



Maapohjan uusi arvostamisjärjestelmä

Kuntien ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien
yhteistyöpäivä

16.11.2021

Ari Tella

Hallitusohjelma 2019

2.1 Verotus muuttuvassa maailmassa

Tavoite 6

Kiinteistöverotus

Keinot

Kiinteistöverouudistuksessa päämääränä on uudistus, jossa kiinteistöverotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Kiinteistöverouudistuksen valmistelussa on otettava nykyistä paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo.

Kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Kiinteistöverouudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon.

Kiinteistöveron uudistamisen yhteydessä otetaan huomioon ympäristönäkökohdat. Alennetaan merituulivoimaloiden kiinteistöverotusta. Vapautetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet kiinteistöverosta. Kiinteistöverotusta ei laajenneta maa- ja metsätalousmaahan.

Kiinteistöverotuksen arvostamis uudistushanke

- Hankekokonaisuus, jossa mukana:



- MML – maapohjan arvostaminen
- Tilastokeskus – rakennusten arvostaminen
- VM – lainsäädäntömuutokset
- Verohallinto – käyttää tietoja ja kerää verot
- Kunnat – saavat kiinteistöverotuotot

- Hankesivusto:

<https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>



Kiinteistöverouudistuksesta

- VM:n asettamispäätös 21.12.2016 – Hanke uusien hintavyöhykkeiden luomiseksi kiinteistöverotusta varten
 - Maavero – projekti asetettiin 23.2.2017
- Tilastokeskus ja Haahtela Oy ovat huolehtineet rakennusten verotusuudistuksesta
- VM vastaa HE-luonnoksen valmistelusta.
 - Etenemisestä päätetään myöhemmin.

Uudistuksen keskeiset tavoitteet

POIMINTOJA HANKKEEN PERUSTELUISTA

- Kehityshanke on ollut käynnissä jo vuodesta 2012; useita selvityksiä
- Arvostamisjärjestelmä on jäänyt jälkeen kehityksestä (hinnat ja tekniikka)
- Veroasteet vaihtelevat kuntien välillä sekä kunnan sisällä eri alueiden välillä; tapahtunutta alueellista eriytymistä ei ole huomioitu
- Suositellaan hintavyöhykkeiden tasopäivitystä ja vyöhykkeiden tarkastamista ja niiden hintojen tarkastamista
- Uusia rakennustyyppiä on tullut lisää, hintataso ja -kehitys eriytynyt myös asuntojen osalta
- Verovelvolliset eivät tiedä verotusarvojen määräytymisperusteita, eivätkä ne ole avoimesti esillä
- Jos verotusarvostus on epäoikeudenmukainen, kiinteistöverosta ei pystytä tekemään oikeudenmukaista

HANKKEEN TAVOITTEET

- Järjestelmä perustetaan objektiivisiin, toteutuneisiin hintahavaintoihin
- Selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen; läpinäkyvä arvonmääritys, avoin tieto kaikille
- Kustannustehokas massamenettelyyn perustuva järjestelmä
- Ajantasaiset verotusarvot, yhdenvertainen ja tasapuolinen verokohtelu
- Uudistus toteutetaan siten, että veron tasoa ei koroteta eikä alenneta, mutta viitehinnasto, josta verotusarvot johdetaan päivitetään ja uudistetaan
- Järjestelmän hintataso ei ole verotusarvo: varovaisuusperiaate ja karkeistaminen
- Veroprosentti määrää veron tason; verotusarvojen muuttuessa muutetaan veroprosentteja

TARCOITUS EI OLE KOROTTAÄ KIINTEISTÖVEROA VEROTUSARVOJA KOROTTAMALLA, VAAN TARJOTA PAREMPI SEKÄ OIKEUDENMUKAISEMMIN JA TASAPUOLISEMMIN KOHTELEVA VEROPOHJA KUNTIEN RAHOITUSLÄHTEEKSI

