



Kiinteistöverotuksen ongelmat ja kehittäminen

Kiinteistöverotuksen tutkimushankkeet

Janne Myllymäki KTT, OTL
Tampereen yliopisto, Helsingin yliopisto

Käsitteltävät asiat

- 1) Kiinteistövero veromuotona**
- 2) Kiinteistöveron ongelmat ja kehittämistarpeet**
- 3) Kiinteistöverotuksen tutkimushankkeet**

Kiinteistövero veromuotona

Miksi kiinteistöverotus? 1/2

- Kiinteistöt ovat historiallisesti tarkastellen yksi varhaisimpia verotuksen kohteita niin Suomessa kuin kansainvälisesti tarkastellen
- Useita syitä: keskeinen osa yhteiskuntien varallisuutta, keskeinen toimeentulon lähde, helppo verotuksen kohde...
- Kiinteistöt olivat aikanaan tärkein (?) verotulojen lähde, mutta sittemmin niiden merkitys verotulojen lähteenä on vähentänyt
- *Timo Viherkenttä* 1993: ”kiinteistöjen merkitys verotuksen kohteena näyttää kulkevan U-kirjaimen muotoista rataa”

Myllymäki, Janne: Suomalaisen kiinteistöveropolitiikan U-käännös (teoksessa Veropolitiikka Liber Amicorum Timo Viherkenttä 2024).

Miksi kiinteistöverotus? 2/2

- **Argumentteja kiinteistöverotuksen puolesta**

- Veropohja ei (yleensä) siirry ulkomaille
- Veron tuotto on pääosin suhdanteista riippumaton
- Tehokkuus-/neutraalisuusargumentit
- Hyöty-/etuperiaatteen toteutuminen, paikallisveron luonne
- EU-oikeudellisesti ongelmaton vero
- Hallinnollisesti tehokas vero
- Mahdollistaa enemmän haitallisten verojen keventämisen

”Kaikki on kuitenkin suhteellista.”

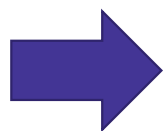
- **Argumentteja kiinteistöverotusta vastaan**

- Ei ota huomioon verovelvollisen maksukykyä!

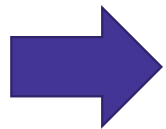
Myllymäki, Janne: Suomalaisen kiinteistöveropolitiikan U-käännös (teoksessa Veropolitiikka Liber Amicorum Timo Viherkenttä 2024).

Kiinteistövero 1/2

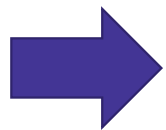
- **Kiinteistövero:** Kiinteistön verotusarvon perusteella kunnalle vuosittain suoritettava vero.



