

*Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen
työpapereita*

*Pellervo Economic Research Institute
Working Papers*

N:o 25 (marraskuu 1999)

**KIINTEISTÖVEROJÄRJESTELMIEN
KANSAINVÄLINEN VERTAILU**

**Janne Huovari
Max Arhippainen
Perttu Pyykkönen**

Helsinki, marraskuu 1999

ISBN 952-5299-09-0
ISSN-1455-4623

JANNE HUOVARI, MAX ARHIPAINEN JA PERTTU PYYKKÖNEN. 1999. KIINTEISTÖVEROJÄRJESTELMIEN KANSAINVÄLINEN VERTAILU. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita n:o 25. 36 s. ISBN 952-5299-09-0, ISSN-1455-4623.

TIIVISTELMÄ: Kiinteistöverolla on pitkät perinteet ja tärkeä asema paikallishallinnon tulonlähteenä monissa maissa. Suomessa kiinteistöverotulot ovat kuitenkin pienemmät kuin useimmissa muissa OECD-maissa. Tässä työpaperissa selvitetään ja verrataan kiinteistöverojärjestelmiä eräissä OECD-maissa. Järjestelmät eroavat toisistaan ei ainoastaan tulojen osalta vaan myös rakenteeltaan. Tarkastelussa kiinnitetään erityistä huomiota eri kiinteistötyyppien verokohteluun sekä kiinteistöverotulojen merkitykseen suhteessa paikallishallinnon kokoon ja muihin tuloihin. Yleensä vakituisten asuinkiinteistöjen ja maa- ja metsätalouden kiinteistöjen verotus on lievempää kuin liike- ja teollisuuskiinteistöjen. Muiden kuin vakituisten asuinkiinteistöjen erityiskohdeltu on sen sijaan harvinaisempaa. Yleisimmin voidaan erottaa kolme maaryhmää melko selvästi toisistaan: Pohjoismaat, missä paikallistason osuus koko julkisesta sektorista on huomattava, mutta kiinteistöveron merkitys pieni ja kunnallinen tulovero tärkein paikallishallinnon tulonlähde, Manner-Eurooppa, missä paikallistason merkitys on pienempi ja kiinteistövero on merkittävä muttei ainoa verotulojen lähde paikallishallinnolle, ja lopuksi anglosaksiset maat, joissa paikallistason on myös pieni, mutta kiinteistövero sen ainut tai pääasiallinen verotulojen lähde. Lopuksi on esitelty suppeamman maajoukon kiinteistöverojärjestelmiä yksityiskohtaisemmin.

Avainsana: Kiinteistövero

JANNE HUOVARI, MAX ARHIPAINEN AND PERTTU PYYKKÖNEN. 1999. AN INTERNATIONAL COMPARISON OF SYSTEMS OF TAXATION OF REAL PROPERTY. Pellervo Economic Research Institute Working Papers, No. 25. 36 p. ISBN 952-5299-09-0, ISSN-1455-4623.

ABSTRACT: Taxation of real property has a long tradition and an important position as source of income for the local communities in many countries. In Finland the yield from taxation of real property is however smaller than in most OECD-countries. In this working paper the systems of taxation of real property in some OECD-countries are compared. The systems differ not only by their yield, but also by their structure. The study pays special attention to differences in treatment of different types of real property and to the importance of the property taxation compared to the relative size and other sources of income of the local community. Generally buildings used as regular residence and land used in agriculture and forestry are taxed less than land and buildings used in business and production. Other residential buildings than those used as regular residence however seldom get any special treatment. More generally, three groups of countries emerge. First, in the Nordic countries the share of the local communities in the total public sector is significant but the relative role of property taxation is small and income taxation is the main source of income for the local community. Second, in the continental Europe the relative role of the local communities is smaller and taxation of real property is a significant, but not the only, source of income for the local community. Third, in the Anglo-Saxon countries the role of the local communities is similarly small, but local property taxation is the only or at least predominant source of tax income. Finally, the systems of taxation of real property are described more in detail for selected countries.

Key word: Taxation of real property

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
1. JOHDANTO	1
2. KIINTEISTÖVERON MERKITYS	2
2.1 Kiinteistövero verojärjestelmän osana	2
2.1.1 Yleistä.....	2
2.1.2 Kiinteistövero eri maiden verojärjestelmissä	3
2.2 Kiinteistövero paikallishallinnon tulonlähteenä.....	5
2.2.1 Veron merkitys paikallistasolla	5
2.2.2 Kiinteistövero ja paikallishallinnon tulorakenne.....	7
3. KIINTEISTÖTYYPPIEN VEROKOHTELU ERI MAISSA	13
3.1 Maa- ja metsätalouskiinteistöt.....	14
3.2 Asunnot	17
3.3 Vapaa-ajan asunnot	19
3.4 Liike- ja teollisuuskiinteistöt.....	21
4. KIINTEISTÖVEROJÄRJESTELMÄT	22
4.1 Suomi	22
4.2 Ruotsi	24
4.3 Tanska	25
4.4 Saksa	26
4.5 Alankomaat	27
4.6 Englanti	28
4.7 Yhdysvallat.....	30
4.8 Australia	32
LÄHTEET	34

1. JOHDANTO

Kiinteistöverolla on pitkät perinteet ja tärkeä asema paikallishallinnon tulonlähteenä monissa maissa. Suomen nykyinen kiinteistöverojärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 1993. Kiinteistöveron käyttöönoton yhteydessä poistettiin katumaksu, kiinteistötulon hankintaveron, asuntotulon verotus ja manttaalimaksu. Näiden verojen fisikaalinen merkitys oli kuitenkin huomattavasti vähäisempi kuin nykyisen kiinteistöveron. Kuitenkin nykyisetkin kiinteistöverotulot ovat Suomessa pienemmät kuin useimmissa muissa OECD-maissa.

Suomessa onkin keskusteltu kiinteistöveron käyttöönotosta lähtien sekä kiinteistöverotuksen kiristämisestä että kiinteistöveropohjan laajentamisesta. Lopullisen kiinteistöveroprosentin määräävät kunnat, mutta valtio on kuitenkin kiristänyt tosiasiasa kiinteistöverotusta, kun kiinteistöveroprosentin rajoja on lailla nostettu. Rajoja nostettiin vuoden 1999 alusta ja uudelleen vuoden 2000 alusta. Rajoja nostettaessa kiinteistöverotus kiristyy ainakin niissä kunnissa, joissa kiinteistöveroprosentti on ollut uusia alarajoja alhaisempi. Kiinteistöveropohjan laajennusta ei ole vielä toteutettu, vaikka sen suuntaisia ehdotuksia on ollutkin. Veropohjan laajennus koskisi lähinnä maa- ja metsätalouden tuotantomaata, joka tällä hetkellä on vapautettu kiinteistöverosta.

Suomessa ei ole kuitenkaan selvitetty laajasti, miten kiinteistöverotulot vaikuttavat kuntatalouteen, alueiden välisiin rahavirtoihin ja tulonjakoon. Myöskään veropohjan mahdollisen laajentamisen vaikutuksia edellä mainittuihin asioihin ei ole selvitetty. Pellervon taloudellisessa tutkimuslaitoksessa on kuitenkin keväällä 1999 aloitettu Kunnallissalan kehittämissäätiön rahoittama tutkimushanke, jossa pyritään vastaamaan näihin kysymyksiin.

Varsinaisen Suomea koskevan tilastollisen tutkimuksen taustaksi on tarpeen verrata Suomen kiinteistöverojärjestelmää muiden maiden järjestelmiin. Kansainvälisiä vertailuja kiinteistöveroista on toki jo olemassa, esimerkkeinä Lincoln Institute of Land Policyssa tehty Youngman ja Malme (1994) ja VATT:ssa tehty Kauko (1993). Näissä vertailussa ei kuitenkaan ole juurikaan kiinnitetty huomiota eri kiinteistötyyppien verokohteluun ja vähemmälle huomiolle on jäänyt myös kiinteistöverotulojen merkityksen tarkastelu suhteessa paikallishallinnon kokoon ja muihin tuloihin.

Työ jakautuu kahteen osaan, joista ensimmäisessä tarkastellaan tilastotietojen valossa kiinteistöverotusta OECD-maissa. Huomiota kiinnitetään kiinteistöverotulojen merkitykseen koko talouden kannalta sekä ennen kaikkea paikallishallinnon kannalta. Toisessa osassa tarkastellaan lähemmin suppeamman maajoukon kiinteistöverojärjestelmiä ja erityisesti eri kiinteistöverotyyppien suhteellista verokohtelua.

2 KIINTEISTÖVERON MERKITYS

2.1 Kiinteistövero verojärjestelmän osana

2.1.1 Yleistä

Kiinteistövero on yksi vanhimpia verotuksen muotoja ja sen käyttökelpoisuus perustui siihen, että kiinteistöt olivat varallisuuden tärkein ja näkyvin muoto. Kiinteistövarallisuuden määrä oli selkeästi suhteessa veronmaksukykyyn ja kiinteistöjen verottaminen oli suhteellisen helppoa. Kiinteistövarallisuuden määrä ei enää ole paras indikaattori veronmaksukyvyistä, mutta se muodostaa edelleen tärkeän osan varallisuudesta. Kiinteistövero onkin menettänyt asemiaan yleisenä verotulojen lähteenä, mutta se toimii edelleen tärkeänä verotulojen lähteenä paikallishallinnolle. (Youngman ja Malme 1994).

Yhtenä syynä kiinteistöveron asemalle nimenomaan paikallishallinnon verona on, että varsinkin anglosaksisissa maissa paikallishallinnon tehtävät ovat olleet laajalti palvelujen tuottamista kiinteistöille, esimerkiksi kadut, vesi- ja jätevesihuolto, palokunta. Tällöin kiinteistöjen arvossa pitäisi näkyä paikallishallinnon kiinteistölle tuottamien palvelujen arvo ja verojen määrä olisi siis suhteessa kiinteistöjen saaminen palveluiden arvoon. Tällöin kiinteistövero olisi maksu paikallishallinnon palvelusta, eikä sillä olisi verojen vääristäviä vaikutuksia. Mutta kuten esimerkiksi Mieskowski ja Zodrow (1989) ovat todenneet, tämä edellyttäisi muun muassa rajoittavaa kaavoitusta siten, että kiinteistöjen koko alueella olisi homogeeninen. Kiinteistövero onkin ehkä parempi nähdä yhtenä verona muiden joukossa, eikä suoraan maksuna paikallishallinnon palveluista.

Kiinteistöveroa pidetään kuitenkin hyvänä paikallistasonverona, koska sen veropohja on melko liikkumaton (Viherkenttä 1993). Taloudellisten suhteiden vilkastuttua sekä alueiden että maiden kesken on tullut yhä tärkeämmäksi huomioida veropohjan liikkuvuus verojärjestelmää suunniteltaessa. Mitä liikkuvampaa veropohja on, sitä hankalampaa on sen verottaminen, ja sitä suuremmat ovat veron haittavaikutukset, koska veropohja voi siirtyä pois ankarammin verotetulta alueelta tai maasta. Finanssipääoma liikkuu varsin helposti alueelta tai maasta toiseen. Vaikka työvoima onkin pääomaa vähemmän liikkuvaa, on väestön melko helppo vaihtaa asuinpaikkaa varsinkin maan sisällä. Kun veropohja on liikkuvaa, voi verokilpailulla olla suuriakin haittavaikutuksia. Kiinteistöt sen sijaan ovat varsin liikkumattomia ja verokilpailun riskit täten pienempiä. Kiinteistöt eivät kuitenkaan ole täysin liikkumaton veropohja, jonka verottamisesta ei teorian mukaan olisi mitään haittavaikutuksia. Kiinteistövero vaikuttaa esimerkiksi uusiin kiinteistöinvestointeihin ja kiinteistöjen hintoihin. Useimmissa maissa

kiinteistövero koskee sekä maapohjaa että rakennuksia ja rakennuksiin sijoitettava uusi pääoma voi helposti hakeutua matalammin verotetuille alueille. Myös valmiiden rakennusinvestointien ja myös maapohjan arvo riippuu taloudellisesta aktiviteetista alueella ja kiinteistöverolla voi olla vaikutusta siihen. Toisaalta kiinteistöveron veropohja on suhteellisen liikkumattomuuden lisäksi myös arvoltaan vakaa. Kiinteistöjen arvot eivät vaihtelee niin paljon kuin esimerkiksi tulot.

Koska kiinteistövero pidetään hyvänä paikallishallinnon verona, on mielenkiintoista, että Pohjoismaissa, joissa paikallishallinnon koko on suurin, on paikallishallinnon verotulojen lähteenä kunnallinen tulovero eikä kiinteistövero. Yksi selvä selitys tilanteelle on, ettei kiinteistöveron pohja ole niin laaja, että sillä voitaisi kerätä tarpeeksi verotuloja tyydyttämään pohjoismaisen paikallishallinnon verotulojen tarve. Mutta miksei Pohjoismaissa kärsitä kuntien välisen verokilpailun negatiivisista vaikutuksista niin paljon kuin teorian pohjalta voisi olettaa? Söderström (1998) tarjoaa selitykseksi pohjoismaista mallia, jossa keskushallinnon avustukset tasapainottavat eroja kuntien veropohjassa ja mahdollisuuksissa tarjota kunnallisia palveluja.

2.1.2 Kiinteistövero eri maiden verojärjestelmissä

Kiinteistöveron merkitys verotulojen lähteenä vaihtelee huomattavasti tutkituissa OECD-maissa. Taulukossa 2.1 on esitetty kiinteistöveron määrä suhteessa BKT:seen, kokonaisveroihin ja paikallistason verotuloihin. Lisäksi nähdään kiinteistöverotulojen jakaantuminen eri hallintotasojen kesken. Kyseinen jako on OECD Revenue Statistics:ssa noudatettu ja siinä paikallistason viranomaisiksi on luokiteltu kaikki alemmat hallintotasot kuin valtakunnan ja osavaltiotason viranomaiset.

