

*Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen  
työpapereita*

*Pellervo Economic Research Institute  
Working Papers*

**N:o 33 (heinäkuu 2000)**

**KIINTEISTÖVERON KOROTTAMISEEN LIITTYVÄT  
ERITYISKYSYMYKSET**

**Suhde valtionosuusjärjestelmään sekä  
arviointiperusteiden eroihin liittyvät ongelmat<sup>1</sup>**

**Max Arhippainen**

**Perttu Pyykkönen**

**Helsinki (heinäkuu 2000)**

ISBN 952-5299-19-8

ISSN-1455-4623

---

<sup>1</sup> Työpaperi on osa PTT:n tutkimusprojektia ”Kiinteistövero kunnallistaloudessa - kiinteistöveron veropohja, kuntien veropohja ja alueiden väliset tulonsiirrot”. Tutkimukseen on saatu rahoitusta Kunnallisan kehittämissäätiöltä. Tutkijat kiittävät Kuntaliiton asiantuntijoita sekä PTT:n muita tutkijoita kommentista.

**MAX ARHIPAINEN JA PERTTU PYYKKÖNEN. 2000. NÄKÖKOHTIA KIINTEISTÖ-VERON MUUTOSMAHDOLLISUUKSIIN. Suhde valtionosuusjärjestelmään sekä arviointiperusteiden eroihin liittyvät ongelmat.** Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita n:o 33. 55 s. ISBN 952-5299-19-8, ISSN-1455-4623.

**TIIVISTELMÄ:** Paineet kuntien veropohjan laajentamiseksi ovat lisääntyneet. Keinoja tähän ovat esimerkiksi kiinteistöverotuksen kiristäminen ja kiinteistöveropohjan laajentaminen. Tämä työpaperi on osa laajempaa tutkimushanketta kiinteistöveron merkityksestä kunnallistaloudessa, jossa kiinnitetään huomiota niin kiinteistöveron veropohjaan, kuntien veropohjaan kuin alueiden välisiin tulonsiirtoihin. Tässä työpaperissa keskitytään eräisiin erityiskysymyksiin kiinteistöveron korottamismahdollisuuksiin liittyen. Kiinteistöverojärjestelmän ja nykyisen valtionosuusjärjestelmän suhde sekä verotusarvojen määrittämiseen liittyvät ongelmat ovat päähuomion kohteena. Muutosten vaikutuksia kuntien nettotuloihin arvioidaan sekä matemaattisesti kaavamuodossa että koelaskelmin. Tutkimuksessa tarkastellaan erikseen kiinteistöveron tuoton nousua, kiinteistöveron poistamista valtionosuuksien tasauksesta sekä näiden kahden toimenpiteen yhtäaikaista toteuttamista. Nämä muutokset muuttavat kuvaa eri kuntien nettohyödyistä tavalla joka usein voi vaikuttaa sattumanvaraiselta ja olevan jopa ristiriidassa toimenpiteen varsinaisen tavoitteen kanssa. Paperin toisessa osassa tarkastellaan verotusarvojen mahdollisia alueellisia eroja. Oikeudenmukaisen verotuksen saavuttaminen edellyttää verotusarvojen melko yhdenmukaisia arvostusperiaatteita, joten havaitut epäsystemaattiset erot verotusarvojen määrittämisessä on katsottava olevan ongelma tasavertaisuuden kannalta, mikäli kiinteistöverorasitusta lisätään.

**Avainsanat:** Kiinteistövero, kuntatalous, valtionosuudet

**MAX ARHIPAINEN AND PERTTU PYYKKÖNEN. 2000. ASPECTS OF CHANGING THE TAXATION OF REAL PROPERTY. Relationship with the state subsidies for municipalities and problems related to the measurement of value.** Pellervo Economic Research Institute Working Papers No. 33. 55 s. ISBN 952-5299-19-8 ISSN-1455-4623.

**ABSTRACT:** Pressures to broaden the tax base of the local communities in Finland have increased. One option is to increase the tax rate in local tax of real property, another to broaden the corresponding tax base. This study is part of a broader research project on the significance of the local tax on real property. The project focuses on the tax base of the local tax on real property, the tax base of the local communities and the tax flows between regions. This study examines some special problems related to raising the income from the local tax on real property. The relationship between the tax changes and the state subsidies for municipalities is the main question of interest. The effects of changes in the system are examined both by formal analysis and by test calculations for the Finnish local communities. An increase in the tax income, excluding of taxes on real property from the compensation calculations of system for state subsidies for municipalities, and finally both these measures carried out at the same time, are separately analyzed. In these policy scenarios the net benefit of different local communities in a way that often can appear random and even in conflict with the original aim of the measure. In the second part of the paper possible differences between the taxation values are examined. A fair taxation system requires that the taxation values are set by equal principles. Therefore the unsystematic differences variations in the taxation values that are found have to be seen as a problem from egalitarian point of view, if the tax burden on real property is to be increased.

**Key words:** Taxation of real property, local community economics, the state subsidies for municipalities

# SISÄLLYSLUETTELO

|  | Sivu      |
|--|-----------|
| <b>1. JOHDANTO</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>2. KIINTEISTÖVERON MUUTOSTEN SUHDE VALTIONOSUUSJÄRJESTELMÄÄN</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.1 Suomen valtionosuusjärjestelmä</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.2 Yleistä kiinteistöveron muutoksen vaikutuksesta valtionosuuksien tasaukseen</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2.3 Kiinteistöveron tuoton nousun vaikutus valtionosuuksien muutos huomioiden</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2.4 Kiinteistöveron jättäminen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle ..</b>   | <b>17</b> |
| <b>2.4 Kiinteistöverotulojen korotuksen ja kiinteistöverojen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen yhteisvaikutus</b> ..... | <b>26</b> |
| <b>3. VEROTUSARVOJEN EROIHIN LIITTYVÄT ONGELMAT</b> .....  | <b>37</b> |
| <b>3.1 Yleistä</b> .....   | <b>37</b> |
| <b>3.2 Asunto-osakeasuntojen ja omakotitalojen arvostuserot suuralueitten välillä</b> .....  | <b>38</b> |
| <b>3.3 Omakotitalojen ja kesämökkien arvostuserot kuntien välillä</b> .....  | <b>40</b> |
| <b>4. YHTEENVETO</b> .....   | <b>43</b> |
| <b>LÄHTEET</b> .....   | <b>47</b> |
| <b>LIITE (Kunnittaiset luvut koelaskelmien tuloksista)</b> .....   | <b>48</b> |

## **LUETTELO TAULUKOISTA**

- 2.1. Kuntien tulojen muutos ja hyöty kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamisesta valtionosuuksien muutosten huomioimisen jälkeen.
- 2.2. Kuntien tulojen muutos, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.
- 2.3. Kuntien tulojen muutos ja hyöty kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamisesta, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.
- 3.1 Asunto-osakeyhtiöiden yhteenlaskettu verotusarvo suhteessa samojen alueiden asunto-osakeyhtiöiden laskennalliseen markkina-arvoon eri suuralueilla
- 3.2 Luonnollisten henkilöiden vakituisten asuinkiinteistöjen yhteenlaskettu verotusarvo suhteessa samojen alueiden omakotitalokiinteistöjen yhteenlaskettuun markkina-arvoon eri suuralueilla
- 3.3 Kuntien jakautuminen eri luokkiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan omakotitalojen verotusarvon suhde keskimääräisiin kauppahintoihin poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta.
- 3.4 Kuntien jakautuminen eri luokkiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan muiden kuin vakituisten asuntojen verotusarvon suhde keskimääräisiin kauppahintoihin poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta.

## **LUETTELO KUVIOISTA**

- 2.1 Kuntien kokonaisverotuottojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin kiinteistöverotulojen kasvaessa
- 2.2 Kuntien kokonaisverotuottojen ja muiden verojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauslaskelman ulkopuolelle
- 2.3 Kuntien kokonaisverotuottojen ja muiden verojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin, jos kiinteistöverotulot kasvavat ja kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauslaskelman ulkopuolelle

## **LUETTELO KARTOISTA**

- 2.1 Kuntien jakautuminen eri ryhmiin tulojen muutoksen mukaan, jos kiinteistöverot kaksinkertaistetaan ja otetaan huomioon valtionosuuksissa tapahtuvat muutokset (ks. taulukko 2.1).
- 2.2 Kuntien jakautuminen eri ryhmiin tulojen muutoksen mukaan, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle (ks. taulukko 2.2).
- 2.3 Kunnan tulojen muutos mk/asukas, jos kiinteistöverotulot kaksinkertaistetaan ja samalla kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.

## 1. JOHDANTO

Kuntien kiinteistöverotulot ovat Suomessa pienemmät kuin useimmissa muissa OECD-maissa.<sup>2</sup> Suomessa onkin viime vuosina keskusteltu kiinteistöveron merkityksen kasvattamisesta. Keskustelu kiinteistöveroista on vilkastunut entisestään kevään ja kesän 2000 aikana, kun kuntatalouden ja valtionosuuksien selvitysmies Jukka Pekkarinen on toistuvasti nostanut esiin kiinteistöverotuksen kiristämisen ja kiinteistöveropohjan lisäämisen kunnallistalouden mahdollisena vahvistajana.

Pellervon taloudellisessa tutkimuslaitoksessa toteutetussa tutkimushankkeessa tavoitteena on ollut selvittää, miten eri tuotannontekijöiden, ja varsinkin erilaisten kiinteän omaisuuden muotojen erilainen verotuskohtelu vaikuttaa alueelliseen tasapainoon, kun tuotannontekijätulot ovat jakautuneet eri tavalla eri kunnissa. Tutkimuksessa selvitetään, miten kiinteistövero ja eri kiinteistömuotojen erilainen verotuskohtelu vaikuttavat kuntien veropohjaan, millaisia tulovirtoja alueiden välille syntyy, kun kiinteistövero määrätään sijaintiperiaatteella maksajan asuinpaikasta riippumatta, miten suuri vaikutus kiinteistöjen erilaisella verotuskohtelulla on alueiden välisiin tulovirtoihin ja miten kiinteistöverotus suhtautuu tuotantovarallisuuteen kohdistuvaan muuhun verotukseen.

Tutkimushankkeen suunnittelu alkoi jo vuonna 1997, ja Kunnallisalan kehittämissäätömyönsi hankkeelle rahoituksen vuonna 1998. Huomattavien aineistoon liittyvien ongelmien vuoksi varsinaisen tutkimustyön aloittaminen viivästyi vuoden 1999 kevääseen.

Marraskuussa 1999 tutkimushankkeesta julkaistiin kaksi työpaperia. Työpaperissa no 24 (Arhippainen ja Pyykkönen 1999) esiteltiin hyvin seikkaperäisesti tutkimusta varten Verohallituksesta hankittu hyvin laaja ja ainutlaatuinen aineisto. Paperissa esiteltiin lisäksi tutkimuksen tausta, tavoitteet ja teoreettinen perusta sekä kuvattiin esimerkkien avulla tutkimusaineiston analysointimahdollisuuksia. Työpaperissa no 25 (Huovari ym. 1999) verrattiin kiinteistöverojärjestelmiä eräissä OECD-maissa. Aikaisemmista vertailuista poiketen tarkastelussa kiinnitettiin erityistä huomiota eri kiinteistötyyppien verokohteluun sekä kiinteistöverotulojen merkitykseen suhteessa paikallishallinnon kokoon ja muihin tuloihin.

Kiinteistöverotuksen laajentamista perustellaan paitsi kansainväliseen verotuksen harmonisoinnilla myös sillä, että kiinteistöt ovat melko liikkumattomia. Mitä liikkuvampaa veropohja on, sitä hankalampaa on sen verottaminen ja sitä suuremmat ovat veron haittavai-  
kutukset. Siksi kiinteistöveroa onkin pidetty hyvänä paikallistason verona.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ks. Huovari ym (1999).

<sup>3</sup> Myös näitä kysymykset käsitellään yksityiskohtaisemmin Huovarin ym (1999) työpaperissa.

Kiinteistöveron tuottoa voidaan lisätä siis joko kiristämällä nykyistä verotusta tai laajentamalla kiinteistöveropohjaa. Valtioneuvoston päätöksillä nykyistä kiinteistöverotusta onkin jo kiristetty viime vuosina, vaikka kunnat määräävät lopullisen kiinteistöveroprosentin. Verotuksen kiristäminen on toteutettu kiinteistöveroprosentin alarajoja nostamalla sekä vuonna 1999 että uudelleen vuonna 2000. Näiden muutosten vaikutuksia on arvioitu tähän tutkimuskokonaisuuteen liittyvässä toisessa työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000a), jossa kuvataan yksityiskohtaisesti kuntien välisiä kiinteistöverovirtoja nykyisessä kiinteistöverojärjestelmässä. Kiinteistöveropohjan laajennusta ei ole vielä toteutettu, vaikka sen suuntaisia ehdotuksia onkin ollut. Suomessa laajennus voisi koskea lähinnä maatalous- ja metsämaata, jotka on tällä hetkellä vapautettu kiinteistöverosta. Tätä kysymystä tarkastellaan tutkimusprojektin kolmannessa samaan aikaan ilmestyvässä työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).

Tässä työpaperissa tarkastellaan lähemmin niitä erityiskysymyksiä, jotka liittyvät kiinteistöveron korottamismahdollisuuksiin. Huomiota kiinnitetään kiinteistöverojärjestelmän ja kuntien valtionosuusjärjestelmän suhteeseen sekä kiinteistöjen verotusarvojen määräytymiseen liittyviin ongelmiin.

Kiinteistöverotulot vaikuttavat kuntatalouteen paitsi suoraan myös kuntien laskennallisiin verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen kautta. Tämä muuttaa kuvaa eri kuntien nettomääräisestä tulomuutoksesta veromuutosten yhteydessä. Kiinteistöveron suhdetta nykyiseen valtionosuusjärjestelmään tarkastellaan yksityiskohtaisesti tämän työpaperin toisessa luvussa. On kuitenkin todennäköistä, että kuntatalouden selvitysmiehen, Jukka Pekkarisen meneillään olevassa työssä ehdotetaan muutoksia paitsi kiinteistöverotukseen myös valtionosuuksien tasaukseen ja yhteisöveron jakoperusteisiin. Näitä muutoksia ei ole luonnollisestikaan pystytty ennakoimaan tässä vaiheessa.