Veron kohde: kiinteistö

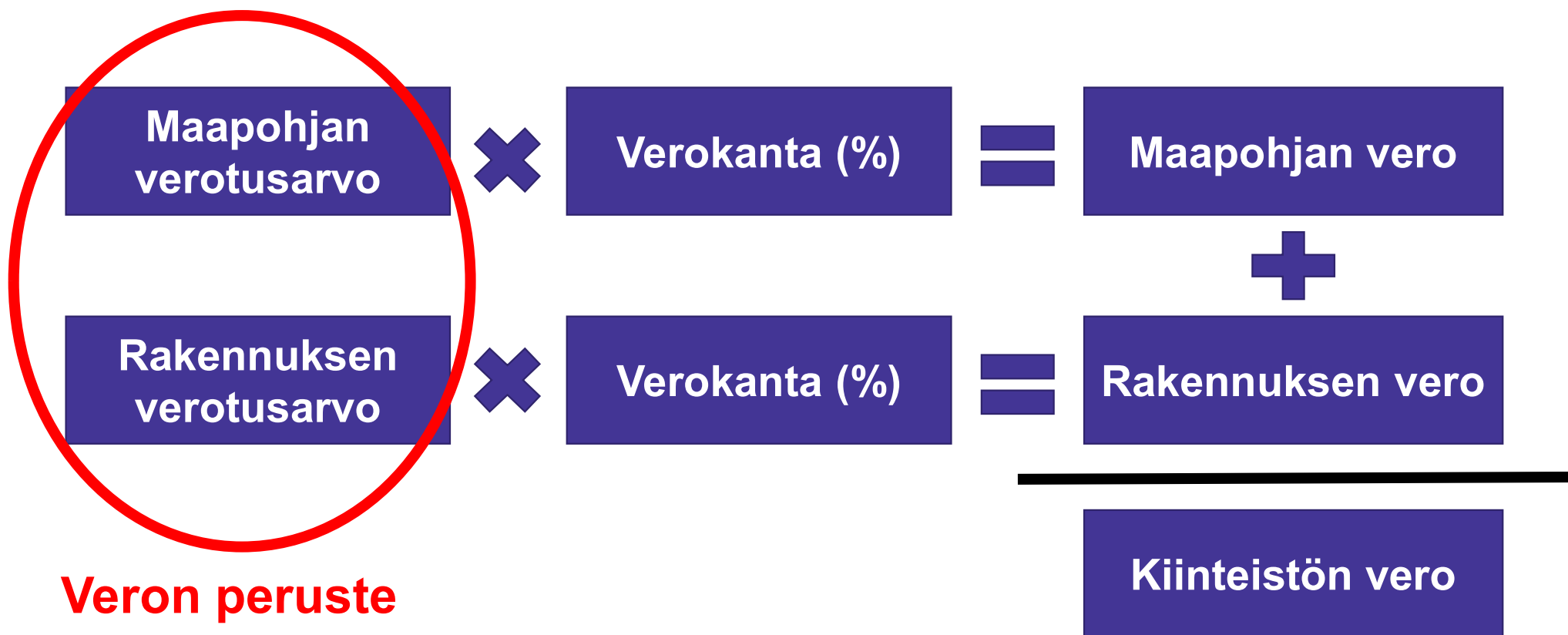


Veron peruste: kiinteistön (verotus)arvo



Veronsaaja: kiinteistön sijaintikunta

Kiinteistövero 2/2

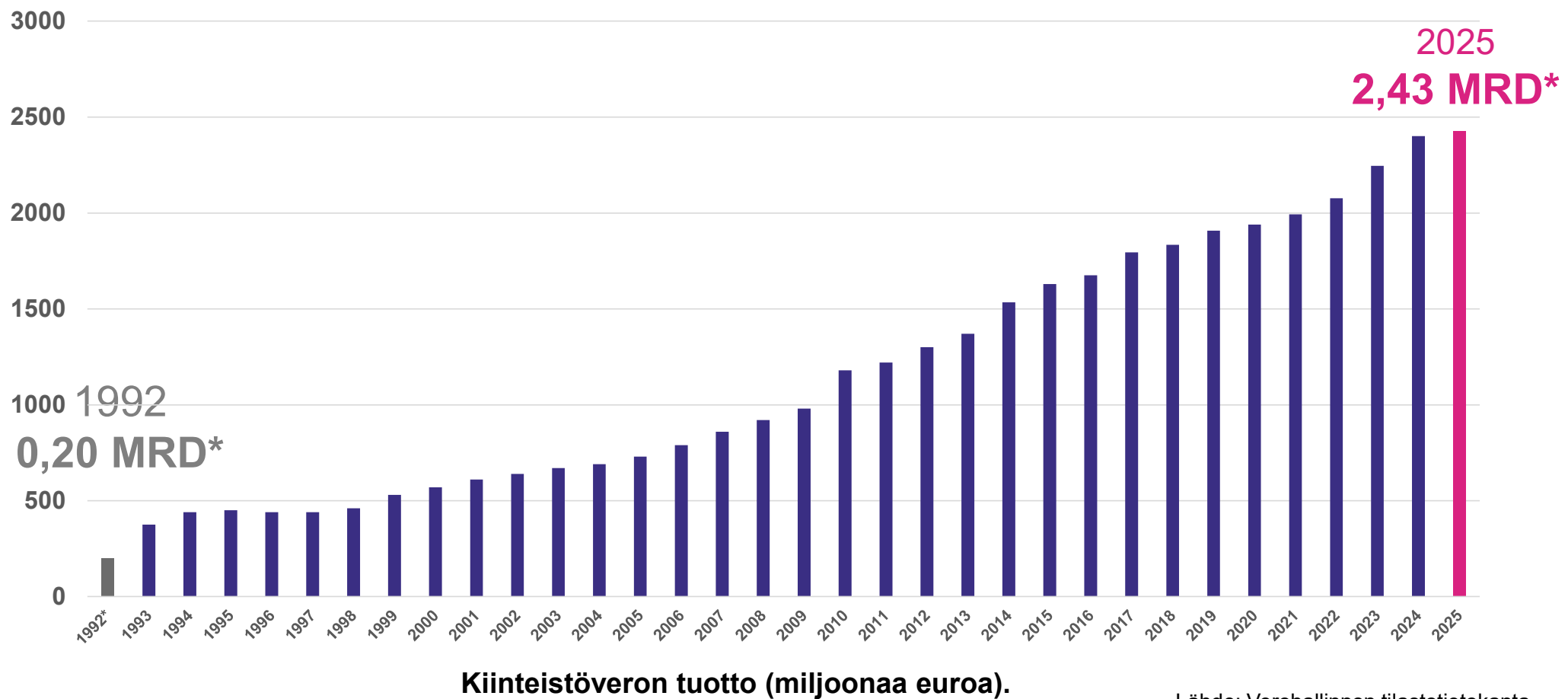


Kiinteistöveron lyhyt historia

- **Kiinteistöverolaki tuli voimaan 1. elokuuta 1992**
- **Kiinteistövero määrättiin ensimmäistä kertaa vuodelta 1993**
- **Kiinteistöverotusta koskeva sääntely säilynyt perusperiaatteiltaan muuttumattomana koko veron voimassaolon ajan**

Kiinteistöverotuksen kehityksestä ks. Myllymäki, Janne: Kiinteistöverotus 25 vuotta (Verotus-lehti 5/2018) ja Suomalaisen kiinteistöveropolitiikan U-käännös (teoksessa Veropolitiikka Liber Amicorum Timo Viherkenttä 2024).

Kiinteistöveron tuotto



Lähde: Verohallinnon tilastotietokanta.

Kiinteistöveroprosentit

1993		2025	
Yleinen			1,30 - 2,00 %
			1,93 - 2,00 %
Vakituiset asuinrak			1,00 %
Muu asuin			2,00 %
Voimalaitos			0,00
Rakentamaton rakennuspaikka		Rakentamaton rakennuspaikka	2,00 (3,00)** - 6,00 %
Yleishyödyllinen yhteisö	---	Yleishyödyllinen yhteisö	0,00 - 2,00

”Kiinteistövero on
 kiristynyt voimassaolonsa
 aikana todella paljon.”

* Ydinvoimalaitoksen rakennukset ja rakennelmat

** Vähimmäisprosentti eräissä Uudenmaan kunnissa

Kiinteistövero kuntien tulonlähteenä



Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista.

Lähde: Verohallinnon veronsaajien palvelut.

Kiinteistövero kuntien tulonlähteenä



Kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista.

Lähde: Verohallinnon veronsaajien palvelut.

Kiinteistöverotuksen ongelmat ja kehittämistarpeet

Verovelvollisen näkökulma

- **Verovelvollisen oikeusturva**

- Rakennusten yliarvostamisesta johtuva kiinteistöjen yliarvostaminen
 - Jälleenhankinta-arvoon perustuva rakennusten arvostaminen
 - Rakennuksen sijainti ei vaikuta rakennuksen verotusarvoon
- Rakennusten arvostamisperusteiden jälkeenjääneisyys ja puutteellisuus
- Sääntelyn oikeaan tasoon liittyvät ongelmat
- Maapohjien arvostamisperusteiden läpinäkymättömyys
- Veronmaksukyky
- **Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus!**

Ks. tarkemmin Myllymäki, Janne: Kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmän ongelmat ja kehittämistarpeet (Verotus-lehti 3/2025).