Selvästi suurin merkitys kiinteistöverolla on anglosaksisissa maissa. Britanniassa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa kiinteistöveron määrä on noin 3 % suhteessa BKT:seen ja sen osuus kokonaisverotuloista on lähes 10 %. Suurimmassa osassa OECD-maista kiinteistöveron merkitys kokonaistalouden kannalta on kuitenkin huomattavasti pienempi. Suhde BKT:seen jää alle prosenttiin ja osuus kokonaisverotuloistakin on vain parin prosentin luokkaa. Myös Suomi kuuluu tähän ryhmään, sillä vuonna 1996 kiinteistöverot muodostivat Suomessa vain 0,9 % kokonaisverotuloista.

Vaikka kiinteistövero ei ehkä olekaan kovin merkittävä kokonaisverotalouden kannalta, on sillä monessa maassa merkittävä osuus paikallistason verotuloista ja myös kokonaistuloista. Esimerkiksi Australiassa ja Irlannissa kaikki paikallishallinnon verotulot tulevat kiinteistöverosta. Ennen kaikkea kiinteistövero on yleensä vero, jonka suu-

ruuden, joko vapaasti tai tietyissä rajoissa, voi paikallishallinto päättää. Näistä syistä johtuen kiinteistöveron merkitystä onkin syytä tarkastella paikallishallinnon kannalta.

Taulukko 2.1. Kiinteistövero eräissä OECD-maissa vuonna 1996, prosenttiosuuksia.

	BKT-suhde	Osuus kokonais-verotuloista	Osuus paikallistason verotuloista	Kiinteistöverotulojen jakaantuminen		
				Kansallinen	Osavaltio	Paikallistaso
Iso-Britannia	3,3	9,4	98,5	59		41
Kanada	3,2	8,6	83,4	0	10	90
USA	2,8	9,8	73,4	0	5	95
Japani	2,1	7,4	29,3	2		98
Uusi-Seelanti	1,8	5,0	91,4	0		100
Ruotsi	1,4	2,7	0,0	100		0
Ranska	1,3	2,8	27,3	0		100
Puola	1,2	2,8	32,2	0		100
Tanska ¹	1,0	2,1	6,3	0		100
Australia	0,9	4,6	100,0	0	27	73
Italia	0,8	1,8	36,7	0		100
Irlanti ¹	0,8	2,4	100,0	4		96
Alankomaat	0,8	1,8	59,1	3		97
Korea	0,7	3,2	16,0	3		97
Suomi	0,4	0,9	4,1	0		100
Saksa	0,4	1,1	14,9	0	0	100
Portugali	0,4	1,1	20,0	0		100
Norja ¹	0,3	0,7	3,7	0		100
Itävalta	0,3	0,6	5,0	6	7	88
Tsekki	0,3	0,6	5,5	0		100
Sveitsi ¹	0,2	0,4	2,4	0	26	74

¹ Tiedot vuodelta 1995

Lähde: OECD Revenue Statistics, 1998

Lähes kaikissa tutkituissa OECD-maissa kiinteistövero on pääasiassa paikallistason tulonlähde. Ainoan selkeän poikkeuksen muodostaa Ruotsi, jossa kiinteistöveron koko tuotto menee keskushallinnolle. Myös Britanniassa keskushallinto kerää suurimman osan, 59 %, kiinteistöveron tuotosta, mutta verotulot jaetaan kuitenkin paikallistasolle takaisin asukasluvun suhteessa. Myös joissain muissa maissa keskushallinto saa osan kiinteistöveron tuotosta, mutta keskushallinnon osuus näissäkin maissa on yleensä alle 5 % kiinteistöveron kokonaismäärästä.

Suurimmassa osassa liittovaltioita myös osavaltiot saavat osan kiinteistöverotuloista. Suurin osavaltion osuus on Australiassa, jossa maaveron koko tuoton, eli 27 % kaikista kiinteistöveroista, saa osavaltio. Myös Sveitsissä, Kanadassa, Itävallassa ja Yhdysvalloissa osavaltiot saavat osan kiinteistöveroista.

Kiinteistövero nimenomaan paikallistason verona juontaa sen historiasta ja perusteluista. Kiinteistövero on ollut, ja sitä nykyäänkin monesti perustellaan, maksuna paikallishallinnon kiinteistöille tarjoamista palveluista. Ajatuksena on, että tehtyjen infrastruktuuri-investointien tarjoamien palveluiden arvo heijastuu myös kiinteistöjen arvossa¹.

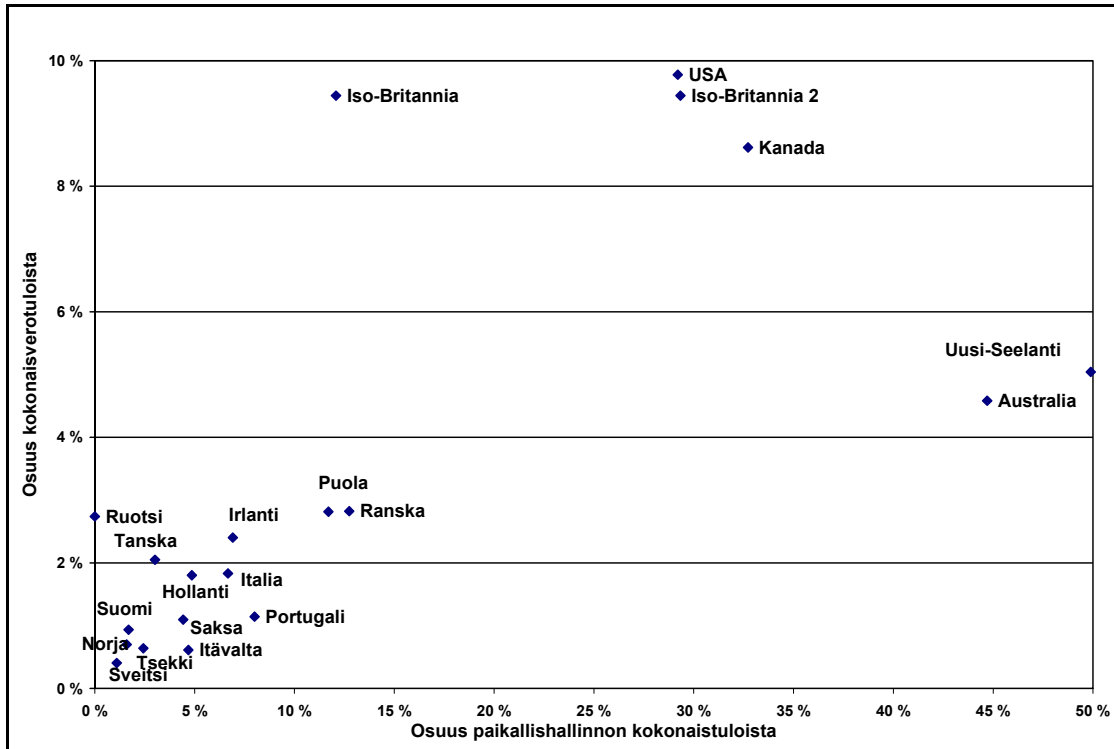
Ruotsissa, jossa kiinteistövero ei ole paikallistason vero, perustelut kiinteistöverolle ovat myös erilaiset. Ruotsissa kiinteistövero nähdään osana pääomaverotusta. Kiinteistöt on haluttu samaan asemaan vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen rinnalle. Samasta syystä Ruotsin kiinteistövero koski alun perin ainoastaan omia omistusasuntoja, joiden implisiittinen tuotto haluttiin myös verotuksen piiriin. Liikekiinteistöjen tuottohan tulee verotettua epäsuorasti muussa pääomaverotuksessa. Myös kiinteistöveroprosentin suuruus on perusteltu sillä, että se saattaa kiinteistöt samanarvoiseen asemaan muun pääoman kanssa, jos kiinteistöjen vuotuinen tuotto on 3,75 %. (Riksskatteverket 1998).

2.2 Kiinteistövero paikallishallinnon tulonlähteenä

2.2.1 Veron merkitys paikallistasolla

Kiinteistöveron merkitystä paikallistasolla voidaan tarkastella monella tavalla. Kuviossa 2.1 on esitetty kiinteistöveron osuus kokonaisverotuloista ja paikallishallinnon kokonaistuloista. Koska suurimmassa osassa maista kiinteistöveron tuotto menee paikallishallinnolle, on selvää, että mitä suurempi on kiinteistöveron osuus kokonaisveroista, sitä merkittävämpi se on myös paikallishallinnolle. Mielenkiintoista tarkastelussa on se, miten selvästi anglosaksiset maat eroavat Manner-Euroopan ja Skandinaavian maista. Anglosaksisissa maissa kiinteistöveron merkitys on selvästi suurempi. Niissä kiinteistöveron tuotto on 30 % - 50 % paikallishallinnon tuloista, kun se muissa maissa jää yleensä huomattavasti alle 15 prosentin.

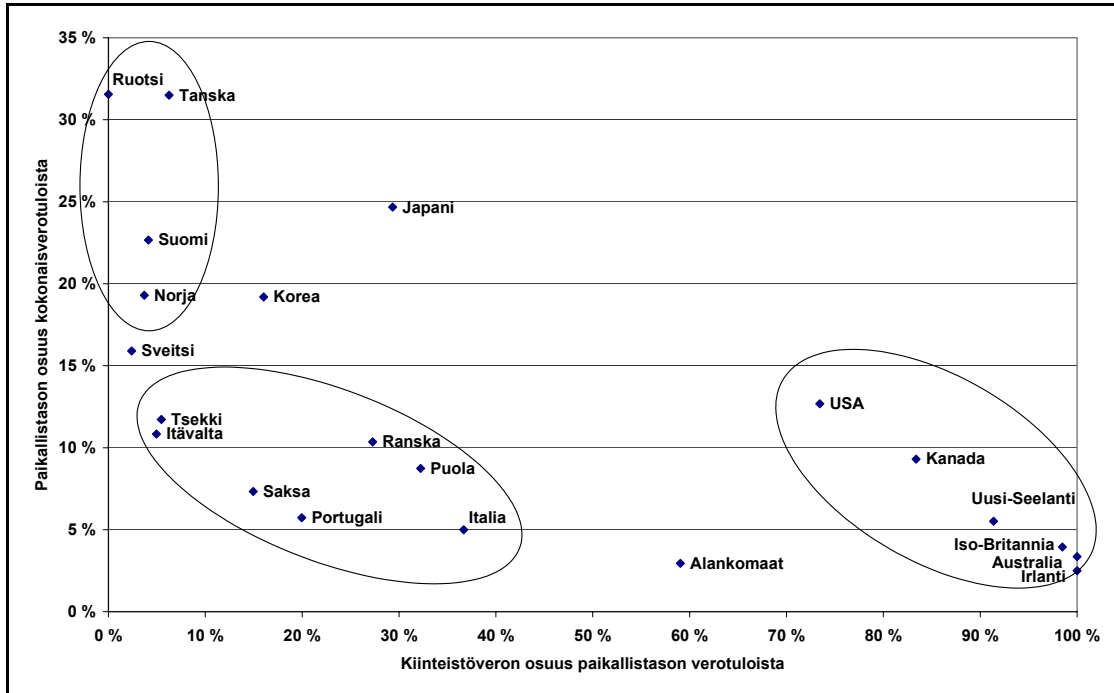
¹ Esimerkiksi Suomessa kiinteistöverotoimikunnan mietinnössä käytettiin osittain tätä perustelua, KM 1989:2, 36-37.



Kuvio 2.1. Kiinteistöveron osuus kokonaisverotuloista ja osuus paikallishallinnon kokonaistuloista. Havainnossa Iso-Britannia 2 myös keskushallinnon keräämä, mutta paikallishallinnolle jaettava osuus on laskettu mukaan.

Koska kiinteistövero on niin selvästi paikallistason vero, on syytä tarkastella sen merkitystä myös suhteessa paikallishallinnon merkitykseen julkisessa taloudessa ja suhteessa paikallishallinnon muihin rahoituslähteisiin. Kuviossa 2.2 on tarkasteltu paikallishallinnon merkitystä verotulojen saajana ja toisaalta kiinteistöveron osuutta näistä veroista. Samansuuntainen kuva saadaan myös silloin, jos paikallistason merkitystä kuvataan verotulojen osuuden sijasta paikallishallinnon menojen tai tulojen osuutena BKT:sta.

Kuviosta nähdään maiden välillä mielenkiintoisia eroja ja kuviosta voidaankin erotella maita ryhmiin; Pohjoismaat, Manner-Eurooppa ja anglosaksiset maat. Vaikka Pohjoismaissa paikallishallinnon osuus verotuloista on suuri, ei kiinteistöverolla ole kuitenkaan kovin suurta merkitystä. Manner-Euroopan maat ja anglosaksimaat puolestaan erottaa toisistaan kiinteistöveron merkitys, vaikka niissä paikallishallinnon koko onkin melko saman suuruinen. Jaottelusta jää muutama maa yli. Näistä Sveitsi on lähellä Pohjoismaiden ryhmää. Japanissa ja Koreassa paikallistason merkitys on pohjoismaista luokkaa, mutta kiinteistöverotulojen suuruuteen on osaltaan vaikuttanut pyrkimys hillitä kiinteistöjen hinnannousua kiinteistöverolla. Alankomaissa taas veroilla ei ole kovin suurta merkitystä paikallishallinnon tulonlähteenä, mutta paikallishallinnolla on kuitenkin päätäntävällässään useampia veroja, kiinteistövero toisin tärkeimpänä verona.



Kuvio 2.2. Paikallistason osuus kokonaisverotuloista ja kiinteistöveron osuus paikallishallinnon verotuloista.

2.2.2 Kiinteistövero ja paikallishallinnon tulorakenne

Edellisen kuvion analyysistä sai karkean kuvan maiden paikallisverojärjestelmistä kiinteistöveron kannalta, mutta on mielekästä tarkastella maiden paikallisverojen rakennetta tarkemminkin ja kiinteistöveron asemaa maiden verojärjestelmässä. Määräyksiä ei erota ainoastaan kiinteistöveron merkitys ja paikallishallinnon merkitys verotulojen saajan, vaan myös paikallishallinnon muiden verotulojen rakenne ja paikallishallinnon määräysvalta omien verotulojensa suhteen.² Pohjoismaissa on paikallistason tärkein verotulojen lähde kunnallinen tulovero, Manner-Euroopan mailla on yleensä käytössään kiinteistöveron lisäksi jokin muukin kunnallinen verotulojen lähde ja ne saavat osan tuloveron tuotosta. Anglosaksimaille kiinteistövero sitä vastoin on ylivoimaisesti tärkein tai ainoa verotulojen lähde. Taulukossa 2.2 on esitetty myös muiden paikallisverojen sekä keskushallinnon ja osavaltioiden tulon siirrot paikallishallinnolle ja muiden tulonlähteiden osuudet paikallishallinnon kokonaistuloista.