Kiinteistöveron tuoton nousun vaikutusta arvioidaan sekä teoreettisesti laskentakaavojen että konkreettisten koelaskelmien avulla. Koelaskelmissa tarkastellaan ensiksi kiinteistöveron korotuksen vaikutusta kuntien nettotuloihin nykyisen valtionosuusjärjestelmän puitteissa. Toiseksi tarkastellaan valtionosuusjärjestelmän tasausperusteiden muutoksen (tasausjärjestelmä ilman kiinteistöveroä) vaikutusta kuntien talouteen. Kolmanneksi tarkastellaan kiinteistöveron korotuksen ja valtionosuusjärjestelmän muutoksen yhteisvaikutusta.

Oikeudenmukaisen verotuksen saavuttaminen edellyttää verotusarvojen melko yhdenmukaista arvostuskäytäntöä. Jos kiinteistöveroä korotetaan, arvostusperiaatteiden yhtenäisyyden merkitys korostuu. Tämän takia kolmannessa luvussa selvitetään, onko kiinteistöjen arvostusperiaatteissa alueellisia eroja.

## 2 KIINTEISTÖVERON MUUTOSTEN SUHDE VALTION- OSUUSJÄRJESTELMÄÄN

### 2.1 Suomen valtionosuusjärjestelmä

Kunnan verotulojen muuttuessa myös valtionosuudet muuttuvat monimutkaisen tasausjärjestelmän takia. Niinpä kiinteistöveron tuoton lisäys ei vaikuta kuntien tuloihin pelkästään lisääntyneinä verotuloina.

Kuntien valtionosuusjärjestelmä<sup>4</sup> uudistettiin vuoden 1997 alusta. Järjestelmä perustuu yhtäältä kunkin kunnan valtionosuustarpeen laskennalliseen määrittelyyn ja toisaalta valtionosuuksien tasaukseen kuntien laskennallisten verotulojen perusteella. Järjestelmällä pyritään tasaamaan kuntien veropohjan eroja. Valtionosuuksia hallinnoidaan kolmessa eri ministeriössä (sisäasiain-, opetus- sekä sosiaali- ja terveysministeriö).

Sisäasiainministeriön yleinen valtionosuus (4 % valtionosuuksista vuonna 2000) määräytyy kunnan asukasluvun ja eräiden kunnan rakennetta kuvaavien tekijöiden perusteella (syrjäisyyslisä, taajamalisä suurille kaupungeille liikenteen hoitamiseen, kaksikielisyyslisä ja saaristoisuuslisä).

Sosiaalihuollon valtionosuuksien määräytymistekijöinä ovat kunnan ikärakenne (alle kouluikäisillä myös elinkeinorakenne eli päivähoidon tarve) ja työttömyys.

Terveystaloudessa otetaan ikärakenteen ohella huomioon työkyvyttömyyseläkeläisten määrä. Lisäksi koko sosiaali- ja terveydenhuoltoon on muodostettu erityinen syrjäisyys-tekijä, jonka perusteena ovat kuntien palkkauskustannuksia lisäävät syrjäseutuliset. Sosiaali- ja terveysministeriön hallinnoimat valtionosuudet ovat vuonna 2000 56 % kaikista valtionosuuksista.

Opetustoimessa valtionosuudet (40 % valtionosuuksista vuonna 2000) määräytyvät oppilasmäärien ja yksikkökustannuksista muodostuvien laskennallisten kustannusten perusteella. Opetustoimen valtionosuudet myönnetään oppilaitoksia ylläpitäville kunnille ja kuntayhtymille sekä yksityisten oppilaitosten ylläpitäjille.

Kuntien verotuloihin (tuloverot, yhteisövero-osuus ja kiinteistöverot) perustuvassa valtionosuuksien tasauksessa käytetään tasausrajaa, joka on 90 % koko maan verotulosta asukasta kohden. Vuoden 2000 tasaus perustuu vuoden 1997 laskennallisiin verotuloihin. Kunnalle, jonka verotulot alittavat tasausrajan, myönnetään tasauslisä, joka on tasausrajan

---

<sup>4</sup> Tämä järjestelmäkuvaus on lainattu pääpiirteissään Sisäasiainministeriön Internet-sivulta.



ja kunnan oman verotulon erotus. Jos kunnan verotulot ylittävät tasausrajan, kunnan valtionosuuksia vähennetään markkamäärällä, joka on 40 % ylittävästä markkamäärästä. Vähennyksen enimmäismäärä on kuitenkin 15 % kunnan laskennallisesta verotulosta.

## **2.2 Yleistä kiinteistöveron muutoksen vaikutuksesta valtionosuuksien tasaukseen**

Ensimmäisenä tarkastellaan kiinteistöverojärjestelmään liittyvien muutosten nettovaikutusta kuntien tuloihin, jos kuntien verotuloihin perustuva valtionosuuksien tasausjärjestelmä, johon muutokset kiinteistöverotuksessa vaikuttavat, säilyy nykyisenä.

Mikäli kiinteistöverotukseen tehtäisiin suuria muutoksia, on luonnollisesti mahdollista ja jopa todennäköistä, että valtionosuuksien tasaukseen ja mahdollisesti myös yhteisöveron jakoon tehtäisiin muutoksia. Näitä ei ole kuitenkaan yritetty ennakoida tässä tutkimuksessa. Tästä huolimatta on kiinnostavaa tarkastella, miten monilla ja monimutkaisilla tavoilla verokertymän tai veropohjan muutokset vaikuttaisivat kuntien talouteen. Vaikutukset ovat usein hieman sattumanvaraisia ja todellinen vaikutus saattaa jopa olla ristiriidassa veromuutoksille asetettujen varsinaisten tavoitteiden kanssa.

Asian monimutkaisuuden takia tarkastelu tehdään aluksi matemaattisessa muodossa. Keskeiset johtopäätökset pystyy kuitenkin lukemaan tekstistä. Tarkastelussa selvitetään mahdolliset nettovaikutukset kolmessa eri tapauksessa, jotka kaikki ovat olleet esillä viimeaikaisessa keskustelussa:

- kiinteistöveron tuottoa lisätään joko korottamalla nykyisiä kiinteistöveroja tai laajentamalla kiinteistöveropohjaa
- kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle
- kiinteistöveron tuottoa lisätään samalla, kun kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.

Matemaattisen tarkastelun lisäksi kaikkien kolmen edellä mainitun vaihtoehdon vaikutuksia kuntien talouteen on arvioitu myös koelaskelmien avulla. Tutkimuksen pääaineistojen lisäksi laskelmissa on käytetty apuna Sisäasiainministeriön kuntaosastolla tehtyä verotulojen tasauslaskelmaa<sup>5</sup> vuodelle 2000, jossa on tiedot manner-Suomen kunnista.

---

<sup>5</sup> Tiedot saatu Kuntaliitosta.

### *Matemaattisen tarkastelun merkinnät*

Se tulokäsitemuoto ( $Y$ ), jonka muutoksia tarkasteluissa seurataan, on kunnan laskennalliset verotulot lisättyinä kuntien verotuloihin perustuvalla valtionosuuksien tasauksella.

$$Y = MV + KV + VT$$

missä

$MV$  on kunnan tulovero ja yhteisövero-osuus,

$KV$  on kiinteistöverot ja

$VT$  on valtionosuuksien tasaus.

Kaikkien muuttujien arvot on laskettu markkoina asukasta kohden. Verotulot ( $MV$  ja  $KV$ ) ovat laskennallisia olettaen, että kaikissa kunnissa käytettäisiin samoja tulo- ja kiinteistöveroprosentteja. Siten tasaus on itse asiassa veropohjan tasaus eikä verotulojen tasaus.

Nykyisessä laskennallisiin verotuloihin perustuvassa valtionosuuksien tasausjärjestelmässä käytetään tasausrajaa  $T$ , joka on 90 % koko maan kaikkien kuntien keskimääräisistä laskennallisista verotuloista asukasta kohden.

Jos kunnan kokonaisverokertymä jää alle tasausrajan, kunnan valtionosuutta korotetaan tasauslisällä, joka on tasausrajan ja verokertymän erotus. Kunnan tulo ( $Y$ ) muodostuu täten samaksi kuin tasausraja eli:

$$\text{Jos } MV + KV < T \text{ niin}$$

$$VT = T - (MV + KV) \text{ eli}$$

$$Y = T$$

Jos kokonaisverokertymä sen sijaan ylittää tasausrajan  $T$ , niin kunnan valtionosuuksia pienennetään 40 % ylityksestä (tasausvähennys), kuitenkin niin, että enintään 15 % kokonaisverotulosta vähennetään<sup>6</sup>:

$$\text{Jos } MV + KV > T \text{ niin}$$

$$VT = -0,4(MV + KV - T) \text{ eli}$$

$$Y = MV + KV - 0,4(MV + KV - T)$$

$$= 0,6(MV + KV) + T$$

---

<sup>6</sup> Tätä 15 % rajaa ei ole otettu huomioon matemaattisessa tarkastelussa, koska se ei laadullisesti muuttaisi tuloksia. Koelaskelmissa se sen sijaan on otettu huomioon.

### 2.3 Kiinteistöveron tuoton nousun vaikutus valtionosuuksien muutos huomioiden

Kiinteistöveron tuottoa voidaan nostaa joko kiristämällä nykyistä kiinteistöverotusta tai laajentamalla kiinteistöveron pohjaa. Matemaattisessa tarkastelussa nettovaikutukset eri kuntiin vaihtelevat samojen periaatteiden mukaan riippumatta tuoton nostotavasta. Yksittäiselle kunnalle vaikutus voi kuitenkin olla hyvin erilainen riippuen siitä, miten veroa korotetaan.

#### *Matemaattinen tarkastelu*

Oman kunnan kiinteistöverotuotto nousee, eli:

$$KV_1 > KV_0$$

$$\Delta KV > 0$$

Myös koko maan keskimääräinen verokertymä nousee, jolloin tasausrajakin nousee:

$$T_1 > T_0$$

$$\Delta T > 0$$

Tarkemmin ilmaistuna tasausraja nousee 90 % keskimääräisestä kiinteistöveron tuoton noususta:

$$\Delta T = 0,9av(\Delta KV)$$

Kunnat voidaan jakaa neljään ryhmään, riippuen niiden kokonaisverotuottojen suhteesta tasausrajoihin ennen ja jälkeen muutosta (kuviot 2.1).

Kuvio 2.1 Kuntien kokonaisverotuottojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin kiinteistöverotulojen kasvaessa.

- $MV+KV_0$  eli kokonaisverokertymä ennen muutosta
- o  $MV+KV_1$  eli kokonaisverokertymä muutoksen jälkeen

|  | $T_0$ | $\Rightarrow$ | $T_1$                    |
|--|-------|---------------|--------------------------|
| A) Kunnan verotulot ovat sekä ennen kiinteistöveron korotusta että sen jälkeen alle tasausrajan. Kysymyksessä on siis suhteellisen köyhä kunta.  | •...  |               | ... $\rightarrow$ o      |
| B) Kunta on ennen korotusta tasausrajan yläpuolella, mutta jää korotuksen jälkeen uuden tasausrajan alapuolelle. Tällöin kunnan omat kiinteistöverot nousevat siis vain vähän muihin kuntiin verrattuna. |       |               | • $\rightarrow$ o        |
| C) Kunta on ennen korotusta tasausrajan alapuolella, mutta nousee sen jälkeen yli uuden rajan. Tällöin kunnan omat kiinteistöverot nousevat paljon muihin kuntiin verrattuna.                            | •     |               | $\rightarrow$ o          |
| D) Kunnan verotulot ovat sekä ennen korotusta että korotuksen jälkeen yli tasausrajojen. Kysymyksessä on siis suhteellisen varakas kunta eli sillä on suhteellisen vahva tulopohja.                      |       |               | •... ... $\rightarrow$ o |

Seuraavassa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin, miten kuntien tulot muuttuvat, kun otetaan huomioon valtionosuuksien tasauksessa tapahtuvat muutokset. Tulon muutos on siis:

$$\Delta Y = Y_1 - Y_0$$

Lisäksi tarkastellaan, miten suuri osa kunnan kiinteistöverotulojen noususta nettomääräisesti hyödyttää kuntaa:

$$\frac{\Delta Y}{\Delta KV}$$

Jos kunnan nettotulot nousevat enemmän kuin kunnan kiinteistöverotulot, kysymyksessä on kiinteistöverojärjestelmän näkökulmasta ylikompensaatio:

$$\text{Jos } \frac{\Delta Y}{\Delta KV} > 1 \text{ kunta saa ylikompensaatiota}$$

Jos kunnan nettotulot taas nousevat vähemmän kuin sen kiinteistöverotulot, kysymyksessä on kiinteistöverojärjestelmän näkökulmasta alikompensaatiotilanne:

$$\text{Jos } \frac{\Delta Y}{\Delta KV} < 1 \text{ kunta saa alikompensaatiota}$$

Nyt siirrytään tarkastelemaan kuviossa 2.1 esitettyjä neljää eri tapausta tarkemmin.

A) Kunta, jossa verotulot jäävät alle tasausrajan sekä ennen veron korotusta että korotuksen jälkeen.

Tällöin:

$$\begin{aligned} MV + KV_0 &< T_0 \\ MV + KV_1 &< T_1 \end{aligned}$$

Kunnan tulojen muutos lasketaan puolestaan seuraavasti:

$$\Delta Y = Y_1 - Y_0 = T_1 - T_0 = \Delta T = 0,9av(\Delta KV) > 0$$

eli tulot nousevat saman verran kuin maan kuntien keskimääräinen verojen nousu nostaa tasausrajaa, riippumatta kunnan omien kiinteistöverojen tuotosta tai muutoksesta.

