

# Kiinteistöverouudistus ja rakennusten arvostamisjärjestelmä

Paula Paavilainen, Tilastokeskus  
Maanmittauspäivät 9.6.2022

# Lähtökohdat rakennusten arvostamiseen kiinteistöverotuksessa

- VM:n asettama hanke Tilastokeskukselle vuosille 2018-2023
  - tavoitteena toteuttaa järjestelmä, joka tuottaa vuosittain kaikille määritellyille rakennustyypeille keskimääräisen rakentamiskustannuksen yksikköarvon ottaen huomioon alueelliset erot
- Tilastokeskus tuottanut 90-luvulta lähtien uudisrakentamisen volyyymi-indeksiä, jossa sovellettava hinnoittelumetodi vastaa sellaisenaan kiinteistöverotuksen uudistamisen tavoitteisiin
  - pystytään hinnoittelemaan koko rakennuskanta tehokkaasti massamenettelyllä
  - nykyisestä poiketen myös rakentamiskustannusten alueelliset erot voidaan huomioida

# Mikä on uudisrakentamisen volyyymi-indeksin tilasto?

- Uudisrakentamisen volyyymi-indeksin menetelmä yhdistää rakennusluokituksen, Digi- ja väestötietoviraston rakennustiedot sekä rakennusluokkakohtaisesti estimoidut yksikköhinnat
- Käytetty uudishintakäsite tarkoittaa uuden rakennuksen rakennuskustannuksia
  - rahamäärä, jonka asiantunteva toimija, noudattaessaan hyvää ohjelmointi-, suunnittelu- ja rakentamiskäytäntöä, tarvitsee toteuttaakseen uuden ominaisuuksiltaan halutun rakennuksen
  - ei sisällä veroja
  - tilaston yksikköhintojen tuottamisesta vastannut Haahtela-kehitys Oy
- Tietojen soveltaminen uudistettavan kiinteistöverotuksen toimeenpanossa edellytti tilaston kokonaisuudistusta
  - vanhentunut luokitus
  - indeksirakennukset määritelty yli 10 vuotta sitten

# Keskeiset uudistustehtävät hankkeessa ja niiden aikataulu (1)

## Rakennusluokituksen uudistaminen ja käyttöönotto 2018-

- Uusi rakennusluokitus sekä sen soveltamista helpottava palvelu julkaistiin 12/2018
- Luokituksen käyttöönotto toteutettiin teknisesti yhdessä Digi- ja väestötietoviraston kanssa 9/2019
- Vajaa kolmannes kunnista on siirtynyt käyttämään 2018 luokitusta ja vuoden 2022 aikana kattavuustavoite arvioitu olevan yli 90 %
- Siirtymäajan TK kääntää luokitustietoa hankalien tapausten osalta ja tieto siirtyy rajapinnan kautta DVV:lle ja Verohallinnolle

# Keskeiset uudistustehtävät hankkeessa ja niiden aikataulu (2)

Rakennusluokituksen mukaisten edustavien indeksirakennusten määrittely- ja hinnoittelutyö 2019-2020

- Määriteltiin konsultin kanssa jokaiselle rakennusluokituksen luokalle edustava mallirakennus kuudelle eri alueelle rakennuskannan ominaisuustietojen sekä erikseen hankittujen lupavaiheen piirustusten avulla
- Mallinnus toteutettiin Haahtela-kehitys Oy:n ohjelmistoon
- Hinta-aineisto valmistui 1/2020 ja otettiin käyttöön tilastossa 3/2020

# Keskeiset uudistustehtävät hankkeessa ja niiden aikataulu (3)

## Rakennusten ikäalennusten selvittäminen 2019-2020

- VM tilasi erillisen selvityksen rakennusten ikäalennusten selvittämiseen, työ valmistui 12/2020
- Hyödynnettiin MML:n aluehintatietoja, uudisrakennusten yksikköhintoja sekä asuntojen kauppahinta-aineistoja
- Lopputuloksena määritettiin eri rakennusluokille ikäalennusprosentit ja tutkittiin rakennusten verotukseen soveltuvia vähimmäisarvoja

# Uudishintojen ryhmittely kiinteistöverouudistusta varten

- Kiinteistöverotuksessa sovellettavat perusarvot on ryhmitelty uudisrakentamisen volyyymi-indeksin rakennusluokkakohteisista yksikköarvoista muodostaen 31 hintaryhmää kuudelle eri alueelle (yhteensä 186 hintatietoa)
- Hinnat ryhmiteltiin toiminnallisuuden ja teknisten ominaisuuksien perusteella samanlaisten rakennuksien ryhmiin yhteistyössä konsultin kanssa
- Alueluokitus on muodostettu kuntien perusteella (kuntajako löytyy <https://www.haahtela.fi/fi/haahtela-tarjoushintaindeksi/>)
  - Alue 1 Pääkaupunkiseutu
  - Alue 2 Kalliin rakentamisen alueet
  - Alue 3 Kasvukeskukset
  - Alue 4 Aluekeskukset
  - Alue 5 Muu Suomi
  - Alue 6 Halvan rakentamisen alueet