Kuntien näkökulma

- **Kuntatalous ja kunnallinen itsehallinto**
 - Kiinteistöveroveron merkitys kuntien rahoituslähteenä
 - Kiinteistöveron merkitys nyt ja tulevaisuudessa?
 - Laissa säädetyt vaihteluvälit kunnallisen itsehallinnon kannalta
 - Vrt. kunnallinen tuloverotus
 - Kiinteistöveron sisällyttäminen valtionosuuksien tasaukseen kunnallisen itsehallinnon ja alueveron luonteen kannalta
 - **Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus!**

Kiinteistöveron tulevaisuus

- **Objektivero vai subjektivero?**

- Kuinka korkeaksi kiinteistöveron taso voi nousta ennen kuin on verotuksessa alettava ottamaan huomioon verovelvolliskohtaisia olosuhteita?
- Esim. verovapaudet, erityiset veroprosentit

- **Fiskaalinen vero vai ohjaava vero?**

- Pitäisikö kiinteistöverolla pyrkiä jatkossa pyrkiä myös muihin kuin fiskaalisiin tavoitteisiin?
- Esim. ilmastotavoitteet, maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvät tavoitteet



Kiinteistöverotuksen tutkimushankkeet

Kiinteistöverotuksen tutkimushankkeet

1) Kiinteistövero kuntien rahoituksen muotona

2) Kiinteistöverotus Suomessa

Kiinteistövero kuntien rahoituksen muotona 1/2

- **Kiinteistövero kuntien rahoituksen muotona**
 - Tutkimushankkeessa tutkitaan oikeustieteen keinoin **kiinteistöveroa kuntien rahoituksen lähteenä**. Hankkeessa tarkastellaan nykyisen kiinteistöverotusta koskevan lainsäädännön käytännön ongelmia ja kehittämismahdollisuuksia. Tarkastelussa painottuu kiinteistöveron merkitys kuntien toiminnan edellytysten ja kunnallisten itsehallinnon turvaamisessa nyt ja tulevaisuudessa.
- **Tutkimushanke toteutetaan Tampereen yliopiston Johtamisen ja talouden tiedekunnassa 1/2025–3/2026**

Kiinteistövero kuntien rahoituksen muotona 2/2

- **Tutkimushankkeessa käsiteltävät teemat**

- 1) Kiinteistövero kuntien verotulojen lähteenä
- 2) Kiinteistövero kunnallisen itsehallinnon kannalta
- 3) Kiinteistöverolain tulkintaongelmat ja niiden lainsäädännölliset ratkaisut
- 4) Kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistaminen

- **Tutkimushankkeen metodit ja lähestymistavat**

- Lainoppi, tilastojen analysointi ja de lege ferenda –tutkimusote

- **Tutkimustulosten raportointi**

- Erillisjulkaisut ja loppuraportti

Kiinteistöverotus Suomessa 1/2

- **Kiinteistöverotus Suomessa – Tutkimushanke kiinteistöveron merkityksestä verojärjestelmässä sekä veron ongelmista ja kehittämistarpeista**
 - ”Tutkimushankkeessa tuotetaan tietoa kiinteistöveron **merkityksestä Suomen verojärjestelmässä** sekä kiinteistöveroon liittyvistä **ongelmista ja kehittämistarpeista**. Hankkeessa tarkastellaan kiinteistöveroa verovelvollisen maksukyvyn kannalta, kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmän ongelmia ja kehittämistarpeita sekä kiinteistöjen verottamista eräissä vertailuvaltioissa. Lisäksi hankkeessa arvioidaan mahdollisuuksia ohjata kiinteistöverolla rakentamista ja kaavoitusta ilmastoystävällisiin valintoihin.”
- **Tutkimushanke toteutetaan Helsingin yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa 11/2024–1/2026**

Kiinteistöverotus Suomessa 2/2

- **Tutkimushankkeessa käsiteltäviä teemoja**

- 1) Kiinteistövero veronmaksukyvyn näkökulmasta / verorasituksen jakautuminen
- 2) Kiinteistöverotuksen arvostamisjärjestelmän ongelmat ja kehittämistarpeet
- 3) Kiinteistövero kansainvälisesti tarkastellen
- 4) Kiinteistöveron ohjaavat vaikutukset / mahdollisuudet ohjaamisessa

- **Tutkimushankkeen metodit ja lähestymistavat**

- Lainoppi, oikeusvertailu ja de lege ferenda –tutkimusote

- **Tutkimustulosten raportointi**

- Erillisjulkaisut

Kiitos. Kysymyksiä?