Eri verojen osuus paikallishallinnon verotuloista ja verotulojen osuus kokonaistuloista vaihtelee huomattavasti maasta toiseen. Taulukosta 2.2 voidaan kuitenkin havaita, että anglosaksisissa maissa paikallishallinnon tulot tulevat pääasiassa joko kiinteistöveroista tai muista tulonlähteistä kuin veroista. Varsinkin Britanniassa ja Irlannissa kiin-

² OECD:n (1999) tuoreessa raportissa on selvitetty paikallis- ja osavaltiotason veroautonomiaa eri verojen suhteen.

teistöverojen pienemmän osuuden paikallishallinnon kokonaistuloista on korvannut vastaavasti keskushallinnon avustusten suurempi osuus. Britannia osalta täytyy kuitenkin muistaa, että osa näistä avustuksista on suoraan valtiollisen kiinteistöveron tuottoja ja tämä on huomioitu taulukon kohdassa Iso-Britannia 2.

Manner-Euroopan osalta tulon lähteisiin tulee mukaan myös muita verotuloja, tärkeimpänä tulovero. Paikallishallinnon tulojen jakauma on useimmissa Manner-Euroopan maissa paljon monipuolisempi kuin anglosaksisissa maissa. Tulojen rakenne yksipuolistuu taas, kun siirrytään Pohjoismaihin. Niissä kunnallinen tuloveron on merkittävin verotulojen lähde ja kiinteistöverolla puolestaan on hyvin pieni merkitys.

Taulukko 2.2. Paikallishallinnon tulojen jakauma vuonna 1996, prosenttia.

	Uusi-Seelanti	Australia	Kanada ²	USA	Iso-Britannia 2	Ranska	Iso-Britannia	Puola	Portugali	Irlanti ¹
Tuloverot	0	0	0	2	0	7	0	22	9	0
Sotu-maksut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Työvoimaverot	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
Kiinteistöverot	50	45	33	29	29	13	12	12	8	7
Muut omaisuusverot	0	0	1	0	0	3	0	0	8	0
Välilliset verot	5	0	1	8	0	5	0	3	15	0
Muut verot	0	0	5	0	0	16	0	0	0	0
Avustukset	9	17	46	38	55	34	72	33	42	74
Muut tulot	36	39	15	22	16	19	16	31	18	19

	Italia	Alan-komaat	Itävalta	Saksa	Tanska ¹	Tsekki	Norja ¹	Suomi	Sveitsi ¹	Ruotsi
Tuloverot	4	0	33	23	44	39	39	41	43	76
Sotu-maksut	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Työvoimaverot	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteistöverot	7	5	5	4	3	2	2	2	1	0
Muut omaisuusverot	0	0	5	2	0	0	3	0	6	0
Välilliset verot	8	3	28	0	0	3	0	0	0	0
Muut verot	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
Avustukset	69	67	2	32	43	37	39	23	16	15
Muut tulot	13	25	4	39	10	18	17	35	34	9

Iso-Britannia 2: Keskushallinnon keräämä mutta paikallishallinnolle tuloutettava non-domestic rates on laskettu paikallishallinnon tuloksi.

¹ Tiedot vuodelta 1995

² Avustukset ja muut tulot vuodelta 1994

Lähde: OECD Revenue Statistics, 1998 ja IMF Government Finance Statistics Yearbook, 1998

Seuraavassa on esitelty tarkemmin paikallishallinnon tulojen rakennetta maaryhmittäin ja niiden eroja paikallishallinnon rahoituksen ja kiinteistöveron kannalta.

Pohjoismainen

Pohjoismaissa kiinteistöverolla ei ole kovinkaan suurta merkitystä paikallistason tulonlähteenä.³ Ruotsissa kiinteistövero ei ole paikallishallinnon vero ollenkaan ja Suomessaakin kiinteistövero otettiin käyttöön vasta 1993. Paikallishallinnon kokonaistuloista kiinteistövero on Tanskassa vain noin 3 % ja Suomessa ja Norjassa 2 %. Kiinteistöverojen osuus paikallishallinnon verotuloista ei ole sekään suuri, Tanskassa noin 6 %, Suomessa ja Norjassa 4 %.

Paikallistason merkitys verottajana erottaa Pohjoismaat selvästi muista vertailumaista. Kun suurimmassa osassa vertailumaita paikallistason osuus kokonaisverotuloista on 3-13 %, Pohjoismaissa paikallistaso sai vuonna 1996 verotuloista Norjassa 19 %, Suomessa 23 % ja Ruotsissa ja Tanskassa 32 %. Ainoastaan Japanissa ja Koreassa paikallistason merkitys verotulojen saajana on samaa luokkaa.

Paikallistason suuri osuus verotuloista selittyy kunnallisella tuloverotuksella. Ruotsissa tuloverot ovat paikallishallinnon ainut verotulolähde ja se kattaa jopa 76 % paikallishallinnon tuloista. Kunnallinen tulovero onkin ainut merkittävä verotulojen lähde paikallishallinnolle. Lisäksi tuloverojen merkitystä korostaa se, että kunnilla on yleensä päätäntävalta tuloveron suuruudesta. Poikkeuksena on Norjassa, jossa paikallishallinnon mahdollisuudet vaikuttaa tuloverojen suuruuteen ovat varsin rajalliset.

Kuvion 2.2 perusteella myös Sveitsi muistuttaa pohjoismaista mallia. Myös siellä paikallishallinnon merkitys on keskimääräistä suurempi ja kiinteistöveroilla on vain pieni merkitys. Lisäksi tuloverojen osuus paikallishallinnon tuloista on pohjoismaista luokkaa, 43 %. Sveitsissä, paikallishallinnon tehtävä kenttä onkin, Pohjoismaiden tapaan, varsin laaja ja kunnilla on myös laaja fiskaalinen autonomia. Kuntien verotusoikeudesta päättää jokainen kantoni erikseen ja tyypillisiä kuntien veroja ovat tulo- ja omaisuusverojen lisäksi jotkut pienemmät verot. Käytännössä suurimman osan verotuloistaan kunnat saavat lisäämällä kantonin tuloveroon oman prosenttinsa (Intercantonal Fiscal Information Commission 1999).

Manner-Eurooppa

Manner-Euroopassa paikallishallinnon merkitys on huomattavasti pienempi kuin Pohjoismaissa ja sen osuus verotuloista jää selvästi alle 15 prosentin. Kiinteistövero taas on yleensä huomattavasti merkittävämpi vero paikallishallinnolle kuin Pohjoismaissa.

³ Veron merkitys kunnittain tosin vaihtelee huomattavasti ainakin Suomessa. Arhippaisen ja Pyykkösen (1999) mukaan vähimmillään kiinteistöverot suhteessa kunnan tuloveroihin (ei siis kokonaistuloihin kuten taulukossa 2.2) ovat Laihialla (1 %) ja enimmillään Kustavissa (35 %).

Siitä huolimatta kiinteistövero ei ole yleensä merkittävin verotulojen lähde paikallishallinnolle toisin kuin anglosaksisissa maissa. Tsekissä ja Itävallassa kiinteistöveron osuus verotuloista ei ole juurikaan suurempi kuin Pohjoismaissa ja kaikissa ryhmän maissa kiinteistöveron osuus jää alle 40 prosenttiin. Tässä Alankomaat eroaa muista Manner-Euroopan maista, siellä kiinteistöverojen osuus paikallishallinnon verotuloista on noin 60 %. Toisaalta Alankomaissa paikallishallinto saa suurimman osan tuloistaan avustuksina keskushallinnolta ja muista tuloista.

Monella Manner-Euroopan maalla myös tuloverot ovat merkittävä tulojen lähde, mutta niissä tulovero ei ole kunnallinen kuten Pohjoismaissa. Paikallistaso saa ainoastaan tietyn osuuden valtiollisen tuloveron tuotosta, eikä sillä ole yleensä päätäntävaltaa veron suhteen.

Kuitenkin paikallishallinnon verotulojen rakenne on tyypillisesti paljon monipuolisempi kuin Pohjoismaissa. Paikallishallinto saa yleensä verotuloja useammasta verosta, eikä minkään veromuodon asema ole hallitseva. Lisäksi paikallishallinnon päätettävissä voi olla muitakin veroja kuin kiinteistövero, ei tosin tuloveroa. Esimerkiksi Saksassa tärkein paikallishallinnon verotulojen lähde on elinkeinovero, joka määrätään yritysten voittojen ja pääoman perusteella (OECD:n tilastoissa vero on tosin laskettu tuloveroksi).

Manner-Euroopan ryhmä ei ole kovin yhtenäinen paikallishallinnon verorakenteen kannalta, mutta kiinteistöveron näkökulmasta niitä yhdistää se, että kiinteistöverolla on tärkeä merkitys, mutta sillä ei ole hallitsevaa asemaa, koska verotuloja saadaan myös muista verolähteistä.

Anglosaksiset maat

Käsitellyistä maista kiinteistöveron merkitys on selvästi suurin anglosaksisissa maissa ja maat erottuvat selvästi omaksi ryhmäkseen. Niissä kiinteistövero on joko paikallishallinnon ainoa tai selvästi tärkein verotulojen lähde. Australiassa ja Irlannissa kaikki paikallishallinnon verotulot tulevat kiinteistöverosta ja Yhdysvalloissakin kiinteistöveron osuus on yli 70 prosenttia. Kiinteistövero ei ole paikallishallinnolle ainoastaan merkittävä vero, vaan myös tulo, sillä paikallishallinnon kokonaistuloistakin kiinteistöveron osuus on noin 30 -50 %. Ainoana poikkeuksena ryhmästä on Irlanti, jossa paikallishallinnon tulot muodostuvat pääasiassa avustuksista keskushallinnolta. Lisäksi Isossa-Britanniassa osa kiinteistöveroista kiertää keskushallinnon kautta ja ne sisältyvät paikallishallinnon tuloissa keskushallinnon avustuksiin paikallishallinnolle.

Anglosaksisissa maissa paikallishallinnon käytössä ei ole siis muita tärkeitä verolähteitä kuin kiinteistövero. Lisäksi kiinteistövero on ”residuaali-vero”, kiinteistövero

määräytyy ainakin Britanniassa, Yhdysvalloissa ja Australiassa budjettiprosessin yhteydessä. Se osa tulotarpeesta, jota ei voida kattaa muilla tuloilla, jää kiinteistöverolla rahoitettavaksi. Muiden tulojen suhteen paikallishallinnon fiskaalinen vapaus on yleensä rajoitetumpi. Muut tulot koostuvat pääasiassa erilaisista maksuista ja tulonsiirroista keskus- tai osavaltiohallituksilta. Yhdysvalloissa ja Uudessa Seelannissa paikallishallinnolla on lisäksi jonkin verran tuloja myyntiveroista ja Yhdysvalloissa paikallisviranomaiset ovat viime aikoina saaneet joissain osavaltioissa rajoitetun oikeuden kerätä myös tuloveroa. Vuonna 1995 14 osavaltiota salli paikallisviranomaisten käyttää tuloveroa ja 11 osavaltiossa tulovero oli käytössä, mutta sen fiskaalinen merkitys on ainakin vielä melko vähäinen (ACRI 1995).

Näyttäisi myös siltä, että mitä suurempi on kiinteistöveron merkitys paikallistasolla, sitä pienempi on paikallistason merkitys verotulojen kerääjänä. Britanniassa, Australiassa ja Irlannissa, joissa paikallishallinnon verotulot tulevat käytännössä yksinomaan kiinteistöveroista, myös paikallishallinnon osuus verotuloista on Alankomaita lukuun ottamatta pienin tarkastelluista maista. Muissa anglosaksisissa maissa, joissa paikallishallinnolla on myös joitain muita verotuloja on paikallishallinnon koko samaa luokkaa kuin Manner-Euroopassa.

Anglosaksisista maista ainakin Yhdysvalloissa, Britanniassa ja Australiassa on havaittavissa paineita kiinteistöverotuksen muuttamiseen. Vaikka viime aikoina kiinteistöverojen osuus paikallishallinnon verotuloista Yhdysvalloissa on kasvanut osavaltioiden vähennettyä avustuksia paikallishallinnolle, pitkällä aikavälillä kiinteistöverojen osuus on laskenut trendinomaisesti. Lisäksi Yhdysvalloissa kiinteistövero on noussut epäsuosituimmaksi veroksi ohi liittovaltion tuloveron, koska ihmiset näkevät kiinteistöveron epäoikeudenmukaisena (Fisher 1996). Osavaltiot ovatkin ottaneet käyttöön kiinteistöveron määrää ja kasvua rajoittavia lakeja. Britanniassa puolestaan kiinteistöverojärjestelmään on 90-luvulla muutettu jo kaksi kertaa. Ongelmaksi nähtiin, että äänestäjät suosivat paikallishallinnon menojen kasvattamista ”liian” suuriksi, koska he eivät koe elinkeinoelämän maksamia kiinteistöveroja kuluina itselleen (Youngman ja Malmé 1994). Myös Australiassa on esitetty kritiikkiä kiinteistöveroa kohtaan samaan aikaan, kun paikallishallinnon tehtävät ovat laajentuneet. Kiinteistöveron käytön mahdollisuuksia rahoituslähteenä on rajoittanut sekä veropolitiikka että veronmaksajien vastustus (Taxation Policy Elective 1994).