✓ Läpinäkyvyys ✓ Avoimuus ✓ Oikeudenmukaisuus ✓ Kustannustehokkuus

Maapohjan arvostamismenetelmästä

- Lähtötietoina käytetään monipuolisesti eri rekisterien tietoja.
- Tietotekninen toteutus perustuu paikkatietotekniikkaan ja tilastomatematiikkaan massa-arviointiohjelmistoihin.
- Lähtöaineistona markkina-arvon laskennassa oli 10 viimeisen vuoden 210 000 kauppaa (haja-asutusalueella 50000 ja kaava-alueilla 160 000). Tukiaineistona käytettiin 100 000 kauppaa vuosilta 2000-2009.
- Hinta-alueiden 'alkioita' oli 50 000 kpl ja lopullisia hinta-alueita on noin 8000.
- Asuntokauppoja ja kaupan kohteen rakennustietoja tarvitaan koska maapohjan kauppia ei kaikilla alueilla ole tarpeeksi luotettavaan tulokseen pääsemiseksi.
- Aineistot ajantasaistetaan vuosittain vastaamaan markkinakehitystä.

Käsitteitä

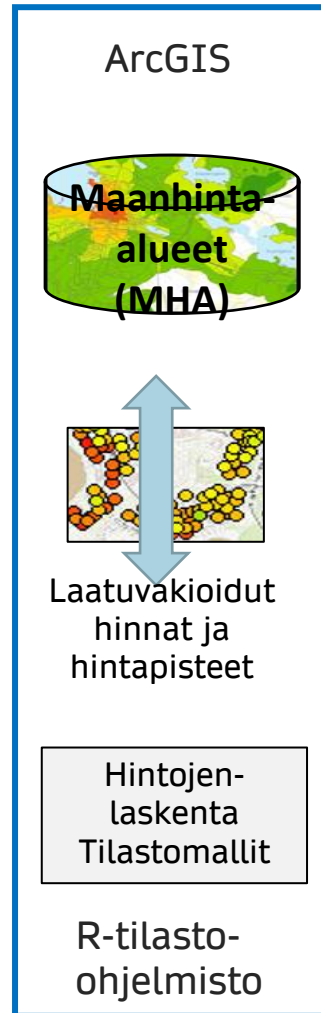
- Aluehinta tarkoittaa maapohjan käypää arvoa eli markkina-arvoa.
- Kiinteistön maapohjan verotusarvo = lakisääteinen varovaisuuslennus x aluehinta x maapohjan koko.
- Aluehinta on homegeeninen kullakin hinta-alueella.
- Aluehinnat on määritetty seitsemälle käyttötarkoitukselle:
 - asemakaavojen alueet (6 käyttötarkoitusta)
 - asuinpientaloalueet (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueet (AR)
 - asuinkerrostaloalueet (AK)
 - liike- ja toimistorakennusalueet (K), teollisuus - ja varastorakennusalueet (T)
 - loma- ja matkailualueet (R)
 - asemakaava-alueen ulkopuolinen alue (1 käyttötarkoitus)
 - haja-asutusalueet (HAJA)

Maapohjan arvostamisjärjestelmä

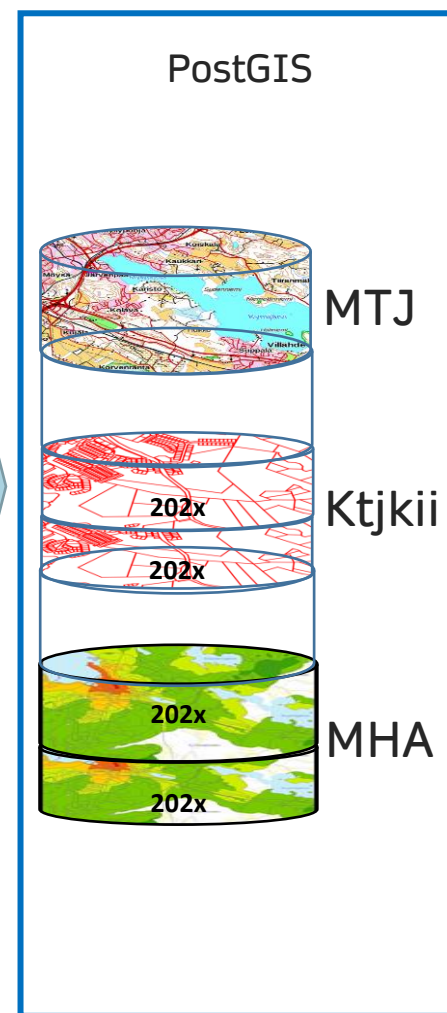
LÄHTÖTIEDOT



HINTA-ALUEET JA NIIDEN HINNAT



PALVELU-TIETOKANNAT



PALVELUT



* - olennaista, että kunnat pitävät jatkuvasti ajantasalla asemakaavan ulkorajatietoa

