

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 20/2026 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen kiinteistön verotusarvon tarkistamisesta oikeudenmukaisen kiinteistöveron takaamiseksi kiinteistön sijainnin perusteella

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimitannut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Arto Satosen /kok näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KKV 20/2026 vp:

Voidaanko kiinteistöveron määräytymistä tasapuolistaa huomioimalla ikäkertoimen lisäksi kiinteistön sijainnin vaikutus kiinteistön todelliseen arvoon?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kuten kysymyksen perusteluosassa viitataan, pääministeri Petteri Orpon hallituksen tavoitteena on kiinteistöveron uudistuksessa korjata kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen eriytymistä toisistaan. Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus on valtiovarainministeriössä valmistelussa.

Maapohjan nykyisten verotusarvojen lähtökohtana ovat aluehinnat, joiden viimeiset laajemmat päivitykset ovat lähes kahden vuosikymmenen takaa. Samaan aikaan hintakehityksessä on tapahtunut huomattavaa eriytymistä kuntien sisällä ja niiden välillä. Rakennusten verotusarvojen lähtökohtana olevat jälleenhankinta-arvot pohjautuvat 1970-luvulla määritettyihin rakennuskustannuksiin, joita on pääsääntöisesti tarkistettu vain vuosittaisilla rakennuskustannusindeksin mukaisilla tarkistuksilla. Samalla rakennustyytit, rakennustekniikka ja rakennuskustannukset ovat muuttuneet ajan myötä.

Nykytilanteen ongelma ei ole kiinteistöjen verotusarvojen mataluus, vaan verotusarvojen ja käypien arvojen eriytymisestä aiheutuva epäsuhta ja siitä johtuvat yhdenvertaisuus- ja neutraalisuusongelmat. Nykytilanne ei myöskään kannusta kuntia tekemään kiinteistöjen arvoa nostavia infrastruktuuri- ja yhdyskuntainvestointeja, koska niiden vastineena kiinteistöverotulot eivät kasva.

Arvostamisuudistuksessa Maanmittauslaitos määrittäisi uudet hinta-alueet ja aluehinnat maapohjan uusien verotusarvojen laskemiseksi. Laadultaan ja kalleudeltaan samaa luokkaa oleville yhteisille hinta-alueille olisi sama aluehintaa. Aluehintoja päivitetäisiin vuosittain. Aluehinnat otettaisiin maapohjan verotusarvojen laskennassa huomioon varovaisuusperiaatteen mukaisesti alennettuina.

Uudet aluehinnat merkitsisivät sellaisenaan alueellisten markkinahintaerojen huomioon ottamista erilaisten alueiden välillä. Keinona alueellisten erojen huomioon ottamiseksi olisi esimerkiksi myös aluehinnan alennus asemakaava-alueiden ulkopuolisia maapohjia varten.

Rakennusten uusien verotusarvojen laskennan lähtökohtana olisivat Tilastokeskuksen vuoden 2018 rakennusluokituksen mukaisille rakennusluokille pinta-ala- tai tilavuusyksikköä kohden määrittämät keskimääräiset alueelliset uudisrakennuskustannukset, jotka otettaisiin verotusarvojen laskennassa huomioon varovaisuusperiaatteen mukaisesti alennettuina.

Rakennusten arvostamisessa tulisi käyttöön useita keinoja alueellisten erojen huomioon ottamiseksi. Rakennusten uudisrakennuskustannukset esimerkiksi eriytettäisiin alueellisesti. Lisäksi omakoti- ja paritalojen arvoa alennettaisiin aluekohtaisesti rakennusten keskimääräisen markkina-arvon ja uudisrakennuskustannuksen suhteessa. Tällä keinolla otettaisiin huomioon se, että asuinpientalokiinteistöjen tonttihinnat ja rakennuskustannukset voivat epäkiinnostavilla sijainneilla ylittää siitä uutena saatavan myyntihinnan.

Myös ikäalennusjärjestelmää uudistettaisiin. Esimerkiksi asuinrakennusten osalta siirryttäisiin markkina-arvon todellista alenemista paremmin kuvaavaan järjestelmään, jossa rakennusten arvosta vähennettävät vuotuiset ikäalennukset ovat alussa suuremmat ja pienenevät ajan myötä. Myös ikäalennusprosentit eriytettäisiin alueellisesti kahteen ryhmään rivitalojen, pienkerrostalojen ja asuinkerrostalojen osalta. Näillä keinoilla arvioidaan olevan merkitystä etenkin alenevan hintakehityksen alueille, joissa rakennuskanta on tyypillisesti vanhempaa.

Kiinteistöverorasitus samassa kunnassa jakautuisi uudistuksen myötä nykyistä tasapuolisemmin kiinteistöjen käypiin arvoihin nähden, kun saman kiinteistöveroprosentin piirissä olevien kiinteistöjen verotusarvojen vinoumia korjattaisiin. Kuntien välillä verorasituksen erot riippuisivat verotusarvojen lisäksi myös kuntien määäämien kiinteistöveroprosenttien eroista.

Uudistuksessa kiinteistöverolaissa (654/1992) säädettyjen veroprosenttien ala- ja ylärajoja muutettaisiin verotusarvojen muuttuessa, jotta kunnat eivät joutuisi kiristämään kiinteistöverotusta tai luopumaan kiinteistöverotuloistaan. Kunnat päättäisivät jatkossakin kiinteistöveroprosenteistaan lain sallimien vaihteluvälien rajoissa.

Helsingissä 3.3.2026

Valtiovarainministeri Riikka Purra

VN/5195/2026-VM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: