä, joka tarkoittaa tutkimusaineiston analysointia sitä eritellen, tiivistäen ja yhtäläisyyksiä ja eroja etsien. Sisällön erittely on dokumenttien analyysiä, jossa kuvaillaan tekstin sisältöä kvantitatiivisesti (Tuomi & Sarajärvi 2018, 119). Hallituksen esityksen saamia lausuntopalautteita analysoidaan vertailemalla niitä toisiinsa. Lausunnoista etsitään eroja ja yhtäläisyyksiä ja sitä kautta kiinnostavia kannanottoja sekä mielipiteitä.

Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimusprosessissa on aina virheen mahdollisuus ja virheet tulisikin pyrkiä minimoimaan jo työn alkuvaiheessa. Näin varmistetaan työn luotettavuus jo etukäteen. Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arviointi eroaa hieman määrällisestä tutkimuksesta, jossa on vakiintuneet luotettavuuden arviointikriteerit. Laadullisen tutkimuksen luotettavuus onkin tutkijan oman arvioinnin ja annetun näytön varassa, sillä objektiivista luotettavuutta on lähes mahdotonta saavuttaa. (Kananen 2017, 173–175.) Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata reliabiliteetin ja validiteetin käsitteiden avulla. Käsitteiden avulla pyritään varmistamaan, että saadut tulokset ovat oikeita. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa reliabiliteetillä tarkoitetaan tutkimustulosten pysyvyyttä, eli sitä, saataisiinko samat tutkimustulokset, jos tutkimus toistettaisiin uudelleen. Validiteetti puolestaan kuvaa, onko tutkimuksessa tutkittu sitä, mitä on luvattu. (Tuomi & Sarajärvi, 2018.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta tarkasteltaessa on tärkeää, että tutkimusasetelma on toimiva, tutkimusongelma on tarkoin määritelty, tutkimusmenetelmät toimivat ja että koko tutkimusprosessi noudattaa tieteen sääntöjä. Luotettavuustarkastelun taustalla on riittävä dokumentaatio. Tämä edesauttaa tutkijan ratkaisujen arviointia. Tutkimuksessa käytetyt valinnat ja ratkaisut tulisi perustella hyvin, sillä tämä lisää tekstin uskottavuutta. Yleisiä laadullisen tutkimuksen luotettavuuskriteereitä ovat

- informantin vahvistus tutkitun kannalta
- vahvistettavuus

- arvioitavuus ja dokumentaatio
- tulkinnan ristiriidattomuus
- saturaatio eli kylläntyminen
- aikaisemmat tutkimukset aiheesta. (Kananen 2017, 176.)

Olemassa olevaa aineistoa käytettäessä on tärkeää arvioida lähteiden luotettavuutta. Erilaisia dokumentteja hyödynnettäessä tulee niiden sisältöön suhtautua aina kriittisesti ja asioille on hyvä saada varmistus muista lähteistä, sillä vertailu muihin lähteisiin lisää aina tutkimuksen luotettavuutta. Dokumentteja tarkastellessa tulisi aina miettiä, kenelle dokumentti on suunnattu, miksi se on tehty, mitä siitä puuttuu ja kenelle se on suunnattu. Kirjallisia aineistoja voidaan yleisesti pitää suullisia luotettavampina, mutta niiden todenmukaisuus kirjallisissa aineistoissa ei silti ole taattu. (Mts. 121–122.) Lähteiden luotettavuuden varmistamisen lisäksi tulee olla tarkkana tulkinnallisten virheiden suhteen. Joustavuutensa vuoksi laadullinen tutkimus on erityisen altis virheille, sillä lukijan tulkinta saattaa johtaa vääriin johtopäätöksiin. (Kananen 2015, 341.)

Kiinteistöverouudistuksesta kertova lähdemateriaali on pääasiassa valtiovarainministeriön tuottamat verkkojulkaisut, joita voidaan viranomaistahon tekemänä pitää luotettavana. Muita lähdemateriaaleja ovat lait ja asetukset, jotka virallisina lähteinä ovat myöskin luotettavia. Muiden lähteiden suhteen on pyritty löytämään mahdollisimman tuoretta ja ajantasaista tietoa, mikä takaa tutkimustulosten luotettavuuden tässä hetkessä. Työssä on kiinnitetty myöskin huomiota siihen, että verotus muuttuu jatkuvasti, jolloin on erityisen tärkeää, että lähdemateriaali on ajantasaista. Lähteiden laatu huomioidaan tarkistamalla niiden objektiivisuus.

Aiheen rajaus

Tutkimus on rajattu koskemaan vain hallituksen esitykseen lausuntonsa antaneita tahoja. Työssä ei siis ole lähdetty selvittämään laajemmin eri veronsaajien eli kuntien tai veronmaksajien eli kuntalaisten mielipiteitä uudistukseen, vaan työ on rajattu koskemaan vain niitä tahoja, jotka ovat antaneet hallituksen esitykseen lausuntopalautteensa. Tutkimuksen ulkopuolelle on jätetty myös rahallisten vaikutusten arviointi

tarkemmalla tasolla, koska uudistuksesta ei ole vielä siinä määrin tietoa, että voitaisiin luotettavasti arvioida esimerkiksi sitä, minkälaisen kiinteistöjen vero uudistuksen myötä mahdollisesti tulisi nousemaan ja minkälaisen laskemaan.

3 Kiinteistöverotus

Kiinteistö käsitteenä ei ole täysin yksiselitteinen, koska sille on eri verolaeissa säädetty sisältö, joka poikkeaa yksityisoikeudellisesta kiinteistön käsitteestä. Kiinteistön käsite on poikkeava myös eri verolakien kesken. (Räbinä & Myllymäki 2016, 32.) Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, tai muuta yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain mukaan merkittävä kiinteistörekisteriin (L 554/1995, 2 §). Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet (L 392/1985, 2 §).

3.1 Kiinteistövero

Kiinteistövero on kiinteistön sijaintikunnalle vuosittain maksettava vero, jonka määrä perustuu kiinteistön arvoon. Kiinteistöveron kohteena ovat Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joitakin kiinteistöverolaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Metsät ja yleishyödyllisen yhteisön omistamat kiinteistöt ovat merkittävimpiä kiinteistöveron ulkopuolelle jääviä. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 163.) Veropohja, eli valtion verottamien asioiden määrä on kiinteistöverossa hyvin laaja. Tämä edesauttaakin verotuksen tasapuolisuutta, kun erilaiset kiinteistöt ovat kattavasti kiinteistöveron piirissä. Kiinteistöveron kohteena ovat itsenäisten kiinteistöjen lisäksi erottamattomat määräalat, joita ei esineoikeuden määritelmässä katsota kiinteistöiksi. Myös määräalaa, jota ei ole vielä lohkottu itsenäiseksi tilaksi, verotetaan samalla tavalla kuin kokonaista tilaa. (Niskakangas 2014, 167–168.)

Kiinteistöveroa perustellaan sen tuomilla hyödyillä infrastruktuuriin ja julkisen palvelun investointeihin, joiden merkittävä tulonlähde se on. Julkiset investoinnit nostavat

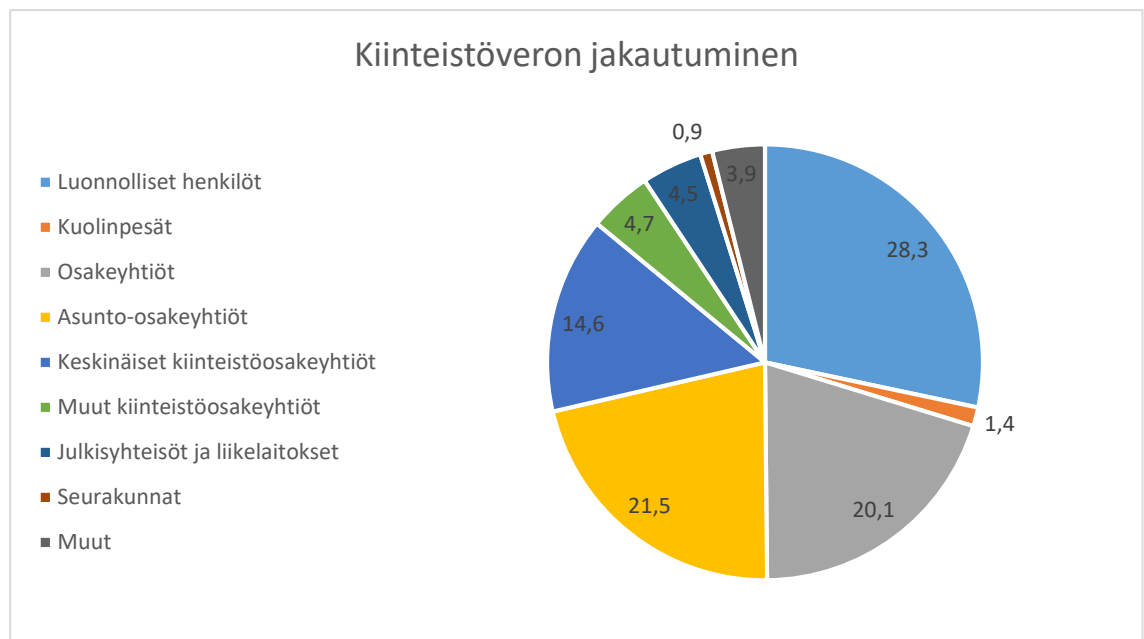
kiinteistön arvoa ja siten lisäävät omistajan kiinteistöstä saamaa hyötyä. Kiinteistövero voidaan pitää melko vakaana ja menestyksekkäänä verona kansainvälisessä verokilpailussa, sillä kiinteistö on pysyvä verotuskohde, joka ei siirry ulkomaille, toisin kuin esimerkiksi ihmiset, yritykset ja pääoma voivat siirtyä. (Mts. 167.) Kiinteistöverotot ovatkin kasvaneet merkittävästi; viimeisen kymmenen vuoden aikana kiinteistöveron määrä on yli kaksinkertaistunut. Merkittävä syy tämän taustalla on uudisrakentaminen, joka on laajentanut kiinteistöveropohjaa. Myös kuntien tekemät veroprosenttien nousut ja kiinteistöverolain muutokset ovat aiheuttaneet veron määrän kasvua. (Knuutinen 2017, 219.)

Kiinteistöverovelvollinen

Kiinteistöveron on velvollinen maksamaan kiinteistön omistaja (L 654/1992, 6 §). Kiinteistön omistaja on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Omistajaksi ja siten kiinteistöverovelvolliseksi katsotaan myös omistajan veroinen haltija. Omistajan veroisella haltijalla tarkoitetaan sitä, jolla kalenterivuoden alkaessa on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön tai vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön perintökaaren 2 momentin, testamentin tai muun sellaisen perusteen nojalla, jonka voimassaolo ei perustu kiinteistön omistajan tai sen aikaisemman omistajan tekemään sopimukseen. (L 654/1992, 5 §.) Vaikka kiinteistö myytäisiin verovuoden aikana, määrätään vero myyjälle, koska hän on omistanut kiinteistön verovuoden alkaessa. Myyjän suorittamatta jättämä vero peritään kuitenkin uudelta omistajalta tai omistajan veroiselta haltijalta. (Huolman-Lakari 2012, 82.)