Hinta-alueet ja aluehinnat

LÄHTÖTIEDOT

MIKRO-
ALUEJAON
MUODOS-
TAMINEN

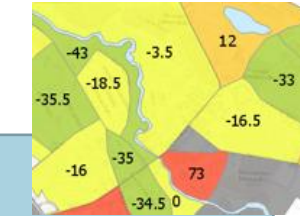
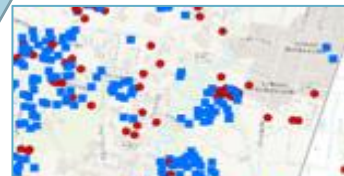
Arc-
Gis



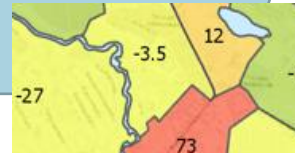
SUHTEEL-
LISTEN
HINTOJEN
LASKENTA

Hintamallit
Laatu-vakioinnit
Kauppojen karsinta

R



Arc-
Gis



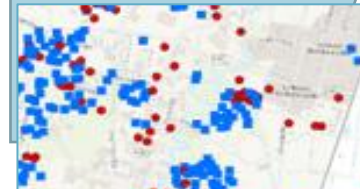
Arvioitsijat

HINTA-
ALUEET

€-HINTOJEN
LASKENTA

Hintamallit

R



ALUE-
HINNAT
JA HINTA-
ALUEIDEN
VIIMEIS-
TELY

Arc-
Gis



Arvioitsijat

HINTA-
ALUEHINNAT

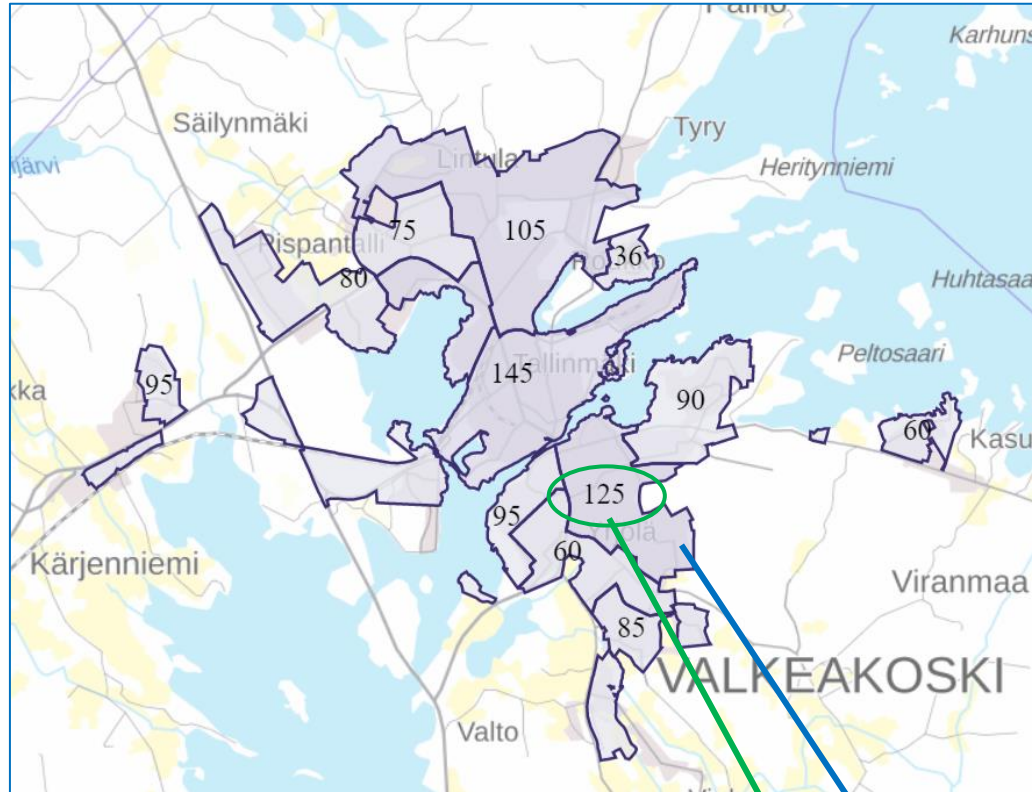


Hinta-alueiden muodostaminen

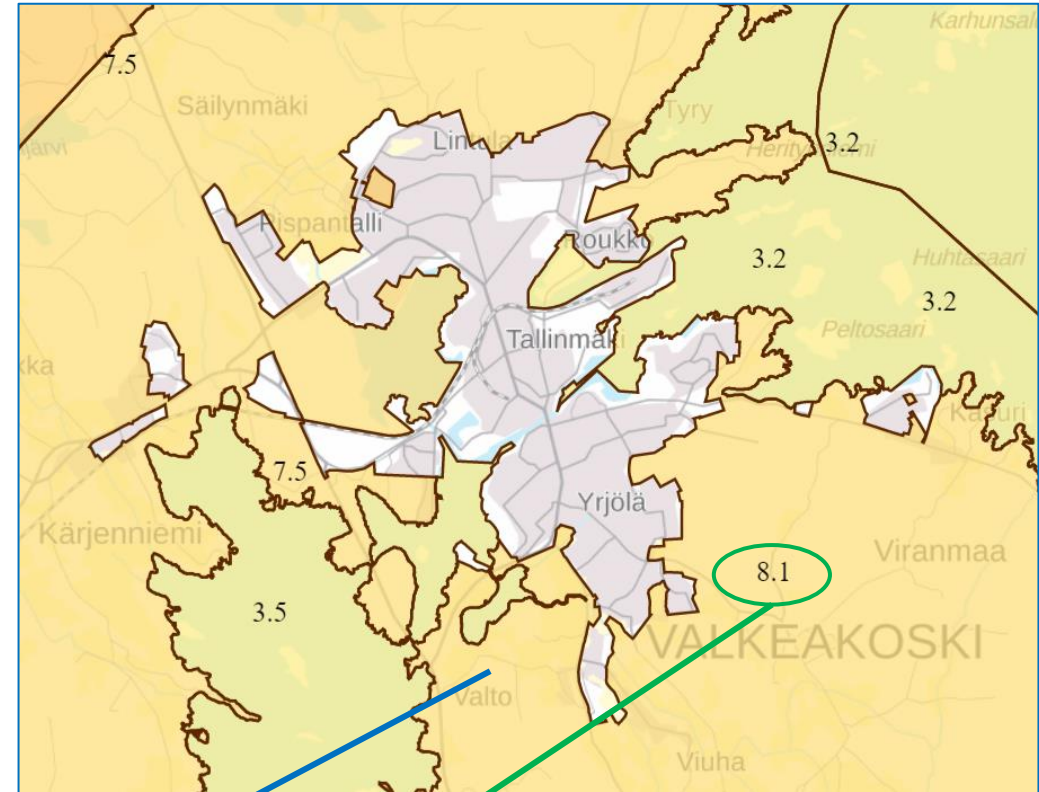
Hintojen asettaminen ja
ylläpito

Esimerkki hinta-alueista ja niiden hinnoista

Asemakaava-alueet: AP, AK, AR, R, K ja T



