

LEXIA

# Mitä sinun tulee tietää kiinteistöverolain uudistuksesta sekä kiinteistöveron tarkastuksesta



Kiinteistövero on kiinteistön omistajalle määrättävä objektivero, jonka määrä määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella. Kiinteistöveroä koskeva lakiuudistus tulee voimaan vuonna 2023. Tässä oppaassa kerromme, mitä sinun ja yrityksesi kannattaa tietää tästä uudistuksesta sekä kiinteistöveron määräytymisperusteiden tarkistamisesta. Opas on jaettu kahteen osaan:

1. Millaisia muutoksia kiinteistöverolain uudistus tuo tullessaan
2. Kuinka yrityksesi voi säästää rahaa kiinteistöveron tarkastamisella





# Kiinteistöverolain uudistus

Vuoden 2023 verotuksessa tulee voimaan kiinteistöverouudistus, jonka keskeisenä tavoitteena on kytkeä verotusarvot tiiviimmin käypiin arvoihin ja rakennuskustannuksiin. Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroä, mutta verorasitus jakautuisi osin uudella tavalla eri kiinteistöjen kesken.

Maapohjien arvostamisen osalta muutos tarkoittanee nykyisten, kiinteistömarkkinoiden hintakehityksestä jälkeen jääneiden tonttihintakarttojen päivittämistä nykyhetken käypien arvojen mukaisiksi.

## Miksi uudistus tarvitaan?



Valtiovarainministeriön selvitysten mukaan verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä, joten tarve rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmien uudistamiselle on ilmeinen.

Tällä hetkellä käytössä oleva järjestelmä perustuu rakennusten lukuisiin yksityiskohtaisiin ominaisuustietoihin. Vanha järjestelmä on vaikeaselkoinen, joten siitä tullaan luopumaan, ja verotusarvon määrittelyssä siirrytään tarkastelemaan keskimääräisiä alueellisia uudisrakentamiskustannuksia sekä rakennusten kokoa ja ikää.

# Kiinteistöverouudistuksen odotettuja vaikutuksia

- Maapohjien kauppahintojen alueellisen eriytyminen tullaan huomioimaan nykyistä paremmin verotuksessa.
- Rakennusten arvostamiseen kaavailut uudistukset voivat vähentää turhia veroriitoja ja tarvetta hakea virheellisen arvostuksen johdosta liikaa maksettujen kiinteistöverojen palautuksia.
- Päivitetyt hinta-aluekartat olisivat avoimesti kaikkien nähtävillä, jolloin uudistus edistäisi maapohjan arvostamiseen kaivattua läpinäkyvyyttä.
- Uusilta järjestelmiltä edellytetään kustannustehokkuutta siten, että verotusarvojen päivittämisessä voidaan tehokkaasti hyödyntää kerättyjä tietoja toteutuneista kiinteistö- ja asuntokaupoista.
- Koska verotusarvot päivitetään vastaamaan verojärjestelmän mukaisia arvostamisperiaatteita, uudistus lisää myös veron oikeudenmukaisuutta.

## Muuta huomioitavaa

Koska kiinteistön verotusarvolla on ratkaiseva merkitys kiinteistöveron lopulliseen määrään, olisi uudistuksen yhteydessä varmistettava, etteivät muutokset aiheuta yllättäviä heilahduksia verotusarvoihin ja kohtuuttomia lisäyksiä yritysten tai kotitalouksien verotaakkaan.

Parhaassa tapauksessa uudistus kuitenkin johtaa entistä läpinäkyvämpään, yksinkertaisempaan, ennakoitavampaan ja hallinnollisesti kevyempään kiinteistöverojärjestelmään.

# Kiinteistöveron tarkastaminen

Verotaso on monissa suurissa suomalaisissa kaupungeissa kasvanut viimeisten vuosien aikana. Tämä tarkoittaa, että yritykset maksavat entistä enemmän veroja omistamistaan kiinteistöistä.

Jos veron perusteena olevissa tiedoissa on virheitä tai sovellettava arvostamismenetelmä on virheellinen, vero määräytyy vuosittain väärän suuruisena. Virheiden merkitys voi usein olla merkittävä. Verotuspäätökseen on kuitenkin mahdollista hakea oikaisua.

## Miksi veroa kannattaa tarkastaa?

Kiinteistöverotukseen voidaan hakea oikaisua useamman vuoden takaa. Virheen oikaisulla yrityksesi voi saada veronpalautusta, ja alennettu verotaso säästää menoja myös tulevaisuudessa.

Veronpalautuksesta ja korjatusta veroprosentista aiheutuvat säästöt ovat usein merkittäviä. Esimerkiksi Lexia on hakenut peräti 80 000 euron veronpalautuksia asiakkailleen.

## Kenen kannattaa tarkastaa kiinteistövero?

Erityisesti sellaisten kiinteistön omistajien ja yritysten, joilla on esimerkiksi tehtaita, tuotantolaitoksia, varastoja, toimistoja tai muita laajoja rakennuksia tai rakennuskokonaisuuksia, kannattaa tarkastaa kiinteistövero.



## Kuinka se toimii käytännössä?

Lexia tarjoaa kiinteistöveron tarkastuspalvelua virheiden ja edullisempien arvostamismenetelmien kartoittamiseksi. Meidän kanssamme kiinteistöveron tarkastaminen etenee seuraavan prosessin mukaisesti:

1. Kiinteistöjen omistaja toimittaa tarvittavat rakennustekniset tiedot omistamistaan rakennuksista Lexialle.
2. Kiinteistöverotuksen oikea taso tarkistetaan, eri arvostusmenetelmien lopputuloksia vertaillaan keskenään ja tietojen perusteella laaditaan raportti kiinteistöjen verotusarvoista.
3. Jos verotusarvot ovat lain edellyttämää tasoa korkeampia, asiakkaan puolesta käynnistetään oikaisu- ja muutoksenhakuprosessi. Prosessi voi sisältää tarvittaessa kaikki muutoksenhakuasteet verotuksen oikaisulautakunnasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti.
4. Parhaimmillaan tarkistus johtaa merkittäviin veronpalautuksiin, ja lopputuloksena laadittavaa raporttia voidaan myös hyödyntää verovelvollisen oma-aloitteisen ilmoitusvelvollisuuden täyttämässä.

# Lexia auttaa yrityksiä kiinteistöveroon liittyvissä haasteissa

Lexia tarjoaa kiinteistöveron tarkastuspalvelua virheiden ja edullisempien arvostamismenetelmien kartoittamiseksi. Toimimme tulospalkkiolla, eli mikäli veronpalautusta ei saada, palvelu on maksuton. Saatamme rakennustekniset tiedot, hoidamme prosessin kokonaan loppuun asti asiakkaan puolesta.



**Säästöt**



**Riskittömyys**



**Helppous**

# LEXIA

[www.lexia.fi](http://www.lexia.fi)

## **Lexia Helsinki**

Lönnrotinkatu 11,  
00120 Helsinki, Finland  
Tel: +358 10 4244 200

## **Lexia Tampere**

Technopolis Asemakeskus  
Peltokatu 26  
33100 Tampere, Finland  
Tel: +358 3 260 2000

## **Lexia Turku**

Henrikinkatu 9,  
20500 Turku, Finland  
Tel: +358 10 4244 240