Kunnan omien kiinteistöverotulojen noususta kuntaa hyödyttää seuraava osuus:

$$\frac{\Delta Y}{\Delta KV} = \frac{\Delta T}{\Delta KV} = 0,9 \frac{av(\Delta KV)}{\Delta KV}$$

Tämä jakautuu edelleen kahteen vaihtoehtoon sen mukaan, kuinka suuri kunnan kiinteistöverotulojen nousu on suhteessa kiinteistöverotulojen keskimääräiseen nousuun:

Aa) Jos

$$\begin{aligned} \Delta KV &< 0,9av(\Delta KV) \\ \Rightarrow \frac{\Delta Y}{\Delta KV} &> 1 \end{aligned}$$

Kun kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat keskimääräistä (90 %) vähemmän, nousua ylikompensoidaan.

Ab) Jos taas

$$\Delta KV > 0,9av(\Delta KV)$$

$$\Rightarrow \frac{\Delta Y}{\Delta KV} < 1$$

Kun kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat keskimääräistä (90 %) enemmän, nousua alikompensoidaan.

Eli mitä suurempi kunnan omien kiinteistöverotulojen nousu on muihin kuntiin verrattuna, sitä pienempi suhteellinen hyöty siitä koituu kunnalle.

B) Kunta, jossa verotulot ennen korotusta ovat tasausrajan yläpuolella, mutta jäävät korotuksen jälkeen uuden tasausrajan alapuolelle.

Tällöin:

$$MV + KV_0 > T_0$$

$$MV + KV_1 < T_1$$

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöverotulojen muutoksella on kunnalle hyvin pieni merkitys. Tätä kuvaa se, että kunnan omien kiinteistöverotulojen kasvu lisättynä sillä määrällä, jolla kunnan verotulot ylittävät tasausrajan ennen muutosta, jää pienemmäksi kuin tasausrajan nousu eli:

$$\Delta KV + (MV + KV_0 - T_0) < \Delta T$$

Tulojen muutos lasketaan tällöin seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y = Y_1 - Y_0 &= T_1 - [MV + KV_0 - 0,4(MV + KV_0 - T_0)] \\ &= (T_1 - T_0) - 0,6(MV + KV_0 - T_0) > 0 \end{aligned}$$

eli tulot nousevat tasausrajan muutoksen verran vähennettynä ennen muutosta vallinneen tasausrajan ylityksestä saadulla hyödyllä (60 % ylityksestä).

Kunnan omien kiinteistöverotulojen noususta kuntaa hyödyttää siis seuraava osuus:

$$\frac{\Delta Y}{\Delta KV} = \frac{\Delta T - 0,6(MV + KV_0 - T_0)}{\Delta KV} > 1$$

eli kunnan tulot kasvavat enemmän kuin sen kiinteistöverotulojen kasvu on ja se saa siten ylikompensaatiota.<sup>7</sup>

Käytännössä tällaisia kuntia olisi kuitenkin hyvin vähän.

C) Kunta, jossa verotulot ennen korotusta ovat tasausrajan alapuolella, mutta nousevat korotuksen jälkeen uuden tasausrajan yläpuolelle.

Tällöin:

$$MV + KV_0 < T_0$$

$$MV + KV_1 > T_1$$

Jotta näin kävisi, kiinteistöverotulojen kasvun täytyy olla hyvin huomattava. Kunnan omien kiinteistöverotulojen pitää tällöin kasvaa tasausrajan nousun verran lisättynä vielä uuden tasausrajan ylityksellä ja vanhan tasausrajan alituksella<sup>8</sup> eli:

$$\Delta KV > \Delta T + (MV + KV_1 - T_1)$$

Tulojen muutos lasketaan tällöin seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y &= Y_1 - Y_0 = MV + KV_1 - 0,4(MV + KV_1 - T_1) - T_0 \\ &= (T_1 - T_0) + 0,6(MV + KV_1 - T_1) > 0 \end{aligned}$$

eli tulot nousevat tasausrajan muutoksen verran lisättynä muutoksen jälkeisen tasausrajan ylityksestä saadulla hyödyllä (60 % ylityksestä).

Kunnan omien kiinteistöverotulojen noususta kuntaa hyödyttää seuraava osuus:

$$\frac{\Delta Y}{\Delta KV} = \frac{\Delta T + 0,6(MV + KV_1 - T_1)}{\Delta KV} < 1$$

eli kunnan tulot kasvaisivat vähemmän kuin sen kiinteistöverotulot. Kunta saisi siten alikompensaatiota.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Tämä johtuu siitä, että edellä olevassa kaavassa osoittaja on määritelmän mukaisesti nimittäjää suurempi.

<sup>8</sup> Vanhan tasausrajan alitusta ei kuitenkaan ole otettu mukaan kaavaan, koska tulotarkastelussa sillä ei ole mitään merkitystä.

<sup>9</sup> Määritelmän mukaan nimittäjän täytyy olla osoittajaa pienempi.

Käytännössä myös tämä tapaus lienee suhteellisen harvinainen, mutta kuitenkin hieman todennäköisempi kuin edellinen tapaus (B).

D) Kunta, jossa omat verotulot ovat yli tasausrajojen sekä ennen korotusta että korotuksen jälkeen.

Tällöin:

$$MV + KV_0 > T_0$$

$$MV + KV_1 > T_1$$

Kunta on siis suhteellisen varakas, ja sillä on suhteellisen vahva tulopohja.

Kunnan tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y &= Y_1 - Y_0 = MV + KV_1 - 0,4(MV + KV_1 - T_1) \\ &\quad - [MV + KV_0 - 0,4(MV + KV_0 - T_0)] \\ &= 0,4(T_1 - T_0) + 0,6(KV_1 - KV_0) \\ &= 0,36av(\Delta KV) + 0,6\Delta KV > 0 \end{aligned}$$

eli kunta hyötyy sekä omien kiinteistöverotulojen kasvusta että myös muiden kuntien keskimääräisten kiinteistöverotulojen kasvusta. Tämä johtuu siitä, että tasausrajan nousun myötä varakkaiden kuntien tasausvähennykset pienenevät vanhaan tasausrajaan verrattuna.

Kiinteistöverotulojensa noususta kunta hyötyy seuraavasti:

$$\frac{\Delta Y}{\Delta KV} = \frac{0,36av(\Delta KV) + 0,6\Delta KV}{\Delta KV}$$

Se, saako kunta yli- vai ali kompensatiota, riippuu siitä, kuinka paljoin kunnan omat verotulot kasvavat suhteessa muihin kuntiin (so. tasausrajan nousuun). Tarkastelussa voidaan erottaa kaksi tapausta sen perusteella, kuinka paljon kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat suhteessa kiinteistöverojen keskimääräiseen nousuun:

Da) Jos

$$\Delta KV < 0,9av(\Delta KV)$$

$$\Rightarrow \frac{\Delta Y}{\Delta KV} > 1$$



eli jos kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat keskimääräistä (90 %) vähemmän, nousua ylikompensoidaan.

Db) Toisaalta, jos

$$\Delta KV > 0,9av(\Delta KV)$$

$$\Rightarrow \frac{\Delta Y}{\Delta KV} < 1$$

eli jos kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat keskimääräistä (90 %) enemmän, nousua alikompensoidaan.

Tilanne on siis sama kuin niillä kunnilla, jotka pysyvät tasausrajojen alapuolella: mitä suurempi kunnan oman kiinteistöveron tuoton nousu on suhteessa muihin kuntiin, sitä pienemmän suhteellisen hyödyn kunta siitä saa.

### ***Koelaskelma kiinteistöverotulojen nousun vaikutuksesta kuntiin***

Tässä tutkimuksessa on tehty kaksi esimerkkilaskelmaa, joiden avulla arvioidaan, miten kaksi erilaista kiinteistöveron tuottoa kasvattavaa muutosta vaikuttaisivat kuntien tuloihin. Laskelmat perustuvat osittain tutkimuskokonaisuuden pääaineistoon ja osittain Sisäasiainministeriön valtioneuvostonjärjestelmän verotulojen tasauslaskelman tietoihin<sup>10</sup>, jotka saatiin tutkimuksen käyttöön Kuntaliitosta.

Ensimmäisessä esimerkissä tarkastellaan tilannetta, jossa kiinteistöveron tuotto kaksinkertaistetaan vuoteen 1997 verrattuna. Tämä esitetään tässä työpaperissa. Toisessa esimerkissä kiinteistöveron tuottoa oletetaan kasvatettavan veropohjaa laajentamalla. Esimerkissä metsä lisättäisiin kiinteistöveron veropohjaan ja sitä oletetaan verotettavan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Tämä tarkastelu esitetään kiinteistöveron laajentamista koskevassa työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).

Mikäli kiinteistöverojen tuotto kaksinkertaistettaisiin, myös verotuloihin perustuva valtionosuuksien tasausraja nousisi. Vuoden 2000 laskelman mukaan, joka perustuu vuoden 1997 verotustietoihin, laskennallinen verotulo nousisi 12 922 markasta/asukas 13 048 markkaan/asukas. Tasausrajan nousu olisi 90 % em. lukujen erotuksesta eli 465 mk/asukas.

<sup>10</sup> Manner-Suomen 436 kunnan tiedot.

Vaikutus kunnan talouteen muuttuu ratkaisevasti riippuen siitä, tarkastellaanko absoluuttista vaiko suhteellista muutosta. Vaikutuksia eri kuntaryhmien talouteen tarkastellaan edellä tämän luvun matemaattisesta tarkastelusta saadun ryhmittelyn mukaisesti.

Taulukossa 2.1 esitetään kuntien jakauma eri ryhmiin sekä ryhmien tulojen absoluuttisten ja suhteellisten muutosten vaihteluvälit. Kartassa 2.1 esitetään kuntien jakautuminen näihin ryhmiin. Kuntakohtaiset luvut ovat liitteessä.

A Ne kunnat, jotka jäävät verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasausrajan alapuolelle sekä ennen korotusta että korotuksen jälkeen, hyötyvät absoluuttisesti saman verran. Hyöty olisi 465 mk/asukas täysin kunnan omien kiinteistöverotulojen muutoksesta riippumatta. Verotulojen kaksinkertaistuessa tällaisia kuntia olisi 334. Nämä kunnat voidaan edelleen jakaa kahteen alaryhmään.

Aa Ensimmäisen alaryhmän muodostavat kunnat, joissa kiinteistöveroilla on keskimääräistä pienempi merkitys. Tällaisten kuntien tulot nousevat enemmän kuin niiden kiinteistöverotulot nousevat. Yhteensä tällaisia kuntia on 257. Lähes kymmenessä kunnassa kuntien omat kiinteistöverotulot eivät nouse edes puolta tasausrajan 465 markan noususta. Näitä ovat lähinnä Pohjois-Pohjanmaan alkutuotantovaltaiset maaseutukunnat (Merijärvi, Pattijoki, Tyrnävä, Vihanti, Kiiminki ja Kärsämäki).

Ab Toiseen alaryhmään kuuluvat kunnat, joissa kunnan omat kiinteistöverotulot nousevat suhteellisen paljon, mutta jotka eivät hyödy tästä noususta täysimääräisesti. Tällaisia kuntia löytyi koelaskennassa 77. Näitä kuntia ovat useat saariston kesämökkikunnat ja pohjoisen voimalaitoskunnat. Nämä ovat suhteellisen köyhiä kuntia, joissa kiinteistöverotuloilla on suuri merkitys. Suhteessa vähäisimpiä hyötyjiä ovat Yli-Ii ja Iniö, joissa kiinteistöverot nousisivat 1 700-1 800 markkaa asukasta kohden, mutta kunnat hyötyisivät siitä vain neljänneksen, eli mainitut 465 mk asukasta kohden.

B Kuntia, joiden verotulot ennen korotusta olivat tasausrajan yläpuolella, mutta jotka ovat korotuksen jälkeen jääneet uuden tasausrajan alle, löytyi koelaskennassa vain muutama eli neljä (Lieto, Mellilä, Rautjärvi ja Ylöjärvi).

C Kunnat, joiden verotulot olivat ennen korotusta tasausrajan alapuolella, mutta joiden verotulot ovat korotuksen jälkeen nousseet uuden tasausrajan yläpuolelle, saavat alikompensaatiota omien kiinteistöverotulojen noususta. Tällaisia kuntia löytyi koelaskelmassa seitsemän (Korppoo, Karjalohja, Sodankylä, Rovaniemen mlk, Punkaharju, Luumäki ja Kemijärvi). Joukkoon kuuluu siis sekä voimalaitos- että kesämökkikuntia.

Näissä kunnissa kiinteistöveroilla on melko suuri merkitys ja nettohyöty kiinteistöverotulojen lisäyksestä on alikompensaatiosta huolimatta suurehko.

D Kunnat, joissa verotulot ylittävät tasausrajan sekä ennen korotusta että korotuksen jälkeen, hyötyvät sekä omien kiinteistöverotulojen lisäyksestä että keskimääräisten kiinteistöverojen noususta. Verotulojen kaksinkertaistuksessa tällaisia kuntia olisi 91. Ne voidaan edelleen jakaa kahteen alaryhmään.

Da Ensimmäisen alaryhmän muodostavat kunnat, joissa kiinteistöveroilla on keskimääräistä pienempi merkitys, ja jotka saavat siten ylikompensaatiota. Yhteensä tällaisia kuntia on 40. Ylikompensaatio olisi kuitenkin kaikissa näissä kunnissa suhteellisen vähäinen, sillä enimmilläänkin se olisi vain 16 %.

Db Toisen alaryhmän muodostavat kunnat, joissa omat kiinteistöverotulot nousevat suhteellisen paljon, mutta jotka eivät saa koko hyötyä itselleen. Tällaisia kuntia oli koelaskennassa 51. Nämä ovat yhtäältä voimalaitos- ja kesämökkikuntia ja toisaalta suurimpia kaupunkeja, joissa kiinteistöverolla on suuri merkitys. Absoluuttisesti eniten tulot lisääntyisivät Eurajoella, Kustavissa, Loviisassa, Pelkosenniellä, Kolarissa, Velkualla ja Nauvossa.