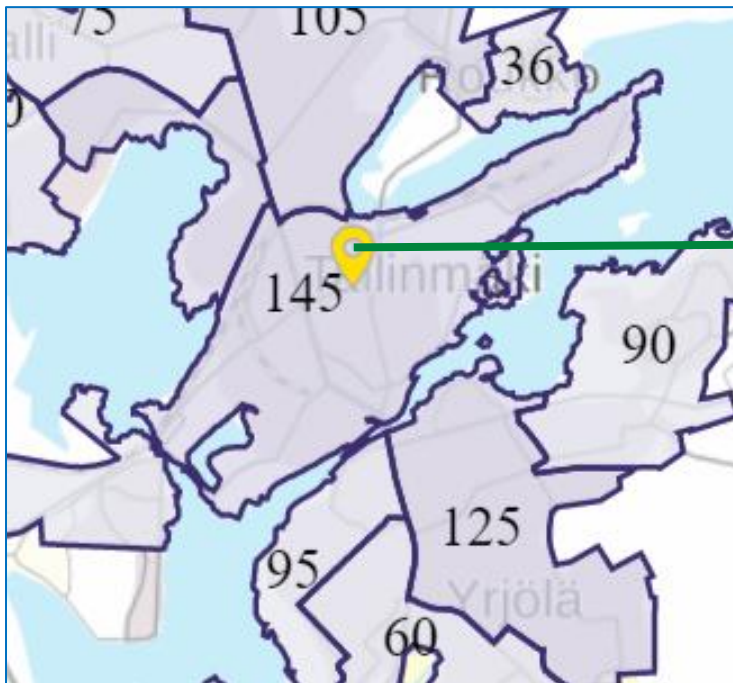
Haja-asutusalueet: HAJA



Hinta-alue

Aluehinta

Hinta-alueiden tiedot



Hinta-alueilla on tietoina:

- Hinta-aluekoodi esim. AP101550
- Maaneliöhinta esim. 42 tai Kerrosneliöhinta esim. 145
- Käyttötarkoitus esim. AP
- Rantakerroin esim. 1.91
- Kuntakoodi esim. 908

Aluehinnat on määritelty ensisijaisesti rakennuspaikan pinta-alan neliömetreinä:

- AP, AR, R, HAJA, T

Aluehinnat on määritelty ensisijaisesti rakennusoikeuden kerronneliömetreinä:

- AK, K ja pääkaupunkiseudulla myös AP, AR, R

Erilliskertoimet

- Aluehinnat tarvitaan maapohjan seitsemän pääkäyttötarkoituksen lisäksi myös kaikille muille asemakaavan mukaiselle 84 kaavamerkinnälle.
- Näiden hinnat määriteltiin kertoimilla jostain pääkäyttötarkoituksesta.
- Erilliskertoimet ovat muutamaa PKS:n poikkeusta lukuun ottamatta valtakunnallisia.
- Erilliskertoimet laskettiin kauppojen avulla ja kauppojen puuttuessa näkemys maapohjan arvoon saatiin haastattelujen avulla.

Pinta-alan kerroin

- Tontin pinta-alalla on optimi, jonka jälkeen lisäneliöt ovat halvempia.
- Asemakaavan asunto- ja liiketonteilla pinta-ala ei vaikuta halvempina neliöinä.
- Asemakaavan ulkopuolella pinta-ala vaikuttaa ja otetaan huomioon halvempina neliöinä seuraavasti:
 - 2000 m² saakka kokonaan
 - 2000-5000 m² välillä 50 %
 - 5000-10000 m² välillä 20%
 - 1 ha jälkeen 10 %
- Teollisuustonteilla:
 - 2 ha saakka kokonaan
 - 2 -5 ha välillä 50 %
 - 5 ha jälkeen 25 %