Kiinteistöverovelvollisuus on yleinen, joka tarkoittaa sitä, että verovelvollisuus on riippumaton kiinteistön omistajan muusta vero-oikeudellisesta asemasta. Kiinteistöverovelvollisia ovat siten myös ne, jotka ovat joko kokonaan tai osittain vapautettuja tulo- tai varallisuusverotuksesta. Omistajan laadulla tai veronmaksukyvyllä ei siten ole vaikutusta siihen, tuleeko kiinteistövero maksaa, eikä myöskään kiinteistöveron määrään. (Junnila ym. 2008, 165.) Kiinteistöverovelvollisia ovat myös tuloverosta vapautetut yhteisöt, joita ovat esimerkiksi valtio, kunnat ja seurakunnat. Kunnat eivät kuitenkaan maksa kiinteistöveroakaan niiden omalta alueelta omistamistaan kiinteistöistä, koska he ovat myös näiden kiinteistöjen veronsaajia. Sen sijaan toisen kunnan alueella sijaitsevasta kiinteistöstä kunta maksaa kiinteistöveron. (Niskakangas 2014, 168–169.)

Kiinteistövero määrättiin verovuonna 2019 yli kahdelle miljoonalle asiakkaalle. Kaikista kiinteistöveron maksajista vuonna 2019 määrällisesti 93 prosenttia oli henkilöasiakkaita, eli luonnollisia henkilöitä ja kuolinpesiä. Euromääräisesti henkilöasiakkaiden osuus kiinteistöveron kokonaismäärästä oli kuitenkin vain vajaa 30 prosenttia, koska heidän keskimääräinen veron määränsä on huomattavasti pienempi kuin yhtiöillä keskimäärin. Henkilöasiakkaiden maksuunpannun kiinteistöveron keskiarvo vuonna 2019 oli 297 euroa, kun taas esimerkiksi kiinteistöjä omistavien yhtiöiden keskimääräinen kiinteistövero oli yli 10 000 euroa. Kuviossa 1 on kuvattu maksuunpannun kiinteistöveron jakautuminen oikeudellisen muodon mukaan. Kuviosta huomataan, että suurimmat kiinteistövero maksavat tahot olivat luonnollisten henkilöiden lisäksi osakeyhtiöt, asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. (Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019.)



Kuvio 1. Kiinteistöveron jakautuminen vuonna 2019 (Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019, muokattu)

Kiinteistöveroprosentit

Kiinteistöveronsaaja on kunta ja kukin kunta päättää oman kiinteistöveroprosenttinsa, jonka tulee kuitenkin olla vuosittain annettujen vaihteluvälien rajojen sisällä (Kiinteistövero 2018). Vuonna 2019 kuntien veroprosenteille asetetut rajat näkyvät

taulukossa 1. Taulukosta nähdään, että kiinteistöveroprosentti on matalin yleishyödyllisten yhteisöjen omistamille rakennuksille ja korkein rakentamattomalle rakennuspaikalle.

Taulukko 1. Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälit vuonna 2019 (Kiinteistövero 2018, muokattu)

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 %
Yleishyödyllinen käyttö	0,00-1,55 %
Eräiden laitosten veroprosentti	Enintään 3,10 %

Kiinteistöverolaissa on kuusi kiinteistöveroprosenttiluokkaa, jotka ovat yleinen kiinteistöveroprosentti, vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti, rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti, voimalaitosten veroprosentti sekä yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti. Kunnan on määrättävä niistä ainakin yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti. Mikäli kunta määrää vain nämä kaksi pakollista prosenttia, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia kaikkiin muihin rakennuksiin vakituisia asuinrakennuksia lukuun ottamatta. (Jukkola ym. 2008, 179–180.)

Kiinteistöveroprosentteihin kohdistuu nousupaineita niissä kunnissa, joiden talous sitä kulloinkin vaatii. Myös kiinteistöverolle asetetut vaihteluvälit vaikuttavat kuntien korotuksiin. Joinain vuosina kiinteistöveroprosentteja on pakko nostaa, kun alaraja

nousee. Tämän taustalla on hallituksen tavoite lisätä kiinteistöverotuloja 25 miljonnalla eurolla vuodessa. Kunnissa kiinteistöveroprosenttien rajua nousua jarruttaa kuitenkin kiinteistönomistajien vastustus, sillä kiinteistövero koetaan raskaana ja epäoikeudenmukaisena verona, jonka nähdään rasittavan erityisesti pienituloisia. Useissa kunnissa vakituisen asumisen kiinteistöveroprosentti on ihan alarajan tuntumassa, kun taas muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on sen ylärajoilla. (Airaksinen 2018.) Monet kasvukeskuksien ulkopuolella olevat kesämökkikunnat ovat määränneet vapaa-ajan asunnoille vaihteluvälien ylärajoilla olevan kiinteistöveroprosentin. Tällä pyritään tasoittamaan muuttotappion ja sitä kautta heikentyneen tuloveropohjan seurauksia. (Knuutinen 2017, 219.)

3.2 Kiinteistöjen arvostaminen

Kiinteistöverolain 15 §:n mukaan kiinteistön arvo on varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesti laskettava arvo kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta (L 654/1992, 15 §). Laissa varojen arvostamisesta verotuksessa on säädetty, että kiinteistön verotusarvo tulee määrätä erikseen kiinteistön maapohjan ja rakennusten osalta (L 1142/ 2005, 28 §). Kiinteistöveron perusteena olevaksi kiinteistön arvoksi katsotaan veron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta laskettua arvoa. Siten kiinteistöveron perusteena on aina edellisen vuoden verotusarvo. (Huolman-Lakari 2012, 88.)

Maapohjan verotusarvo

Maapohjan verotusarvoa määrättäessä tulee Arvostamislain (L 1142/2005) 29 §:n 1 momentin mukaan huomioida seuraavat seikat: kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, rakennustarkoituksiin sopivuus, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä samalla paikkakunnalla vapaassa kaupassa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso (L 1142/ 2005, 29 §). Maapohjana verotetaan myös maatalaan kuuluva rakennusmaa-alue, jolle on vahvistettu asemakaava. Maapohjan arvoa tulee alentaa kohtuullisesti, mikäli sen rakennusoikeutta ei ole käytetty kokonaan, eikä tontilla sijaitsevien rakennusten arvo ole vähäinen verrattuna tontin arvoon. (Huolman-Lakari 2012, 90.)

Rakennusmaan verotusarvon laskenta perustuu Verohallinnon vuosittain kullekin kunnalle vahvistamiin laskentaperusteisiin. Rakennusmaan verotusarvon laskenta perustuu kuntakohtaisiin tonttihintakarttoihin sekä arviointiohjeisiin. Kuntien sisällä hinnaltaan keskenään samanarvoisten alueiden katsotaan muodostavan hinta-alueita. Kullekin hinta-alueelle määritellään aluehinta, joka on rakennusmaan arvo tietyllä alueella. Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksista johtuvaa verotusarvojen nousua, ja esimerkiksi vuonna 2018 rakennusmaan verotusarvoksi on katsottu 75 prosenttia aluehinnasta. Aluehinta on ollut vuodesta 2013 alkaen Verohallinnon päätöksellä vähintään 1 euron neliömetriltä, joten verotusarvo voi alimmillaan olla 0,75 euroa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 470–471.)

Pinta-alaltaan tavanomaista suuremman rakennuspaikan koko huomioidaan sen verotusarvoa määriteltäessä. Haja-asutusalueilla sijaitseviin, yli 3 000 neliömetrin kokoihin tontteihin sovelletaan alennuskaavaa, jonka mukaisesti tontista 3 000 neliometriä arvostetaan täyden verotusarvon mukaan. Sen ylittävät neliömetrit 5 000 neliometriin saakka arvostetaan puoleen täydestä arvosta ja 5 000 neliometriä ylittävät neliömetrit 10 000 neliometriin saakka neljännekseen täydestä arvosta. 10 000 neliometriä ylittävä osa arvostetaan 10 prosenttiin täydestä arvosta. (Heikura & Tossavainen, 2018.) Taulukossa 2 on havainnollistettu alennuskaavan soveltaminen yli 3 000 neliömetrin suuruisin haja-asutusalueella sijaitseviin rakennuspaikkoihin.

Taulukko 2. Suuriin rakennuspaikkoihin sovellettava alennuskaava (Räbinä & Myllymäki 2016, 165, muokattu)

Maa-alueen pinta-ala (neliometriä)	Porrastus perushinnasta pinta-alan ylimenevälle osalle
0-3 000 m ²	100 %
3 000-5 000 m ²	50 %
5 000-10 000 m ²	25 %
Yli 10 000 m ²	10 %

Rakennuksen verotusarvo

Rakennuksen verotusarvoksi katsotaan sen jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla (L 1142/2005, 30 §). Rakennuksen jälleenhankinta-arvoksi katsotaan arvioitavaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköiset arvonlisäverottomat rakennuskustannukset, mikäli rakennus pystytettäisiin arviointihetkellä uudelleen. (Määttä & Kuisma 2019a.) Valtiovarainministeriön antamassa jälleenhankinta-arvoasetuksessa on rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskemiseksi määritelty arviointiohjeet kullekin rakennustyyppille. Asetuksessa on omat arviointiohjeet asuinrakennuksille, toimistorakennuksille, myymälärakennuksille, teollisuusrakennuksille sekä muille kuin edellä lueteltuihin ryhmiin kuuluville rakennuksille. (A 742/2017.)

Kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset, saadaan selville rakennuksen verotusarvo. Eri rakennustyypeillä on erisuuruiset vuotuiset ikäalennukset. Esimerkiksi puisen asuinrakennuksen vuotuinen ikäalennus on 1,25 prosenttia kun taas varastorakennuksella se on 10 prosenttia. (L 1142/2005, 30 §.) Huomattavaa on, että rakennuksen verotusarvo ei ole sama asia kuin rakennuksen todennäköinen luovutushinta, eikä rakennuksen myyntihinnalla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ole vaikutusta jälleenhankinta-arvoon. Poikkeuksena tästä on tilanne, jossa kiinteistön kiinteistöveron alaiset osat ovat verotusarvoltaan yhteensä suuremmat, kuin mitä niiden käypä arvo on. Tällöin verotusarvoksi katsotaan enintään käypä arvo. (Määttä & Kuisma 2019a.) Käypä arvo on arvo, joka omaisuudella on verovuoden päättyessä tai sen todennäköistä luovutushintaa, mikäli se on omaisuuden arvoa suurempi (Jukkola ym. 2008, 194).

