



Ajankohtaista veropolitiikasta

kevättalvi 2025

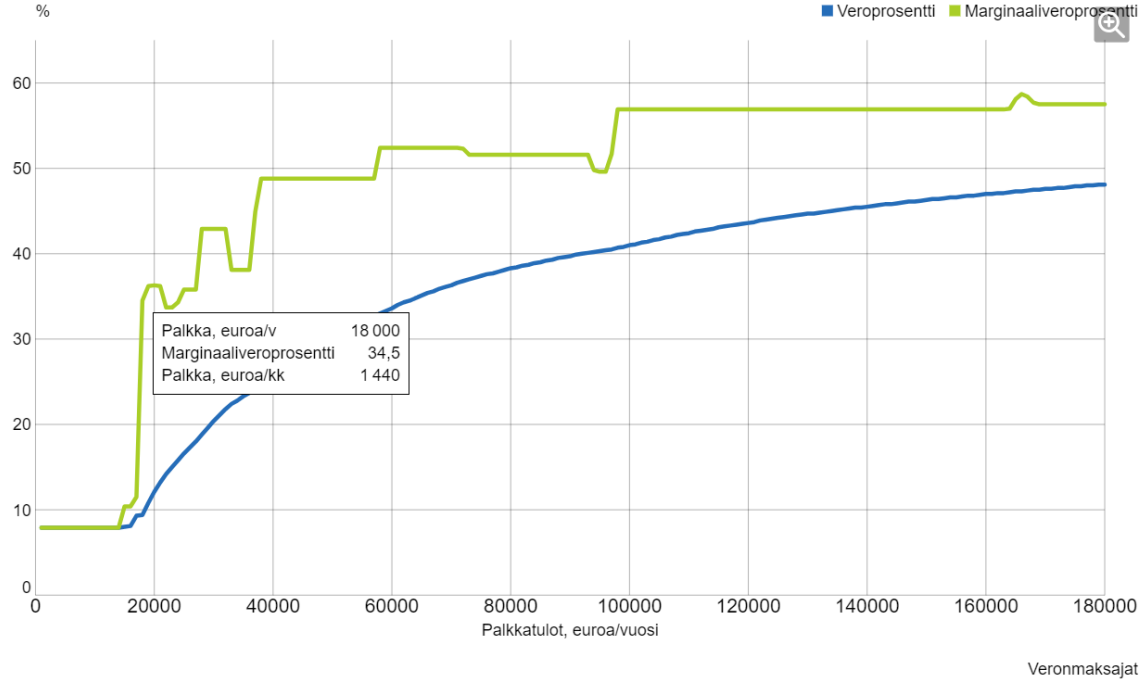
johtaja Timo Sipilä

Pellon vuokratulojen verokohtelua koskeva hallituksen esitys eduskunnalle

- Valtioneuvosto on antanut eduskunnalle hallituksen esityksen HE 75/2024 vp., jonka mukaan pelto- ja metsämaista saadut vuokratulot säädetään pääomatuloina verotettavaksi tuloksi vuoden 2025 alusta.
- Pellon vuokratulot on verotettu maatalouden tulolähteen tulona. Pellot ja metsät ovat osa maatilatalouden tuloverolaisissa tarkoitettua maatilaa.
- 2025 alusta peltojen ja metsän vuokrauksesta saadun tulon verotus muuttuu siten, että vuokratuloja ei veroteta enää maatalouden tulolähteessä. Vuokratulot verotetaan jatkossa vuokranantajasta riippuen joko tuloverolain mukaan verotettavassa muun toiminnan tulolähteessä tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavassa elinkeinotoiminnan tulolähteessä.
- Maatilatalouden tuloverolakia on muutettu siten, että vain maatilaan kuuluvasta rakennuksesta, rakennelmasta ja näiden rakennuspaikoista saadut vuokratulot olisivat maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ja muut maatilan vuokratulot verotettaisiin tuloverolain mukaan. Myös tuloverolakia muutettaisiin vastaavasti.