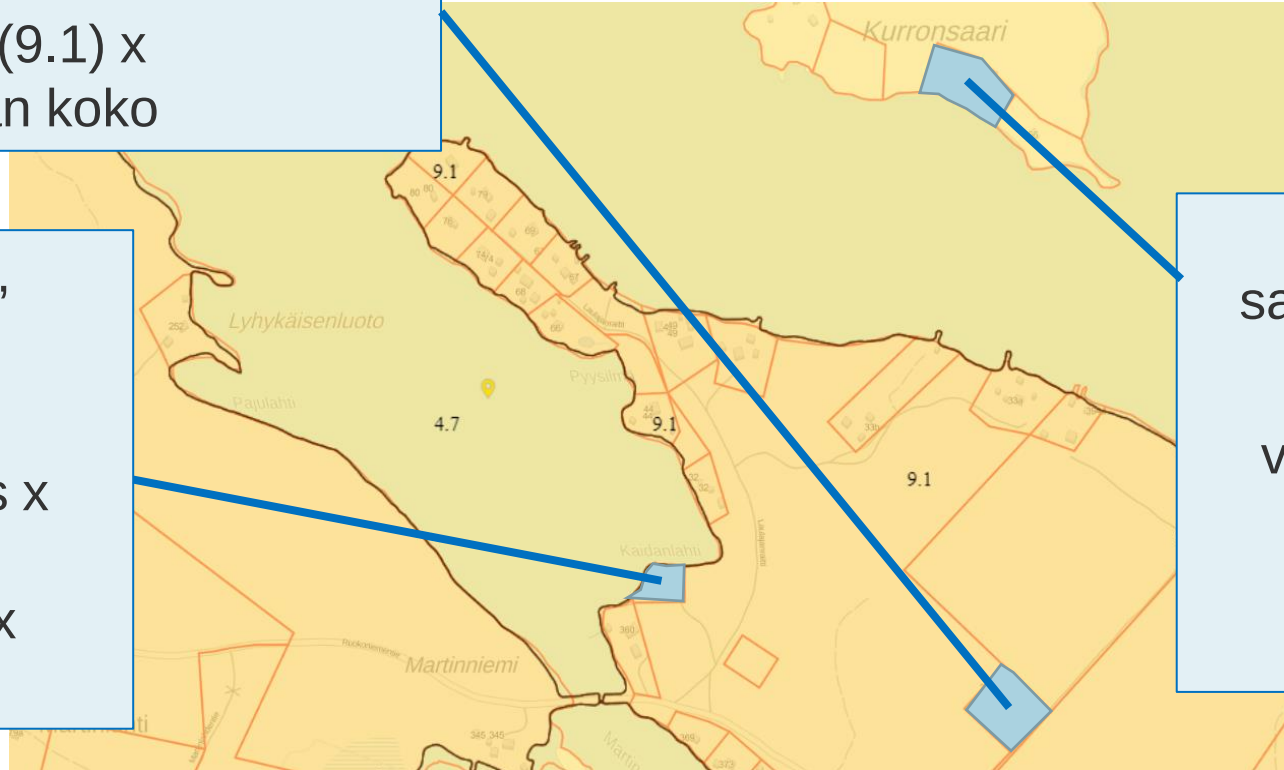
Rantakerroin

- Rannan läheisyys on Suomessa tärkein kiinteistön arvoon vaikuttava sijaintitekijä.
- Hintamallien laskennassa todettiin mm.:
 - Rannan vaikutus vaihtelee suuresti kuntien ja maakuntien välillä.
 - Rannan vaikutus on suurinta siellä missä sisämaan tontit ovat halvimpia.
 - Loma-asuntotonteilla rannan vaikutus on suurempi kuin asuntotonteilla.
- Rantatontin ja sisämaan tontin hintaero otetaan huomioon rantakertoimen avulla.
- Rantakerroin laskettiin erikseen kussakin kunnassa, vaihteluväli on järvien osalta 1,3-6 ja meren osalta 1,3-7.

Rannan vaikutus verotusarvoon

Kiinteistö sisämaassa, verotusarvo =
lakisäätien varovaisuusalennus x
aluehinta (9.1) x
maapohjan koko

Kiinteistö rannalla,
verotusarvo=
lakisääteinen
varovaisuusalennus x
aluehinta (9.1) x
maapohjan koko x
rantakerroin



Kiinteistö rannalla
saarella, verotusarvo=
lakisääteinen
varovaisuusalennus x
aluehinta (4.7) x
maapohjan koko x
rantakerroin

Rantakerroin vaihtelee kunnittain, vaihteluväli 1,3 - 6 (järvi) ja 1,3 - 7 (meri).

Maapohjan hintakarttapalvelu

FI - Suomi

Paikkahaku

Hae

Maapohjan hintakartta

Palvelussa voi tarkastella kiinteistöverotuksen perustana olevia maapohjan alueellisia hintoja. Alueellisia hintatietoja voi hakea kiinteistötunnuksen ja maapohjan käyttötarkoituksen mukaan.