Jälleenhankinta-arvo on siis kaavamaisesti laskettava arvo, joka ei huomioi rakennuksen yksilöllisiä tekijöitä. Tämän vuoksi jälleenhankinta-arvoa voidaan tapauskohtaisesti alentaa tai korottaa. Tämä edellyttää, että rakennuksen taso poikkeaa huomattavasti keskitasosta. (Mts. 199.) Jälleenhankinta-arvoa voidaan alentaa tilanteessa, jossa rakennus on vaurioitunut tai sen arvo on jostain muusta syystä huomattavasti laskenut enemmän, kuin mitä sen ikäalennukset edellyttävät. Tällöin jälleenhankinta-arvoa alennetaan arvon alenemista vastaavalla poikkeamaprosentilla. Mikäli rakennuksessa taas on suoritettu huomattavia kunnossapitotöitä tai peruskorjauksia, voi-

daan ikälennuksen määrää alentaa. Kaavamaisesta jälleenhankinta-arvosta poikkeaminen edellyttää luotettavaa selvitystä ja tilanteet katsotaan aina tapauskohtaisesti. (Määttä & Kuisma 2019a.)

Rakennusten arvostaminen tehdään kaikkialla samalla tavalla, eli arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja toisin kuin maapohjan arvostamisessa. Rakennuksen verotusarvon määräytymiseen vaikuttaa rakennuksen tyyppi. Verotuksessa käytettävä rakennustyyppi ei määräydy suoraan sen mukaan, mihin tarkoitukseen rakennusta käytetään, vaan rakennustyyppi määräytyy rakennuksen ominaisuuksien perusteella. (Mt.) Eri rakennustyyppit ovat pientalo, asuinkerrostalo, vapaa-ajan asunto, talous- ja autotallirakennus sekä muut rakennukset ja rakennelmat. Pientaloksi määritellään omakotitalo, paritalo sekä rivitalo, jossa asuinhuoneistoon kuljetaan maan tasosta. Vapaa-ajan asunto taas on pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettu rakennus. Vapaa-ajan käytössä oleva omakotitalo arvostetaan kuitenkin pientaloksi eikä vapaa-ajan asunnoksi. Asuinkerrostaloksi katsotaan vähintään kaksikerroksinen asuinrakennus, jossa on useita huoneistoja päällekkäin. Talous- ja autotallirakennus on muusta rakennuksesta erillään oleva talous-, autotalli tai saunarakennus. Muihin rakennuksiin ja rakennelmiin lukeutuvat esimerkiksi maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset. (Räbinä & Myllymäki 2016, 483–490.)

Kiinteistöveron ulkopuoliset kiinteistöt

Kaikista kiinteistöistä ei makseta kiinteistövero. Kiinteistöveron ulkopuolelle jäävät esimerkiksi maatilakiinteistöt, jotka täyttävät tietyt ehdot. Maatila on määritelty maatilatalouden tuloverolaissa itsenäiseksi taloudelliseksi yksiköksi, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Kiinteistöverosta vapautettua metsää tai maatilaa voikin olla vain tilalla, jonka katsotaan täyttävän maatilalan määritelmä. Tilan tulee myös olla yli kahden hehtaarin suuruinen, jotta se voidaan katsoa maatilaksi. Poikkeuksena ovat alle kahden hehtaarin maatilat, jotka ovat osa suurempaa kokonaisuutta, joilla harjoitetaan maatilataloutta. Kiinteistövero on kuitenkin maksettava maatilakiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista ja niiden maapohjista sekä maatiloilla rakennusmaaksi määritellyistä alueista. (Määttä & Kuisma 2019b.)

Maatilojen lisäksi kiinteistöveron ulkopuolella ovat seuraavat kohteet:

- autiokirkot, linnat, luostarit
- aluevalvontaan ja puolustukseen käytetyt kiinteistöt
- vesialueet
- torit, kadut, tiet, raideliikenteen väylät ja lentokentät
- hautausmaat
- kuntien omistamat kiinteistöt
- edustustojen ja konsulaattien kiinteistöt
- kaivokset (Määttä & Kuisma 2019b).

3.3 Menettely

Kiinteistöverotusta toimitettaessa huomioidaan Verohallinnon rekisteritiedot, verovelvollisen antamat tiedot, sivullisista tiedonantovelvollisilta saadut tiedot sekä muut asiaan liittyen saadut selvitykset (Huolman-Lakari 2012, 93). Verovelvollisella, jolle kiinteistövero määrätään, on ilmoittamisvelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että verovelvollisen on tarkistettava Verohallinnon toimittamasta kiinteistöselvityksestä tietojen oikeellisuus ja tarvittaessa ilmoitettava muutokset ja korjaukset. Verovelvollisen tulee tarkistaa päätökseltä maapohjan pinta-alan, kaavatietojen, rakennus- ja ranta-oikeuden, käyttötarkoituksen sekä omistus- ja hallintaoikeuden tietojen oikeellisuus. Rakennusten tietojen osalta tulee tarkistaa jälleenhankinta-arvon perusteiden tiedot sekä käyttötarkoitus. (L 654/1992, 16 §.)

Kiinteistöveropäätökset lähetetään keväällä ja veron maksun eräpäivä on syksyllä. Kiinteistöveropäätöksessä näkyy veronalaiset kiinteistöt ja niiden verotusarvot sekä kiinteistöveron määrä ja veron laskemiseen käytetty kiinteistöveroprosentti. Kiinteistöveropäätöksen liitteenä on ilmoitusosa, jolla muutokset ja korjaukset voidaan ilmoittaa. (Määttä & Kuisma 2019c.) Edellä mainittujen kiinteistön verotusarvon määrään liittyvien muutosten lisäksi verovelvollisen vastuulla on ilmoittaa ositus, perinnönjako sekä maankäytön muutokset. Verohallinto saa automaattisesti kiinteistöve-

rotukseen tiedot kiinteistöjen kaupoista, lahjoitetuista kiinteistöistä, kiinteistötoimiuksista sekä rakentamisesta ja remontoimisesta, johon on haettu rakennuslupaa. (Ilmoita korjaukset, hae muutosta 2017.)

Kiinteistöverotukseen voi hakea muutosta myös verotuksen päätyttyä. Muutosta voi hakea kirjallisella oikaisuvaatimuksella verotuksen oikaisulautakunnalta. Muutoksen hakijan tulee verovelvollinen tai veron maksusta vastuussa oleva. Oikaisuvaatimus tehdään joko valmiilla lomakkeella tai vapaamuotoisesti ja vaatimuksesta pitää aina ilmetä muutoksenhakijan nimi ja henkilö- tai y-tunnus, kiinteistötunnus, verovuosi sekä se, miten verotusta tulisi muuttaa ja millä perustein. Oikaisuvaatimus tulee tehdä vuotta 2016 tai sitä vanhempia vuosia koskien viiden vuoden kuluessa verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta. Verovuodesta 2017 alkaen oikaisuvaatimus tulee tehdä kolmen vuoden kuluessa verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen voi hakea halutessaan muutosta hallinto-oikeudelta. (Muutoksenhaku kiinteistöverotuksessa 2019.)

3.4 Hyvä vai huono vero

Kiinteistövero saa paljon kritiikkiä osakseen ja se on monien mielestä epäoikeudenmukainen vero, johon suhtaudutaan negatiivisesti. Kiinteistövero voidaan esimerkiksi nähdä kahdenkertaisena verotuksena, kun asunnosta on jo ostohetkellä maksettu veroa ja sen lisäksi tulee maksaa arvonlisävero ja varainsiirtoveroa. Kiinteistön omistaminen ei myöskään tuo omistajalleen veronmaksukykyä, ellei kiinteistö ole vuokratuna, jonka vuoksi veron määrä voi olla pienituloiselle merkittävä (Knuutinen 2017, 222).

Kiinteistöverossa voidaan nähdä kuitenkin myös paljon hyviä puolia. Näitä ovat esimerkiksi jo aiemmin mainittu laaja veropohja, joka lisää veron tasapuolisuutta. Tasapuolisuutta lisäävänä tekijänä voidaan myös nähdä se, että veroa maksetaan tulojen mukaan, kun suuremman ja uudemman kiinteistön omistajalla todennäköisesti on parempi veronmaksukyky. Vero on myös kunnille määrältään etukäteen helposti arvioitava, jolloin veron käytön suunnittelu helpottuu. Kiinteistöverotuloilla kunta lisää alueensa houkuttelevuutta, kun se voi käyttää tuloja infrastruktuurin parantamiseen

ja palveluiden kehittämiseen. Kiinteistövero voidaan nähdä myös talouden kannalta järkevänä verona sen ollessa passiivinen kohde, joka ei esimerkiksi korkean tuloveron tavoin vähennä intoa työntekoon ja yrittäjyyteen. (Mts, 220–221.)

4 Kiinteistöverouudistus

Kiinteistöverouudistus on kiinteistöverotuksessa käyttöönotettava uudistus, jossa uudistetaan maapohjien ja rakennusten arvostamisjärjestelmät. Nykyisillä arvostamisperusteilla laskettujen verotusarvojen katsotaan jääneen jälkeen yleisestä kustannus- ja hintakehityksestä. Tavoitteena on myös ottaa alueelliset erot kiinteistön verotusarvon määräytymisessä paremmin huomioon. (Kiinteistöverouudistus 2018.)

4.1 Uudistuksen taustat

Vuonna 2011 valtiovarainministeriö käynnisti kiinteistöveron kehittämishankkeen. Hankkeen tarkoituksena oli selvittää kiinteistöverotuksen mahdollista uudistamistarvetta. Kiinteistövero on otettu käyttöön vuonna 1993, josta lähtien arvostamismenettelmä on pysynyt samana. Vaikka rakennusten ja maapohjien arvostamistasoa on vuosittain päivitetty rakennuskustannusindeksin mukaisesti, ovat kiinteistöjen verotusarvot jääneet jälkeen alun perin asetetusta tavoitetasosta. (Peltola 2014, 7.) Uudistamishankkeessa ovat mukana valtiovarainministeriö, Kuntaliitto, Verohallinto, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus sekä maa- ja metsätalousministeriö (Pylkkänen 2018).

Nykyjärjestelmässä maapohjien arvostamisen perusteena on vallitseva hintataso. Arvostamisessa käytetyt eri hinta-alueet eivät kuitenkaan välttämättä vastaa suhteellisia hintaeroja, jolloin niiden pohjalta muodostetut verotusarvot eivät ole markkinoiden hintatasoa vastaavalla tasolla. (Peltola 2014, 7.) Tämä vaikuttaa esimerkiksi siihen, että kunnat eivät investoi uusiin palveluihin, liikenneyhteyksiin tai infrastruktuuriin, sillä vaikka investointi nostaisi kiinteistöjen arvoja, ei kunnan kiinteistöverotulo nouse, koska nykyjärjestelmässä markkinahintojen muutos ei vaikuta verotusarvoihin (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöveron uudistamisesta 2018).