- Aiemmissa lausunnolla olleissa hallituksen esityksen luonnosversioissa myös varojen arvostamislakia olisi muutettu siten, että verovuoden aikana vuokralle annettu maatilan maa-alue olisi luettu osaksi maatalouden varoja.
- Maatilan sukupolvenvaihdoksen kannalta keskeisiä säännöksiä ovat
 - TVL 48.1 §:n 3 kohta, joka mahdollistaa peltojen ja metsien verovapaan spv-luovutuksen, sekä
 - PerVL 55 §, joka mahdollistaa pellon ja metsän perintö- tai lahjaveron erittäin merkittävän huojentamisen. Muutos olisi saattanut vaarantaa näiden säännösten soveltumisen tilanteissa, joissa jatkaja ottaa vastaan vuokralle annetun tilan. Lopullisessa esityksessä ei ole mukana tätä muutosehdotusta. Esitystä voidaankin pitää nyt varsin onnistuneena.

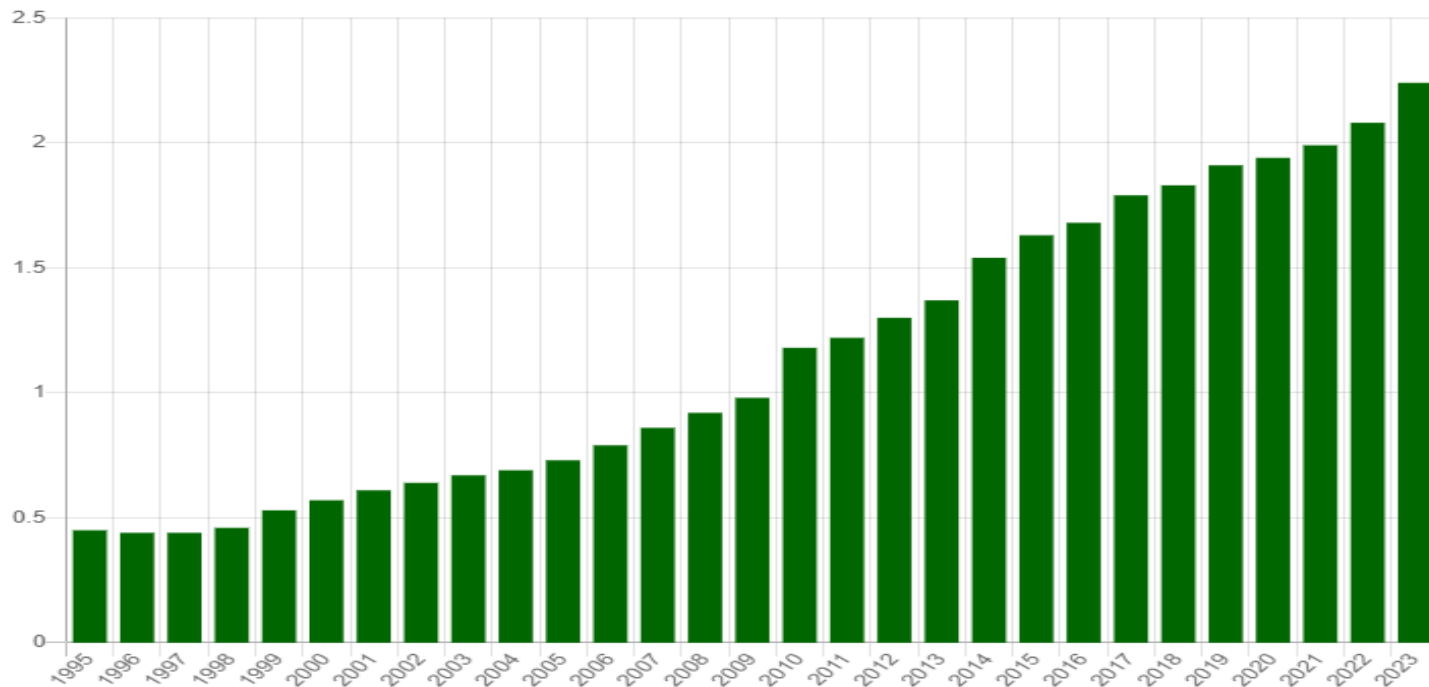
Palkansaajan tuloveroprosentti ja marginaaliveroprosentti tulotasoittain vuonna 2024