Suurimmat markkamääräiset hyötyjät löytyvät ryhmästä Db ja pienimmät puolestaan ryhmästä Da. Kokonaisuhyödystä ryhmän D kunnat saisivat noin 62 % ja ryhmän A kunnat noin 36 %.

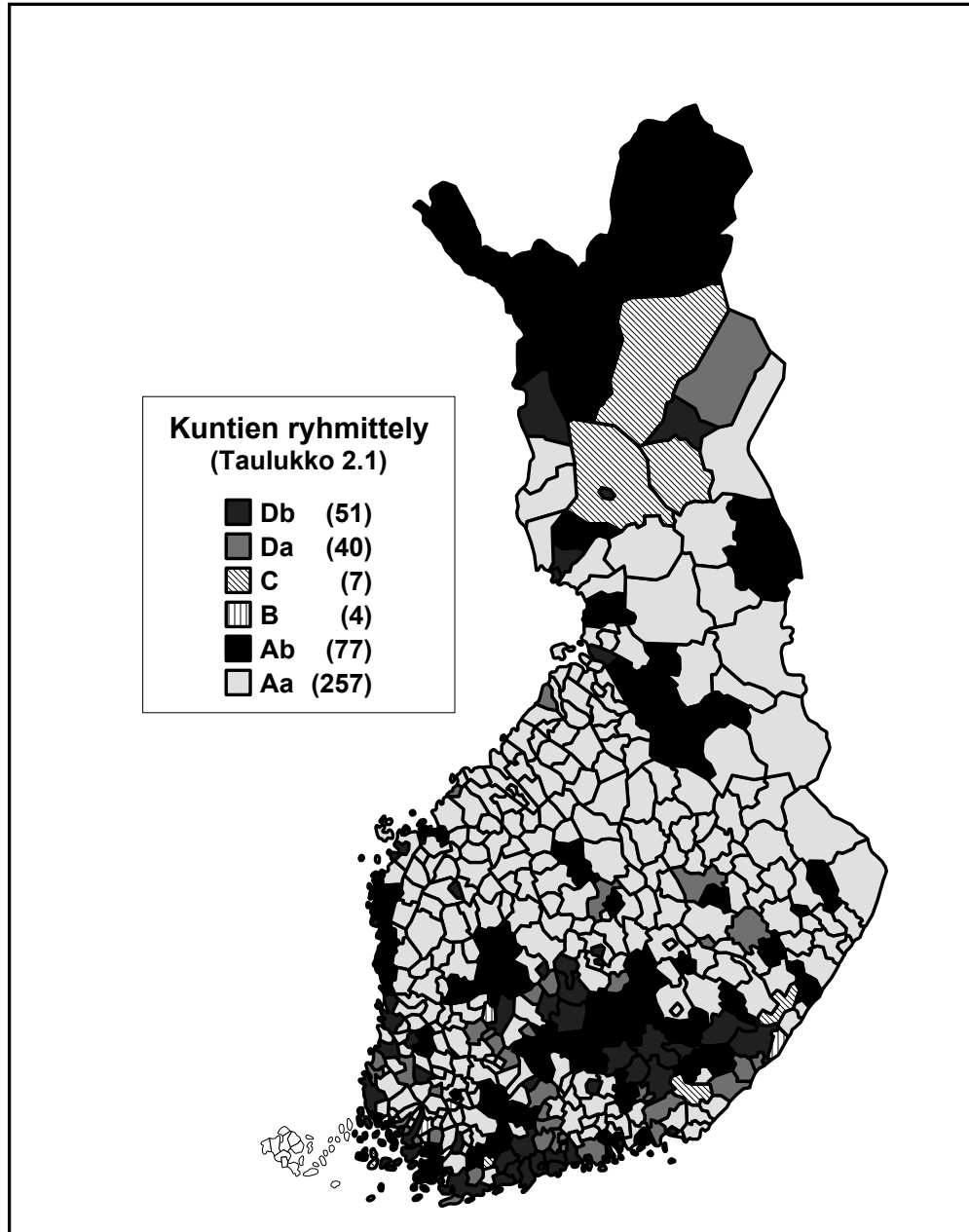
Kaiken kaikkiaan sekä absoluuttinen hyöty että suhteellinen hyöty omien kiinteistöverotulojen noususta jakautuisi kiinteistöverojen kaksinkertaistamistapauksessa melko epätasaisesti. Absoluuttinen hyöty olisi pienimmillään vajaat 400 mk/asukas ja enimmillään lähes 2 000 mk/asukas. Nettohyöty kunnan omien kiinteistöverotulojen kasvusta puolestaan vaihtelisi runsaasta neljänneksestä yli kaksinkertaiseksi. Suhteessa eniten hyötyvät kunnat kuuluisivat kuitenkin poikkeuksetta siihen ryhmään, jossa absoluuttinen hyöty johtuisi pelkästään valtionosuusjärjestelmän verotulojen tasausrajan noususta 465 markalla.

Suhteellinen hyöty omien kiinteistöverotulojen kasvusta on suurin kunnissa, joissa kiinteistöveroilla on pieni merkitys. Tästä johtuen voitaisiin ajatella, että valtionosuusjärjestelmä tasoittaa kuntien välisiä eroja. Tämä tarkoittaa kuitenkin vain sitä, että köyhyissä kunnissa hyöty ei riippuisi millään tavalla omista kiinteistöverotuloista, vaan hyöty tulisi vain valtionosuusjärjestelmän kautta. Myös rikkaiden kuntien joukosta löytyy sellaisia kuntia, joissa kiinteistöveroilla on pieni merkitys mutta silti ne hyötyisivät muutoksesta, vaikka niiden omat kiinteistöverotulot eivät muuttuisi kovinkaan paljon.

Nämä erityispiirteet korostuvat entisestään, kun tarkastellaan veron korotuksen sijasta toista tapaa kasvattaa kiinteistöveron tuottoa eli veropohjan laajentamista. Tämä laskelma esitetään toisessa työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).

**Taulukko 2.1. Kuntien tulojen muutos ja hyöty kiinteistöverotulojen kaksinkertais-  
tamisesta valtionosuuksien muutosten huomioimisen jälkeen.**

| <b>Kuntaryhmä</b> | <b>Kuntien lukumäärä</b> | <b>Hyöty mk/asukas</b> | <b>Nettohyöty %</b> |
|-------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Aa</b>         | <b>257</b>               | <b>465</b>             | <b>100-247</b>      |
| <b>Ab</b>         | <b>77</b>                | <b>465</b>             | <b>26-99</b>        |
| <b>B</b>          | <b>4</b>                 | <b>408-459</b>         | <b>110-149</b>      |
| <b>C</b>          | <b>7</b>                 | <b>492-702</b>         | <b>48-87</b>        |
| <b>Da</b>         | <b>40</b>                | <b>384-462</b>         | <b>100-116</b>      |
| <b>Db</b>         | <b>51</b>                | <b>(356)-466-1936</b>  | <b>66-100</b>       |



Kartta 2.1 Kuntien jakautuminen eri ryhmiin tulojen muutoksen mukaan, jos kiinteistövero kaksinkertaistetaan ja otetaan huomioon valtionosuuksissa tapahtuvat muutokset (ks. taulukko 2.1).

## 2.4 Kiinteistöveron jättäminen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle

Suurimmassa osassa kunnista kuntien laskennallisiin verotuloihin perustuva valtionosuuksien tasaus käytännössä poistaa kunnan omien kiinteistöverotulojen muutoksesta saatavan hyödyn. Niinpä onkin ehdotettu, että kiinteistöverot jätettäisiin tasauslaskelman ulkopuolelle. Tämä liittyy myös tavoitteeseen ottaa mahdollisimman ajantasaiset tiedot tasauksen perustaksi, koska kiinteistöverotietojen osalta kovin tuoreita tietoja ei ole kuitenkaan mahdollista saada. Seuraavassa tarkastellaan tämän toimenpiteen vaikutusta kuntien tuloihin samalla tavalla kuin edellä kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamisen vaikutusta: ensiksi teoreettisesti matemaattisten kaavojen avulla ja toiseksi tehdään konkreettinen koe-laskelma.

### *Matemaattinen tarkastelu*

Nyt tarkastellaan siis tapausta, jossa kunnan omat kiinteistöverotulot eivät muutu:

$$\Delta KV = 0$$

Kun kiinteistöverotulot jätetään verotuloihin perustuvan tasauslaskelman ulkopuolelle, koko maan kuntien keskimääräinen verotulo alentuu vastaavasti. Tällöin myös tasausraja laskee:

$$\begin{aligned} T_1 &< T_0 \\ \Delta T &< 0 \end{aligned}$$

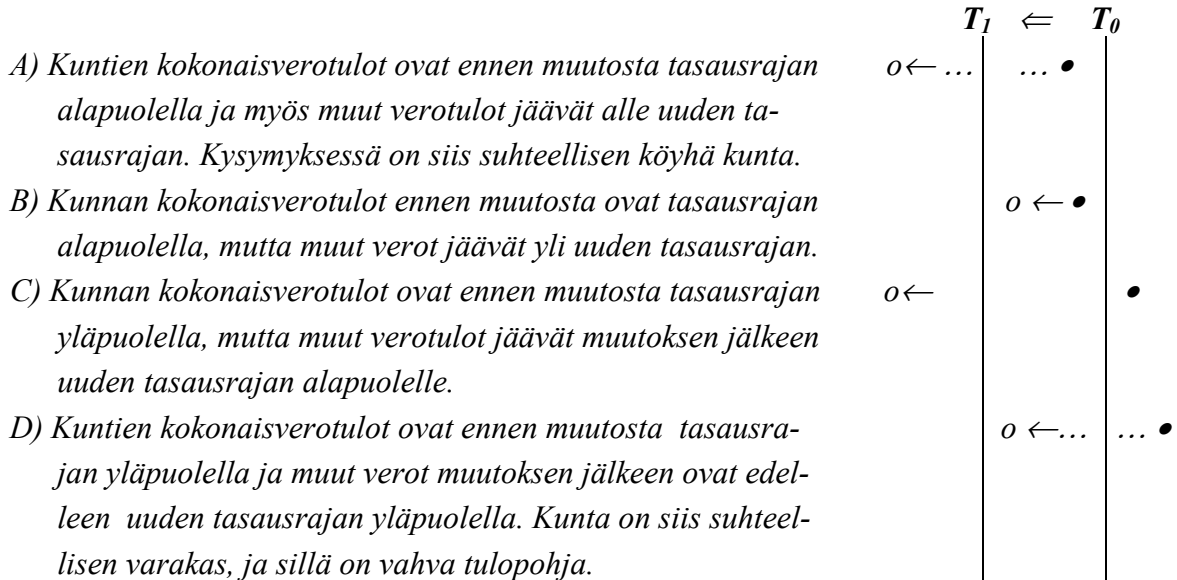
Tasausraja laskee 90 % kuntien keskimääräisen kiinteistöverotulon määrästä:

$$-\Delta T = 0,9av(KV)$$

Kunnat voidaan jakaa neljään ryhmään sen mukaan, mikä on niiden verotulojen suhde tasausrajaan ennen muutosta ja muutoksen jälkeen.

Kuvio 2.2 Kuntien kokonaisverotulojen ja muiden verojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauslaskelman ulkopuolelle.

- $MV+KV$  eli kokonaisverotulot
- o  $MV$  eli muut verotulot



Kuten aikaisemmassa esimerkissä ennen muutosta, kunnan valtionosuutta korotetaan tasausrajan ja verotulojen erotuksen verran, jos verotulot jäävät tasausrajan alapuolelle:

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV + KV < T_0 \text{ niin} \\ VT_0 &= T_0 - (MV + KV) \text{ eli} \\ Y_0 &= T_0 \end{aligned}$$

Jos verotulot sen sijaan ylittävät tasausrajan, niin valtionosuutta pienennetään 40 %:lla verotulojen tasausrajan ylittävältä osalta:<sup>11</sup>

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV + KV > T_0 \text{ niin} \\ VT_0 &= -0,4(MV + KV - T_0) \text{ eli} \\ Y_0 &= MV + KV - 0,4(MV + KV - T_0) \end{aligned}$$

Muutoksen jälkeen kiinteistöverotuloja ei enää huomioida tasauslaskelmassa, jolloin tulot muodostuvat seuraavasti, mikäli muut verotulot alittavat uuden tasausrajan:

<sup>11</sup> 15% rajaa ei ole edelleenkaan huomioitu kaavoissa.

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV < T_1 \text{ niin} \\ VT_1 &= T_1 - MV \text{ eli} \\ Y_1 &= T_1 + KV \end{aligned}$$

Jos muut verotulot sen sijaan ylittävät tasausrajan, niin kunnan tulot muodostuvat seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV > T_1 \text{ niin} \\ VT_1 &= -0,4(MV - T_1) \text{ eli} \\ Y_1 &= MV + KV - 0,4(MV - T_1) \end{aligned}$$

Seuraavaksi tarkastellaan yksityiskohtaisemmin, miten kuntien tulot muuttuvat, kun otetaan huomioon valtionosuuksien tasauksessa tapahtuvat muutokset kuvion 2.2 osoittamissa neljässä eri tapauksessa.

A) Kunta, jossa omat kokonaisverotulot jäävät tasausrajan alapuolelle ennen muutosta ja muut verotulot muutoksen jälkeen uuden tasausrajan alapuolelle.

Tällöin:

$$\begin{aligned} MV + KV &< T_0 \\ MV &< T_1 \end{aligned}$$

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\Delta Y = Y_1 - Y_0 = T_1 + KV - T_0 = KV - 0,9av(KV)$$

eli kunnan omat kiinteistöverotulot, jotka aikaisemmin eivät tasausjärjestelmän takia lainkaan vaikuttaneet kunnan nettohyötyyn, nostavat kunnan tuloja, mutta toisaalta tasausrajan aleneminen vähentää kunnan tuloja.