Japani ja Korea

Japani ja Etelä-Korea eroavat kiinteistöveron kannalta muista tarkastelluista maista siinä, että niissä kiinteistöveron merkitystä on lisännyt halu hillitä kiinteistökeinottelua kiinteistöveron avulla. Nopean kasvun aikana kiinteistöjen hinnat nousivat nopeasti ja

tätä haluttiin hillitä verotuksen avulla. Japanissa on ollut useita erillisiä kiinteistöveroja, joista osa on paikallistason ja osa keskushallinnon veroja. Osittain niiden liittymisen kiinteistöjen hinnannousuun näkyy myös siinä, että nyt taantumana aikana osa kiinteistöveroista on ainakin väliaikaisesti kumottu. (Tax Bureau Ministry of Finance Japan 1999 ja Youngman ja Malme 1994).

3. KIINTEISTÖTYYPPIEN VEROKOHTELU ERI MAISSA

Tyypillisesti maa- ja metsätalouskiinteistöt ja asuinkiinteistöt saavat lievemmän kiinteistöverokohtelun kuin liike- ja teollisuuskiinteistöt.

Kiinteistötyyppien erilainen verokohtelu on toteutettu vaihtelevasti eri maissa. Ensinnäkin veropohjan laajuus vaihtelee, osa kiinteistöistä voi olla kokonaan kiinteistöveroista vapaata. Lisäksi esimerkiksi Australiassa rakennusten poistaminen veropohjasta lähes kokonaan vaikuttaa verokohteluun, koska eri kiinteistötyypeillä maan ja rakennusten arvon suhde vaihtelee.

Toiseksi kiinteistötyypeille on voitu määrätä erilaiset kiinteistöveroprosentit. Ei kuitenkaan ole yleistä, että paikallishallinto saisi itse määrätä eri kiinteistötyypeille erilaisen veroprosentin, kuten on tilanne Suomessa. Yleensä paikallishallinto määrää ainoastaan yhden veroprosentin ja kiinteistötyyppien erilainen verokohtelu seuraa muista verosäädöksistä, jotka päätetään paikallistasoa ylemmällä tasolla. Osittain syynä on pelko, että äänestäjät eivät koe esimerkiksi liike- ja teollisuuskiinteistöjen veronkorotuksen vaikuttavan heihin ja näiden verotus muodostuu liian kireäksi.

Kolmanneksi kiinteistöjen arvostamissäännöt vaikuttavat kiinteistöveron määrään. Arvostus säännöt ovat yleisin tapa, jolla vaikutetaan eri kiinteistötyyppien verokohteluun. Kiinteistöveron kireyttä ei pitäisikään koskaan arvioida pelkkien veroprosenttien perusteella. Arvostussäännöistä myös päätetään yleensä eri hallinnon tasolla kuin veroprosenteista tai kiinteistöveron määrästä. Esimerkiksi Yhdysvalloissa ei kiinteistöveroprosenteista varsinaisesti edes päätetä, vaan prosentit määräytyvät kiinteistöjen arvostettujen arvojen ja kiinteistöverotulotarpeen perusteella. Jo lakiin kirjatut arvostussäännöt tekevät kiinteistöveron arvioinnin monimutkaiseksi, mutta lisäksi arvostukseen vaikuttavat lukuisat hallinnon käytännön arvostustyötä koskevat päätökset sekä tavat ja menetelmät lopullisessa arvostustyössä. Eri maat käyttävät vaihtelevasti kaikkia kolmea tapaa erilaistaa kiinteistötyyppien verokohtelua.

Fisherin (1996) mielestä kiinteistövero eroaakin muista merkittävistä veroista siinä, että veroprosentin lisäksi myös veropohjan arvo määrätään poliittisella päätöksellä. Tämä vaikeuttaakin kiinteistöveron todellisen kireyden arviointia ja vertailua, eikä se ole tehnyt kiinteistöverojärjestelmistä ainakaan liian selkeitä. Lisäksi varsinkin maissa, joissa kiinteistöveron merkitys on suuri, on jouduttu turvautumaan erilaisiin kiinteistön omistajasta riippuviin kiinteistöverohelpotuksiin. Usein ne koskevat eläkeläisiä tai muita ryhmiä, joiden omistamien kiinteistöjen arvo voi olla suuri suhteessa tuloihin, tällöin on katsottu kiinteistöveron aiheuttavan liian suuren rasituksen. Samanlais- ten, omistajasta riippuvien, kiinteistöverohelpotusten käyttöönoton harkitseminen voi

Suomessakin tulla ajankohtaiseksi, jos kiinteistöveron käyttöä pyritään edelleen laajentamaan.

Seuraava eri kiinteistötyyppien verokohtelua tarkasteleva jakso antaa kyllä kuvan kiinteistötyyppien suhteellisesta verokohteluista käsitellyissä maissa, mutta pitemmälle meneviä johtopäätöksiä eri maiden kiinteistöverotuksen suhteellisesta kireydestä ei pidä mennä tekemään. Tarkasteltuja kiinteistötyyppejä ovat maa- ja metsätalouskiinteistöt, asuinkiinteistöt, vapaa-ajan asunnot sekä teollisuus- ja liikekiinteistöt, niiden kiinteistövero kohtelusta on kerrottu yleispiirteet ja tarkemmat tiedot maiden kiinteistöverojärjestelmistä löytyy luvusta 4.

3.1 Maa- ja metsätalouskiinteistöt

Useimmissa maissa maa- ja metsätalouskiinteistöt kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin. Maatalouskiinteistöt saavat kuitenkin tyypillisesti erityiskohtelun ja lähes poikkeuksetta se tarkoittaa keskimääräistä lievempää kiinteistöveroa maataloudelle. Maatalouden kiinteistöverotaakan pienentäminen on toteutettu eri maissa hyvin vaihtelevasti ja näiden toimien todellisia vaikutuksia on hyvin vaikea arvioida. Selkeitä ja helpommin arvioitavia keinoja ovat maatalouskiinteistöjen vapauttaminen kiinteistöverosta, osittain tai kokonaan, tai alhaisemman kiinteistöveroprosentin määrittäminen. Paljon vaikeampi on arvioida erilaisten kiinteistöjen arvostussääntöjen tai arvostuskäytäntöjen merkitystä.

Suomessa maa- ja metsätalousmaa on vapautettu kiinteistöverosta, mutta maa- ja metsätalouden rakennukset ja rakennusmaa, sekä muu maatilatalouden maa kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin. Muu maatilatalouden maa on yleensä käytännössä verosta vapaata sen vähäisen arvon takia, lähinnä ainesmaan ottopaikoilla on verotuksellista merkitystä. Myös metsämaan ja rantatontin raja voi olla liikkuva ja näiltä osin metsämaa voi joutua kiinteistöveron piiriin. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksiin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia, mutta niiden arvostaminen poikkeaa muiden rakennustyyppien arvostamisesta. Arvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva omaisuuden hankintamenon osa. Pääsääntöisesti poistamattomista hankintamenosta saa tehdä 10 prosentin vuotuisia poistoja. Rakennusmaa puolestaan arvostetaan laskemalla se maatalousmaan arvosta, mutta maa- ja metsätalouden rakennuspaikkojen arvot ovat käytännössä vähäisiä. (Viherkenttä 1993).

Ruotsissa kiinteistöverovapautus on annettu kaikille maa- ja metsätalouden kiinteistöille, sekä tuotantomaalle että rakennuksille. Ruotsissa metsää verotettiin aikaisemmin metsämaksun avulla, mutta se poistettiin vuonna 1992.

Tanskassa maa- ja metsätalousmaata verotetaan maaverolla, Grundskyld. Maa- ja metsätalousmaata ei kuitenkaan arvosteta samoilla periaatteilla kuin muuta maata ja lisäksi enimmäisveroprosentti on määrätty pienemmäksi. Kunnallisessa maaverossa korkein mahdollinen maa- ja metsätalouden veroprosentti on 1,5 %, kun muulle maalle se on 2,4 % ja maakunnallisessa maaverossa veroprosentti on 0,57 % ja muulle maalle 1 %. Vuosien 1999 ja 2000 verotuksessa veroprosentin kattoa maa- ja metsätaloudenmaalle on kunnallismaaverotuksessa laskettu edelleen 0,8 prosenttiin.

Saksassa kiinteistöveron määräytyminen on monivaiheinen prosessi. Ensinnäkin maa- ja metsätalouden kiinteistöjen arvostus tapahtuu vuoden 1964 arvojen perusteella ja verotuksen perustana olevat arvot ovatkin maa- ja metsätaloudessa Miettisen (1998) mukaan noin 4 % markkina-arvoista. Näiden arvojen perusteella veroviranomaiset määrittävät perusveron, joka on yhtenevä saman tyyppisille kiinteistöille ympäri Saksaa. Perusvero lasketaan promilleluvun mukaan, joka maa- ja metsätalouden kiinteistöille on 6 promillea. Luku on korkeampi kuin muilla kiinteistöillä, mutta voi selittyä maa- ja metsätalouden kiinteistöjen erilaisella arvostusperiaatteella. Lopuksi kunnat määräävät kiinteistöveroprosentit, joita on kaksi: Luokka A maa- ja metsätalouden kiinteistöille ja luokka B muille kiinteistöille. Vuonna 1994 veroprosentti maa- ja metsätalouden kiinteistöille oli keskimäärin 244 % ja muille kiinteistöille 404 %. Miettisen mukaan veroprosenttien suuruusjärjestys saattaa kuitenkin maatalousvaltaisissa kunnissa olla toisinpäin. On vaikea sanoa, miten ankaraa maa- ja metsätalouden kiinteistöjen verotus Saksassa on suhteessa muihin kiinteistöihin, mutta kokonaiskiinteistöveropotista maa- ja metsätalous maksoi vuonna 1997 noin 4 %. Kiinteistöverosta voi saada alennuksen, jos tilaa on kohdannut vakava taloudellinen menetys.

Alankomaissa maa- ja metsätalouden tuotantomaa ja rakennukset on vapautettu kiinteistöverosta, mutta vapautus ei kiinteistöverolain mukaan kata Alankomaille tärkeätä kukkien kasvihuonekasvatusta. Kukkatun eivät varsinaisesti kasva maassa vaan erillisillä alustoilla. Kunnat voivat kuitenkin laajentaa verovapautta kuten parhaaksi näkevät.

Englannissa Council Tax koskee ainoastaan asuntoja ja maatalousmaa ja –rakennukset on vapautettu National Non-Domestic Ratesta. Talousmetsät sen sijaan kuuluvat veron piiriin. Vero on yhtenäinen koko maassa ja lasketaan vuokrausarvon perusteella.

Vaikka kiinteistöveron määrän päättäminen on **Yhdysvalloissa** paikallisviranomaisten käsissä, päättävät osavaltiot kiinteistöveron laillisen perustan ja erilaisten kiinteistötyyppien suhteellisen kohtelun. Veroprosentin lisäksi kiinteistöveron suuruuteen vaikuttavatkin arvostussäännöt ja erillisehdot, joita käytetään varsinkin maatalouden kohdalla. 31 osavaltiota ei periaatteessa ole määrännyt erilaista arvostusprosenttia eri

kiinteistötyypeille ja lopuissa kiinteistöt on jaettu vaihteleviin luokkiin. Hyvin usein maatalous on määrätty samaan luokkaan omistusasuntojen kanssa ja arvostusluokka on joko alhaisin tai keskimääräistä alhaisempi. Muutamassa osavaltiossa myös metsät on luokiteltu erikseen. Ne kuuluvat joko samaan tai ylempään luokkaan kuin maatalous. Arizonassa metsä kuuluu jopa keskimääräistä korkeammalla arvolla arvostettuun luokkaan, tosin osavaltiossa ei juuri metsää ole.

Arvostusluokkien käyttö siis yleensä keventää maatalouden kiinteistöverotusta niissä osavaltiossa, joissa se on käytössä. Arvostusluokkien lisäksi maatalouden verotukseen vaikuttavat erillisehdot, joita on käytännössä jokaisessa osavaltiossa. Niiden periaate on, että joitakin kiinteistön käyttömuotoja suositaan (benefited use). Yleensä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöä ei arvostetakaan sen taloudellisesti parhaan käytön mukaisen arvon perusteella, vaan nykyisen käytön tai nykyisen tuottavuuden mukaan. Tällöin maatalouskiinteistön arvo voi olla alhaisempi kuin se olisi, jos arvostus tapahtuisi markkina-arvon mukaan. Myös muunlaisia verohyötyjä voi olla. Suositun käytön kohdellun saa yleensä vain anomalla. Suositun käytönlakeja on kolmenlaisia ja niitä käytetään pääasiassa maatalouden kohdalla:

- Preferential use (suosittu käyttö), tällöin verohelpotukset jatkuvat niin kauan kuin suosittu käyttö jatkuu.
- Deferred taxation (lykätty verotus), myös tällöin veroetu jatkuu niin kauan kun suosittu käyttö jatkuu, mutta jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu, joutuu kiinteistöstä tyypillisesti maksamaan täyden kiinteistöveron ja maksetun kiinteistöveron erotuksen muutaman viime vuoden ajalta. Käytännöissä on osavaltioiden välillä, mutta maatalouskäytön loppumisesta tulee joka tapauksessa ylimääräisiä vero-seuraamuksia.
- Viimeisenä vaihtoehtona ovat sopimukset, joilla verovelvollinen lupaa käyttää kiinteistöä sopimuksessa määriteltyyn käyttöön tietyn ajan ja saa vastineeksi veroedun. Sopimuksen purkamisen seurauksena on veroedun takaisin maksu ja mahdollisesti muitakin rangaistusmaksuja.

Maataloudenkin verotuksen kannalta täytyy muistaa, ettei Yhdysvalloissa veroteta ai-noastaan kiinteistöomaisuutta, vaan periaatteessa kaikkea omaisuutta. Käytännössä veropohjan laajuus vaihtelee osavaltioittain. Omaisuusveroa voidaan siis joutua maksamaan niin maatalouden koneista ja laitteista kuin myös tuotantoeläimistä ja –kasveista. Muun kuin kiinteistöomaisuuden verotulojen määrä on kuitenkin alle 10 % koko omaisuusveron tuotosta.

Yhdysvaltain maatalousministeriön USDA:n (1996) mukaan kiinteistövero oli Yhdysvalloissa vuonna 1993 keskimäärin 0,85 %, vaihdellen Delawaren 0,09 prosentista Michiganin 3,18 prosenttiin. Eekkeriä kohden verotaakka oli keskimäärin 5,51 dolla-

ria vuonna 1991. Maatalouden maksamat kiinteistöverot olivat vuonna 1993 noin 3,2 % koko omaisuusverosta⁴.