Kiinteistöveron merkitys kuntien tulonlähteenä on kasvanut valtavasti

- Veron tuotto on kasvanut voimaantulosta 1993 alkaen 0,38 miljardista eurosta yli kahteen miljardiin euroon – myös veroprosentit kasvaneet merkittävästi.
 - Verokannat alun perin hyvin alhaisia, samoin kaavamaiset verotusarvot, jotka eivät ylittäneet kiinteistön käypää arvoa.
 - Vuosittainen kasvu tasaista – veroprosenttien ja arvostusperusteiden korotukset, kiinteistökannan kasvu ja arvonnousu, rakentamiskustannusindeksin nousu...
 - Sekä nimellinen että reaalinous voimakasta

Graafi 1: Maksuunpantu kiinteistövero vuosina 1995-2023 (luvut miljardia euroa)



Uudistuksen tausta

- Jo kolmas kerta, kun uudistus on hallitusohjelmassa ”toteutetaan” – kirjauksena
 - ”Uudistuksen tavoitteena on korjata kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen eriytyminen toisistaan.”
 - ”Uudistus toteutetaan pitkällä siirtymäajoilla. Kiinteistöveron muutokset ovat kohtuullisia kiinteistön omistajille.”
 - Tavoite ei ole nostaa kiinteistöveron tuottoa (kunnan tasolla)
- Poliittinen keskustelu käymättä – kirjaus hallitusohjelmassa VM:n aloitteesta
- Sama esitysluonnos joka kerta.

1. Kokonaistasolla kiinteistöveron korotusmahdollisuus kiristyisi yli miljardilla

- Kiinteistöveron peritty määrä esim. v. 2021 oli 1875 milj. euroa. Kiinteistöveron potentiaalinen enimmäismäärä nykylainsäädännöllä 3459 milj. euroa. Kiinteistöveron potentiaalinen enimmäismäärä suunnitellun uudistuksen jälkeen olisi 4545 milj. euroa.
- Tämä merkitsisi veronkiristystä kiinteistöjen omistajille lähes kaikkialla maassa, ei ainoastaan kasvukeskuksissa.
- ***MTK vaatii, että kiinteistöveron korotusmahdollisuus kokonaistasolla ei kasva nykyisestä.***

2. Kiristäisi merkittävästi asumisen verotusta koko maassa

- Esitysluonnoksen mukaan rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteet uudistettaisiin mm. siten, että nykyiset jälleenhankinta-arvot korvautuisivat rakennustyyppikohtaisella perusarvolla, joka olisi 50 prosenttia käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten verovuoden rakentamismääräysten ja –käytäntöjen mukaisista todennäköisistä keskimääräisistä alueellisista rakentamiskustannuksista.
- Esim. asuinrakennusten kiinteistöverotusarvot voivat nousta yli kaksinkertaisiksi. Rakennusmaan osalta toteutuisi sama kehitys. Esitys kiristäisi merkittävästi asumisen kiinteistöverotusta.

- Nykylainsäädännön mukainen kaavamainen ja tekninen kiinteistöjen arvostaminen on oikeudenmukaisempi ja selkeämpi kuin esim. hyvin epäluotettava joihinkin keskimääräisiin rakentamiskustannuksiin perustuva arvo, joka on todellisuudessa täysin satunnainen yksittäisen kiinteistön osalta.

3. Maatalouden talousrakennukset vapautettava kiinteistöverosta

- MTK kiirehtii myös maa- ja metsätalouden talousrakennusten vapauttamista kiinteistöverosta. Tämä vero kohdistuu investoineille tiloille, jotka ovat monesti suurimmissa vaikeuksissa. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksista kertyvä verotulojen määrä on vuositasolla noin 14 miljoonaa euroa.
- Ruotsissa maatalouden talousrakennukset ovat kokonaan kiinteistöverovapaita. Tämä aiheuttaa kilpailuhaittaa ja epäreilun aseman suomalaiselle maataloudelle, mikä pitää korjata.

4. Esitysluonnos pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi

- Esitysluonnoksen perusteella on lainsäädäntöön perehtyneen henkilön saatikka tavallisen kiinteistönomistajan täysin mahdotonta saada selville, mikä tulisi kiinteistövero olemaan jatkossa yksittäisen kiinteistön osalta. Myös esitysluonnoksen vaikutusarviot ovat olemattomat.