Tässä ryhmässä voidaan erotella kaksi tapausta kunnan omien ja keskimääräisten kiinteistöverojen suhteen perusteella:

$$\begin{aligned} \text{Aa)} \quad \Delta Y &< 0 \text{ jos} \\ KV &< 0,9av(KV) \end{aligned}$$

eli kunnan tulot vähenevät muutoksen takia, jos kunnan kiinteistöverotulot pienemmät kuin 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista.



Toisaalta:

$$\begin{aligned} \text{Ab)} \quad & \Delta Y > 0 \quad \text{jos} \\ & KV > 0,9av(KV) \end{aligned}$$

eli kunnan tulot kasvavat, jos kunnan kiinteistöverotulot ovat suuremmat kuin 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista.

Kunta hyötyy muutoksesta sitä enemmän, mitä suuremmat kunnan kiinteistöverotulot ovat suhteessa muihin kuntiin.

B) Kunta, jossa kokonaisverotulot ennen muutosta ovat tasausrajan alapuolella, mutta muutoksen jälkeen muut verotulot jäävät uuden tasausrajan yläpuolelle.

Tällöin:

$$\begin{aligned} MV + KV &< T_0 \\ MV &> T_1 \end{aligned}$$

Tällaisessa kunnassa kiinteistöverotuloilla on keskimääräistä pienempi merkitys. Kunnan omat kiinteistöverotulot lisättynä muiden verotulojen uuden tasausrajan ylittävällä osalla ovat pienemmät kuin tasausrajan muutos:

$$KV + (MV - T_1) < -\Delta T$$

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y = Y_1 - Y_0 &= MV + KV - 0,4(MV - T_1) - T_0 \\ &= (T_1 - T_0) + 0,6(MV - T_1) + KV < 0 \end{aligned}$$

Näin ollen kunnat yksiselitteisesti häviäisivät muutoksesta.<sup>12</sup> On kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että tällaisia kuntia olisi käytännössä kovin monta.

C) Kunta, jossa kokonaisverotulot ennen muutosta ovat tasausrajan yläpuolella, mutta muutoksen jälkeen muut verotulot jäävät uuden tasausrajan alapuolelle.

Tällöin:

---

<sup>12</sup> Vrt. edellytykset.

$$MV + KV > T_0$$

$$MV < T_1$$

Kiinteistöverotuloilla on tällöin melko suuri merkitys kunnalle. Kunnan omat kiinteistöverotulot ovat suuremmat kuin tasausrajan muutos lisättynä kokonaisverotulojen vanhan tasausrajan ylittävällä osalla eli:

$$\Delta KV > -\Delta T + (MV + KV - T_0)$$

Tulojen muutos on tällöin:

$$\begin{aligned} \Delta Y = Y_1 - Y_0 &= T_1 + KV \\ &- [MV + KV - 0,4(MV + KV - T_0)] \\ &= (T_1 - MV) + 0,4(MV + KV - T_0) > 0 \end{aligned}$$

eli kunta hyötyy uuden tasausrajan ylityksen ja vanhan tasausvähennyksen verran. Tämä on mahdollista kunnassa, jossa on suuret kiinteistöverotulot mutta suhteellisen pienet muut verotulot.

D) Kunta, jossa kokonaisverotulot ovat tasausrajan yläpuolella ennen muutosta ja samoin muut verotulot ovat uuden tasausrajan yläpuolella.

Tällöin:

$$MV + KV > T_0$$

$$MV > T_1$$

Nämä kunnat ovat varakkaita kuntia, joissa tulopohja on melko vahva.

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y = Y_1 - Y_0 &= MV + KV - 0,4(MV - T_1) \\ &- [MV + KV - 0,4(MV + KV - T_0)] \\ &= 0,4(T_1 - T_0) + 0,4KV \\ &= -0,36av(KV) + 0,4KV \end{aligned}$$

Kuntien tulot siis pienenevät sen mukaan, kuinka tasausraja alenee, mutta omat kiinteistöverotulot lisäävät kunnan tuloja. Tasausraja muuttuu keskimääräisten kiinteistöverojen mukaan, joten niiden muutoksen ja omien kiinteistöverotulojen suhde ratkaisee, hyötyykö kunta vaiko ei. Tällä perusteella kunnat voidaan jakaa kahteen ryhmään. Ensiksi:

$$\text{Da) } \begin{array}{l} \Delta Y < 0 \quad \text{jos} \\ KV < 0,9av(KV) \end{array}$$

eli kunnan tulot vähenevät, jos kunnan kiinteistöverotulot ovat pienemmät kuin 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista.

Toisaalta:

$$\text{Db) } \begin{array}{l} \Delta Y > 0 \quad \text{jos} \\ KV > 0,9av(KV) \end{array}$$

eli kunnan tulot kasvavat, jos kunnan kiinteistöverotulot ovat suuremmat kuin 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista.

Ehdot ovat siis samat kuin kunnissa, joiden verotulot jäävät tasausrajan alapuolelle sekä ennen muutosta että muutoksen jälkeen. Mitä suuremmat kunnan kiinteistöverotulot siis ovat suhteessa muihin kuntiin, sitä suuremman hyödyn kunta saa.

### ***Kiinteistöveron valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen vaikutukset***

Tutkimuksessa on tehty koelaskelma vuoden 2000 tasauslaskelmaan perustuen, jotta voidaan arvioida, miten kiinteistöverotulojen jättäminen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle vaikuttaisi kuntien tuloihin. Valtionosuuksien tasausraja laskisi 465 mk/asukas. Muutos olisi melko kustannusneutraali, sillä valtionosuusjärjestelmän kustannukset kasvaisivat noin 35 milj. mk.

Laskelmasta käy ilmi, että suuret kiinteistöverotulojen saajat hyötyisivät muutoksesta melko paljon, mutta myös sen, että suurimmalla osalla kunnista tulot pienenisivät muutoksen seurauksena. Vaikutuksia eri kuntaryhmien talouteen tarkastellaan edellä tämän luvun matemaattisesta tarkastelusta saadun ryhmittelyn mukaisesti.

Taulukossa 2.2 esitetään kuntien jakauma eri ryhmiin sekä ryhmien tulojen absoluuttisten ja suhteellisten muutosten vaihteluvälit. Kartassa 2.2 esitetään kuntien jakautuminen näihin ryhmiin. Tarkat kuntakohtaiset tulojen muutokset on esitetty myös liitteessä.

A Kuntia, joiden verotulot jäävät valtionosuuksien tasausrajan alapuolelle sekä silloin, kun otetaan huomioon kaikkia verotulot, että silloin, kun kiinteistöverot jätetään tasauksen ulkopuolelle, on yhteensä 339. Se, kasvavatko niiden tulot vaiko alenevat, riippuu siitä, miten suuri suhteellinen merkitys kiinteistöverotuloilla on kunnalle muihin kuntiin verrattuna. Kunnat voidaan siis jakaa kahteen alaryhmään:

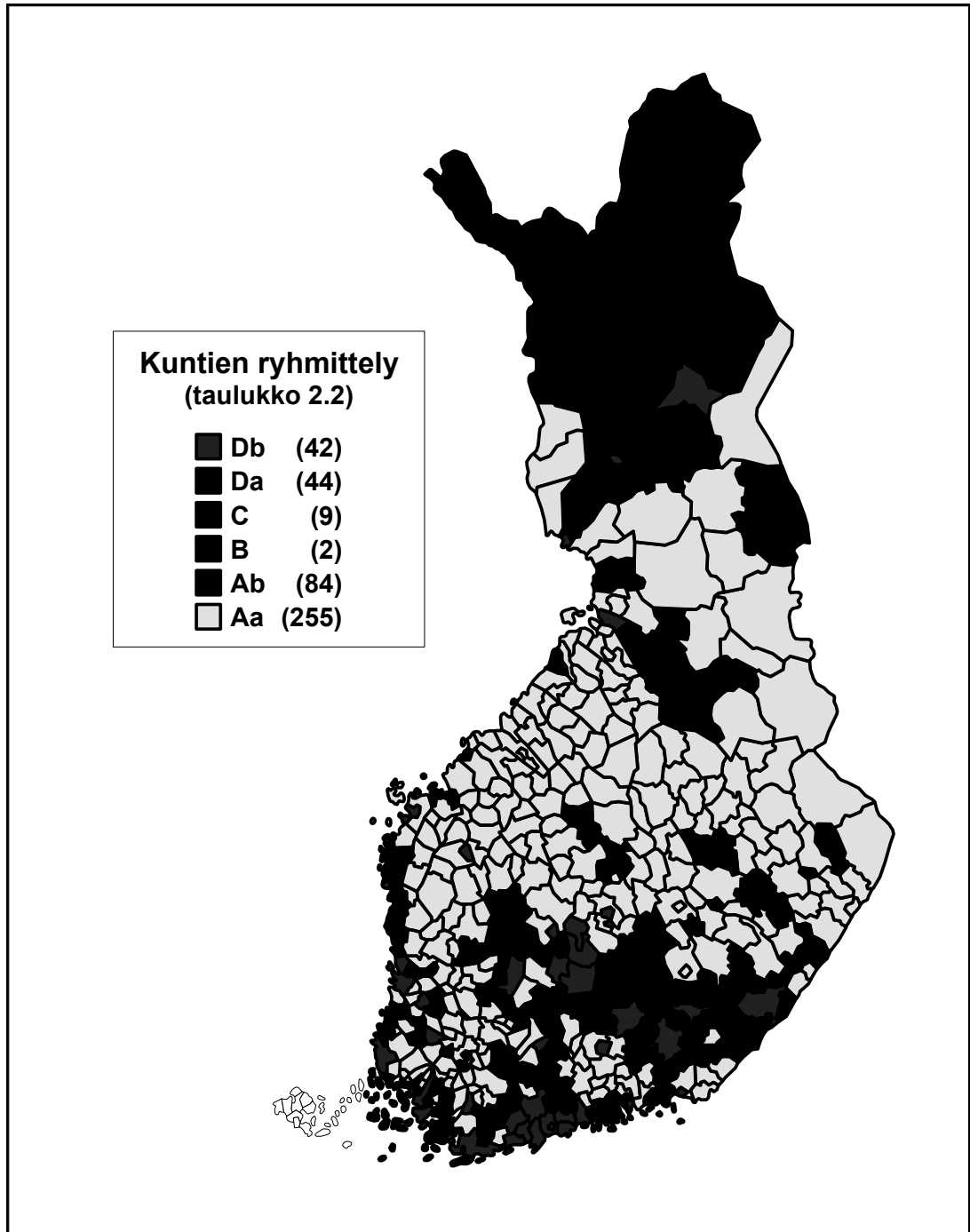
- Aa Kunnat, joissa kunnan omat kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pienet muihin kuntiin verrattuna häviävät muutoksen seurauksena. Tällaisia kuntia oli koelaskennassa 255. Nämä kunnat ovat pitkälti samoja kuntia, jotka edellisessä esimerkissä kiinteistöverot kaksinkertaistettaessa olivat suurimpia suhteellisia hyötyjiä (ryhmä Aa). Suurimmat häviäjät tässä ryhmässä ovat eräät Pohjois-Pohjanmaan alkutuotantovaltaiset maaseutukunnat (Merijärvi, Pattijoki, Tyrnävä, Vihanti, Kiiminki, Kärsämäki).
- Ab Toisaalta kunnat, joissa kiinteistöverotuloilla on keskimääräistä suurempi merkitys, voivat hyötyä hyvin paljon muutoksesta. Näitä kuntia oli koelaskennassa 84. Tämä ryhmä on puolestaan pitkälti sama kuin edellisen esimerkin (kiinteistöverot kaksinkertaistettaessa) kuntaryhmä, jossa suhteellinen hyöty oli pienin (Ab). Ryhmä koostuu pääasiassa voimalaitos- ja kesämökkikunnista. Suurimmat hyötyjät ovat Yli-Ii, Iniö, Utajärvi, Korppoo ja Karjalohja.
- B Kunnat, joiden kokonaisverotulot ennen muutosta olivat tasausrajan alapuolella, mutta joilla muutoksen jälkeen muut verotulot olivat uuden tasausrajan yläpuolella, häviävät muutoksesta. Näitä kuntia oli vain kaksi (Muurla ja Noormarkku).
- C Kunnat, joiden kokonaisverotulot ennen muutosta olivat tasausrajan yläpuolella, mutta muutoksen jälkeen ovat muiden verotulojensa perusteella siirtyneet uuden tasausrajan alapuolelle, voittavat muutoksesta. Tällaisia kuntia löytyi yhdeksän (Eurajoki, Kolari, Velkua, Nauvo, Kustavi, Puumala, Jaala, Keminmaa ja Mäntyharju). Kunnissa kiinteistöveroilla on suuri merkitys ja hyöty markkamääräisesti melko suuri.
- D Kunnat, jotka ovat tasausrajojen yläpuolella sekä ennen muutosta, jolloin otetaan huomioon kaikki verotulot että muutoksen jälkeen, jolloin kiinteistöverotulot jätetään laskelman ulkopuolelle, voittavat tai häviävät. Voittako kunta vaiko häviää, riippuu siitä, miten suuri suhteellinen merkitys kiinteistöverotuloilla on kunnalle muihin kuntiin verrattuna. Kunnat voidaan siis jakaa kahteen alaryhmään.
- Da Kunnat, jossa kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pienet muihin kuntiin verrattuna, häviävät muutoksesta. Tällaisia kuntia oli koelaskennassa 44. Tulojen alentuminen oli kuitenkin enimmilläänkin vain 62 markkaa asukasta kohden.
- Db Toisaalta kunnat, joissa kiinteistöverotulot ovat keskimääräistä suurempia, hyötyvät muutoksesta. Yhteensä tällaisia kuntia on 42. Ne ovat lähinnä suuria kaupunkeja sekä voimalaitos- ja kesämökkikuntia, joissa myös muu tulopohja on suhteellisen vahva. Suurimmat hyötyjät ovat Pelkosenniemi, Loviisa, Särkisalo ja Suomeniemi. Näissä kunnissa tulot nousevat 200-600 mk asukasta kohden, kun se muilla hyötyjillä on korkeintaan hieman yli 100 mk/asukas.