Australiassa maatalous on vapautettu osavaltioitten määräämästä maaverosta melkein kaikissa osavaltiossa. Kiinteistöveroista merkittävämpi on kuitenkin kuntien määräämä Municipal rates ja sen piiriin myös maatalous kuuluu. Vero koskee pääasiassa ainoastaan maata, ei rakennuksia. Kunnallisen kiinteistöveron efektiivinen veroaste kaikille kiinteistöille oli vuonna 1994 0,8 %, koska Australian kiinteistöjen arvostuksen pitäisi olla melko tehokas, on maatalouden maksama efektiivinen kiinteistöveroaste luultavasti lähellä tätä lukua.

3.2 Asunnot

Maa- ja metsätalouden lisäksi asuinkiinteistöjä osalta kiinteistövero-kohtelu on yleensä lievempää. Eritoten omakotitalot ja muut yksityisesti omistetut asuinkiinteistöt saavat lievemmän kohtelun. Asuntojen verotuksen kohdalla kiinteistövero ei olekaan kaikissa maissa puhdas objektivero, vaan veronmaksajan ominaisuudet voivat vaikuttaa kiinteistöveron suuruuteen. Esimerkiksi eläkeläiset voivat saada verohelpotuksia. Pisimmälle on menty Britanniassa, jossa Council Taxilla on myös henkilöverotuksen piirteitä.

Suomessa kuntien täytyy määrätä yleisen kiinteistöveroprosentin lisäksi vakituiseen asumiseen käytettyjen rakennusten kiinteistöveroprosentti. Myös asuntojen, kuten muidenkin kiinteistöjen, maapohja verotetaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Vakituisten asuntojen veroprosentin vaihteluväli on ollut vuodesta 1999 alkaen 0,10 – 0,50, kun yleisen kiinteistöveroprosentti vaihteluväli on ollut 0,20 – 1,00. Verotusarvolla painotettu keskimääräinen veroprosentti oli vuonna 1999 0,23. Vuoden 2000 alusta alkaen kiinteistöveron rajoja nostetaan ja vakituiseen asumiseen käytettyjen kiinteistöjen veroprosentin vaihteluväliksi tulee 0,22 – 0,50 ja yleisen kiinteistöveron 0,50 – 1,00. Tämä tarkoittaa, että kiinteistöveroprosentteja joudutaan nostamaan vakituisten asuinrakennusten veron osalta 201 kunnassa ja yleisen kiinteistöveron osalta 163 kunnassa. Suomessa ei ole mahdollista saada alennusta asuntojen kiinteistöveroprosenttiin veronmaksajan henkilökohtaisten ominaisuuksien vuoksi ja verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa.

Ruotsi on poikkeuksellinen myös siinä suhteessa, että omistusasuntojen kiinteistöveroprosentti on korkeampi verrattuna muihin kiinteistötyyppeihin. Alunperin ainoastaan asuinkiinteistöt kuuluivat kiinteistöveron piiriin, mutta vuodesta 1996 alkaen myös liike- ja teollisuuskiinteistöt otettiin mukaan veropohjaan. Syynä asuntojen mui-

⁴ Laskettu USDA:n keskimääräisen veroprosentin ja kiinteistöjen arvon avulla.

ta kireämpää kohteluun on se, että Ruotsissa kiinteistövero nähdään osana pääomaverotusta ja muiden kiinteistöjen tuottoa verotetaan jo muutenkin pääomaverotuksessa. Oman omistusasunnon implisiittinen tuotto haluttiin kiinteistöverolla verotuksen piiriin.

Pientalojen veroprosentti on 1,5 ja kiinteistöt pyritään arvostamaan 75 prosenttiin markkina-arvosta. Vuokratalojen veroprosentti on ollut aikaisemmin saman suuruinen, mutta vuoden 1999 verotuksessa sitä laskettiin 1,3 prosenttiin.

Uusille asuinkiinteistöille on Ruotsissa annettu verohelpotuksia. Ensimmäiset viisi vuotta kiinteistö on vapautettu kiinteistöverosta ja seuraavat viisi vuotta siitä maksetaan vain puolet kiinteistöverosta. Lisäksi pientalojen kiinteistöverosta voi saada alennusta, jos kiinteistön verotusarvo on noussut erittäin voimakkaasti uuden arvostuksen yhteydessä. Alennus kuitenkin pienenee ajan kuluessa ja sillä ainoastaan loivennetaan verotusarvon kohoamista.

Asuntojen kiinteistöverotus on muuttumassa **Tanskassa**. Maavero pysyy ennallaan. Se on saman suuruinen kaikille muille paitsi maa- ja metsätalouden kiinteistöille (pl. vapautukset). Maavero koostuu kunnan määräämästä osuudesta (0,6 % - 2,4 %) ja kiinteästä maakunnan osuudesta (1 %). Asuntotulon verotus poistuu ja vuodesta 2000 eteenpäin sen korvaa kiinteistöjen arvovero. Se kohdistuu yksityisesti omistettuihin asuntoihin ja veroprosentti on 1 % 2 365 000 Tanskan kruunuun asti ja sen ylimenevältä osalta 3 %.

Saksassa eri kiinteistötyyppien suhteellinen verotus on yhtenäinen koko maassa ja se määräytyy veroviranomaisten määrittämän perusveron mukaan. Perusveron määrittämisen jälkeen paikallishallinto määrää kiinteistöveron tason. Omakotitaloilla on matalin veroprosentti laskettaessa perusveroa ja paritaloilla veroprosentti on jonkin verran korkeampi, mutta kuitenkin matalampi kuin yleinen perusveroprosentti.

Isossa-Britanniassa asuinkiinteistöihin kohdistuu Council tax. Siinä on edelleen henkilöverotuksen piirteitä perintönä epäsuositusta ”henkiverosta”. Veroa varten asunnot on jaettu arvoluokkiin vuoden 1991 arvojen perusteella ja kunkin luokan vero määräytyy suhteessa keskimmäisen arvoluokan veroon, jonka paikallishallinto määrää. Vero on prosentuaalisesti pienempi ylemmissä arvoluokissa kuin alemmissä. Verovelvollinen on asunnon haltija, ei siis omistaja. Lisäksi vero määrätään täysimääräisenä kahden aikuisen asunnoille. Yhden aikuisen taloudet maksavat 75 % verosta ja asukkaiden henkilökohtaisten ominaisuuksien perusteella voidaan verosta myöntää myös vapautus. Esimerkiksi opiskelijat eivät ole verovelvollisia.

Yhdysvalloissa maatalouden lisäksi myös asunnot saavat yleisesti kiinteistöverohelpotuksia. Helpotukset on toteutettu joko kiinteistön arvostuksen avulla tai omistajan ominaisuuksiin perustuvilla helpotuksilla. Niissä osavaltiossa (18, vuonna 1992), joissa kiinteistöt on jaettu arvostusluokkiin, asuinkiinteistöt ovat pääsääntöisesti alemmissa arvostusluokissa. Alhaisempi arvostusarvo ei kuitenkaan välttämättä koske kaikkia asuinkiinteistöjä, vaan joissain osavaltioissa se on rajoitettu ainoastaan omistusasuntoihin tai muuhun rajoitettuun osaan asuinkiinteistöistä.

Yleisin kiinteistöverohelpotusten muoto on omistusasuntojen verovapautukset (homestead exemption). Jonkinlaisia verovapautusohjelmia oli vuonna 1992 voimassa 43 osavaltiossa, tosin ainoastaan 17 osavaltiota antoi vapautuksia riippumatta veronmaksajan ominaisuuksista. Useimmissa tapauksissa vapautukset on tarkoitettu vanhuksille, vammaisille, veteraaneille tai muille rajoitetuille ryhmille. Myös niissä osavaltiossa, joissa verovapautukset ovat veronmaksajien käytettävissä laajemminkin, on vapautusten määrä yleensä suurempi erikoisryhmien jäsenille. Verovapautus koskee yleensä vain osaa kiinteistönarvosta, mutta joissain tapauksissa kiinteistöt voivat olla myös täysin kiinteistöverosta vapaita.

Toinen veronmaksajan ominaisuuksiin perustuva verohelpotusten muoto on kiinteistöverohyvitykset. Hyvitykset maksaa osavaltio ja ne voidaan yleensä vähentää osavaltion tuloverosta. Verohyvitykset on yleensä tarkoitettu pienituloisille ja hyvityksen voi saada, jos kiinteistövero ylittää tietyn osuuden veronmaksajan tuloista. Vaikka eri verohelpotusmuodot vaihtelevat osavaltiosta toiseen ja osavaltiolla on vaihteleva määrä helpotuksia käytössä, niin käytännössä kaikissa osavaltiossa asunnot ja varsinkin omistusasunnot ovat jonkinlaisten verohelpotusten piirissä. Lisäksi maksettu kiinteistövero voidaan vähentää osittain tai kokonaan, riippuen muista vähennyksistä, liittovaltion ja joidenkin osavaltioiden tuloverotuksessa.

3.3 Vapaa-ajan asunnot

Vapaa-ajan asuntoja käsitellään eri maiden kiinteistöverotuksessa tyypillisesti samalla tavalla kuin muitakin asuntoja. Joko niille on määrätty sama prosentti tai niitä ei erotella kiinteistöverotuksessa vakinaisista asunnoista ollenkaan. Muissa maissa vapaa-ajan asuntojen kiinteistöverotuksella ei siis ole niin suurta merkitystä kuin Suomessa. Luonnollinen selitys on vapaa-ajan asuntojen suuri määrä Suomessa.

Suomessa kunnalla on mahdollisuus määrätä erillinen muiden kuin vakinaisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti, joka käytännössä koskee lähes ainoastaan vapaa-ajan asuntoja. Muiden asuinrakennusten veroprosentille on samat rajat kuin yleisellä kiinteistöveroprosentilla eli vuonna 1999 0,20 – 1,00 ja mikäli hallituksen esitys hy-

väksytään 0,50 – 1,00 vuonna 2000. Muiden kuin vakinaisten asuinrakennusten veroprosenttia on kuitenkin rajoitettu siten, että se ei saa olla yli 0,60 prosenttiyksikköä suurempi kuin vakinaisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti. Jos kunnat eivät ota käyttöön erillistä veroprosenttia muille asuinrakennuksille, verotetaan niitä yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Vuonna 1998 erillinen prosentti oli käytössä lähes kaikissa kunnissa, ainoastaan 24 kuntaa jätti mahdollisuuden käyttämättä ja 258 kuntaa käytti enimmäiskorotusta, joka silloin oli vielä 0,5 prosenttiyksikköä asuin kiinteistöjen veroprosenttia suurempi. Verotusarvolla painotettu keskimääräinen veroprosentti oli vuonna 1999 0,74.

Ruotsissa vapaa-ajan asuntoja verotetaan samoin kuin pientaloja. Vapaa-ajan asunnot yhdessä valtiollisen kiinteistöveron kanssa ovat aiheuttaneet ongelmia joillakin alueilla. Suosituilla huvila-alueilla kiinteistöjen hinnat ovat nousseet voimakkaasti ja tämä on johtanut siihen, että alueiden alkuperäiset asukkaat, joiden kiinteistöjen arvot ovat korkeita, mutta tulot pieniä, ovat joutuneet kärsimään maksukykyynsä nähden kohtuuttomia kiinteistöveroja.

Tanskassa vapaa-ajan asuntoja kohdellaan pääasiassa kuten muitakin asuntoja.

Saksassa kunnat voivat kiinteistöveron lisäksi määrätä vapaa-ajan asunnoille, varsinaisesta kiinteistöverosta erillisen, toisen asunnon veron. Vero on käytössä varsinkin turistialueilla.

Alankomaissa kunnat voivat kerätä ei-vakinaisilta asukkailta veroa, mutta vero kohdistuu henkilöihin, ei kiinteistöihin.

Yhdysvalloissa ainoastaan Minnesotan osavaltiossa vapaa-ajan asunnot oli luokiteltu omaan veroluokkaan vuonna 1992. Eikä Minnesotankaan luokittelu anna vapaa-ajan kiinteistöille mitään erikoiskohtelua, vaan arvostus on ”keskimääräinen”.

Britanniassa täysimääräinen Council Tax olettaa, että asunnossa asuu kaksi aikuista. Jos asunto ei ole kenenkään vakituinen asunto, veroa maksetaan vain puolet normaalimäärästä. Sääntö koskee myös vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajan asuntojen verotus on siis kevyempää kuin vakituisten asuntojen.

3.4 Liike- ja teollisuuskiinteistöt

Liike- ja teollisuuskiinteistöjen verokohtelu on yleensä kaikkein ankarinta. Maissa, joissa eri kiinteistötyypeille käytetään eri veroprosentteja tai arvostussuhde riippuu kiinteistötyypistä, liike-elämän kiinteistöillä on tavallisesti muita korkeampi prosentti tai arvostussuhde. Ruotsi muodostaa tosin tässäkin poikkeuksen. Alun perin kiinteistövero ei koskenut Ruotsissa muita kuin asuinkiinteistöjä ja liike-elämän kiinteistöt tulivat veron piiriin vasta vuodesta 1995 alkaen. Lisäksi Australiassa veron kohteena on pääasiassa ainoastaan maa ja on vaikea sanoa, miten ankaraa erilaisten kiinteistötyyppien verokohtelu on.

Liikekiinteistöt eivät kuitenkaan ole täysin vailla verohelpotuksia. Esimerkiksi Yhdysvalloissa joissakin osavaltiossa uuden tuotantolaitokset voivat saada ensimmäisinä vuosina verovapautuksia. Myös Britanniassa on rajoitettuja verohelpotuksia joillekin teollisuuskiinteistöille.