Rakennusten verotusarvon määräytymisessä käytettävän jälleenhankinta-arvon tulisi vastata vastaavanlaisen uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia arviointihetkellä. Jälleenhankinta-arvon määräytymisen perusteet on kuitenkin laadittu jo 1970-luvulla silloisten rakentamisstandardien mukaan, joten ne ovat monilta osin vanhentuneet. Taustalla on rakennustavan muutokset ja talotekniikan kehittyminen. Myös rakennuksen ikälennuksen katsotaan muodostuvan liian suureksi tilanteissa, joissa rakennuksen kunnosta on huolehdittu normaalisti. (Peltola 2014, 7.) Nykyjärjestelmä on myös puutteellinen rakennustyyppien osalta, joita on tullut 1990-luvun alun jälkeen lisää. Tämän seurauksena uusille rakennustyypeille ei ole ollut yksikköarvoa, jolloin kyseiset rakennukset eivät ole yhdenmukaisesti verotettuja. (Pylkkänen 2018.)

Muita ongelmia nykyjärjestelmässä on eri kuntien välinen epäyhtenäisyys esimerkiksi rakentamisen ja eri lupamenettelyiden käytänteissä. Myös Verohallinnolle välittyvissä kiinteistötiedoissa on puutteita. Uuden järjestelmän tulisi myös olla helposti valvottavissa ja läpinäkyvä. (Peltola 2014, 8.) Maapohjan hinta-alueet ja niiden määräytymisperusteet on tarkoitus julkaista uudistuksen käyttöönotossa, joka lisää läpinäkyvyyttä ja oikeudenmukaisuutta (Tella 2018).

4.2 Uudistuksen pääkohdat

Kehittämishankkeesta saatujen ehdotusten perusteella nähtiin tarve arvostamisjärjestelmien uudistamiselle. Tämän seurauksena valtiovarainministeriö asetti maapohjien arvostamisen uudistamishankkeen vuonna 2016 ja rakennusten arvostamisen uudistamishankkeen vuonna 2017 (Kiinteistöverouudistus 2018).

Maapohjien arvostaminen

Vuonna 2015 Maanmittauslaitoksen tutkimuskonsortio teki valtioneuvoston rahoittamana ehdotuksen uudesta maapohjien arvostamisjärjestelmästä (Kiinteistöverouudistus 2018). Jotta ehdotettu menetelmä saadaan otettua käyttöön, tulee koko maan alueelle määritellä uudet hintavyöhykealueet. Koska maan arvo kehittyy eri alueilla eri tavoin, tarkoituksena on jakaa alueet yhtenäisten markkina-arvojen mukaan

omiin hintavyöhykkeisiinsä. Hintavyöhykkeet on tarkoitettu muodostaa alueittain hyödyntämällä hallinnollisia rekistereitä toteutuneista kiinteistö- ja asuntokaupoista viimeisen 30 vuoden aikana. Uusi arvostamismenetelmä päivittää maapohjien verotusarvot vallitsevalle hintatasolle suhteellisia hintaeroja vastaten. (Peltola 2015, 3.)

Uudistuksen käyttöönoton jälkeen maapohjien arvostamisen ajantasaisuus varmistetaan vuosittain soveltamalla alueellisen hintakehityksen indeksejä. Ehdotettu menetelmä parantaa maapohjien kiinteistöveron ajantasaisuutta, oikeudenmukaisuutta sekä läpinäkyvyyttä. Koska menetelmä perustuu toteutuneisiin kauppahintoihin, tarjoaa se objektiivisesti perusteltavan arvion maapohjan verotusarvosta. (Mts. 3.) Lopullinen maapohjan verotusarvo määräytyisi varovaisuusperiaatteen mukaisesti sille laskettua markkina-arvoa alemmaksi. Varovaisuusperiaate mahdollistaa massamennettelyn, joka hyödyntää hinta- ja kustannusindeksejä. (Mts. 12.) Varovaisuusperiaatteen mukaisesti lopullinen maapohjan verotusarvo tulisi olemaan 70 prosenttia lasketusta maapohjan arvosta (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta 2018).

Rakennusten arvostaminen

Rakennusten arvostamisjärjestelmän uudistamishankkeen tavoitteena on rakentaa sellainen järjestelmä, joka vuosittain tuottaa eri rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksikköarvon. Rakennusluokitusjärjestelmässä rakennuksen verotusarvo perustuu alueeseen, rakennustyyppiin, rakennuksen ikään ja sen koon. (Kiinteistöverouudistus 2018.) Vuonna 2014 on tehty arvostamisperusteiden kehittämistarpeiden kartoitus, jossa on esitetty kehittämissuosituksia rakennusten kiinteistöveron määrittämiseen. Selvityksessä on pohdittu, tulisiko rakennukset arvostaa maapohjien tavoin käyvän arvon mukaan. Tämä mahdollistaisi kiinteistön verottamisen sen kokonaisarvon mukaan, joka on myös asiakkaalle helpommin perusteltavissa kuin erillisarvot. Koko kiinteistön käyvän arvon määrittäminen on mahdollista sellaisten kiinteistöjen osalta, joista on saatavilla toteutuneita kauppahintatietoja. Siten menetelmä ei sovi esimerkiksi vuokratontteihin, ellei kiinteistöveropohjaa laajenneta koskemaan tontin vuokraoikeuden arvoa. (Peltola 2014, 56.)

Rakennusten verotusarvoa on tarkoitus uudistaa siten, että se perustuisi kunkin rakennustyyppin keskimääräisiin uudisrakentamiskustannuksiin tietyllä alueella. Rakennuksen verotusarvoksi huomioitaisiin varovaisuusperiaatteen mukaisesti 70 prosenttia lasketusta uudisrakentamiskustannuksesta. Rakennuksen koko ja ikä vaikuttaisi nykyisen järjestelmän tavoin edelleen verotusarvoon. Perukorjauksen vaikutuksesta ikälennuksiin on tarkoitus luopua, samoin useiden yksittäisten ominaisuustietojen huomioimisesta verotusarvon laskennassa. (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta 2018.)

Tilastokeskuksella on meneillään sisäinen projekti rakennusten arvostamismenetelmien uudistamiseen liittyen. Projektin tavoitteena on tuottaa uusi järjestelmä rakennusten luokitteluun niiden käyttötarkoituksen mukaan. Projektissa myös päivitetään yksikköhinta-aineisto, jossa eri rakennustyypeille määritellään yksikköhinnat, joita voidaan soveltaa kiinteistöverotuksessa. Tämän lisäksi tuotetaan uudisrakentamisen volyyymi-indeksin tuotantojärjestelmään ja -prosesseihin tarvittavat muutokset. Projekti toteutetaan aikavälillä 2.1.2018–31.12.2019. (Paavilainen 2018.) Tilastokeskus määrittelee noin 110 rakennustyyppille keskimääräisen uudisrakentamiskustannuksen neliometriä tai kuutiometriä kohden. Näiden perusteella muodostetaan noin 30 hintaryhmää, joihin eri rakennustyypit luokitellaan rakennuskustannusten mukaan. (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta 2018.)

4.3 Uudistuksen tavoitteet

Yhtenä uudistuksen merkittävänä tavoitteena on kiinteistöverotuksen läpinäkyvyyden parantaminen. Nykyisessä järjestelmässä maapohjien arvostamisen perusteena olevia hinta-aluekarttoja ei ole missään nähtävillä. Uudistuksen myötä hinta-aluekartat tulisivat kaikkien nähtäville, joka lisäisi verotuksen avoimuutta ja läpinäkyvyyttä. Nykyinen rakennusten arvostamisjärjestelmä on myös melko monimutkainen arvostamiseen liittyvien monien yksityiskohtien vuoksi. Tavoitteena olisi selkeyttää rakennusten verotusarvojen määräytymistä huomattavasti ja rakennustyyppikohtaisten yksikköarvojen muodostuminen ja perustelu tulevat myöskin avoimesti näkyviin ja saataville. (Pylkkänen 2018.)

Uudistuksen myötä on myös tarkoitus lisätä viranomaisten työn automaattisuutta ja digitaalisuutta. Kun verotusarvo saadaan uudistuksen myötä päivitettyä vuosittain ajan tasalle, verotuksen hallinnollinen kustannus pienenee. Uudistuksen myötä voidaan luopua nykyisistä paperisista kartoista, joita maapohjien hinta-alueiden määrittelyyn on hyödynnetty. Järjestelmän perustuminen massamenettelyyn tuo kustannustehokkuutta hallintoon ja selkeyttää verotuksen määräytymistä kiinteistönomistajan näkökulmasta. (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta 2018.)

Arvostamisperusteiden jälkeen jääminen on aiheuttanut sen, että kiinteistövero ei määräydy tasapuolisesti esimerkiksi eri alueiden välillä. Uudistuksen yhtenä suurena tavoitteen onkin verotusarvojen määräytymisen oikeudenmukaistaminen ja yhdenmukaisuus. (Peltola 2014, 8.) Oikeudenmukaisuus tulee huomioiduksi myös verotusarvojen paikkaansa pitävydessä, sillä ne päivittyvät jatkuvasti ja ovat siten ajantasaisempia vastaten alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Myös eri rakennustyyppit huomioidaan uudessa järjestelmässä paremmin, kun verotuksen perusarvot määritellään 110:lle rakennusluokituksen mukaiselle rakennustyyppille. (Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta 2018.)

Arvostamisperusteiden kehittämisen tavoitteena on myös kiinteistöveron painoarvon kasvattaminen kuntien tulonlähteenä. Tavoitteena on, että kiinteistövero olisi jatkossakin vakaa tulonlähde kunnille. (Peltola 2014, 8.) Tämän taustalla on sosiaali- ja terveyspalvelujen uudistaminen sekä maakuntauudistus. Yhtenä ajatuksena onkin, että kiinteistöverotuloja jaettaisiin kuntien kesken osaksi sosiaali- ja terveyspalvelujen rahoitusta. Tämä muuttaisi kiinteistöveron asemaa pois päin sen nykyisestä, vain kunnan omiin tarkoituksiin kerättävästä verosta. (Simola 2018.) Tarkoituksena ei kuitenkaan ole korottaa kokonaisverokertymää, vaan tarjota oikeudenmukaisempi ja tasapuolisempi veropohja kuntien rahoituslähteeksi. Käytännössä vero siis tulee uudistuksen myötä joillain kiinteistöillä laskemaan ja joillain nousemaan. (Tella 2018.)

