

## **Verohallinto**

**Mira Kosunen ja Tero Määttä**

Viite: Lausuntopyyntönne 9.9.2025 luonnoksesta Verohallinnon ohjeeksi ”Kiinteistön käypä arvo kiinteistöverotuksessa”, diaarinumero VH/1367/00.01.00/2025.

### **Luonnos Verohallinnon ohjeeksi Kiinteistön käypä arvo kiinteistöverotuksessa**

Verohallinto on pyytänyt Suomen Veroasiantuntijat ry:ltä (jäljempänä myös ”SVA”) lausuntoa luonnoksesta Verohallinnon ohjeeksi *Kiinteistön käypä arvo kiinteistöverotuksessa*.

SVA esittää lausuntonaan seuraavaa.

#### ***Yleistä ohjeesta***

Kiinteistön käyvän arvon määrittämiseen kiinteistöverotuksessa liittyy useita seikkoja, joiden myötä verovelvollisen voi olla vaikea arvioida käyvän arvon soveltumista. Aihetta koskevassa ohjeessa tulee olla mahdollisimman tarkat periaatteet kiinteistön käypään arvoon vaikuttavista seikoista. Päivitetyin ohjeen rakenne on aiempaa selkeämpi, kun oikeuskäytäntö ja käyvän arvon määrittämiseen vaikuttavat seikat on jaoteltu eri otsikoiden alle.

#### ***Yksityiskohtaisia kommentteja ohjeesta***

Seuraavassa SVA esittää täsmällisemmin yksittäisiä havaintoja ja kommentteja ohjeen sisällöstä ja ohjeessa esitetyistä tulkinnoista.

- Ohjeen sivulla 4 luvussa 2 todetaan, että ”kiinteistön arvo voi olla todennäköinen luovutushinta vain silloin, kun se on suurempi kuin kiinteistön arvo omistajan hallussa. Kiinteistön verotusarvoa ei siten alenneta pelkästään todennäköisen luovutushinnan perusteella, vaan todennäköisen luovutushinnan vaikutusta verotusarvoon arvioidaan vertaamalla todennäköistä luovutushintaa siihen, mikä kiinteistön arvo on sen omistajalle”. Myöhemmin sivulla 10 luvussa 4.3 todetaan, että kiinteistön todennäköisellä luovutushinnalla voi kuitenkin olla merkitystä myös silloin, kun määritettävänä on kiinteistön käypä arvo omistajan hallussa. Saman periaatteen todennäköisen luovutushinnan merkityksestä kiinteistön käypään arvoon omistajan hallussa voisi selkeyden vuoksi mainita myös luvussa 2.
- Ohjeen sivulla 9 luvussa 4.2 todetaan, että ”Jos kiinteistö on huonokuntoinen tai sen käyttäminen vuokraustoimintaan on tästä syystä estynyt, myös tämä voidaan ottaa huomioon käyvän arvon määrittämisessä. Kiinteistön huonokuntoisuudesta on tällöin esitettävä kuntotarkastusraportti tai muu luotettava selvitys”. Myöhemmin samassa

luvussa sivulla 10 todetaan, että ”Jos kiinteistö on sen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä, kiinteistön käyvän arvon ei katsota kiinteistöverotuksessa laskeneen alle sen laskennallisen arvon, vaikka kiinteistön omistaja ei pystyisi hyödyntämään kiinteistöä omistajakohtaisista syistä tai kiinteistössä harjoitettava liiketoiminta ei olisi kannattavaa”. Edellä olevan perusteella jää epäselväksi, että voiko huonokuntoisuus olla käypään arvoon vaikuttava seikka myös silloin, kun kiinteistö on omistajan omassa käytössä. Ohjeessa on niukasti ohjeistusta omassa käytössä olevan kiinteistön käypään arvoon vaikuttavista seikoista.

- Ohjeen sivulla 9 luvussa 4.2 otetaan kantaa kiinteistön nettotuoton laskentaan. Ohjeen mukaan tuloverotuksessa tehtäviä poistoja ei oteta huomioon tuottoarvoa laskettaessa, koska kyse on laskennallisista vähennyksistä eikä todellisista kuluista tai menoista. Tietyissä tapauksissa kiinteistöön kohdistuvat käyttö- ja ylläpitokulut jaksotetaan vähennettäväksi vuotuisina poistoina, eivätkä ne tulisi välttämättä lainkaan huomioiduiksi nettotuoton laskennassa, jos poistoja ei otettaisi lainkaan huomioon. Tämä voi johtaa verovelvollisen kannalta epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen.

### ***Muita huomioita ohjeesta***

Seuraavassa SVA esittää muita yleisiä ohjeeseen liittyviä huomioita, jotka tulisi ottaa huomioon, kun ohjetta päivitetään.

- Ohjeessa ei ole mainintaa omistajanvaihdoistilanteista ja siitä, mitä käyvälle arvolle kiinteistöverotuksessa tapahtuu, kun kiinteistön omistaja vaihtuu. Ohjeessa tulisi ottaa kantaa esimerkiksi luvussa 5 siihen, että tuleeko uuden omistajan vaatia käyvän arvon soveltamista uudelleen, vai säilyykö käypä arvo kiinteistön verotusarvona myös omistajanvaihdon jälkeen.

Helsingissä 30. päivänä syyskuuta 2025

Suomen Veroasiantuntijat ry

Heikki Wahlroos  
hallituksen puheenjohtaja

Kalle Koskinen  
hallituksen jäsen