Erikoisryhmän liikekiinteistöissä muodostavat voimalaitokset sekä öljy- ja kaivosteollisuuden kiinteistöt. Suomessa voimalaitosten kiinteistöveroprosentille on yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi yläraja ja ydinvoimaloille vielä tätäkin korkeampi yläraja. Ruotsissa vesivoimaloiden kiinteistöveroprosentti on ollut välillä kaikkein korkein, mutta vuoden 1999 verotusta varten se laskettiin samaksi kuin muidenkin liike-elämän kiinteistöjen. Yhdysvalloissa monessa osavaltiossa voimalaitosten ja kaivos-toiminnan kiinteistöt arvostetaan korkeammalla prosentilla kuin muiden kiinteistöjen. Esimerkiksi Wyomigissa mineraalien tuotantokiinteistöt arvostetaan koko arvostaan, kun muiden kiinteistöjen arvostusprosentti on alle 10.

4. KIINTEISTÖVEROJÄRJESTELMÄT

4.1 Suomi

Suomen kiinteistövero otettiin käyttöön vuonna 1993 ja sillä korvattiin eräitä muita kiinteistöihin vaikuttaneita veroja, katumaksu, kiinteistötulon hankintaveron, asuntotulon verotus ja manttaalimaksu. Kiinteistövero on Suomessa puhtaasti objektivero, omistaja on aina verovelvollinen ja omistajan ominaisuuksilla ei ole vaikutusta⁵. Kiinteistövero on kunnallinen vero ja siitä tulevat tulot menevät kunnille. Kunnat saavat vapaasti päättää veroprosentin laissa määrättyjen rajojen sisällä.

Kunnan täytyy vahvistaa vähintään kaksi veroprosenttia, yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti. Kunnat voivat myös määrätä neljä muuta erillistä veroprosenttia. Yleisin näistä on muiden asuinrakennusten veroprosentti, joka käytännössä tarkoittaa lähes yksinomaan vapaa-ajan asuntoja. Lisäksi voimallaisilla ja erikseen ydinvoimallaisilla voi olla oma veroprosentti. Vuoden 1996 verotuksesta lähtien kunnat ovat voineet määrätä oman prosentin myös yhdistys- ja seurantaloille. Vuodesta 2000 lähtien kyseinen veroprosentti muuttuu yleishyödyllisten yhdistysten veroprosentiksi. Vuodesta 2001 alkaen kunnat voisivat lisäksi määrätä oman kiinteistöveroprosentin rakentamattomille rakennuspaikoille. Jos kunta ei ole määrännyt jotain valinnaisista veroprosenteista, kyseisille rakennuksille sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan myös kaikille maa-alueille. Maa- ja metsätalousmaa on vapautettu kiinteistöverosta kokonaan, mutta maa- ja metsätalouden tuotantorakennuksista ja niiden tonttimaan on veronalaisista.

⁵ Yleishyödyllisten yhdistystenkin mahdollinen veronalennus edellyttää myös käyttöä yleishyödylliseen tarkoitukseen.

Kiinteistöveroprosentit:

	1999	2000
Yleinen	0,20 – 1,00	0,50 – 1,00
Vakituiset asunnot	0,10 – 0,50	0,22 – 0,50
Muu asuinrakennus	0,20 – 1,00 ¹	0,50 – 1,00 ¹
Yhdistys- ja seurantalot ²	0,00 – 1,00	0,00 – 1,00
Voimalaitokset	0,20 – 1,40	0,50 – 1,40
Ydinvoimalaitokset ³	0,20 – 2,20	0,50 – 2,20
Rakentamattomat rakennuspaikat ⁴	-	1,00 – 3,00

¹ ei kuitenkaan 0,60 suurempi kuin vakituisten asuntojen

² Vuodesta 2000 yleishyödylliset yhteisöt

³ Vuodesta 2000 alkaen myös ydinpolttoaineen loppusijoituspaikat.

⁴ Voidaan periä vuodesta 2001 alkaen.

Kiinteistöveron määrä lasketaan varallisuusverotuksessa määrätyn (tai samoilla perusteilla lasketun) verotusarvon perusteella. Verotusarvo määrätään kaavamaisin perustein ja se määrätään erikseen tontille ja rakennukselle.

Tontin verotusarvo määrätään tonttihintakarttojen avulla. Kartan tonttien hinnat on laskettu ottamalla huomioon toteutuneiden kauppojen lisäksi mm. kunnan maapolitiikka ja kaavatiedot. Tonttihintakarttojen tietoa ei kuitenkaan suoraan oteta verotusarvoksi, vaan tavoitteena on 73,5 % karttojen ja arviointiohjeiden osoittamasta arvosta. Käyvän hinnan arvon nousu ei kuitenkaan suoraan vaikuta verotusarvoon. Verotusarvoa nostetaan vasta, jos se on alle 80 % tavoitearvosta, eikä silloinkaan tavoitearvoon. Korotuksen suuruus riippuu siitä kuinka kaukana edellisen vuoden verotusarvo on tavoite arvosta. Jos ero on 70 – 79 % korotus on kymmenen prosenttia ja jos ero on tätä suurempi on korotus 20 %, mutta vähintään 70 prosenttiin tavoitearvosta. Edellä kuvattu ei kuitenkaan koske maatilán tuotantorakennuksen rakennuspaikan arvostamista. Sen arvo lasketaan vastaavan suuruisen maatalousmaan arvosta kertomalla neljällä, joka puolestaan on saatu kertomalla maatalousmaan keskimääräinen tuotto seitsemällä.

Rakennusten verotusarvon määrääminen ei ole aivan yhtä yksinkertaista. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta olevan rakennuksen hankintamenon osa. Muiden rakennusten verotusarvo saadaan jälleenhankinta-arvon ja ikälennusten perusteella.

Jälleenhankinta-arvo määrätään valtiovarainministeriö vuosittain antaman päätöksen perusteella. Siinä määrätään yksityiskohtaisesti, mitä pitää ottaa huomioon jälleenhankinta-arvoa laskettaessa. Periaatteessa päätöksen perusteena on käytetty 70 prosenttia keskimääräisistä rakennuskustannuksista. Arvostuksessa ei oteta kuitenkaan huomi-

oon alueellisia eroja, eikä rakennuksen myyntiarvolla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ole merkitystä.

Verotusarvon saamiseksi jälleenhankinta-arvosta vähennetään vielä vuotuiset ikäalennukset. Ikäalennuksista on määrätty varallisuusverolaissa ja ne vaihtelevat rakennustyypeittäin. Ikäalennukset eivät voi kuitenkaan alentaa kiinteistön arvoa alemmaksi kuin 20 % kiinteistön jälleenhankinta-arvosta (40 % vesivoimaloiden osalta). Vauriot tai perusparannus voivat myös muuttaa kiinteistön arvoa.

Kiinteistön verotusarvo ei voi kuitenkaan olla missään tapauksessa sen markkina-arvoa suurempi. Tontin osalta verotusarvo heijastelee sen markkina-arvoa, mutta rakennusten osalta markkina-arvolla ei ole juurikaan tekemistä verotusarvon kanssa.

Lisäksi kiinteistöihin kohdistuu myös muita veroja ja niissä kiinteistöjä kohdellaan pääosin samoin kuin myös muuta omaisuutta. Tällaisia veroja ovat esimerkiksi luovutusvoiton verotus, varallisuusverotus, perintö- ja lahjaverotus ja varainsiirtovero. Samoja veroja on vaihtelevasti käytössä myös muissa käsitellyissä maissa, mutta niitä ei erikseen mainita elleivät ne nimenomaan kohdistu kiinteistöihin tai niillä on suurta merkitystä. Varainsiirtoveron osalta kiinteistöjen kohtelu poikkeaa Suomessa muista varainsiirtoveron alaisesta omaisuudesta. Veroprosentti on kiinteistöille korkeampi, 4 % kauppahinnasta.

4.2 Ruotsi

Ruotsin nykyinen kiinteistövero, Fastighetsskatt, hyväksyttiin 1984 ja on ollut käytössä vuodesta 1985. Nykyisen muotonsa se sai kuitenkin vasta vuoden 1991 verouudistuksen yhteydessä. Verouudistuksen tarkoituksena oli alentaa veroasteita ja laajentaa veropohjaa. Veropohjan laajentamispyrkimyksistä huolimatta muut kuin asuinrakennukset olivat vapautettuna kiinteistöverosta 1993-1995. Maa- ja metsätalousmaa ja maatalouden tuotantorakennukset eivät nykyisinkään kuulu kiinteistöveron piiriin.

Kiinteistöveron suuruudesta päättää parlamentti. Veron kerää verohallinto ja tulot menevät valtion budjettiin. Kiinteistöverolla verotetaan rakennuksia ja tonttimaata. Kiinteistöveron piiriin kuuluvat pientalot, vuokratalot, teollisuuskiinteistöt ja maatilalla sijaitseva pientalo tai tonttimaata pientalolle. Ruotsin erikoisuus on myös se, että ulkomailla sijaitsevia yksityiset asunnot kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin. Kaikissa tapauksissa kiinteistön omistaja on verovelvollinen. Uudet asuinkiinteistöt on vapautettu kiinteistöverosta ensimmäisten viiden vuoden osalta ja seuraavina viitenä vuotena niistä maksetaan puolet kiinteistöveron määrästä.

Veroprosentit kiinteistötyypeittäin.

	1995	1996	1997	1998	1999	Verotulo, 1996
Pientalo	1,50	1,70	1,70	1,50	1,50	62 %
Vuokratalo (asunto)	1,50	1,70	1,70	1,50	1,30	21 %
Liikehuoneistot	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10 %
Teollisuuskiinteistö	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50	7 %
Vesivoima – maanarvo	0,00	0,50	3,42	2,21	0,50	

Kiinteistöjen arvostus tapahtuu kuuden vuoden sykleissä. Joka kuudes vuosi kiinteistöille määritetään perusverotusarvo ja vuodesta 1996 lähtien arvostusten välisinä vuosina kiinteistöille on laskettu vuosittainen verotusarvo perusarvon ja alueen yleisen kiinteistöjen hintakehityksen perusteella. Ruotsissa on käytössä kattava ATK-pohjainen arvostusjärjestelmä. Arvostus perustuu markkina-arvoon ja arvostusarvon tavoitearvo on 75 % kiinteistön arvosta kaksi vuotta ennen arvostusvuotta. Asuntojen arvostettu arvo on hyvin lähellä 75 prosenttia markkina-arvosta arvostusvuonna, mutta arvostusten välillä arvostettu arvo ei välttämättä vastaa markkina-arvoa. Todellisuudessa yhden ja kahden perheen asuntojen arvostettu arvo on ollut keskimäärin 70,9 prosenttia markkina-arvosta ja vapaa-ajan asunnoille vastaava luku oli 74,6 %.

Kiinteistövero voidaan vähentää kuluna tuloverotuksessa, jos kiinteistöä on käytetty tulonhankintaan.

Muita kiinteistöihin kohdistuvia veroja Ruotsissa ovat muun muassa leimaverot, joka on yksityishenkilöiltä 1,5 % kauppahinnasta tai arvostetusta arvosta (korkeampi), muilta 3 % ja maksu kiinnitysten rekisteröinnistä on 2 %. Lisäksi kunnat voivat määrätä alueille, joilla suoritetaan tienrakentamista, kadunparannusmaksun. Maksua käytetään 1/3 kunnista, mutta sillä ei ole suurta taloudellista merkitystä.

4.3 Tanska

Tanskassa kiinteistöverotulot menevät sekä kunnille että maakunnille. Kiinteistöverot koostuvat maaverosta ja vuodesta 2000 eteenpäin yksityisasuntojen kiinteistöverosta. Koko kiinteistölle ja maapohjalle erikseen määritetään verotusarvo vuosittain markkina-arvojen perusteella. Maa- ja metsätalousmaa arvostetaan kuitenkin erikoissääntöjen mukaan, ottaen huomioon niiden käyttötarkoituksen.

Maaverot, Grundskyld, koostuu kahdesta eri verosta, joista toisen tuotto menee kunnille ja toisen maakunnille. Veron perustana on maan arvo. Kunnallinen maaverot voi

vaihdella 0,6 prosentista 2,4 prosenttiin kunnan päätöksen mukaan. Maakunnallinen maavero on sitä vastoin kiinteä 1 %. Maa- ja metsätalousmaalle on lisäksi asetettu alhaisempi yläraja kunnalliseen veroon. Vuonna 1998 se oli 1,5 % vuosille 1999 ja 2000 0,8 %. Kunnallinen maavero maa- ja metsätalousmaalle on puolestaan 0,57 %. Julkiset kiinteistöt on vapautettu kiinteistöverosta, mutta ne maksavat erillistä maksua, Dækningsafgift.

Vuodesta 2000 eteenpäin asumistulon verotus korvataan kiinteistön arvoverolla. Uusi vero koskee ainoastaan yksityisiä asunnonomistajia. Veroprosentti on 1 % 2 365 000 DKK asti ja ylimenevältä osalta 3 %. Eläkeläiset saavat verohelpotuksen. Veron tuotto jaetaan siten, että kunnat saavat 2/3 ja maakunnat 1/3.

4.4 Saksa

Kiinteistövero, Grundsteuer, on jaettu kahteen luokkaan. A-luokkaan kuuluvat maa- ja metsätalous ja B luokkaan muut kiinteistöt. Kiinteistöveron piiriin kuuluvat lähes kaikki kiinteistöt. Verosta vapautettuja ovat lähinnä viranomaiset, kirkot ja jotkut yleishyödylliset organisaatiot.

Kiinteistöjen arvostus tapahtuu vanhoissa osavaltiossa vuoden 1964 arvostettujen arvojen perusteella. Uusissa osavaltiossa maa- ja metsätalouskiinteistöjen arvostus perustuu vuoden 1964 arvioituun taloudelliseen arvoon ja muiden kiinteistöjen arvostus perustuu joko vuoden 1935 arvostettuihin arvoihin ja korvaavaan arvostukseen. Vuoden 1964 arvojen käyttäminen verotusarvojen perustana tarkoittaa tietenkin sitä, että verotusarvot eivät ole lähelläkään käyviä arvoja. Miettisen (1998) mukaan maa- ja metsätalouskiinteistöjen verotusarvot ovat noin 4 % markkina-arvoista. Uusien osavaltioiden vuoden 1935 arvojen käyttäminen on huomioitu perusveron määräytymisessä.