Uudistuksen valmistelu on aloitettu 2012. Sekä maapohjien että rakennusten uudet järjestelmät olisi tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2019 lopussa. Uudistus oli alun perin tarkoitus ottaa käyttöön kahdessa vaiheessa. Nykyistä edeltävä hallitus olisi anta-

nut esityksen verotusarvojen uudistamisesta ja nykyinen hallitus kiinteistöveroprosenttien alentamisesta. Uusi arvostamisjärjestelmä olisi siten ollut mahdollista ottaa käyttöön jo vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa. Tämä olisi ollut Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen kannalta mahdollista, sillä uudet järjestelmät olisi saatu tähän mennessä valmiiksi ja aikataulu olisi mennyt yhteen myöskin Verohallinnon järjestelmäuudistuksen kanssa. Uuden aikataulun mukaan uudistus otetaan kokonaisuudessaan käyttöön vuoden 2022 kiinteistöverotuksessa. Tämä mahdollistaa uudistuksen vaikutusten tarkemman arvioinnin kiinteistönomistajille, kun verotusarvojen uudistamisesta ja kiinteistöveroprosenttien vaihteluväleistä päätetään yhdellä kertaa, eikä kahdessa osassa. (Kiinteistöverouudistus lykkääntyy – verotusarvoista ja kiinteistöveroprosenteista päätetään samanaikaisesti 2018.) Tavoitteena on, että nykyinen hallitus antaisi esityksen uudistuksesta ja seuraava eduskunta päättäisi lainmuutoksesta (Kiinteistöverouudistus 2018).

5 Eri tahojen suhtautuminen uudistukseen

Valtiovarainministeriö on tehnyt 17.8.2018 hallitukselle esityksen kiinteistöverouudistusta koskevien lakien muutoksista. Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että Arvostamislakiin tehtäisiin maapohjien ja rakennusten verotusarvojen uudistamiseksi edellytettävät muutokset. Kiinteistöverolakiin tehtäisiin muutoksia kiinteistön käsitteeseen sekä tarvittavat korjaukset verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuutta koskien. Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin puolestaan ehdotetaan lisättäviksi säännökset, joiden avulla maapohjien keskimääräisten aluehintojen tarkistaminen olisi mahdollista Verohallinnon karttapalvelusta. (Hallituksen esitys laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta 2018, 1.)

Valtiovarainministeriö on pyytänyt eri tahoilta lausuntoja hallituksen esitykseen, jolla muutettaisiin arvostamislakia, kiinteistöverolakia sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia. Lausuntoja ovat antaneet muun muassa eri ministeriöt, liitot ja järjestöt, yritykset sekä kunnat. Lausuntoja on saatu yhteensä 35 kappa-

letta. (HE Kiinteistöjen arvostamisperusteet 2018.) Seuraavassa lausuntonsa antaneet tahot on jaoteltu kiinteistöveronmaksajiin, kiinteistöveronsaajiin sekä viranomaisiin. Kustakin ryhmästä on valittu muutamia tahoja, joiden lausuntojen sisältöä esitellään tarkemmin.

5.1 Veronmaksajat

Veronmaksajia ovat kiinteistönomistajat. Veronmaksajia tai heitä edustavia tahoja olivat hallituksen esitykseen lausuntonsa antaneista Maanomistajain liitto, Suomen kiinteistöarviointiyhdistys, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Suomen kiinteistöliitto, Keskuskauppakamari, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry, Suomen omakotitaloliitto ry, Senaatti-kiinteistöt, Suomen ammattiliittojen keskusjärjestö SAK ry, Palkansaajien tutkimuslaitos, Suomen yrittäjät, Ramboll Finland Oy, Suomen ortodoksikirkko, Pellervon taloustutkimus PTT, Kiinteistöyöntekijät ry, Fortum Oyj, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry, Kohuttuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry, Suomen museoliitto, RAKLI ry, Veronmaksajain keskusliitto ry sekä kirkkohallitus (HE Kiinteistöjen arvostamisperusteet 2018).

Veronmaksajien lausunnoista yhteiseksi piirteeksi voidaan nostaa se, että lähes kaikkien mielestä uudistus on tarpeellinen ja sen tavoitteet oikeudenmukaisuudesta, läpinäkyvyydestä ja kiinteistönomistajien tasa-arvoisuudesta ovat kannatettavia. Epävarmuus lopputuloksesta ja todellisten seurausten arvioinnin puute kuitenkin herättävät kysymyksiä ja vastusteluja uudistuksen läpiviemiseksi sellaisenaan. Esimerkiksi Suomen omakotitaloliitto ry pitää uudistusta lähtökohtaisesti perusteltuna ja kannattaa sille asetettuja tavoitteita. Liitto kuitenkin ehdottaa lakimuutoksesta päättämisen siirtämistä seuraavalle hallituskaudelle perustellen tätä ehdotuksen keskeneräisyydellä ja puutteellisella vaikutustenarvioinnilla. Liiton mielestä kiinteistöverotuksen painopiste siirtyisi hallituksen esityksen pohjalta liiaksi asuinkerrostaloilta pientaloille, ja se pitää tätä asumismuotojen vastakkain asettamista erittäin epäoikeudenmukaisena. (Rehnfors & Savolainen, 2018.)

Myös Suomen yrittäjät ehdottavat, että lakimuutoksesta tehtäisi päätös vasta yhtä aikaa veroprosenttien vaihteluvälejä koskevan lakimuutoksen kanssa. He nostavat esille, että vaikka uudistuksen tarkoituksena ei ole nostaa kiinteistöverokertymää, voivat veron määrässä tapahtuvat muutokset olla merkittäviä yksittäisten verovelvollisten kohdalla. Arvostamisperusteiden ja kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälit tulisi sovittaa sellaisiksi, ettei yksittäisellekään verovelvollisille koidu kohtuuttomia tai ennalta arvaamattomia veronkorotuksia, jonka vuoksi näistä asioista tehtävät lakimuutokset tulisi panna voimaan samanaikaisesti. Tällöin voitaisiin paremmin arvioida uudistuksen kokonaisvaikutuksia kiinteistöveronmaksajille. (Kuismanen & Linna-Aro 2018.)

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry suhtautuu uudistukseen edelle mainittuja tahoja myönteisemmin. Se pitää uudistusta tarpeellisena nykyjärjestelmän monimutkaisuuden vuoksi. Myös uudistuksen mukanaan tuomaa avoimuutta ja läpinäkyvyyttä pidetään hyvänä, kun verotusarvojen määräytymisperusteet tulisivat uudistuksen seurauksena kaikkien nähtäville. SAK toteaa lausunnossaan sille olevan tärkeää, että asumiskustannukset eivät nouse kohtuuttomasti uudistuksen seurauksena ja ehdottaa kiinteistöverotukseen huojennusjärjestelmää, jolla pienituloiset huomioitaisiin kiinteistöverotuksessa nykyistä paremmin. (Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry 2018.)

5.2 Veronsaajat

Kiinteistövero maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle, joten veronsaajia ovat kunnat. Kaikille kunnille oli annettu tieto, että ne voivat halutessaan antaa lausunnon lakiesitykseen. Lausunnon ovat toimittaneet ainoastaan Hankasalmen ja Kihniön kunta sekä Pohjois-Karjalan maakuntaliitto. Näiden lisäksi lausunto on saatu Kuntaliitolta, jolle kuntien on ollut mahdollista ilmoittaa kantansa esityksestä. (HE Kiinteistöjen arvostamisperusteet 2018.)

Hankasalmen kunnan kanta esitykseen on kriittinen ensinnäkin lainavalmistelua kohtaan, kun lausuntopyyntö ei ole tullut kaikille kunnille riittävän pitkällä lausuntoajalla. Koska uudistus on niin voimakkaasti kaikkia kuntia koskeva, paheksuu kunta sitä,

ettei lausunnon antaminen ole kaikille kunnille pakollista. Uudistuksen ongelmakoh- tana nähdään kunnissa uudistuksen myötä kasvava tarve parantaa kiinteistötietojen ja -rekisterien laatua. Tämä nähdään suurena työmääränä ja kulueränä. Kunnilla näh- dään myös olevan yhtä aikaa meneillään useita muita uudistuksia, jolloin herää kysy- mys kaikkien uudistusten yhtäaikaisen toteutuksen hallittavuudesta. Uudistuksen hy- vinä puolina nähdään kuntien tasavertaistuminen uudistuksen myötä ja uudistuksen tarpeellisuus kuntalaisten näkökulmasta. (Kunnanhallitus 15/2018.)

Toinen uudistuksesta lausuntonsa antanut kunta on Kihniön kunta, joka suhtautuu uudistukseen positiivisesti. Kihniön kunta näkee, että uudistuksessa suunniteltu käy- vän arvon mukaan arvostaminen olisi tärkeää yhdenvertaisuuden toteutumiseksi ja uudistus auttaisi saamaan kiinteistöverosta tasaisemman veron sen nykyiseen ”tem- poilevaan luonteeseen” verrattuna. Toiveena on, ettei kiinteistöveron rajojen nosto jatkuisi ja ettei Suomen kiinteistöverotusta verrattaisi liiaksi muihin maihin, kun sen pohjoisesta sijainnista johtuvat asumiskulut ovat jo muutenkin korkeat. (Kunnanhalli- tus 10.9.2018.)

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on tehnyt lausuntonsa uudistuksesta sen alueen kun- tien edunvalvonnan näkökulmasta. Pohjois-Karjalan maakuntaliittoon kuuluvia kuntia ovat Ilova, Joensuu, Juuka, Kitee, Kontiolahti, Lieksa, Liperi, Nurmes, Outo- kumpu, Polvijärvi, Rääkkylä, Tohmajärvi ja Valtimo (Kunnat ja kaupungit 2018). Uu- distus on maakuntaliiton mielestä lähtökohtaisesti tarpeellinen oikeudenmukaisuu- den ja läpinäkyvyyden saavuttamiseksi. Se kritisoi kuitenkin kuntataloudellisen näkö- kulman vähäisyyttä hallituksen esityksessä ja näkee verotulojen tuottoneutraaliuden lähtökohdan ongelmallisena. Verotuksen taso pysyisi nykyisellään, kun kunnat voivat nostaa ja laskea kiinteistöveroprosenttejaan kiinteistöjen verotusarvojen mukaan. Tämä kuitenkin johtaa kiinteistöveroprosenttien nousuun alueilla, joilla verotusarvot laskevat, jotta verotaso pysyisi nykyisellään. (Karjalainen & Tiainen 2018.)

Maakuntaliitossa nähdään, että uudistus johtaisi lopulta kuntien eriytyvään verotuk- sen tasoon ja kuntalaisten eriarvoistumiseen, kun kunnissa jouduttaisiin nostamaan tai laskemaan veroprosentteja alueella vallitsevien verotusarvojen mukaan, joka joh- taisi verotason eriytymiseen. Maakuntaliitto kritisoi myös lakimuutoksesta kunnille aiheutuvien vaikutusten vähäistä arviointia ja siten kehottaakin tarkempaan muutos- ten arviointiin ennen päätösten tekemistä ja siten toivoo uudistuksen voimaantulon

lykkäämistä. Tämä mahdollistaisi konkreettisten verotusarvojen laskennan uusilla järjestelmillä ja arvostamisperusteilla, jolloin vaikutuksia niin kunnille kuin veronmaksajillekin voitaisiin arvioida nykyistä luotettavammin ja tehdä mahdolliset muutokset etupainotteisesti. (Mt.)