Markkamääräisesti suurimmat hyötyjät ovat Eurajoki, Kolari, Yli-Ii, Velkua ja Iniö, joissa kaikissa tulot nousevat yli 1 000 mk/asukas. Suurimmat häviäjät kuuluvat ryhmään Aa, jossa mainituilla Pohjois-Pohjanmaan kunnilla tulojen menetys olisi lähes 300 mk/asukas.

Kiinteistöverojen kaksinkertaistamiseen verrattuna kiinteistöverojen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen vaikutukset olisivat lähes peilikuvamaiset. Eniten hyötyisivät siis ne kunnat, joissa kiinteistöveroilla on suuri merkitys. Häviäjiä puolestaan olisi yli kaksi kolmasosaa manner-Suomen kunnista (301 kuntaa). Lähes puolella näistä kunnista tulojen menetys olisi yli 100 mk asukasta kohden. Nämä kunnat ovat pääasiassa niitä kuntia, joissa kiinteistöveroilla on melko pieni merkitys ja jotka kärsisivät muutokseen liittyvästä valtionosuuksien tasausrajan laskusta.

**Taulukko 2.2. Kuntien tulojen muutos, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.**

| <b>Kuntaryhmä</b> | <b>Kuntien lukumäärä</b> | <b>Hyöty mk/asukas</b> |
|-------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Aa</b>         | <b>255</b>               | <b>(-277)-(-2)</b>     |
| <b>Ab</b>         | <b>84</b>                | <b>2-1352</b>          |
| <b>B</b>          | <b>2</b>                 | <b>(-159)-(-67)</b>    |
| <b>C</b>          | <b>9</b>                 | <b>143-1608</b>        |
| <b>Da</b>         | <b>44</b>                | <b>(-58)-(-2)</b>      |
| <b>Db</b>         | <b>42</b>                | <b>1-601</b>           |



Kartta 2.2

Kuntien jakautuminen eri ryhmiin tulojen muutoksen mukaan, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle (ks. taulukko 2.2).

## 2.5 Kiinteistöverotulojen korotuksen ja kiinteistöverojen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen yhteisvaikutus

Ehdotukset kiinteistöverojen jättämisestä kuntien verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle ovat yleensä liittyneet samanaikaiseen kiinteistöveron merkityksen lisäämiseen joko nykyistä verotusta kiristämällä tai veropohjaa laajentamalla. Tämän takia seuraavassa tarkastellaan näiden kahden toimenpiteiden samanaikaisen suorittamisen vaikutuksia Suomen kunnille.

Samoin kuin edellisissä esimerkeissä vaikutukset johdetaan aluksi matemaattisesti ja sen jälkeen tehdään kaksi koelaskelmaa. Ensimmäinen näistä liittyy luvussa 2.3 esitettyyn nykyisten kiinteistöverojen kaksinkertaistamiseen. Toinen puolestaan liittyy kiinteistöveropohjan mahdolliseen laajentamiseen metsään. Ensiksi mainittu laskelma esitetään tässä työpaperissa ja jälkimmäinen maa- ja metsätaloutta käsittelevässä työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).

### *Matemaattinen tarkastelu*

Nyt tarkastellaan siis sitä tapausta, että kuntien kiinteistöverotulot kasvavat samalla, kun ne jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle. Kiinteistöverotulot veron korotuksen jälkeen ovat siis:

$$KV_1 = KV_0 + \Delta KV$$

$$\Delta KV > 0$$

Kiinteistöverojen poistuttua verotuloihin perustuvasta valtionosuuksien tasauksesta tasauslaskelmassa käytettävä laskennallinen verotulo alenee. Kokonaisverokertymä kuitenkin nousee kiinteistöverotulojen kasvun myötä. Valtionosuusjärjestelmässä sovellettu tasausraja siis laskee:

$$T_1 < T_0$$

$$\Delta T < 0$$

Tasausraja laskee 90 % ennen järjestelmän muutosta vallinneiden maan keskimääräisten kiinteistöverotulojen määrästä:

$$-\Delta T = 0,9av(KV_0)$$

Kunnat voidaan myös tässä tapauksessa jakaa neljään ryhmään sen mukaan, miten niiden valtionosuuksien tasauksessa käytettävä laskennallinen verotulo suhtautuu tasausrajaan ennen järjestelmän muutosta ja muutoksen jälkeen.

Kuvio 2.3 Kuntien kokonaisverotulojen ja muiden verotulojen mahdolliset suhteet valtionosuusjärjestelmän tasausrajoihin, jos kiinteistöverotulot kasvavat ja kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauslaskelman ulkopuolelle.

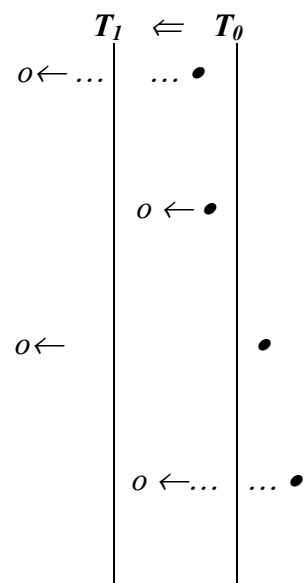
- $MV + KV_0$  eli kokonaisverokertymä
- o  $MV$  eli muut verot

A) Kunnan kokonaisverotulot ovat ennen muutosta tasausrajan alapuolella, ja myös muut verotulot jäävät uuden tasausrajan alapuolelle.

B) Kunnan kokonaisverotulot ovat ennen muutosta tasausrajan alapuolella, mutta muut verotulot jäävät uuden tasausrajan yläpuolelle.

C) Kunnan kokonaisverotulot ovat ennen muutosta tasausrajan yläpuolella, mutta muut verotulot jäävät uuden tasausrajan alapuolelle.

D) Kunnan kokonaisverotulot ovat ennen muutosta tasausrajan yläpuolella, ja myös muut verotulot ovat uuden tasausrajan yläpuolella.



Verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen tasausraja muuttuu samalla tavalla kuin luvussa 2.4, kun kiinteistöverotulot jäävät pois valtionosuuksien tasauksesta. Kuten aikaisemmassa esimerkissä ennen muutosta, kunnan valtionosuutta korotetaan tasausrajan ja verokertymän erotuksen verran, jos kokonaisverokertymä jää alle tasausrajan:

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV + KV_0 < T_0 \text{ niin} \\ VT_0 &= T_0 - (MV + KV_0) \text{ eli} \\ Y_0 &= T_0 \end{aligned}$$

Jos kokonaisverokertymä sen sijaan ylittää tasausrajan<sup>13</sup>:

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV + KV_0 > T_0 \text{ niin} \\ VT_0 &= -0,4(MV + KV_0 - T_0) \text{ eli} \\ Y_0 &= MV + KV_0 - 0,4(MV + KV_0 - T_0) \end{aligned}$$

Järjestelmän muutoksen jälkeen kiinteistöverotuloja ei enää oteta huomioon valtionosuuksien tasauksessa. Tällöin kunnan tulot muodostuvat seuraavasti, jos kunnan muut kuin kiinteistöverotulot alittavat uuden tasausrajan:

<sup>13</sup> 15 % rajaa ei ole nytkään huomioitu kaavoissa.



$$\begin{aligned} \text{Jos } MV < T_1 \text{ niin} \\ VT_1 &= T_1 - MV \text{ eli} \\ Y_1 &= T_1 + KV_1 = T_1 + KV_0 + \Delta KV \end{aligned}$$

Jos muut verotulot ylittävät tasausrajan niin:

$$\begin{aligned} \text{Jos } MV > T_1 \text{ niin} \\ VT_1 &= -0,4(MV - T_1) \text{ eli} \\ Y_1 &= MV + KV_1 - 0,4(MV - T_1) = MV + KV_0 + \Delta KV - 0,4(MV - T_1) \end{aligned}$$

Kiinteistöverotulot korotuksineen tuntuvat siis täysmääräisinä niin valtionosuuksien tasauksesta hyötyvissä kunnissa kuin tasausvähennyksestä kärsivissä kunnissa. Seuraavassa tarkastellaan vastaavalla tavalla kuin aikaisemmin luvuissa 2.3 ja 2.4, miten kuntien tulot muuttuvat, kun valtionosuuksien tasauksessa tapahtuvat muutokset otetaan huomioon.

A) Kunta, jossa kokonaisverotulot jäävät vanhan tasausrajan alapuolelle ja muut verotulot uuden tasausrajan alapuolelle.

Tällöin:

$$\begin{aligned} MV + KV_0 &< T_0 \\ MV &< T_1 \end{aligned}$$

Kysymyksessä on siis suhteellisen köyhä kunta.

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\Delta Y = Y_1 - Y_0 = T_1 + KV_1 - T_0 = KV_1 - 0,9av(KV_0) = KV_0 + \Delta KV - 0,9av(KV_0)$$

Kunnan tulojen muutos lasketaan siis vähentämällä korotetuista kiinteistöverotuloista tasausrajan alentuma, joka on 90 % keskimääräisten kiinteistöverotulojen määrästä.

Tällöin voidaan erotella kaksi tapausta sen mukaan, kuinka suuret kunnan muutoksen jälkeiset kiinteistöverotulot ovat suhteessa muutosta edeltäneisiin keskimääräisiin kiinteistöverotuloihin:

$$\begin{aligned} \text{Aa)} \quad \Delta Y &< 0 \text{ jos} \\ KV_1 &< 0,9av(KV_0) \end{aligned}$$

eli kunnan tulot vähenevät, jos kunnan kiinteistöverotulot jäävät muutoksen jälkeen alle 90 %:iin järjestelmän muutosta edeltäneestä maan keskimääräisestä kiinteistöverotulojen määrästä.

Toisaalta:

$$\text{Ab) } \begin{aligned} \Delta Y &> 0 \quad \text{jos} \\ KV_1 &> 0,9av(KV_0) \end{aligned}$$

Kunnan tulot kasvavat, jos kunnan kiinteistöverotulot ovat muutoksen jälkeen yli 90 % järjestelmän muutosta edeltäneestä maan keskimääräisestä kiinteistöverotulojen määrästä. Tämä ryhmä voidaan jakaa edelleen kahteen ryhmään sen mukaan, saavat kunnat ali- vai ylikompensaatiota (Ab-i ja Ab-ii).

Kunta hyöttyy järjestelmän muuttumisesta sitä enemmän, mitä suuremmat suhteelliset kiinteistöverotulot kunnalla on muutoksen jälkeen.

B) Kunta, jossa kokonaisverotulot ennen muutosta ovat tasausrajan alapuolella, mutta muutoksen jälkeen muut verotulot jäävät uuden tasausrajan yläpuolelle.

Tällöin:

$$\begin{aligned} MV + KV &< T_0 \\ MV &> T_1 \end{aligned}$$

Tällaisella kunnalla kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pienet eli lisättynä vielä muiden verotulojen uuden tasausrajan ylittävällä osuudella ne jäävät pienemmiksi kuin tasausrajan muutos:

$$KV_0 + (MV - T_1) < -\Delta T$$

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y = Y_1 - Y_0 &= MV + KV_1 - 0,4(MV - T_1) - T_0 \\ &= (T_1 - T_0) + 0,6(MV - T_1) + KV_1 \\ &= -0,9av(KV_0) + 0,6(MV - T_1) + KV_0 + \Delta KV \end{aligned}$$

Teoriassa tulojen muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen. Kiinteistöverotulojen kasvua lukuun ottamatta lause on osan 2.4 tarkastelun mukaan negatiivinen. Jos kiinteistöverotulojen kasvu ei siis ole kovin suuri muutoksen yhteydessä, kunnan tulot pienenevät

muutoksen seurauksena. Käytännössä tämä tapaus on kuitenkin hyvin epätodennäköinen, joten tätä tulosta ei johdeta pitempään.

C) Kunta, jossa kokonaisverotulot ennen muutosta ovat tasausrajan yläpuolella, mutta muutoksen jälkeen muut verotulot jäävät uuden tasausrajan alapuolelle.

Tällöin:

$$MV + KV > T_0$$

$$MV < T_1$$

Tällaisessa kunnassa kiinteistöverotuloilla on suhteellisen suuri merkitys. Muutosta edeltävät kiinteistöverotulot ovat suuremmat kuin tasausrajan muutos lisättyä kokonaisverotulojen vanhan tasausrajan ylittävällä osuudella eli:

$$KV_0 > -\Delta T + (MV + KV_0 - T_0)$$

Tulojen muutos lasketaan näin ollen seuraavasti:

$$\begin{aligned} \Delta Y &= Y_1 - Y_0 = T_1 + KV_1 \\ &\quad - (MV + KV_0 - 0,4(MV + KV_0 - T_0)) \\ &= (T_1 - MV) + \Delta KV + 0,4(MV + KV - T_0) > 0 \end{aligned}$$

Näissä kunnissa tulot nousisivat siis uuden tasausrajan ylityksen, kiinteistöverotulojen nousun sekä vanhan tasausvähennyksen verran. Tämä on mahdollista kunnassa, jossa kiinteistöverotulot ovat suuret, mutta muut verotulot suhteellisen pienet.

D) Kunta, jossa kokonaisverotulot ovat tasausrajan yläpuolella ennen muutosta ja muut verotulot ylittävät uuden tasausrajan.

Tällöin:

$$MV + KV > T_0$$

$$MV > T_1$$

Nämä kunnat ovat siis suhteellisen varakkaita kuntia.

