

# Kiinteistöveroitus

Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa

Verohallinnon päivitetty ohje 29.12.2021

VH 6056/00.01.00/2021

# Sisällysluettelo

- Yleistä
- Maapohjan arvostaminen
- Rakennuksen arvostaminen
- Tuoretta KHO:n oikeuskäytäntöä
- Kiinteistöverotuksen uudistaminen

# Yleistä

- Kiinteistövero on objektivero, jonka suuruus määräytyy kiinteistön verotusarvon ja kunnan vahvistaman kiinteistöveroprosentin/prosenttien perusteella.
  - Yleinen kiinteistöveroprosentti 0,93 – 2,00%
  - Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti 0,41 – 1,00 %
  - Muun rakennuksen veroprosentti 0,93 – 2,00 %
  - Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti 2,00 – 6,00 %
- Kiinteistö arvostetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005, arvostamislaki) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti.
  - Verohallinnon yksityiskohtainen ohjeistus.
- Tulkintakysymyksiä. Oikeuskäytännön merkitys.
- Kiinteistöveropäätösten tarkistamisella voi säästää paljon.
- Kiinteistöveropäätös

# Maapohjan arvostaminen

- Maa- ja metsätalousmaa kiinteistöverotuksen ulkopuolella (pl. asuin- ja tuotantorakennukset maapohjineen ja rakennusmaaksi määritellyt alueet).
- Kuntakohtaiseen tonttihintakarttaan ja arviointiohjeisiin perustuvat tiedot rakennusmaan käyvästä aluekohtaisesta arvosta (aluehinta).
  - Keskimääräinen käypä arvo toteutuneiden rakentamattoman maan kauppahintojen perusteella. (Tarkistettu viimeksi vuonna 2005/2006 tai 2008.)
  - Vaikuttaa sijainti, liikenneyhteydet sekä kaavatietojen mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.
- Asuinkerrostalo-, myymälärakennus- ja toimistorakennuspaikkojen hintatasot rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliöhintoina.
- Omakoti-, teollisuus- ja huoltoasemarakennukset yleensä pinta-alaneliömetriä kohti.
- Haja-asutusalueilla rakennusmaa kuntakohtaiseen perushintaan neliömetriä kohti.
  - Joissain kunnissa rantarakennuspaikoille vahvistetaan eri hinta.

# Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

- Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvona jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla.
- Jälleenhankinta-arvo: vastaavan uudisrakennuksen todennäköiset arvonlisäverottomat rakennuskustannukset arviointihetkellä. (75 % keskimääräisistä rakentamiskustannuksista).
  - Jos rakennukset taso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä, arvoja harkinnan mukaan alennettava tai korotettava enintään 30 %.
- Vuosittain valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista.
  - Asuin-, toimisto-, myymälä- ja teollisuusrakennusten arviointiohjeet rakennuksen koon ja varustetason perusteella.
  - Muut rakennukset lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteiden mukaan tai, jos tämä ei mahdollistaa, 75 % vastaavan rakennuksen rakennuskustannuksista.
  - Omat arvot julkisille ja yleisessä käytössä oleville rakennuksille (hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset, opetusrakennukset, liikenteen rakennukset) käyttötarkoituksen mukaan.
- Tulkintakysymyksiä rakennuksen luokittelusta (esim. KHO 2021:169).
- Remonttien vaikutukset.

# Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

- Jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset.
- 6 ikäalennusryhmää rakennustyyppin ja kantavan rakenteen mukaan.
  - Ikäalennukset 1 – 5 prosenttia.
  - Ikäalennukset yhteensä enintään 80 % (voimalaitoksilla 60 %).
- Vaiheittain rakennetun rakennuksen ikäalennukset lasketaan kustakin rakennuksen osasta erikseen.
- Jos rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu peruskorjauksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, ikäalennusta on harkinnan mukaan alennettava.
  - Jos rakennuksen taloudellinen käyttöikä pitenee.
- Tulkintakysymyksiä ikäalennusten laskemisesta.
  - Esimerkiksi kun rakennetaan lisäsiipi ja samalla korjataan vanhaa rakennusta.