Kuntien on ollut mahdollista vaikuttaa esityksen sisältöön oman lausuntonsa lisäksi myös Kuntaliiton välityksellä, joka on huomionnut saamansa ehdotukset omassa lausuntopalautteessaan. Kuntaliitto on ollut mukana kiinteistöverouudistuksen suunnittelussa ja se pitää kiinteistöveron arvostamisuudistusta kokonaisuudessaan erittäin kannatettavana, koska uudistuksen myötä poistuisivat useat arvostamiseen liittyvät epäkohdat. Se pitää tärkeänä alueellisten erojen oikeudenmukaistamisena, kun tällä hetkellä eri puolilla Suomea sijaitsevista samanarvoisista kiinteistöistä saatetaan maksaa eri määriä kiinteistöveroä. Kuntaliitto kuitenkin kokee tärkeänä, että rakennuksiin tehtävät perusparannukset ja huomattavat kunnostustyöt huomioitaisiin myös jatkossa verotusarvoä korottavina tekijöinä, kun niistä esityksen mukaan oltaisiin luopumassa. (Rainio 2018.)

5.3 Viranomaiset

Viranomaisista lausuntonsa antaneita olivat sosiaali- ja terveysministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, ympäristöministeriö, Tilastokeskus, Maanmittauslaitos, Väestötietokeskus, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus sekä Verohallinto. Näistä Verohallinto, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus sekä Maa- ja metsätalousministeriö ovat olleet mukana uudistuksen suunnittelussa. (HE Kiinteistöjen arvostamisperusteet 2018.) Viranomaistahojen suhtautuminen uudistukseen on pääosin positiivista, ja vaikka uudistukseen liittykin kaikkien heidän mielestään vielä selviteltäviä ja huomioitavia asioita, nähdään se tarpeellisena.

Valtion taloudellinen tutkimuskeskus (VATT) näkee uuden kiinteistöverotusjärjestelmän helpommin ennakoitavana ja yksinkertaisempana kuin nykyisen. He näkevät, että uudistuksella voisi olla positiivisia vaikutuksia rakennusinvestointeihin liittyen, kun niiden hallinnolliset kustannukset pienenisivät ja tulevien kustannusten epävarmuus vähenisi arvostamisperusteiden yksinkertaistamisen vuoksi. VATT mainitsee

olevansa kiinnostunut uudistuksen vaikutuksista tulonjakoon, ja pyytääkin näiden arviointia uusien veroprosenttien tullessa selville. Hallituksen esityksen perusteella VATT katsoo tulonjakoon heijastuvien vaikutusten jäävän pieneksi, sillä verorasitus painottuisi uudistuksen myötä alueille, joiden tulotaso on keskimäärin korkeampi. (Huhtala & Lyytikäinen 2018.)

Tilastokeskus pitää lakiesitystä hyvin valmisteltuna ja kannatettavana. Tilastokeskus haluaa korostaa eri kiinteistöverotukseen liittyvien tahojen tietojen yhdenmukaisuutta ja yhteentoimivuutta. Se näkee ongelmalliseksi nykyjärjestelmässä sen, että Verohallinto ei ole veroa toimeenpantaessa velvollinen toimimaan väestötietojärjestelmän mukaisesti, vaan verovelvollisen antamalla selvityksellä on mahdollista poiketa näistä tiedoista. Tämä johtaa eroihin eri tahojen rekistereissä ja aiheuttaa siten ongelmia tilastotuotantoon ja kiinteistöveron toimeenpanoon. Ratkaisuna tähän voisi olla rakennus- ja huoneistotietojen rekisteri, johon rakennuksen perusarvo ja ikäalennukset perustuisivat. Toimivampi tietojen yhteiskäyttö ja yhtenäisyys mahdollistavat tehokkaamman toiminnan, kun tietoja ei jouduta keräämään useita kertoja useista eri paikoista. (Ylä-Jarkko 2018.)

Viranomaistahoista maa- ja metsätalousministeriön suhtautuminen uudistukseen on muita kriittisempää. Ministeriö näkee, että uudistus tulisi esitetyn suunnitelman perusteella johtamaan veropohjan laajentamista myös tosiasiallisesti maa- ja metsätalouksikäytössä olevaan maahan, ja tätä he vastustavat. Maatalouden tuotantokustannuksia ei haluta kasvattaa Suomessa kiinteistöverorasitusta kasvattamalla, kun maatalouden harjoittaminen tapahtuu jo valmiiksi globaalisti tarkasteltuna Suomessa ääriolosuhteissa ja valtion tukemana. (Lähteenoja & Olkkonen 2018.)

6 Johtopäätökset

Tarve kiinteistöverotuksen uudistamiselle on herännyt, koska kiinteistöverotuksen arvostamismenetelmät ovat jääneet hinta- ja kustannuskehityksessä jälkeen, eikä niiden perusteella lasketut kiinteistöjen verotusarvot ole ajantasaisia. Ongelmana on ol-

lut myös kiinteistötietojen epäyhtenäisyys eri tahojen välillä sekä Verohallinnolle veron määräämistä varten välittyvien tietojen puutteellisuus. Tämä on lisännyt hallinnollisia kustannuksia, joita uudistuksella halutaan pienentää automaation kautta.

Nykyinen järjestelmä on myös koettu epäselväksi ja paikoin monimutkaiseksi, eikä kiinteistöjen verotusarvojen muodostumisperiaatteet ole olleet kovinkaan helposti löydettävissä tai kaikkien kiinteistönomistajien ymmärrettävissä. Uudistuksen myötä halutaankin saada arvostamisjärjestelmät päivitettyä nykypäivään ja sellaisiksi, että ne myös jatkossa pysyvät hintakehityksessä mukana. Tärkeä uudistuksen tavoite on oikeudenmukaisuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen. Tätä edesauttaa muun muassa uudistuksen myötä käyttöönotettavaksi suunniteltu palvelu, josta olisi mahdollista nähdä hinta-aluekartat, joihin kunkin alueen maapohjan verotusarvo perustuu.

Uudistuksen myötä sekä maapohjien että rakennusten arvostamisjärjestelmät siis tehdään uudelleen. Maapohjien arvostaminen pohjautuu uudessa järjestelmässä hintavyöhykealueisiin, jotka tulee määritellä uudelleen koko maan alueelle. Hintavyöhykealueet jaotellaan markkina-arvojen perusteella yhtenäisiin alueisiin, joille maan arvo määritellään. Apuna käytetään asunto- ja kiinteistökauppojen rekistereitä, jolloin maapohjien verotusarvot saadaan vallitsevalle hintatasolle suhteelliset hintaerot huomioiden. Jotta verotusarvot saadaan myös jatkossa pysymään ajantasaisina, hyödynnetään alueellisen hintakehityksen indeksejä vuosittaisen verotusarvon määräämisessä.

Uudessa rakennusten arvostamisjärjestelmässä lähtökohtana on eri rakennustyyppien keskimääräiset uudisrakentamiskustannukset tietyllä alueella. Tästä saadaan laskettua keskimääräinen rakentamiskustannuksen yksikköarvo, jota hyödynnetään verotusarvon määräytymiseen. Nykytilanteeseen verraten uutta on useiden uusien rakennustyyppien huomioiminen, jotka ovat syntyneet vasta nykyisen järjestelmän perusteiden laatimisen jälkeen. Näin verotusta saadaan oikeudenmukaisemmaksi ja tasa-arvoisemmaksi eri rakennustyyppien osalta. Eri rakennustyyppit jaotellaan hintaryhmiin, joille uudisrakentamiskustannukset lasketaan.

Hallituksen esityksen saamista lausuntopalautteista selvitettiin lausuntonsa antaneiden tahojen suhtautumista uudistukseen. Lausuntonsa antaneet tahot jaoteltiin kiinteistöveronmaksajiin, kiinteistöveronsaajiin sekä viranomaistahoihin. Uudistukseen liittyen kysymyksiä on herättänyt muun muassa suunnitteluvaiheen vaikutusten arvioinnin vähäisyys, sekä veron määrässä tapahtuvat muutokset. Yleisesti lausunnoista huomattiin, että uudistus nähdään tarpeellisena ja sille asetettuja tavoitteita kannatetaan. Toteutus ja seuraukset kuitenkin herättivät paljon kritiikkiä ja kysymyksiä.

Uudistusta pidettiin lausuntopalautteiden perusteella lähtökohtaisesti tarpeellisena ja nykyisestä menettelystä luopuminen nähtiin lausunnoissa perusteltuna ja kannatettavana. Avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen uuden menettelyn myötä nähtiin tärkeinä tavoitteina. Avoimuutta lisää muun muassa se, että uudistuksen myötä maapohjan arvostamisen perusteena olevat hinta-aluekartat tulevat kaikkien nähtävillä. Uusi arvostamisjärjestelmä on myös nykyistä selkeämpi, kun nykyiseen järjestelmään liittyvät monet yksityiskohdat poistuvat uuden myötä.

Arvostamisjärjestelmien jälkeen jääminen on aiheuttanut nykyjärjestelmässä epätasa-arvoa kiinteistönomistajien kesken, kun verotusarvo ei määräydy tasapuolisesti eri alueiden kesken. Jatkossa maapohjien verotusarvot perustuvat hintavyöhykkeisiin, joille kiinteistöt jaetaan niiden markkina-arvojen perusteella. Tätä verotusarvojen määräytymistä käyvän arvon mukaan pidettiin erittäin kannatettavan ja usea taho nosti sen hyödyllisyyden lausunnossaan esiin. Uuden arvostamistavan katsotaan lisäävän tasa-arvoa kiinteistönomistajien välillä. Käypien arvojen hyödyntämisen myös nähdään kokonaisuudessaan selkeyttävän verotusarvojen määräytymistä.

Tietojen siirtymisen digitalisaatio ja automaatio nousivat etenkin viranomaistahojen lausunnoissa kannatettavina asioina, sillä ne luonnollisesti helpottavat kiinteistötietoja sisältävien rekisterien käsittelijätahoja. Massamenettelyyn siirtymisen toivotaan parantavan kiinteistötietojen oikeellisuutta ja yhtenevyyttä eri viranomaisten kesken. Massamenettelyyn siirtyminen nähdään järkevänä myös, koska kiinteistövero on fisikaalinen vero, jolla rahoitetaan julkisen sektorin palveluja. Palkansaajien tutkimuslaitos kuitenkin huomautti lausunnossaan, että massamenettelyssä tulee huomioida varovaisuus, jotta verotusarvo ei pääse ylittämään käypää arvoa. Arvostamisessa on suunniteltu varovaisuusperiaatteen mukaan käytettävän 70 prosentin verotusarvoa

käyvästä arvosta. Massamenettelyn uskotaan tuovan kustannustehokkuutta ja uusi järjestelmä nähdään muutenkin kustannustehokkaampana sen paremman ennakoitavuuden ja yksinkertaisuuden vuoksi.