# Esimerkki Asumisen ryhmittelystä

– Asumisen hintaryhmään kuuluvat rakennusluokituksen luokat

0110 Omakotitalot  
0111 Paritalot  
0112.1\_Rivitalot, 1-taso  
0112.2\_Rivitalot, 2-taso  
0120 Pienkerrostalot  
0121 Asuinkerrostalot  
0130 Asuntolarakennukset



Yksikköhinnat €/m<sup>2</sup>

Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4	Alue 5	Alue 6
2106	2099	2054	1896	1872	1789

– Asumisessa ryhmitellyt uudishinnat painotettiin alueittain ryhmän sisäisten rakennusluokkien pinta-alojen summalla, jotta ryhmän hinta kuvaisi paremmin alueella olevaa rakennuskantaa. Muut ryhmät painotetaan koko maan tasolla.



# Kiinteistöverotuksen uudistushankkeen tulokset

- VM:lle toimitettu ryhmitelty yksikköhinnat ja ikäalennusprosentit vaikutusarviointia ja lainsäädäntötyötä varten
- Rakennusten ikäalennusselvitys on julkaistu VM:n sivuilla ”Tutkimusraportti rakennusten ikäalennusten määrittämisestä”
- Tilastokeskuksen tuottamat julkaisut omilla sivuillaan
  - kansallinen rakennusluokitus ja rakennusluokituksen käyttäjän käsikirja
  - rakennusluokitin palvelu, <https://pxnet2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin.html>
  - uudisrakentamisen volyyymi-indeksin tilasto ja säännöllinen hintapäivitys
    - indeksirakennusten laatua seurataan säännöllisesti ja varmistetaan, että ne seuraavat uudisrakentamisen kehitystä ajassa
    - asuinrakennuksia arvioidaan vuosittain, muut rakennusluokat soveltaen
    - vuodesta 2020 eteenpäin tietoja on päivitetty 2 kertaa vuodessa

# Ryhmitellyt hintatiedot kiinteistöverotusuudistusta varten

–Ryhmiteltyjä uudishintoja on julkaistu vuoden 2019 tiedoista alkaen uudishintalaskurissa

[https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin\\_uudishinnat/](https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/)

Luokitus	Hinnat / kevät 2022					
	Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4	Alue 5	Alue 6
Asuminen	2106	2099	2054	1896	1872	1789
Erytisyryhmien asuinrakennukset	2528	2482	2417	2321	2223	2093
Tilapäinen asumisen	1491	1455	1413	1324	1280	1258
Vapaa-aika	2787	2499	2476	2382	2305	2256
Majoitus	3325	2847	2710	2584	2508	2389
Liike	2111	2044	2010	1930	1856	1753
Ravinto	4072	3871	3764	3576	3456	3322
Hallinto	3030	2527	2463	2357	2284	2133
Avopalvelut	3231	2929	2847	2687	2590	2454
Laitospalvelut	3786	3475	3384	3198	3091	2842
Liikunta	1992	1861	1818	1753	1688	1647
Urheilu ja messu	2378	2158	2109	2023	1948	1889
Sivistys	3035	2719	2649	2530	2445	2345
Kasvatus ja muu kokoontuminen	3803	3296	3227	3055	2942	2764
Kulttuuri	4475	3543	3443	3233	3125	2934
Kulttuuriperintö	5499	4282	4105	3899	3749	3508
Sakraali	7655	6158	5982	5685	5405	4269
Lämmitämätön varastointi	1081	960	938	897	852	821
Suojaus	893	779	742	712	689	664
Varastointi	1594	1449	1400	1337	1285	1236
Kevyt tuotanto	1775	1631	1605	1527	1467	1419
Tuotanto	2233	2103	2070	1995	1912	1871
Raskas tuotanto	2503	2350	2297	2205	2139	2056
Verkostot ja turvallisuus	2885	2702	2643	2521	2423	2147
Muu huoltovarmuus	3410	3178	3096	2958	2855	2769
Henkilöliikenne	3451	2943	2896	2763	2664	2513
Pihatot	754	733	716	686	666	648
Muut suojat	1111	1082	1057	1013	985	960
Maatalousrakennelmat	511	497	485	463	449	436
Eläinrakennukset	1560	1525	1487	1419	1380	1339
Muu maatalouden tuotanto	1949	1917	1863	1762	1707	1646

# Kiitos

paula.paavilainen@stat.fi

puh. 029 551 3539

@paavilainenpa