Valitse käyttötarkoitus:

AP - Asuinpientaloalue

Anna kiinteistötunnus:

Esim./T.ex. 91-13-400-2

Hae

Valitse verovuosi:

2021

Valittu hinta-alue:

Muuta karttanäkymää:

☒ Peruskartta

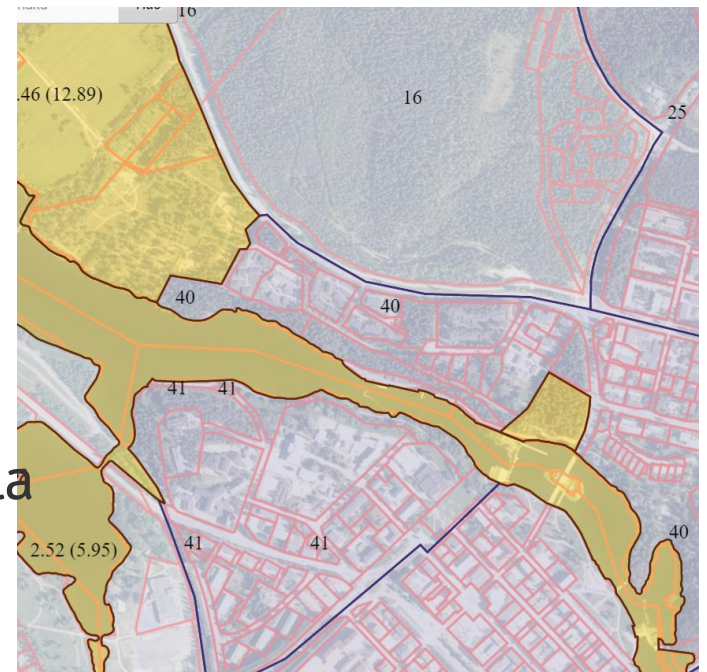
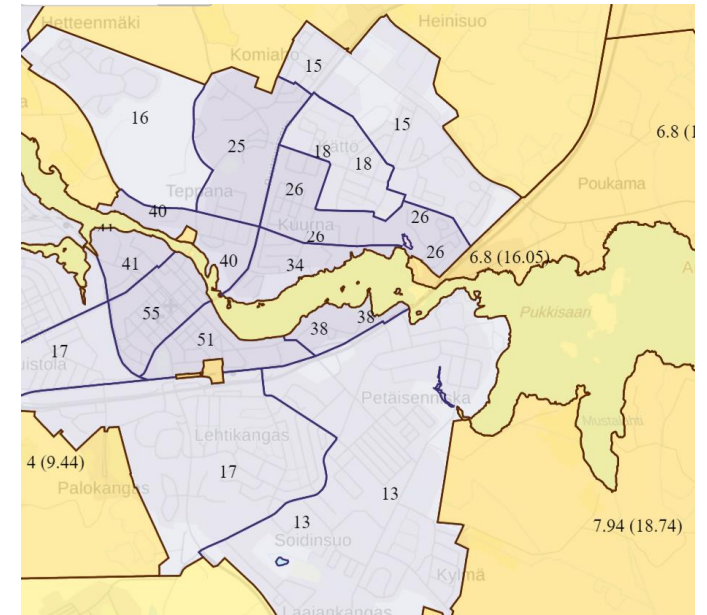
☐ Selkokartta

☐ Ilmakuvat

☐ Kiinteistörajat



Näkymiä testiversiosta



- Maapohjan hintakarttapalvelu tulee kansalaisten käyttöön samalla kun uudet verotusarvot näkyvät kiinteistöveropäätöksillä

Mistä saa lisätietoja kiinteistöverouudistuksesta?

- Kiinteistöverouudistuksesta löytyy runsaasti lisätietoa VM:n hankesivuilta:
 - <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>
- Hankkeesta lisätietoja antavat:
 - Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen, 02955 30239, jukka.vanhanen@vm.fi
 - Apulaisjohtaja Päivi Jäske, Verohallinto, 029512 7563, paivi.jaske@vero.fi
- Pekka Montell on Kuntaliiton edustaja hankkeen tuki- ja ohjausryhmässä.
- MML:n henkilöstölle intratiedottaminen, kun HE-luonnos lähtee lausunnoille.
- Maapohjan verouudistuksesta lisätietoja antavat:
 - Ensisijaisesti: Yli-insinööri Ari Tella, 040 5543036, ari.tella@maanmittauslaitos.fi
 - Varahenkilö: Ylijohtaja Irma Lähetkangas, 040 834 0970, irma.lahetkangas@maanmittauslaitos.fi

Yhteiseen suuntaan