Useissa lausuntopalautteissa nostettiin esiin esityksessä vähäiselle huomiolle jäänyt vaikutusten arviointi. Esityksessä kerrottiin yleisen verotuksen tason pysyvän uudistuksen jälkeen ennallaan, sillä joillain alueilla verotusarvot nousevat ja joillain laskevat. Tarkoituksena ei siis ole esityksen mukaan nostaa kokonaisverokertymää. Tämä herätti huolta muun muassa sosiaali- ja terveysministeriössä, Suomen yrittäjät ry:ssä sekä kuntaliitossa, sillä vero voi yksittäisen verovelvollisen kohdalla nousta tuntuvasti, vaikka yleinen verotaso pysyisikin ennallaan. Kiinteistöyöntekijät ry myös kokee, että vaikka puhutaan verotason pitämisestä ennallaan, niin suunniteltujen toimenpiteiden perusteella vaikuttaa siltä, että kiinteistöveron määrä tulisi nousemaan uudistuksen myötä. Kiinteistöveron määrää ei haluta nostaa, sen ollessa jo nyt etenkin pienituloisille suuri meno, kun kiinteistön omistaminen itsessään ei kasvata veronmaksukykyä, mikäli kiinteistö ei ole vuokrattuna.

Myös Suomen omakotitaloliiton lausunnosta tuli esiin, että kokonaisverokertymän ennallaan pysyminen ei vielä takaa sitä, etteikö veron määrän muutokset voisi olla kohtuuttomia joillekin kiinteistönomistajille. Liiton tekemien laskelmien mukaan pientalon rakennusten verotusarvot tulisivat nousemaan lähes 120 prosenttia. Vaikka uudistuksen tarkoituksena ei olekaan veron määrän kasvattaminen, ei ole takeita siitä, etteikö niin voisi käydä. Tämä perustuu siihen, että vaikka kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä laskettaisiin, on kunnalla edelleen oikeus päättää soveltamansa prosentti vaihteluvälien rajoissa. Omakotitaloliitossa huolta herätti myös kiinteistöverotuksen painopisteen siirtyminen kerrostaloasumisesta omakotitaloasumisen suuntaan, joka aiheuttaa epätasa-arvoisuutta erilaisten kiinteistötyyppien omistajien välille.

Yhtenä huolenaiheena lausunnoissa nousi esiin asumiskustannusten nousu vuokralla asuttaessa. Suomen opiskelija-asunnot Soa Ry näkee, että uudistuksen tuomat muutokset nostaisivat erityisesti pienituloisten asumiskustannuksia ARA-asunnoissa, eli valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöve-

ron korotukset siirtyvät suoraan kiinteistössä asuvan maksettavaksi. Myös SAK ja ympäristöministeriö toivoivat lausunnoissaan, etteivät asumiskustannukset nousisi kohtuuttomasti.

Uudistus oli alun perin tarkoitus ottaa käyttöön kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen eli verotusarvojen laskennan muuttamisen jälkeen oli tarkoitus päättää vasta toisessa vaiheessa seuraavassa hallituskaudella veroprosenttien alentamisesta kiinteistöveron tason pitämiseksi ennallaan. Tämä herätti lausunnoissa suurta kritiikkiä ja epävarmuutta. Moni taho kehottikin, että lakimuutosta lykättäisiin ja lakimuutos tehtäisiin vasta myöhemmässä vaiheessa yhtä aikaa veroprosenttien alentamisen kanssa. Perusteena tälle mainittiin pelko siitä, että kiinteistöveron määrä hetkellisesti nousisi siirtymäaikana. Kaksivaiheisessa menettelyssä epäilystä herätti myös todellisten vaikutusten epävarmuus. Kiinteistöyöntekijät mainitsivat myös launnossaan, että kiirehtimisen sijaan olisi tärkeää tehdä huolellinen lainvalmistelu pidemmällä aikavälillä, jolloin laki myös saataisiin pidempiaikaiseen käyttöön.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että uudistuksessa ja sen tavoitteissa on lausuntopalautteiden perusteella paljon hyviä ja kannettavana pidettäviä piirteitä, mutta sen toteutustapa ja epäselvät seuraukset nähdään esteenä uudistuksen toteuttamiseksi sellaisenaan. Koska uudistus on niin laaja ja isoon osaan Suomen väestöstä vaikuttava, tulisi sen toteutus ja mukanaan tuomat muutokset huomioida jo suunnitteluvaiheessa mahdollisimman hyvin, jotta välttyään suurilta yllätyksiltä myöhemmin. Esimerkiksi kiinteistöveron kohtuuton nousun estäminen sekä alueellisen tasavaruuden toteutuminen massamenettelyssä ovat asioita, joihin tulee kiinnittää suunnitteluvaiheessa erityistä huomiota.

Viranomaistahojen suhtautuminen uudistukseen oli muihin tahoihin verrattuna kaikista myönteisintä. Ainoastaan maa- ja metsätalousministeriön kanta oli pääosin kriittinen. Viranomaistahot nostivat uudistuksen hyvinä puolina esiin muun muassa hallinnollisten kustannusten alenemisen sekä uudet rakennustyyppiluokitukset, joiden avulla asiakkaille saadaan parempilaatuista rakennustietoa kuin nykyään. Myös arvostamisen perustumista todellisiin hintaeroihin pidettiin kannatettava asiana.

7 Pohdinta

Tutkimuksen tavoitteena oli kiinteistöverouudistuksen selvittäminen. Työn tutkimuskysymyksillä pyrittiin löytämään syitä uudistuksen taustalla, sen tavoitteita, käytännön toteutusta sekä eri tahojen suhtautumista siihen. Tutkimuskysymyksiin löydettiin vastaukset, joten tutkimuksen voidaan katsoa onnistuneen. Tutkimustuloksista selvisi, miksi kiinteistöverotusta halutaan uudistaa ja miten. Tutkimuksen avulla löydettiin myös syitä, miksi uudistus nähdään eri tahojen osalta joko kannatettavana tai kriittiseksi herättävänä.

Koska uudistus on vasta suunnitteluvaiheessa eikä siitä siten ole vielä paljoa tutkimustietoa, sopi kvalitatiivinen tutkimusote käytettäväksi parhaiten. Tutkimuksen teoreettisessa osuudessa perehdyttiin kiinteistöverotukseen ja sen nykyiseen toteutustapaan. Tämän jälkeen tutustuttiin uudistukseen ja sen myötä kaavailtuihin muutoksiin. Lisäksi selvitettiin, mitä mieltä eri tahot ovat uudistuksesta ja miksi sitä kannatetaan ja miksi ei. Aineistona hyödynnettiin jo olemassa olevaa aineistoa eli verkkolähteitä uudistuksesta. Uudistuksen ollessa vasta suunnitteluvaiheessa, nähtiin valmiin aineiston hyödyntäminen parhaimmaksi ratkaisuksi, sillä siitä löydettiin vastaukset asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Aineistoa kerättiin kirjallisuuslähteistä sekä uudistuksesta kertovista verkkolähteistä. Merkittävä aineisto oli hallituksen esityksen saamat lausuntopalautteet, joiden avulla selvitettiin eri tahojen suhtautumista uudistukseen.

Lausuntopalautteita analysoitiin hyödyntämällä sisällön erittelyä. Sisällön erittely oli analyysimenetelmistä sopivin, koska se sopii dokumenttien tarkasteluun ja kvalitatiiviseen tutkimukseen. Lausuntoihin perehdyttiin tutustumalla niihin ensin yleisesti. Lausunnoista etsittiin niiden pääkohtia ja lausunnon antaneen tahon yleistä kantaa uudistukseen. Sen jälkeen lausunnot jaoteltiin kiinteistöveronmaksajiin, -saajiin sekä viranomaistahoihin. Tämän jälkeen vertailtiin, mitä yhtenäisyyksiä ja eroavaisuuksia lausunnoista nousi esiin, jonka perusteella pyrittiin löytämään yhtenäisiä kantoja ja syitä niiden taustalla.

Saatujen tulosten perusteella ei voida yleistää esimerkiksi veronsaajien olevan keskenään tiettyä mieltä uudistuksesta, sillä sekä veronmaksajien että veronsaajien joukossa oli niin uudistusta kannattavia kuin sitä vastustaviakin tahoja. Veronsaajia edustavien tahojen eli kuntien lausuntoja oli myös niin vähäinen määrä, ettei niiden perusteella voida luotettavasti sanoa kuntien yleistä kantaa uudistukseen. Jotta veronsaajien kantaa olisi voitu luotettavammin arvioida, olisi tutkimuksessa tullut selvittää useampien kuntien mielipiteitä uudistuksesta.

Saatuja tulosten perusteella voidaan todeta, että uudistus on tarpeellinen ja uusi järjestelmä tulee olemaan monessa mielessä nykyisestä poikkeava. Siirtyminen käypien arvojen hyödyntämiseen maapohjan verotusarvojen muodostamisessa sekä uudet rakennustyyppiluokitukset tulevat parantamaan verotusarvojen oikeellisuutta ja tasa-arvoa verovelvollisten välillä. Avoimuus ja läpinäkyvyys kiinteistöverotuksessa saattavat myös nostaa veronmaksuhalua, kun verovelvolliset ymmärtävät aiempaa paremmin, miten verotusarvo muodostuu ja mihin se perustuu. Ongelmaksi voi muodostua verotusarvojen kohtuuton nousu yksittäisille kiinteistöille sekä massamenetelystä johtuvat mahdolliset virheellisyydet.

Tutkimustulokset hyödyttävät kaikkia kiinteistöverouudistuksesta kiinnostuneita ja siitä lisää tietoa haluavia. Kiinteistöveroa määrättiin verovuonna 2019 yli kahdelle miljoonalle asiakkaalle (Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019). Kiinteistöverouudistus tulee siten vaikuttamaan suureen osaan väestöstä. Tutkimuksen avulla on saatu selkeä kuva uudistuksen taustoista, tavoitteista sekä tärkeimmistä muutoksista. Tutkimustulokset auttavat näkemään, mitä hyvää uudistuksessa on ja mitä parannettavaa tai kehitettävää vielä tulisi tehdä, ennen kuin uusi menetelmä voidaan ottaa käyttöön.

Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida käytettyjen lähteiden pohjalta. Valitut lähteet olivat mahdollisimman uusia, jolloin niiden ajankohtaisuudesta voitiin varmistua. Lähteenä käytettiin paljon lakitekstiä ja muita viranomaistahojen tuottamaa ja julkaisemaa materiaalia, jotta varmistuttiin lähteiden paikkaansa pitävyydestä ja siten luotettavuudesta. Tutkimuksen läpinäkyvyys on huomioitu perustelemalla tutkimuksen eri vaiheet ja käytetyt menetelmät. Prosessin tarkka dokumentaatio takaa,

että, mikäli tutkimus tehtäisi uudelleen, olisi mahdollista päästä samoihin tutkimustuloksiin.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida saturaation eli kylläntymisen näkökulmasta. Saturaatio tarkoittaa aineiston riittävyttä, eli kuin aineistoa on riittävästi, alkaa kerätty tieto toistaa itseään, eikä uutta tietoa aiheesta enää saada. Tutkimuksessa saavutettiin saturaatio, sillä huomattiin, että kun lähdemateriaalia käytiin läpi, alkoivat samat asiat toistua, eikä uutta tietoa enää saavutettu.