Tulojen muutos lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned}
\Delta Y = Y_1 - Y_0 &= MV + KV_1 - 0,4(MV - T_1) \\
&\quad - [MV + KV_0 - 0,4(MV + KV_0 - T_0)] \\
&= 0,4(T_1 - T_0) + \Delta KV + 0,4KV_0 \\
&= \Delta KV - 0,36av(KV_0) + 0,4KV_0
\end{aligned}$$

Kuntien tulojen muutokseen vaikuttavat siis koko maan keskimääräisten kiinteistöverotulojen määrä, omien kiinteistöverotulojen määrä ja niiden muutos. Ilman kiinteistöverotulojen nousua tilanne olisi sama kuin luvussa 2.4 johdetussa tapauksessa: kunnat, joissa omat kiinteistöverotulot ennen muutosta olivat pienet muihin kuntiin verrattuna (alle 90 % keskimääräisestä), häviäisivät, mutta kunnat, joissa tilanne on päinvastainen, hyötyisivät.

Kun kunnan omien kiinteistöverotulojen nousu kuitenkin vaikuttaa tulojen muutokseen, kunnat voidaan jakaa kolmeen alaryhmään. Ensiksi:

$$\begin{aligned}
&\Delta Y < 0 \quad \textit{jos} \\
\text{Da-i)} \quad &KV_0 < 0,9av(KV_0) \quad \textit{ja} \\
&\Delta KV + 0,4KV_0 < 0,36av(KV_0)
\end{aligned}$$

Kunnan tulot vähenevät, jos kunnan kiinteistöverotulot ennen muutosta ovat pienemmät kuin 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista, eikä kiinteistöverotulojen kasvu riitä kompensoimaan tätä erotusta.

On kuitenkin mahdollista, että kiinteistöverotulojen kasvu riittää kompensoimaan tämän erotuksen. Silloin:

$$\begin{aligned}
&\Delta Y > 0 \quad \textit{jos} \\
\text{Da-ii)} \quad &\Delta KV + 0,4KV_0 > 0,36av(KV_0) \quad \textit{vaikka} \\
&KV_0 < 0,9av(KV_0)
\end{aligned}$$

Jos kunnan muutosta edeltävät kiinteistöverotulot ylittävät 90 % keskimääräisistä kiinteistöverotuloista, kunnan tulojen muutos on yksiselitteisesti positiivinen:

$$\begin{aligned}
\text{Db)} \quad &\Delta Y > 0 \quad \textit{jos} \\
&KV_0 > 0,9av(KV_0)
\end{aligned}$$

Tällöin kunnan tulot nousevat enemmän kuin sen omat kiinteistöverotulot kasvavat.

Kuntia, jotka hyötyvät järjestelmän muutoksesta sekä tasausrajan muutoksen että omien kiinteistöverotulojen kasvun ansiosta, voidaan tarkastella erikseen. Tilanne voi koskea sekä niitä hyötyjiä, jotka sijoittuvat tasausrajojen alapuolelle että niitä, jotka sijoittuvat

tasausrajojen yläpuolelle. Jos kiinteistöverotuksen pohja laajenee, voi käydä niin, että kunnat, joilla aikaisemmin on ollut melko paljon kiinteistöveroja voivat hyötyä veropohjan laajennuksesta, vaikka sitä kiinteistölajia, jota laajennus koskee olisi hyvin vähän ao. kunnassa.

Tilannetta voidaan tarkastella erottelemalla kunnat sen mukaan, tuleeko suurempi osuus hyödystä omista kiinteistöverotulojen kasvusta vai tasausrajan muutoksesta. Kunnat, joissa

$$\Delta Y > 0$$

voidaan siis jakaa kahteen ryhmään siten, että ryhmään

E) kuuluvat kunnat, joissa:

$$\Delta KV > 0,36av(KV_0) - 0,4KV_0$$

Näissä kunnissa hyöty omien kiinteistöverotulojen kasvusta on suurempi kuin se hyöty, joka on seurausta tasausrajan muutoksesta. Näissä kunnissa on siis paljon uutta verotettavaa.

F) Toisaalta voi olla kuntia, joissa:

$$\Delta KV < 0,36av(KV_0) - 0,4KV_0$$

Näissä kunnissa hyöty omien kiinteistöverotulon kasvusta on pienempi kuin tasausrajan muuttumisesta saatu hyöty. Kiinteistöveron pohjaa laajennettaessa näitä kuntia voidaan kutsua ns. vapaamatkustajiksi, koska ne hyötyvät muutoksesta, jonka ei ole tavoiteltu parantavan niiden asemaa.

Tämä ilmiö ei ole yhtä mielenkiintoinen, kun tarkastellaan nykyisten kiinteistöverojen korottamista. Voittajien jakaminen kahteen alaryhmään tällä tavalla ei ole mielekäs kaksinkertaistamisesimerkissä, koska ryhmässä, missä omat kiinteistöverot ovat suhteellisesti suurempia kuin muilla, kunnat hyötyvät määritelmissä enemmän niiden kaksinkertaistamisesta kuin rajan muutoksesta.

### ***Kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamisen ja sen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen vaikutukset kuntien tuloihin***

Luvuissa 2.3 ja 2.4 olevat esimerkkilaskelmat on yhdistetty ja tarkasteltu, miten toimenpiteiden samanaikainen toteutus vaikuttaisi kuntien tuloihin. Laskelma on tehty molemmille

vaihtoehtoisille tavoille lisätä kiinteistöverotuloja. Tässä työpaperissa esitetään kaksinkertaistamisen vaikutus ja veropohjan laajentamisen vaikutus esitetään maa- ja metsätaloutta käsittelevässä työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).

Mikäli kiinteistöverot jätettäisiin valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle tasausraja laskisi 465 mk/asukas, kuten osassa 2.4 todettiin. Kun tasausrajan muutoksen vaikutus yhdistetään kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamiseen, todetaan, että siitä hyötyvät eniten sellaiset kunnat, joissa on jo lähtötilanteessa ollut paljon kiinteistöverotuloja ja jotka siten hyötyvät sekä kiinteistöverotulojen korottamisesta että niiden jättämisestä valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle. Vaikutukset ovat kuitenkin jakautuneet hyvin epätasaisesti. Köyhät kunnat, joissa on vähän kiinteistöjä saattavat jopa hävitä, vaikka kiinteistöverotulot kaksinkertaistuvat, koska tasausrajan muutoksen seurauksena niiden valtionosuudet pienenevät enemmän kuin kiinteistöverotulot kasvavat.

Vaikutuksia eri kuntaryhmien talouteen tarkastellaan edellä tämän luvun matemaattisesta tarkastelusta saadun ryhmittelyn mukaisesti. Kunnat jakautuvat ryhmiin A, B, C ja D samalla tavalla kuin luvun 2.4 tarkastelussa, koska valtionosuuksien tasausraja muuttuu samalla tavalla. Niiden nettohyödyt jakautuvat kuitenkin hieman eri tavalla näiden ryhmien sisällä (taulukko 2.3). Kartalla 2.3 esitetään kuntien tulojen markkamääräinen muutos asukasta kohden. Kuntakohtaiset luvut ovat liitteessä.

A Kuntia, jotka jäävät valtionosuuksien tasausrajan alapuolelle sekä ennen muutosta että muutoksen jälkeen, on yhteensä 339. Niiden tulot nousevat tai laskevat riippuen siitä, kuinka suuret kunnan kaksinkertaistuneet kiinteistöverotulot ovat muutosta edeltäneisiin keskimääräisiin kiinteistöverotuloihin. Kunnat voidaan siis jakaa kahteen alaryhmään.

Aa Kuntia, joissa omat kiinteistöverotulot ovat hyvin pienet muihin kuntiin verrattuna, häviävät muutoksesta. Tällaisia kuntia oli koelaskennassa kuusi. Kaikki olivat Pohjois-Pohjanmaan alkutuotantovaltaisia maaseutukuntia (Merijärvi, Pattijoki, Tyrnävä, Vihanti, Kiiminki ja Kärsämäki).

Ab Kuntia, joissa kaksinkertaistuneet kiinteistöverotulot ylittävät 90 % muutosta edeltävistä keskimääräisistä kiinteistöverotuloista, mutta silti jäävät uuden tasausrajan alapuolelle, on yhteensä 333. Kolmella neljäsosalla tämän ryhmän kunnista tulojen nousu jäisi kuitenkin pienemmäksi kuin kiinteistöverotulojen nousu eli ne saisivat alikompensaatiota (ryhmä Ab-i). Toisaalta ne kunnat, joissa kiinteistöverotuloilla on keskimääräistä suurempi merkitys, voivat hyötyä hyvinkin paljon muutoksesta (ryhmä Ab-ii). Suurimmat hyötyjät ovat kesämökki- ja voimalaitoskuntia, joilla tulojen nousu olisi jopa useita tuhansia markkoja asukasta kohden. Yli 1 000 mk

asukasta kohden tulot nousisivat 19 kunnassa suurimpina hyötyjinä Yli-Ii, Iniö, Utajärvi, Korppoo, Karjalohja ja Tervola.

- B Kunnat, joilla kokonaisverotulot olivat ennen muutosta tasausrajan alapuolella, mutta muutoksen jälkeen muut verotulot jäivät yli uuden rajan, oli vain kaksi (Muurla ja Noormarkku). Molemmissa omien kiinteistöverojen nousu silti vie niitä hyötyjien joukkoon.
- C Kuntia, joilla kokonaisverotulot olivat ennen muutosta tasausrajan yläpuolella, mutta jäivät muutoksen jälkeen muiden verotulojensa perusteella uuden tasausrajan alapuolelle, on yhdeksän. Ne ovat kaikki joko voimalaitos- tai kesämökkikuntia. Ne kaikki myös hyötyvät järjestelmän muutoksesta enemmän (20-70 %) kuin niiden kiinteistöverotulot nousevat. Suurin hyötyjä on Eurajoki, jonka tulot nousisivat peräti 4 500 mk/asukas.
- D Kuntia, jotka ovat tasausrajojen yläpuolella sekä ennen muutosta että muutoksen jälkeen, on yhteensä 86. Ne joko voittavat tai häviävät riippuen siitä, kuinka suuri suhteellinen merkitys kiinteistöveroilla oli muutosta edeltäviin keskimääräisiin kiinteistöverotuloihin ja kuinka paljon kiinteistöverotulot nousevat. Kunnat voidaan siis periaatteessa jakaa kolmeen alaryhmään.

Da-i Sellaiset kunnat, joissa kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pieniä muihin verrattuna, eikä kiinteistöverotulojen kasvu riitä kompensoimaan tätä erotusta, häviävät muutoksesta. Tällaisia kuntia ei koelaskennassa, jossa kiinteistöverotulot kaksinkertaistettiin, kuitenkaan ollut lainkaan.

Da-ii Kunnat, joissa omat kiinteistöverot ovat suhteellisen pieniä muihin verrattuna, mutta joiden omien kiinteistöverotulojen kasvu riittää kompensoimaan tämän erotuksen, voittavat muutoksesta. Hyöty jää kuitenkin pienemmäksi kuin kiinteistöverotulojen kasvu. Tällaisia kuntia oli koelaskennassa 44 kpl.

Db Myös kunnat, joissa kiinteistöverotuloilla on keskimääräistä suurempi merkitys, hyötyvät muutoksesta. Niiden tulot kasvavat jopa enemmän kuin niiden kiinteistöverotulot valtionosuuksien kasvun ansiosta. Tällaisia kuntia on 42 kpl. Ne ovat lähinnä kaupunkikuntia muutaman voimalaitos- ja kesämökkikunnan lisäksi. Yli kahdella kolmasosalla ylikompensaatio jää kuitenkin suhteellisen pieneksi eli alle 10 %:iin.

Suurimmat markkamääräiset hyötyjät ovat Eurajoki, Kolari, Yli-Ii, Kustavi ja Velkua, joilla hyöty olisi yli 3 000 mk/asukas. Pienimmät hyötyjät olisivat ryhmän Aa mainitut Pohjois-Pohjanmaan kunnat, jotka itse asiassa menettäisivät tulojaan muutoksen myötä.

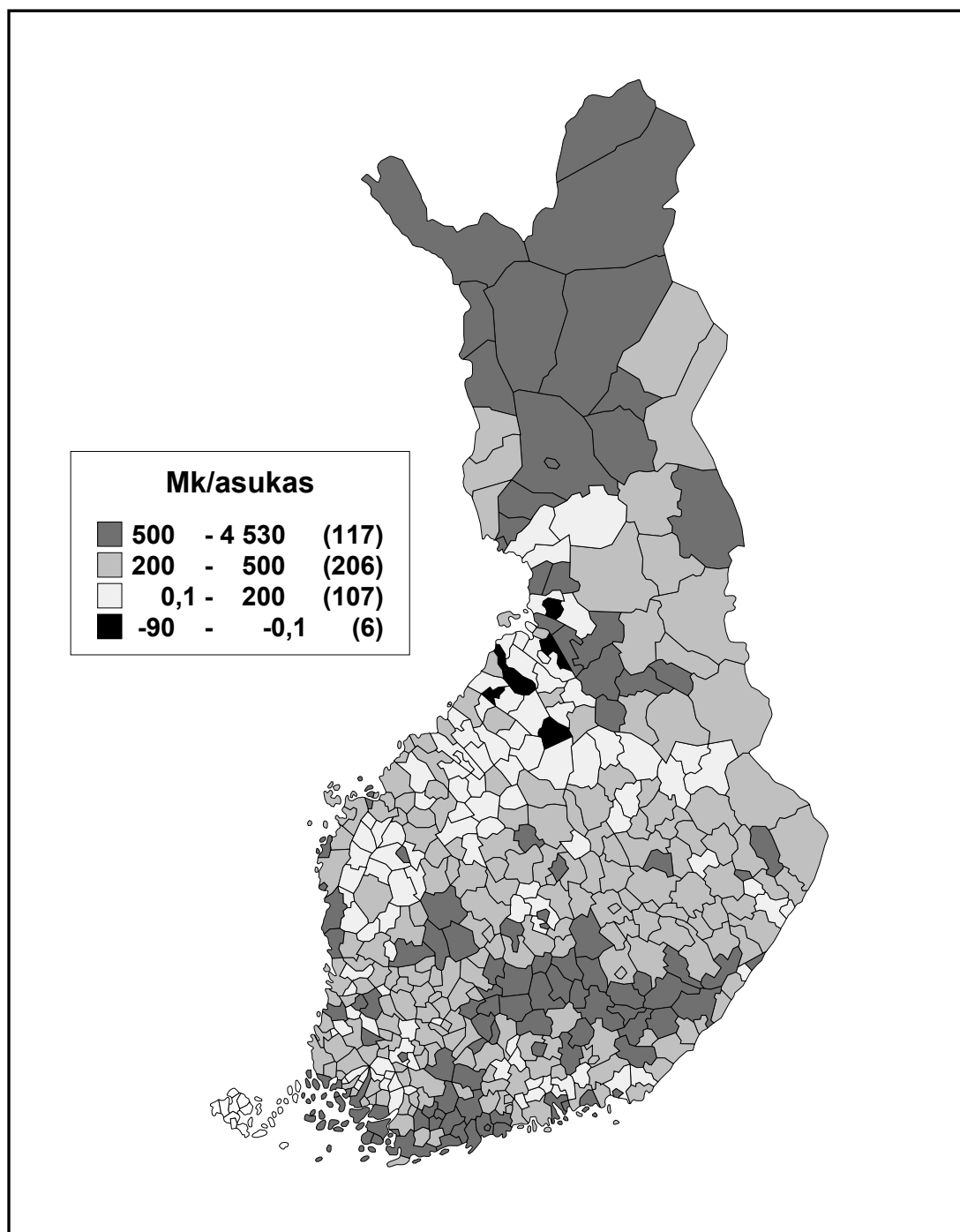
Kuntien tulojen yhteenlasketusta lähes 2,7 mrd. markan kasvusta ryhmän A kunnat saisivat noin 28 %, ryhmän B kaksi pientä kuntaa hyvin vähän, ryhmän C kunnat lähes 3 %, ryhmän Da-ii kunnat noin 13 % ja ryhmän Db 42 kuntaa peräti 56 %.