Kiinteistövero saadaan kaksivaiheisen prosessin kautta. Ensin verovirasto määrittää perusveron kiinteistöjen arvon ja kiinteistötyypin perusteella. Tämän jälkeen käytetään kuntien määräämää kiinteistöveroprosentti lopullisen kiinteistöveron määräämiseksi.

Perusvero määrätään seuraavasti:

- 6 promillea kaikkien maa- ja metsätalouskiinteistöjen verotusarvosta.
- Vanhoissa osavaltiossa
 - 2,6 promillea omakotitalojen ensimmäisestä 75 000 DM ja 3,5 promillea loppuista.
 - 3,1 promillea paritalojen verotusarvosta.

- 3,5 promillea muiden kiinteistöjen verotusarvosta.
- 5 – 10 promillea uusien osavaltioiden kiinteistöjen arvosta riippuen kiinteistön tyypistä ja kunnan luokituksesta.

Uusien osavaltioiden korkeammat promilleluvut selittyvät sillä, että vuoden 1935 kiinteistöjen arvot ovat alhaisemmat kuin vuoden 1964. Maa- ja metsätalouden korkeammat luvut selittyvät puolestaan sillä, että käytännössä muiden kiinteistöjen verotusarvot ovat korkeammat kuin maa- ja metsätaloudessa.

Kunnat saavat vapaasti päättää käyttämänsä kiinteistöveroprosentin. Vuonna 1994 keskimääräinen prosentti oli maa- ja metsätalouskiinteistöille 244 % ja muille kiinteistöille 404 %.

Kiinteistövero katsotaan kiinteistön käyttömenoiksi ja voidaan vähentää tuloverotuksessa.

Muita kiinteistöihin kohdistuvia veroja Saksassa ovat muun muassa elinkeinovero (Gewerbesteuer), jota yritykset maksavat voittojen ja pääoman perusteella ja se on kuntien tärkein tulonlähde, kiinteän omaisuuden siirtovero (Grunderwesteuer), joka on 3,5 % siirron arvosta. Lisäksi osassa kunnista, varsinkin turistialueella, on käytössä toisen asunnon vero. Myös kirkollisvero voi perustua kiinteistöveron määrään, mutta käytäntö on nykyään harvoin käytössä.

4.5 Alankomaat

Alankomaissa on käytössä kaksi kiinteistöveroa, Onroerende-zaak belasting, toisessa verovelvollinen on kiinteistön käyttäjä ja toisessa sen omistaja. Kiinteistöjen arvostaminen tapahtuu neljän vuoden välein ja asuinkiinteistöjen verotusarvon perustana on markkina-arvon ja muiden kiinteistöjen jälleenhankinta-arvo, jos se on korkeampi kuin markkina-arvo. Aikaisemmin kunnilla oli mahdollisuus valita arvostusperustaksi myös kiinteistön pinta-ala, mutta ainoastaan pieni osa kunnista käytti mahdollisuutta ja se on nykyään poistettu.

Kunnat voivat määrätä veroprosentin erikseen omistaja- ja käyttäjäverolle, sekä erikseen asuinkiinteistöille ja muille kiinteistöille. Veroprosenteille on kuitenkin asetettu joitain rajoituksia. Omistajavero ei saa olla yli 25 % suurempi kuin käyttäjävero. Asuinkiinteistöjen ja muiden kiinteistöjen veroprosentti ei saa puolestaan erota yli 20 prosenttia. Käytännössä suurin osa kunnista on ottanut käyttöön alhaisemman veroprosentin asuinkiinteistöille. Osittain tämä johtuu siitä, että nykyisen arvostussäännösten käytönoton myötä asuinkiinteistöjen hinnat nousivat enemmän kuin muiden kiinteistö-

jen. Myös kiinteistöveron kasvua on rajoitettu. Kiinteistöveron määrä ei saa kasvaa yhden vuoden aikana kuin rajoitetun määrän. Kunnan kiinteistöveropohja vaikuttaa myös kunnan valtiolta saamiin avustuksiin. Kunnan yleisestä avustuksesta vähennetään määrä, jonka se voisi kerätä kiinteistöveroina käyttäen tiettyä prosenttia.

Kiinteistöverosta on vapautettu muun muassa maa- ja metsätalouden tuotantomaa ja rakennukset, yleishyödyllisten ja uskonnollisten yhdistysten kiinteistöt. Myös Alankomaille tärkeät padot ja pumppuasemat on vapautettu verosta. Yleisten vapautusten lisäksi kunnat voivat vapauttaa kiinteistöjä oman valintansa mukaan.

Muita kiinteistöihin kohdistuvia veroja Alankomaissa ovat muun muassa parannusverot, joita kunnat voivat käyttää rahoittamaan infrastruktuurihankkeita. Veron perusta ei välttämättä ole kiinteistön arvo, se voi olla myös esimerkiksi kiinteistön pinta-ala. Lisäksi varainsiirtovero on 6 % myyntihinnasta tai markkina-arvosta.

4.6 Englanti⁶

Vuoden 1990 verouudistus muutti Ison-Britannian pitkään voimassa ollutta kiinteistöverojärjestelmää, jossa paikallisviranomaiset määräsivät veron kaikille kiinteistöille. Verouudistuksen myötä asuinkiinteistöjen vero poistettiin ja se korvattiin pääasiassa henkilöihin kohdistuvalla verotuksella. Community charge (yhteisömaksu) tai kuten se paremmin tunnettiin poll tax, oli kuitenkin erittäin epäsuosittu vero ja sen epäsuosio vaikutti jopa Margaret Thatcherin eroon pääministerin tehtävistä. Vuonna 1993 community chargen korvasi puolestaan council tax (kunnallisvero). Uusi vero kohdistuu asuinhuoneistoihin, mutta se ei ole puhdas kiinteistövero, vaan siinä on myös henkilöverotuksen piirteitä.

Samaan aikaan, kun community charge otettiin käyttöön, muiden kuin asuinhuoneistojen kiinteistöverotus siirrettiin keskushallinnolle. Kyseinen vero, national non-domestic rates, on yhtenäinen valtakunnallinen vero, mutta verotulot jaetaan kuitenkin asukasluvun mukaan paikallishallinnolle.

Council Tax

Council tax on puhtaasti paikallishallinnon vero, paikallishallinto määrää veron suuruuden ja saa myös verotulot. Veron suuruus määräytyy budjettiprosessin yhteydessä siten, että se on budjetoitu tulotarve vähennettynä paikallishallinnon muilla tuloilla

⁶ Myös Walesin kiinteistöverojärjestelmä on samanlainen kuin Englannissa. Skotlannin ja Pohjois-Irlannin osalta järjestelmässä on joitakin eroja.

(yleiset ja erikoisavustukset keskushallinnolta ja national non-domestic rates). Paikallisviranomaiset eivät voi kuitenkaan vapaasti määrätä budjetin kokoa, vaan keskushallinto voi rajoittaa sitä, jos se kasvaa ”liikaa” tai on ”liian” suuri.

Englannissa ja Walesissa on yhteensä 376 paikallisviranomaista, jotka ovat vastuussa council taxin keräämisestä omiin tarpeisiinsa sekä muiden paikallisviranomaisten, esimerkiksi poliisipiirien, tarpeisiin. Veron kerääminen tapahtuu yleensä kaupungin/kunnan toimesta. Verovuonna 1999/2000 council tax:in tulotarpeesta 53 % tulee veron kerääviltä paikallisviranomaisilta, 8 % poliisiviranomaisilta ja 39 % muilta viranomaisilta.

Veroa maksetaan asunnoista ja veron suuruus määräytyy asunnon arvoluokan mukaan. Asunnot on jaettu arvoluokkiin sen mukaan, mikä on ollut tai olisi niiden arvo 1.4.1991. Asuntojen arvoluokitusta ei muuteta, ellei siihen ole erityistä syytä. Syyt ovat esimerkiksi kiinteistön vahingoittuminen tai siihen tehdyt arvoa kohottaneet parannukset. Asuntojen hintojen muutokset eivät siis sinällään vaikuta asuntojen arvoluokitukseen council tax:ä varten. Järjestelmän oletuksena on, etteivät asuntojen suhteelliset hinnat muutu ja yleisen hintatason muutos voidaan ottaa huomioon veron suuruutta määrittäessä.

Arvoluokat Englannissa

Luokka	Asunnon arvioitu arvo 1.4.1991, puntaa	Veron suuruus suhteessa luokkaan D	Keskimääräinen vero Englannissa 1999/00
A	< 40 000	66,6 %	535
B	40 001 – 52 000	77,7 %	623
C	52 001 – 68 000	88,8 %	710
D	68 001 – 88 000	100 %	798
E	88 001 – 120 000	122,2 %	974
F	120 001 – 160 000	144,4 %	1149
G	160 001 – 320 000	166,6 %	1333
H	>320 000	200 %	1596

Koska suurin osa asunnoista on A-C luokissa on keskimääräinen vero per asunto verovuonna 1999/2000 656 puntaa.

Council tax ei ole kuitenkaan puhtaasti kiinteistön arvoon perustuva vero, vaan siinä on myös henkilöverotuksen piirteitä. Ensinnäkin verovelvollinen on pääsääntöisesti asukas, eikä omistaja. Toiseksi täysimääräisen veron oletuksena on, että asunnossa asuu kaksi aikuista. Jos asunto on vain yhden aikuisen vakituinen asunto, vähennetään veroa 25 %. Jos taas asunto ei ole kenenkään vakituinen asunto, on verovähennys 50 %. Tämä koskee myös vapaa-ajan asuntoja. Lisäksi kaikkia aikuisia ei välttämättä lasketa aikuisiksi veron määrittystä varten. Tällaisia ryhmiä ovat muun muassa opiskelijat

ja vammaiset. Eräissä tapauksissa asunto voidaan vapauttaa verosta kokonaan, joko pysyvästi, tietyksi ajaksi tai niin pitkäksi aikaa kuin se on tyhjillään. Esimerkiksi asunnot, joissa asuu pelkästään opiskelijoita tai alle 18-vuotiaita, on vapautettu verosta.

National Non-Domestic Rate (Uniform Business Rate)

NNDR on valtakunnallinen vero, jonka suuruuden keskushallinto määrää ja paikallisviranomaiset keräävät keskushallinnon puolesta. Verotulot puolestaan jaetaan takaisin paikallisviranomaisille niiden asukasluvun mukaan.

Veron piiriin kuuluvat muut kiinteistöt kuin asuinkiinteistöt. Veron perustana on kiinteistöjen vuokrausarvo. Vuokrausarvo määritetään viiden vuoden välein ja seuraava arvostus tapahtuu vuonna 2000. Veron määrä lasketaan hallituksen päättämän valtakunnallisen verokertoimen mukaan. Kerroin oli verovuonna 1999/2000 48,9 % ja se voi nousta vuosittain korkeintaan kuluttajahintaindeksin nousun verran. Vuonna 1995 veron määrä oli keskimäärin 3,1 % liikevaihdosta ja 19 % voitoista.

Verosta vapautettuja ovat muun muassa maatalousmaa ja rakennukset, kirkon kiinteistöt, majakat, jätehuollon kiinteistöt, puistot, vammaisten hoitoon tarkoitetut kiinteistöt. Lisäksi hyväntekeväisyysjärjestöjen veron alennus on 80-100 %. Teollisuuskiinteistöt saavat Pohjois-Irlannissa 15 % ja Skotlannissa 50 % kiinteistöveroalennusta. Lisäksi on olemassa erillisiä yritysalueita, joilla yritykset on vapautettu kaikista paikallisista veroista ja kaavoitusmaksuista. Tällöin kiinteistöveroprosentit lasketaan siten, ettei alueen sisällä joudu maksamaan korkeampaa kiinteistövero kuin sen ulkopuolella.

Lisäksi kiinteistöihin kohdistuu Britanniassa esimerkiksi leimaverot, joka on 1 % 60 000 puntaa ylittävältä osalta.

4.7 Yhdysvallat

Yhdysvaltojen verojärjestelmän periaatteena on, että liittovaltio saa verotulonsa tuloverosta, osavaltiot myyntiverosta ja paikallishallinto kiinteistöverosta. Vaikka jako ei olekaan enää näin selväpiirteinen, on kiinteistövero edelleen paikallishallinnon pääasiallinen verotulojen lähde. Paikallisella tasolla on lähes 30 000 erillistä hallintoyksikköä, jotka saavat tuloja ja päättävät kiinteistöveroista. Näitä ovat kunnat, piirikunnat, koulupiirit ja mahdolliset muut erikoisveropiirit. Erikoisveropiirit on yleensä perustettu huolehtimaan jostakin yksittäisestä tehtävästä, joita voivat olla esimerkiksi palo- ja pelastustoimi, sairaanhoito, hautausmaat ja tulvasuojelu. Yhtä kiinteistöä kohden

on siis yleensä useampia hallintoyksiköitä, jotka verottavat sitä kiinteistöveroilla. Koulupiirien verot ovat noin 40 % kiinteistöverosta, piirikunnille menee noin 22 % ja kunnille 20 %. Loput menevät erikoishallintoyksiköille ja joissakin osavaltiossa myös osavaltionhallinnolle.

Yhdysvalloissa kiinteistöverotus on osa omaisuusveroa (property tax) eli kiinteistöjen lisäksi verotuksen piiriin kuuluu myös muu omaisuus, kuten koneet ja laitteet, varastot, ajoneuvot ja huonekalut. Muun kuin kiinteistöomaisuuden merkitys on kuitenkin vähäisempi ja osuus verotettavan omaisuuden arvosta on ollut laskussa ja oli 1991 alle 10 %. Osassa osavaltioita muu omaisuus on kokonaan vapautettu verosta ja osa verottaa ainoastaan yritysomaisuutta. Lisäksi muun omaisuuden arvostaminen tapahtuu yleensä olettamalla sen olevan jokin osuus kiinteistön arvosta.

Kiinteistöveron suuruus määrätään yleensä verottavien hallintoyksiköiden budjettiprosessin yhteydessä. Kiinteistöveroilla kerätään muiden tulonlähteiden jälkeen jäävä rahoitustarve. Kiinteistöveroprosentti saadaan jakamalla kiinteistöveroilla rahoitettava osuus alueella olevien kiinteistöjen (mahdollisesti myös muun omaisuuden) arvostetulla arvolla.