Jatkotutkimusaiheet

Koska kiinteistöverouudistus on aiheena uusi, eikä siihen liittyvää tutkimustietoa ole vielä paljoakaan löydettävissä, löytyy jatkotutkimusaiheita runsaasti. Uudistus on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2022 verotuksessa ja tämä avaakin paljon jatkotutkimusaiheita. Uudistuksen käyttöönoton jälkeen olisi mielenkiintoista tutkia sen toteutumista ja onnistumista sekä selvittää, toteutuivatko uudistukselle asetetut tavoitteet esimerkiksi läpinäkyvyyden ja oikeudenmukaisuuden parantamisesta. Myös muiden uudistuksen vaikutusten selvittäminen ja esimerkiksi kiinteistöveron määrässä tapahtuvat muutokset ovat mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

Lähteet

A 742/2017. Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. Annettu 10.11.2017. Viitattu 14.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170742>.

Airaksinen, O. 2018. Kiinteistövero nousee yli 30 kunnassa. Taloustaito 20.11.2018. Viitattu 17.9.2019. <https://www.taloustaito.fi/Vero/kiinteistovero-nousee-yli-30-kunnassa/>.

Hallituksen esitys laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. HE luonnos lakien muuttamisesta. Viitattu 3.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/b5cb26e9-acc0-414b-b969-c2fe98d1ff47/LAUSUNTOPYYNTO_20180817050000.PDF.

HE kiinteistöjen arvostamisperusteet. 2018. Valtiovarainministeriö 9.7.2018. Viitattu 25.9.2019. <https://vm.fi/hanke/-/hankesivu/hanke?tunnus=VM115%3A00%2F2018>.

Heikura, M. & Tossavainen, K. 2018. Verohallinnon päätös rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista. Verohallinto 30.10.2018. Viitattu 15.9.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47235/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s--rakennusmaan-verotusarvon-laskentaperusteista/>.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. uud. p. Helsinki: Tammi.

Huhtala, A. & Lyytikäinen, T. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/99f6e976-cb3a-4aa8-a4d4-f5abe03cd20d/LAUSUNTO_20180928103000.PDF.

Huolman-Lakari, M. 2012. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto.

Häkkinen, E. 2013. Kiinteistötietojen välittyminen kunnalta Verohallinnolle. Opinnäytetyö, AMK. Oulun seudun ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 18.9.2019. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/67395/Hakkinen_Erja.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Ilmoita korjaukset, hae muutosta. 2017. Verohallinto 27.2.2017. Viitattu 21.9.2019. https://www.vero.fi/henkiliasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/ilmoita_nama_kiinteiston_muutokse/.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Karjalainen, K. & Tiainen, S. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/12713fe4-eb0e-4a56-a085-2eb54dc47d09/LAUSUNTO_20180928103000.PDF.

Kiinteistövero. 2018. Veronmaksajain keskusliitto ry 21.12.2018. Viitattu 12.9.2019. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kunnat/Kiinteistovero/>.

Kiinteistöverouudistus. N.d. Kiinteistöverouudistuksesta kertovat julkaisut valtiovarainministeriön sivulla. Viitattu 17.9.2019. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>.

Kiinteistöverouudistus lykkääntyy – verotusarvoista ja veroprosenteista päätetään samanaikaisesti. 2018. Valtiovarainministeriö 26.10.2018. Viitattu 25.9.2019. https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kiinteistoverouudistus-lykkaantyy-verotus-arvoista-ja-veroprosenteista-paatetaan-samanaikaisesti.

Knuutinen, R. 2017. Hyvät pahat verot. Jyväskylä: Docendo.

Kuismanen, M. & Linna-Aro, S. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/b788ee57-8fc5-460b-97bfe0d766427581/LAUSUNTO_20180928110000.PDF.

Kunnanhallitus 10.9.2018. 2018. Pöytäkirjan ote. Kihniön kunnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 2.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/dfefb551-7ad4-45fb-aad6-b8341b6adaa6/LAUSUNTO_20180913082000.PDF.

Kunnanhallitus 15/2018. 2018. Pöytäkirja 24.9.2018. Hankasalmen kunnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 2.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/b9126472-e4b7-41c9-aff-25649516c0f7/LAUSUNTO_20180926114000.PDF.

Kunnat ja kaupungit. 2018. Aluehallintovirasto 14.6.2018. Viitattu 12.10.2019. https://www.avi.fi/web/avi/ita-suomi-kunnat-ja-kaupungit?p_p_id=122_INSTANCE_aluevalinta&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_r_p_564233524_resetCur=true&p_r_p_564233524_categoryId=14400

Kysymyksiä ja vastauksia kiinteistöverotuksen uudistamisesta. 2018. Valtiovarainministeriön muistio 26.10.2018. Viitattu 24.9.2019. <https://vm.fi/documents/10623/4524211/Kysymyksi%C3%A4+ja+vastauksia+kiinteist%C3%B6verotuksen+uudistamisesta/46747c59-151f-441d-b487-97fa652cfe2a/Kysymyksi%C3%A4+ja+vastauksia+kiinteist%C3%B6verotuksen+uudistamisesta.pdf/Kysymyksi%C3%A4+ja+vastauksia+kiinteist%C3%B6verotuksen+uudistamisesta.pdf>.

L 392/1985. Kiinteistörekisterilaki. Annettu 16.5.1985. Viitattu 15.9.2019. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>.

L 554/1995. Kiinteistönmuodostamislaki. Annettu 12.4.1995. Viitattu 15.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>.

L 1142/2005. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa. Annettu 22.12.2005. Viitattu 14.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142#L5>.

L 1992/654. Kiinteistöverolaki. Annettu 20.7.1992. Viitattu 15.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>.

Lähteenoja, P. & Olkkonen, L. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 6.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/ffeffe1a-8055-4874-8d8b-c235cf299f67/LAUSUNTO_20181001062000.PDF.

Maapohja – Näin verotusarvo muodostuu. 2019. Verohallinto 16.1.2019. Viitattu 15.9.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/maapohja/>.

Muutoksenhaku kiinteistöverotuksessa. 2019. Verohallinto 2.1.2019. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/ilmoita_nama_kiinteiston_muutokse/muutoksenhaku_kiinteistoverotuksess/.

Määttä, T. & Kuisma, J. 2019a. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Verohallinto 17.5.2019. Viitattu 21.9.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa2/>.

Määttä, T. & Kuisma, J. 2019b. Kiinteistöverolain soveltamisohje. Verohallinto 25.3.2019. Viitattu 21.9.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteist%C3%B6verolain-soveltamisohje/>.

Määttä, T. & Kuisma, J. 2019c. Kiinteistöverotuspäätös 2019. Verohallinto 29.1.2019. Viitattu 21.9.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49152/kiinteist%c3%b6verotusp%c3%a4%c3%a4t%c3%b6s-2019/>.

Niskakangas, H. 2014. Johdatus Suomen verojärjestelmään. Helsinki: Talentum.

Näin vero muodostuu. 2017. Näin kiinteistövero lasketaan. Verohallinto 25.5.2017. Viitattu 13.9.2018. <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/asuminen/kiinteistövero/nain-vero-muodostuu/>.

Paavilainen, P. 2018. Rakennusten arvostamishankkeen esittely. Esitysmateriaali: seminaari kiinteistöverouudistuksesta 14.12.2019. Viitattu 24.9.2019. <https://vm.fi/documents/10623/4524211/Kiinteist%C3%B6veroseminaari+14.12.2018/598c9910-014c-3f6a-f987-880dd82a37b6/Kiinteist%C3%B6veroseminaari+14.12.2018.pdf>.

Pantsu, P. 2018. Kiinteistöveroa ollaan uudistamassa, mutta suunnitelmat hirvittävät monia: ”Kiinteistövero voi paikoin moninkertaistua, lakia lykättävä”. Yle 4.10.2018. Viitattu 20.9.2019. <https://yle.fi/uutiset/3-10429617>.

Peltola, R. 2014. Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa. Valtiovarainministeriö helmikuu 2014. Viitattu 23.9.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/0c1f4c82-56e2-423b-a3c9-b1434cea2f95/f0fc9c87-6b01-4727-840f-460af19316f4/JULKAISU_20140411112815.pdf.

Peltola, R. 2015. Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 18/2015. Viitattu 23.9.2019. https://vnk.fi/documents/10616/1456483/18_2015_Maapohjien+aluehintojen+arviointimenetelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf/88438a5c-9f52-4b22-b10e-b3d63f7e3aff.

Pylkkänen, E. 2018. Ei yksin %, vaan myös veropohja. Talous ja yhteiskunta. Viitattu 23.9.2019. <http://www.labour.fi/ty/tylehti/ty/ty42018/ty42018pdf/ty42018Pylkkanen.pdf>.

Rainio, H. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/c7ef3053-b70c-45f3-a807-9245b574dc28/LAUSUNTO_20181001062000.PDF.

Rehnfors A. & Savolainen, K. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/85ed7805-cf67-4d63-83cc-00613cb3e30e/LAUSUNTO_20180928122000.PDF.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum.

Saxberg, L. 2010. Kiinteistöveron merkitys kunnan tulonlähteenä, Case: Päijät-Hämeen verotoimiston toimialueen kunnat. Opinnäytetyö, AMK. Lahden ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 18.9.2019.

https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/13884/Saxberg_Laura.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Simola, U. 2018. Kiinteistövero uudistuu – monen asumiskulut uhkaavat nousta. Taloustaito 21.8.2018. Viitattu 25.9.2019. <https://www.taloustaito.fi/Vero/kiinteistövero-uudistuu--monen-asumiskulut-uhkaavat-nousta/>.

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/b8278461-d89f-44e3-ae61-0a701d691da2/LAUSUNTO_20180928112000.PDF.

Tella, A. 2018. Viisi vastausta maapohjan arvostamisjärjestelmän uudistamisesta. Maanmittauslaitos 21.5.2018. Viitattu 25.9.2019. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/viisi-vastausta-maapohjan-arvostamisjarjestelman-uudistuksesta>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (Uudistettu laitos). Helsinki: Tammi.

Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019. Verohallinto 18.9.2019. Viitattu 20.9.2019. <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/kiinteistoverotilasto/verohallinnon-tilastoja-kiinteist%C3%B6verotus-verovuonna-2019/>.

Ylä-Jarkko, M. 2018. Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 5.10.2019. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/66d20861-7d42-48af-918a-94d89204ee72/aa50dd11-267c-478c-98ff-348cfa75d77c/LAUSUNTO_20180928073000.PDF.