# KHO 2021:168: jälleenhankinta-arvot ja ikäalennukset vahvistetaan rakennuksittain

- B Oy omisti kiinteistön, jolla sijaitsevien useiden eri rakennusten kokonaisuudessa toimi kylpylähotelli.
  - Hotellirakennus rinnastetaan arvostettaessa lähinnä toimistoon.
- Päärakennuksessa (rakennus 1) suurin osa (82 %) oli eri ravintolatoimintoihin liittyviä tiloja. Suurin osa kylpylärakennuksesta (rakennus 9) oli muussa kuin hotellitoiminnan majoituskäytössä.
  - KHO viittasi rakennusten pohjapiirustuksiin.
- Asiassa oli ratkaistavana, oliko kylpylähotellin päärakennuksen ja kylpylärakennuksen verotusarvot vahvistettava toimistorakennuksen jälleenhankinta-arvon laskentaperusteiden ja ikäalennusprosentin mukaan.
  - Toimiston perusarvo 883,62 €/m<sup>2</sup> ja ikäalennus 1-1,25 %; myymälärakennuksen perusarvo 272,25 €/m<sup>3</sup> ja ikäalennus 4-5 %.
- Jälleenhankinta-arvo ja ikäalennus määriteltävä rakennuskohtaisesti, vaikka rakennuksilla oli liiketoiminnallinen yhteys. Kumpikaan rakennuksista ei ollut hotellikäytössä eivätkä ne olleet verrattavissa toimistorakennukseen.

# KHO 2021:169 rakennuksen useita käyttötarkoituksia

- A Oy:n kylpylähotellirakennus koostui kahdesta eri aikaan (vuosina 1990 ja 2004) valmistuneesta osarakennuksesta, jotka oli kiinteistöverotuksessa arvostettu jälleenhankinta-arvoa ja ikälennusta vahvistettaessa toimistorakennuksena.
- KHO myönsi valitusluvan siltä osin kun oli kysymys siitä, oliko osarakennusten käyttötarkoitusta tarkasteltava kiinteistöverotuksessa erikseen vai kokonaisuutena.
- Arvioitaessa sitä, onko huomattava osa rakennuksesta ollut muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, rakennusta on tarkasteltava kokonaisuutena. Ei ollut perusteltua katsoa, että osarakennuksista muodostuvaa rakennuskokonaisuutta olisi arvioitava eri tavalla kuin yhtäaikaisesti valmistunutta rakennuskokonaisuutta.
- Vastaavaa tulkintaa ikälennusta määriteltäessä.
- Kokonaisuutena pääasiassa hotellitiloja ja hotellikäyttöä palelemaan muuta tilaa. Huomattava osa rakennuksesta ei ollut muussa kuin rakennuksen pääasiallisessa käyttötarkoituksessa.



# Kiinteistöverotuksen uudistus

- Sanna Marinin hallituksen ohjelmassa on kiinteistöverotuksen uudistaminen siten, että kiinteistöjen arvot paremmin vastaavat käyviä arvoja.
  - Asuinrakennuksia koskevan taustaselvityksen mukaan aluehintakartat liian summittaisia. Lisäksi ikä-alennukset suurempia kuin rakennuksen arvon alentuminen.
- Uusi hinta-aluekartta maapohjan verotusarvojen laskemiseksi.
- Rakennuksen arvostaminen maantieteellisen alueen, rakennustyyppin, rakennuksen iän ja koon perusteella.
  - Nykyisin rakennuksilla on yksi arvo sijainnista riippumatta.
- Tavoitteena antaa hallituksen esitys vuonna 2022 viikolla 21. Uudet säännökset voimaan vuoden 2024 alusta.

# ST-Akatemia Oy

[aspa@stakatemia.fi](mailto:aspa@stakatemia.fi)

Olemme talouden ja osaamisen ytimessä.