

KIINTEISTÖVERON TARKASTUS

Webinaari 9.6.2021

LEXIA
Legal Excellence



KIINTEISTÖVERON ERITYISPIIRTEITÄ

- Objektivero
 - Verovelvollisuuden perusteena kiinteistön omistaminen
 - Veron määrä ratkeaa kiinteistön käyttötarkoituksen ja sen ominaisuuksien perusteella
 - Verotusarvo x Veroprosentti = Kiinteistövero
- Tekninen verolaji
 - Muusta verotuksesta ja kirjanpidosta erillinen arvostaminen
 - Pitkälle viety automaatio
- Veronsaajana kiinteistön sijaintikunta
 - Veroprosentit vaihtelevat kunnittain
 - Kunnilla myös tiettyä päätäntävaltaa (maapohjien) arvostamisessa
- Oikeudellisen sääntelyn vähäisyys
 - Lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö niukkaa

VEROVELVOLLISUUS

- Verovelvollisuus määräytyy omistajuuden perusteella
 - Omistajana pidetään sitä, joka omistaa kiinteistön verovuoden alkaessa
 - Vuokraaminen ei vaikuta verovelvollisuuteen
- Verovelvollisuus määräytyy erikseen maapohjan ja rakennusten osalta
 - Maapohjan omistaja vastaa maapohjasta määrättävästä verosta
 - Rakennusten omistaja vastaa rakennuksista määrättävästä verosta
- Verovelvollisten piiri on laaja; verovelvollisuus koskee lähtökohtaisesti kaikkia kiinteistönomistajia.

VEROPOHJA

- Laaja veropohja
 - Lähtökohtaisesti kaikki kiinteistöt kiinteistöverotuksen piirissä
 - Verosta vapautetut kiinteistöt lueteltu tyhjentävästi kiinteistöverolaissa
 - Metsät ja maatalousmaat
 - Vesialueet
 - Autiokirkot, linnat, linnoitukset, luostarit
 - Eräät aluevalvontaan ja maanpuolustukseen käytettävät rakennukset
 - Eräät luonnonsuojelualueet

RAKENNUSTEN VEROTUS

- Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tekijät:
 - Käyttötarkoitus
 - Ikä
 - Tekniset ominaisuudet
- Rakennuksen verotusarvo = jälleenhankinta-arvo – ikäalennukset

RAKENNUSTEN JÄLLEENHANKINTA-ARVO

- Jälleenhankinta-arvoasetuksessa yksityiskohtaista sääntelyä verotusarvoon vaikuttavista teknisistä ominaisuuksista
- Verotusarvoon vaikuttavat tekniset ominaisuudet vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan
 - Arvostaminen edellyttää *pääasiallisen käyttötarkoituksen* määrittelemistä. Määrittelyn lähtökohtana pinta-alat.
 - Jos useita käyttötarkoituksia, voidaan rakennus arvostaa osissa.

RAKENNUSTEN JÄLLEENHANKINTA-ARVO

- Jälleenhankinta-arvoasetuksessa eri rakennustyyppille on säädetty *perusarvo* (€/m² tai €/m³).
- Perusarvoon tehdään korjauksia rakennuksen teknisten ominaisuuksien perusteella. Korjaukset voivat olla joko perusarvoa korottavia tai sitä alentavia.
- Ominaisuudet, joiden perusteella korjauksia tehdään, vaihtelee rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.
- Verotusarvoon vaikuttavia ominaisuuksia ovat esimerkiksi muoto, varasto- ja paikoitustilat, hissikuilut, ilmastointijärjestelmä, lämmitys, vesijohto ja valaistus.
- Arvostamiskriteeristö tulkinnanvarainen ja vaikeasti hallittava

RAKENNUSTEN JÄLLEENHANKINTA-ARVO

- Ikäalennuksista säädetään arvostamislaisissa
 - Asuin- ja toimistorakennukset: 1 - 1,25 %;
 - Myymälä- ja teollisuusrakennukset 4 – 5 %;
 - Rakennelmat 10 %;
- Perusparannusten ja merkittävien vuosikorjausten vaikutus ikäalennuksiin
 - Rakennusten ”nuorentuminen”

KÄYVÄN ARVON MERKITYS

- Jos edellä kuvatulla tavalla laskettu verotusarvo ylittää kiinteistön käyvän arvon, sovelletaan kiinteistöverotuksessa käypää arvoa.
- Käyvän arvon määritelmä arvostamislain 32.2 §:ssä:
 - *Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi.*
 - *KHO 2014:128 ja KHO 2018:161*

VEROPROSENTIT

- Eri veroprosentit eri käyttötarkoituksessa oleville rakennuksille. Veroprosentti määräytyy rakennuksen pääasiallisen käytön mukaan
- Veroprosentin vaihteluvälistä säädetään laissa, ja kunnat päättävät lopullisen veroprosentin alueellaan.
 - Yleinen kiinteistöveroprosentti 0,93 – 2,00 %
 - Vakituiset asuinrakennukset 0,41 – 1,00 %
 - Muut asuinrakennukset 0,93 – 2,00 %
 - Rakentamattomat rakennuspaikat 2,00 – 6,00 %
 - Pääkaupunkiseutu 3,00 – 6,00 %

MENETTELY JA ILMOITTAMISVELVOLLISUUS

- Verohallinto lähettää keväisin selvityksen kiinteistöverotuksessa käytettävistä kiinteistötiedoista.
 - Selvityksestä ilmenee mm. käyttötarkoitukset, valmistumisvuodet, pinta-alat, tilavuudet, luokitukset, ikäalennukset, veroprosentit jne.
 - Verotuksen perusteena käytetään edellisen vuoden tietoja, eli vuoden 2021 kiinteistöverotus toimitetaan kiinteistön ominaisuuksien 31.12.2020 perusteella
- Kiinteistönomistajan tarkistettava selvitys ja ilmoitettava siinä havaitsemansa virheet
 - Tarkistusvelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata sanktio
 - Mikäli korjauksia ei tehdä, toimitetaan verotus selvityksessä ilmenevien tietojen perusteella selvityksessä mainittuna päivänä

KIINTEISTÖVEROTUKSEN OIKAISEMINEN

- Mikäli päätöksessä havaitaan virheitä verotuksen päättymisen jälkeen, voidaan päätökseen hakea oikaisua
 - Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa verovuoden päättymistä seuraavan vuoden alusta
 - Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- Mikäli oikaisuvaatimus tai valitus menestyy, palautetaan verovelvolliselle tämän liikaa maksamat kiinteistöverot

KIINTEISTÖVERON TARKASTUS

1. Lexia pyytää kiinteistöveropäätökset sekä tekniset tiedot kiinteistöistä
2. Lexia laskee simulointityökalun avulla oikeat verotusarvot sekä tarkistaa juridiset mahdollisuudet alempaan verotasoon
3. Mikäli verotusarvojen havaitaan olevan lain edellyttämää tasoa korkeampia, Lexia käynnistää hoitaa oikaisu- ja muutoksenhakuprosessin. Lexian palvelu käsittää kaikki muutoksenhakuasteet verotuksen oikaisulautakunnasta tarvittaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti.
4. Palvelu on asiakkaalle riskitön: Lexia laskuttaa onnistumispalkkion ainoastaan saadusta hyödystä eli veronpalautuksista. Lexia ei laskuta palkkiota tulevasta hyödystä eli alentuneesta verotasosta tulevaisuudessa.



LEXIA ASIANAJOTOIMISTO