Keskusverolautakunnalta päätös vapaaehtoisen luonnonsuojelualueen perustamisesta saatavasta korvauksesta

- Keskusverolautakunta on antanut ennakkoratkaisun KVL 2024/6, joka koskee vapaaehtoisen yksityisen luonnonsuojelualueen perustamista. Päätös on ennakkoratkaisu verovuosille 2024–2025.
Päätös on lainvoimainen.

- Tarkoituksena oli, että hakijan omistamasta kiinteistöstä tai sen määrälasta perustettaisiin vapaaehtoisesti luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityinen luonnonsuojelualue. Suojelua koskevassa viranomaisen päätöksessä asetettaisiin kiinteistölle pysyviä hoito- ja käyttömääräyksiä, ja asetettavien rajoitusten takia kiinteistön puun myyntiä koskeva taloudellinen käyttö päättyisi. Kompensaationa suojelusta johtuvasta taloudellisen hyödyn menetyksestä hakija saisi kertaluonteisen korvauksen. Korvausta ei kuitenkaan maksaisi viranomaisen luonnonsuojelulain nojalla, vaan maksajana olisi yksityinen taho.
- Keskusverolautakunta katsoi, että jos kertakorvaus maksettiin siinä tarkoituksessa ja sillä edellytyksellä, että hakijan omistamasta kiinteistöstä tai sen määrälasta muodostetaan luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityinen luonnonsuojelualue, ja kun taloudellisen hyödyn menetyksistä maksettava korvaus muodostui puuston bruttoarvosta korjattuna kokonaisarvon korjauksella siten, että korvauseriaatteet vastasivat METSO-ohjelman mukaan maksettavia korvauksia eikä hakija vastaanota saman määrälalan tai kiinteistön suojelun osalta korvausta myös julkisista varoista, niin hakijan saamaa korvausta voitiin pitää VL 80 § 7 kohdan mukaisena verovapaana korvauksena.

Kommentti

- Asiassa on kysymys luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä **valtion maksamasta** kertakorvauksesta. Kertakorvaus maksetaan sillä perusteella, että luonnonsuojelualueen perustaminen **rajoittaa maanomistajan mahdollisuuksia hyödyntää omistamaansa maata**. **TVL 80 § 7** kohdan mukaan veronalaista korvausta ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojelualueen omistajalle maksettu kertakaikkinen korvaus niistä taloudellisen hyödyn menetyksistä, joita mainitun lain mukaisesta suojelusta omistajalle aiheutuu.
- Tässä tapauksessa verovelvollinen oli itse hakenut luonnonsuojelualueen perustamista. Luonnonsuojelualue voidaan kuitenkin perustaa myös ilman maanomistajan suostumusta. Päätöksen pitkä versio ei ole julkinen, mutta asiassa riidanalaista lienee ollut nimenomaan se, **soveltuuko TVL 80 § 7 kohdan säännös myös tilanteissa, joissa luonnonsuojelualue perustetaan maanomistajan omalla suostumuksella.**

- Ratkaisua voidaan mielestäni pitää oikeana. Lain sanamuoto ei rajoita korvauksen verovapautta vain tilanteisiin, joissa luonnonsuojelualue perustetaan viranomaisaloitteisesti, vaan säännöstä tulee soveltaa myös tilanteissa, joissa luonnonsuojelualue perustetaan vapaaehtoisesti.
- Kertakorvaussäännös koskee tilannetta, joissa luonnonsuojelualue jää maanomistajan omistukseen. Lunastustilanteita koskee TVL 48.1 § 4 k, jonka mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa kiinteää omaisuutta valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi luonnonsuojelualueeksi. Tämänkin säännöksen on katsottava soveltuvan vastaavasti vapaaehtoisiiin luovutuksiin.

Metsävähennyksen taso nostetaan 75 prosenttiin

- Korotetaan metsävähennystä 15 %-yksiköllä.
- Metsänomistajalle verosäästö +20 milj. euroa vuodessa.
- Lakiesitys annetaan 2025 ja laki tulee voimaan 2026 alusta.

Yleinen alv-kanta on noussut 25,5 prosenttiin

- Hallituksen keväisen päätöksen mukaisesti yleistä arvonlisäverokantaa ja vakuutusmaksuverokantaa on nostettu 24 %:sta 25,5 %:iin 1.9.2024 alkaen.