Vaikka paikallistason hallintoyksiköt määräävätkin kiinteistöverotuksen tason, vaikuttavat kiinteistön efektiiviseen veroprosenttiin myös arvostusperiaatteet, joita kyseiseen kiinteistöön sovelletaan. Arvostamisperiaatteista päättävät osavaltio ja käytännössä on suuria osavaltiokohtaisia eroja. Arvostaminen perustuu pääsääntöisesti markkina-arvoon, mutta verotusarvon suhde markkina-arvoon voi vaihdella osavaltioittain ja kiinteistötyypeittäin. 1992 Census of Governmentin mukaan 20 osavaltiota ja District of Columbia käyttävät markkina-arvoa ja 15 osavaltiota jotakin prosenttiarvoa kiinteistön markkina-arvosta tai jotakin muuta yhtä prosenttiarvoa kaikille kiinteistöille. 14 osavaltiota oli ottanut käyttöön arvostusluokat, joiden mukaan eri kiinteistötyypit arvostetaan. Omistusasunnot ja maatalouskiinteistöt ovat tyypillisesti alemmissa arvostusluokissa.

Eri kiinteistötyyppien suhteelliseen verotukseen voidaan vaikuttaa myös muuten kuin arvostusluokilla. Osavaltiot ovat ottaneet vaihtelevasti käyttöön eri keinoja suosia joi-tain kiinteistötyyppejä tai kiinteistön omistajia. Kiinteistöt voidaan arvostaa niiden nykyisen käytön mukaan eikä markkina-arvon mukaan, kiinteistöt voivat saada osittaisen tai täydellisen verovapautuksen tai kiinteistöjen arvon nousua voidaan rajoittaa.

Melkein kaikissa osavaltioissa voidaan kiinteistöjä arvostaa myös niiden nykyisen käyttötarkoituksen mukaan eikä niiden markkina-arvon mukaan. Tällaisten arvostus-sääntöjen tarkoituksena on antaa veroetu tietyille kiinteistön käyttötarkoitukselle ja niitä käytetään muun muassa maatalouskiinteistöihin ja historiallisiin kiinteistöihin.

Omistusasunnoille on osittaisia verovapautuksia lähes joka osavaltiossa. Tällöin tietty osa kiinteistön arvosta on kiinteistöverosta vapaata. Verovapautukset koskevat joissakin osavaltiossa kaikkia omakotitaloja, kun osassa vapautus on annettu vain erityisryhmille, kuten vanhuksille, vammaisille ja veteraaneille. Joissakin osavaltioissa vähätuloiset kiinteistön omistajat voivat saada myös osavaltiolta hyvitystä maksetuista kiinteistöveroista, jos ne ylittävät tietyn osuuden veronmaksajan tuloista. Tällä pyritään estämään se, ettei kiinteistövero taakka muodostu liian suureksi veronmaksajien tuloihin nähden.

Myös yritykset voivat saada kiinteistöverohelpotuksia uusille teollisuuslaitoksille. Verovapautuksilla pyritään houkuttelemaan uusia investointeja ja niiden kesto on yleensä alle 10 vuotta.

Yhdysvalloissa kiinteistövero on vähennyskelpoinen liittovaltion tuloverotuksessa. Tämä koskee yritysten lisäksi myös luonnollisia henkilöitä. Nämä eivät kuitenkaan voi vähentää kiinteistöveroja kuin tiettyyn rajaan asti.

Muita kiinteistöihin vaikuttavia veroja Yhdysvalloissa ovat muun muassa kiinteistöjen siirtovero (Real estate transfer tax), joka on voimassa 36 osavaltiossa ja on yleensä 1-5 % siirron arvosta, Parannusverot (Betterment tax), joita käytetään vaihtelevasti ja kerätään yleensä infrastruktuurin parannushankkeisiin. Veron perustana ei yleensä ole kiinteistön arvo vaan esimerkiksi julkisivun pituus tai etäisyys yleiseltä tieltä.

4.8 Australia

Australian kiinteistöverojärjestelmä on poikkeava siinä suhteessa, että kiinteistövero koskee pääasiassa ainoastaan maan arvoa. Rakennuksista ei siis yleensä joudu maksamaan kiinteistövero. Kiinteistövero koostuu pääasiassa kahdesta verosta, joista merkittävämpi municipal rates (kunnallisvero) on paikallishallinnon vero ja land tax (maavero) on osavaltion vero. Lisäksi on kaksi vähämerkityksistä kiinteistöveron tyyppistä veroa. Kolmessa osavaltiossa kiinteistönomistajan joutuvat osallistumaan palokunnan ylläpitoon, property owners' contribution to fire brigades ja Melbournessa ja Pearthissä on metropolitan improvement tax. Myös muita samantyyppisiä veroja on käytössä paikallisesti.

Kiinteistöjen arvostusperiaatteet vaihtelevat osavaltiosta toiseen ja useimmissa osavaltioissa arvostusperiaatteet voivat vaihdella myös osavaltioiden sisällä. Lähes aina kiinteistöveron perustana on kuitenkin pelkän maan arvo. Tyypillisesti maan arvo arvostetaan huomioimatta mitään maalle tehtyjä parannustöitä (unimproved value). Australi-

assa kiinteistön arvostettuun arvoon ei siis yleensä vaikuta rakennusten arvo, ainoastaan maan. Omistaja on aina verovelvollinen.

Municipal rates on paikallishallinnon vero ja veron suuruus määrätään budjettiprosessin yhteydessä. Vero koostuu yleensä kiinteästä osasta ja osasta, joka määräytyy kiinteistön (maan) arvon perusteella. Veroprosentit ja kiinteät maksut voivat vaihdella kiinteistötyypeittäin ja tässäkin kohdin osavaltioissa on erilaisia käytäntöjä. Lisäksi joissakin osavaltioissa on asetettu rajoituksia veron suuruudelle. Veromäärän kasvu voi esimerkiksi olla rajoitettu vastaamaan korkeintaan kuluttajainhintaindeksin nousua. Veron piiriin kuuluu lähes koko maapohja. Ainostaan joillakin syrjäseuduilla maa on vapautettu verosta sillä perusteella, etteivät ne hyödy paikallishallinnon tuottamista palveluista. Lisäksi joidenkin yleishyödyllisten ja uskonnollisten järjestöjen käytössä oleva maa on vapautettu verosta. Alhainen veronmaksukyky voi myös olla perusteena verohelpotuksille, esimerkiksi eläkeläisille. Veroon saattaa liittyä myös muita kiinteitä maksueriä riippumatta kiinteistön arvosta, joilla rahoitetaan joitakin erillisiä palveluja kuten jätehuoltoa.

Land tax on puolestaan osavaltioiden vero. Sen veropohja ei ole kuitenkaan niin laaja kuin paikallishallinnon verossa. Vuosina 1996-97 Victoria oli ainut osavaltio, jossa maanviljelysmaa ja omistusasuntojen tontit olivat veron piirissä. Northern Territory ei puolestaan käytä land taxia ollenkaan. Lisäksi vero on progressiivinen. Kiinteistöt ovat verosta vapaat tiettyyn rajaan asti ja sen ylimenevältä osalta veroprosentti nousee porrastetusti. Raja-arvot ja veroprosentit vaihtelevat osavaltioittain.

Muita kiinteistöihin kohdistuvia veroja Australiassa ovat muun muassa leimavero (contracts and conveyancing duty), joka on merkittävä tulonlähde osavaltiolle ja vuokrausleimavero (lease duty), joka maksetaan maanvuorauksen yhteydessä ja pääomavero.

LÄHTEET

- Arhippainen, M ja Pyykkönen, P. (1999). Kiinteistövero kunnallistaloudessa - Kiinteistöveron veropohja, kuntien veropohja ja alueiden väliset tulonsiirrot: Tutkimustehtävä ja tutkimuksen aineistokuvaus. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita N:o 24.
- Fisher, R. C. (1996). *State and Local Public Finance*, 2. edition. Irwin, Chicago.
- IMF. (1998). *Government Finance Statistics Yearbook*.
- Intercantinal Fiscal Information Commission. (1999). The advantages of the swiss tax system.
- Kauko, T. (1993). Kiinteistöverojärjestelmien kansainvälinen vertailu. VATT, keskustelualoitteita 55.
- Mieskowski, P. & Zodrow, G. R. (1989). Taxation and the Tiebout Model: The Differential Effects of Head Taxes, Taxes on Land Rents, and Property Taxes. *Journal of Economic Literature*, Vol XXVII, September, 1098-1146.
- OECD. (1998). *Revenue Statistics*.
- OECD. (1999). Taxing powers of state and local government. *Tax policy studies*, No. 1.
- Söderström, L. (1998). Fiscal federalism: the Nordic way. Teoksessa: Rattsø (toim.). *Fiscal Federalism and State-Local Finance; The Scandinavian Perspective*. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Tax Bureau, Ministry of Finance, Japan. (1999). Japanese tax system. [Http://www.mof.go.jp/english/zei/report2/zc001a.htm](http://www.mof.go.jp/english/zei/report2/zc001a.htm). 23.4.1999.
- Viherkenttä, T. (1993). *Uusi kiinteistövero*, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki.
- Youngman, J. M. & Malme, J. H. (1994). *An International Survey of Taxes on Land and Buildings*. Kluwer Law & Taxation Publishers, Deventer.

Suomi

- HE 29/1998. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.
- HE 100/1999. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.
- Laki kiinteistöverolain muuttamisesta. 1026/1999.
- Laki kiinteistöverolain muuttamisesta. 476/1998.
- Kiinteistöverolaki 654/1992.
- KM 1989:2. Kiinteistöverotoimikunnan mietintö.
- Valtiovarainministeriön päätös rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista, 875/1998.
- Varallisuusverolaki 1537/1992.

- Viherkenttä, T. (1993). Uusi kiinteistövero. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki.
- Verohallinto (1999). Vero-ohjeet, Kiinteistövero, <http://www.vero.fi/vero-ohjeet/kiinteistovero.html>, 17.5.1999.
- Verohallinto (1999). Vero-ohjeet, Kiinteistön verotusarvon määrittäminen, <http://www.vero.fi/vero-ohjeet/verotusarvo.html>, 17.5.1999.
- Verohallinto (1999). Vero-ohjeet, Verohallituksen päätös kiinteistön verotusarvosta – 98, <http://www.vero.fi/vero-ohjeet/kiinteistonverotusarvo98.html>, 17.5.1999.

Ruotsi

- Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.
- Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt
- Riksskatteverket. (1998). Skattestatistisk Årsbok 1998.
- Riksskatteverket. (1999). Information om fastighetsskatt och fastighetstaxering. <Http://www.rsv.se/gemensamt/oss/privatfastighet.html>. 23.4.1999.
- SOU (1999). Begränsad fastighetsskatt. Statens offentliga utredningar (1999:59). Finansdepartementet.
- Swedish National Tax Board. (1998). The Swedish tax system. RSV 346B, edition 3.

Tanska

- Johansen, H. L. (1999), Sähköposti 10.5.1999. hjf@skm.dk. Ministry of taxation, Tanska.
- Statens information. (1999). danmark.dk. <http://www.danmark.dk/hr/owa/danmark.dk>. 20.6.1999.

Saksa

- Bundesministerium der Finanzen. (1997). An ABC of Taxes in the Federal Republic of Germany.
- Miettinen, M. (1998), Maatalouden verotus Saksassa, MTTL tutkimuksia 228.
- Statistischen Bundesamt Deutschland. (1999). Steuern. <Http://194.95.199.6/basis/d/fist/fist01.htm>. 3.5.1999.

Alankomaat

- Ministry of the Interior and Kingdom Relations. (1999). Municipal Taxes.

Ministry of Finance. (1999). Taxation in the Netherlands.
[Http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/taxneth.htm](http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/taxneth.htm). 20.10.1999.

Iso-Britannia/Englanti

DETR. (1999). A plain English guide to the Local Government Financial Settlement. The Local Development Group. Department of the Environment, Transport and the Regions. <http://www.local.doe.gov.uk/lginfo.htm>. 8.6.1999.

DETR. (1999). Modernising local government, Business rates. Local Government Finance Consultation Papers. Department of the Environment, Transport and the Regions. <http://www.local.detr.gov.uk/finance/consult.htm>. 8.6.1999.

DETR. (1999). The council tax. The Local Development Group. Department of the Environment, Transport and the Regions.
<http://www.local.doe.gov.uk/finance/ctax/ctax.htm>. 9.4.1999.

DETR. (1999). The council tax – valuation, banding and appeals. The Local Development Group. Department of the Environment, Transport and the Regions.
<http://www.local.doe.gov.uk/finance/ctax/ctaxval.htm>. 9.4.1999.

Statistical Information Service. (1999). Council Tax Demands & Precepts 1999-2000.
<http://www.ipf.co.uk/sis/GeneralInformation/CouncilTax/ctax.htm>. 8.6.1999.

Dinot, A. & Stears, G. (1997). A Short Survey of the British Tax System. IFS,
<http://www.ifs.org.uk/research/misc/uktaxsurvey.htm>. 8.4.1999.

USA

ACIR. (1995). Significant Features of Fiscal Federalism, Vol. 1, Budget Processes and Tax Systems. Advisory Commission on Intergovernmental Relations.

Fisher, R. C. (1996). State and Local Public Finance, 2. edition. Irwin, Chicago.

Minnesota Taxpayers Association. (1998). Understanding Your Property Taxes. Minnesota Taxpayers Association, St. Paul.

US Census Bureau. (1992). 1992 Census of Governments, Vol. 2, Taxable Property Values, No. 1.

US Department of Agriculture. (1996). Farm Real Estate Values.
http://usda.mannlib.cornell.edu/cgi-bin/ess_agency.cgi?ERS.

Australia

Gabbitas, O. & Eldridge, D. (1998). Directions for State Tax Reform. Productivity Commission Staff Research Paper. AusInfo, Canberra, May.

Taxation Policy Elective. (1994). Review of Western Australian State Taxes 1994. Murdoch University Electronic Journal of Law, Vol. 1, No. 4.