Jos kiinteistöverot jätettäisiin valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle, eniten kiinteistöverojen kaksinkertaistamisesta hyötyisivät nykyiset suuret kiinteistöverotulojen saajakunnat. Enimmillään tulojen kasvu olisi useita tuhansia markkoja asukasta kohden. Vaikka kiinteistöverojen oletetaan esimerkklaskelmassa peräti kaksinkertaistuvan, löytyy kuitenkin myös kuntia, jotka jopa häviäisivät muutoksesta valtionosuuksien tasausrajan laskun takia. Yli kahdella kolmasosalla kunnista tulojen kasvu olisi kuitenkin vähemmän kuin kiinteistöverotulojen kasvu.

**Taulukko 2.3. Kuntien tulojen muutos ja hyöty kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamisesta, jos kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.**

| <b>Kuntaryhmä</b> | <b>Kuntien lukumäärä</b> | <b>Hyöty mk/asukas</b> | <b>Nettohyöty %</b> |
|-------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Aa</b>         | <b>6</b>                 | <b>(-88)-(-7)</b>      | <b>(-47)-(-3)</b>   |
| <b>Ab-i</b>       | <b>249</b>               | <b>12-460</b>          | <b>5-99</b>         |
| <b>Ab-ii</b>      | <b>84</b>                | <b>469-3169</b>        | <b>100-174</b>      |
| <b>B</b>          | <b>2</b>                 | <b>136-313</b>         | <b>46-82</b>        |
| <b>C</b>          | <b>9</b>                 | <b>752-4525</b>        | <b>123-174</b>      |
| <b>Da-ii</b>      | <b>44</b>                | <b>247-459</b>         | <b>80-100</b>       |
| <b>Db</b>         | <b>42</b>                | <b>469-2570</b>        | <b>100-131</b>      |





Kartta 2.3. Kunnan tulojen muutos mk/asukas, jos kiinteistöverotulot kaksinkertaistetaan ja samalla kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle.

### 3 VEROTUSARVOJEN EROIHIN LIITTYVÄT ONGELMAT

Tässä luvussa tarkastellaan toista erityiskysymystä, joka liittyy kiinteistöveron korotusmahdollisuuksiin. Jotta kiinteistöverotus olisi oikeudenmukaista, pitäisi kiinteistöjen arvostusperiaatteiden olla melko yhdenmukaisia eri kunnissa. On varmaa, että Suomen varallisuus- ja kiinteistöverotuksessa määrättyt verotusarvot eivät vastaa kiinteistöjen markkina- tai käyttöarvoa. Se ei vielä sellaisenaan kuitenkaan aiheuta oikeudenmukaisuusongelmaa. Ongelma syntyy vasta silloin, jos verotusarvojen ja markkina-arvojen suhde on kovin erilainen maan eri osissa tai kunnan sisällä erilaisilla kiinteistöillä, jotka markkina- ja käyttöarvoltaan vastaavat toisiaan. Suurimmat erot syntyvät luultavasti eri ikäisten mutta saman käyttöarvon omaavien kiinteistöjen välille. Tätä ei kuitenkaan pystytä selvittämään tässä tutkimuksessa käytettävissä olevilla aineistoilla. Sen sijaan tutkimuksessa pysytään vertaamaan kunnittaisia ja alueellisia verotusarvolukuja kiinteistöjen hintatilastoihin. Näin voidaan selvittää, onko alueiden välillä mitään systemaattisia eroja arvostusperiaatteissa.

#### 3.1 Yleistä

Hyvän verotusjärjestelmän vaatimukseen kuuluvat, että verotuksen pitää olla ns. vertikaalisesti ja horisontaalisesti oikeudenmukainen.<sup>14</sup> Vertikaalisella oikeudenmukaisuudella tarkoitetaan sitä, että sellainen veronmaksaja, jolla on parempi veronmaksukyky, maksaa enemmän veroja. Kiinteistöverotuksessa kiinteistön arvo on tulkittu veronmaksukyvyyn mittariksi. Horisontaalisella oikeudenmukaisuudella tarkoitetaan sitä, että saman veronmaksukyvyyn omaavien veronmaksajien pitäisi maksaa saman verran veroa.

Molempien oikeudenmukaisuusvaatimusten täyttäminen edellyttää, että kiinteistön arvosta on olemassa tasapuolisesti määrätty arvio. Suomessa 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 ja se heijastelee ainakin jossain määrin sen markkina-arvoa. Rakennusten verotusarvon määrääminen on kuitenkin moniulotteisempi. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten verotusarvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta olevan rakennuksen hankintamenon osa. Näin uusimman rakennuskannan paino on selvästi suurempi kuin vanhan rakennuskannan. Muiden rakennusten verotusarvo saadaan jälleenhankinta-arvon ja ikälennusten perusteella. Jälleenhankinta-arvo määrätään keskimääräisten rakennuskustannuksien poh-

---

<sup>14</sup> Aihetta käsitellään useassa julkistalouden teoksessa (ks. esim. Musgrave ja Musgrave 1973).

jalta. Siinä ei kuitenkaan oteta huomioon alueellisia eroja, eikä myöskään rakennuksen myyntiarvolla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ole merkitystä. Ikäalennukset voivat alentaa verotusarvoa aina 20 %:iin rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.<sup>15</sup>

Näistä syistä rakennusten verotusarvot saattavat poiketa hyvin satunnaisella tavalla sekä niiden markkina-arvosta että käyttöarvosta. Niinpä on syytä kysyä, miten hyvin ne sopivat yhteen hyvän verotusjärjestelmän vaatimusten kanssa.

### **3.2 Asunto-osakeasuntojen ja omakotitalojen arvostuserot suuralueitten välillä**

Suurimmat erot eri rakennusten verotusarvojen välillä löytynevät eri ikäisten, mutta saman käyttöarvon omaavien rakennusten välillä. Käytettävissä oleva tutkimusaineisto<sup>16</sup> ei kuitenkaan anna mahdollisuutta selvittää tätä kunnolla. Sen sijaan aineiston yksityiskohtaiset tiedot eri kuntien rakennuskantojen verotusarvoista antavat mahdollisuuden vertailla eri kuntien ja alueiden erilaisten kiinteistömuotojen yhteenlaskettua verotusarvoa alueellisiin kauppahintatietoihin. Tällä tavalla saadaan ainakin karkea käsitys siitä, onko eri alueiden välillä systemaattisia eroja verotusarvojen ja markkina-arvojen välillä.

Ensiksi tarkastellaan asunto-osakeyhtiöasuntojen ja omakotitalojen verotusarvoja. Käytettävissä olevasta aineistosta saadaan lähes täsmällinen arvio tietyn alueen asunto-osakekannan yhteenlasketusta verotusarvosta yhdistämällä julkisyhteisöjen ja muiden yhteisöjen (johon kuuluvat myös asunto-osakeyhtiöt) omistamien vakituisten asuntojen verotusarvot. Lähes täsmälleen saman asunto-osakekannan markkina-arvo voidaan arvioida yhdistämällä Tilastokeskuksen asuntojen neliöhintatilaston tiedot ja rakennuskantatilaston lukumäärä- ja pinta-ala tiedot.

Taulukossa 3.1 esitetään tämän vertailun tuloksen suuralueittain. Keskimäärin asunto-osakekannan verotusarvo suhteessa sen laskennalliseen markkina-arvoon on tämän arvion mukaan 43 %. Pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta, jossa suhde on 15 % maan keskiarvoa korkeampi, erot suuralueitten välillä ovat melko pieniä.

---

<sup>15</sup> Verotusarvojen määrittämisestä ks. tarkemmin myös Huovari ym. (1999).

<sup>16</sup> Tutkimusaineisto on kuvattu yksityiskohtaisesti Arhippaisen ja Pyykkösen työpaperissa (1999).

**Taulukko 3.1** Asunto-osakeyhtiöiden yhteenlaskettu verotusarvo<sup>1</sup> suhteessa samojen alueiden asunto-osakeyhtiöiden laskennalliseen markkina-arvoon<sup>2</sup> eri suuralueilla

### ASUNTO-OSAKEYHTIÖDEN VEROTUSARVOJEN JA MARKKINA-ARVOJEN VÄLILLÄ SUHTEELLISEN PIENIÄ ALUEELLISIA EROJA

|                             | verotusarvon suhde indeksi koko maa=100<br>markkina-arvoon |              |
|-----------------------------|--|--------------|
| <b>Koko maa</b>             | <b>43,0 %</b>  | <b>100,0</b> |
| <b>Pääkaupunkiseutu</b>     | <b>49,8 %</b>  | <b>115,8</b> |
| <b>Muu Uusimaa (ml itä)</b> | <b>37,6 %</b>  | <b>87,4</b>  |
| <b>Etelä-Suomi</b>          | <b>42,9 %</b>  | <b>99,8</b>  |
| <b>Itä-Suomi</b>            | <b>36,3 %</b>  | <b>84,4</b>  |
| <b>Väli-Suomi</b>           | <b>35,3 %</b>  | <b>82,0</b>  |
| <b>Pohjois-Suomi</b>        | <b>39,0 %</b>  | <b>90,5</b>  |
| <b>Ahvenanmaa</b>           | <b>34,2 %</b>  | <b>79,5</b>  |

1) Julkisyhteisöjen ja muiden yhteisöjen vakituisten asuntojen yhteenlaskettu verotusarvo olettaen, että tonttien osuus koko kiinteistön kiinteistöverosta on sama koko maassa.

2) Laskettu Tilastokeskuksen Asuntojen hinnat 1997 - julkaisun suuraluettaisten hintatietojen ja Rakennukset, asunnot ja asuinolot 1997 - julkaisun maakunnittaisten lukumäärä- ja pinta-alatietojen mukaan siten, että rivi- ja kerrostaloasuntojen keskipinta-alojen suhde kaikkien asuntojen keskipinta-alaan on vakio.

Vastaava tarkastelu tehtiin myös omakotitaloille. Koska suurin osa Suomen omakotitaloista on kiinteistömuotoisia eikä asunto-osakeyhtiömuodossa, luonnollisten henkilöiden omistamat vakituiset asuinkiinteistöt vastaavat melko tarkasti Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen omakotitalo-käsitettä eri tilastoissa. Taulukossa 3.2 esitetään luonnollisten henkilöiden vakituisten asuinkiinteistöjen yhteenlaskettu verotusarvo suhteessa samojen alueiden omakotitalokiinteistöjen yhteenlaskettuun markkina-arvoon eri suuralueilla.

Samoin kuin asunto-osakkeilla myös omakotitaloilla erot suuralueitten välillä ovat suhteellisen pienet. Nyt pääkaupunkiseutu erottuu kuitenkin toiseen suuntaan kuin asunto-osakkeilla. Kun pääkaupunkiseudun asunto-osakkeiden verotusarvot näyttivät olevan melko korkeita suhteessa markkina-arvoon muuhun maahan verrattuna, niin omakotikiinteistöillä tilanne on päinvastainen. Tulos ei ole kuitenkaan yllättävä, vaan suora seuraus rakennusten verotusarvojen määrittämisperiaatteesta, jossa sijainnilla ja sitä kautta syntyvällä arvolla ei ole merkitystä jälleenhankinta-arvoa määrättäessä.

**Taulukko 3.2 Luonnollisten henkilöiden vakituisten asuinkiinteistöjen yhteenlaskettu verotusarvo<sup>1</sup> suhteessa samojen alueiden omakotitalokiinteistöjen yhteenlaskettuun markkina-arvoon<sup>2</sup> eri suuralueilla**

### **MYÖSKIN OMAKOTITALOJEN VEROTUSARVOJEN JA MARKKINA-ARVOJEN VÄLILLÄ SUHTEELLISEN PIENIÄ ALUEELLISIA EROJA SUURALUETASOLLA**

|                             | osuus         | indeksi koko maa=100 |
|-----------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Koko maa</b>             | <b>38,7 %</b> | <b>100,0</b>         |
| <b>Pääkaupunkiseutu</b>     | <b>31,4 %</b> | <b>81,1</b>          |
| <b>Muu Uusimaa (ml itä)</b> | <b>38,3 %</b> | <b>98,8</b>          |
| <b>Etelä-Suomi</b>          | <b>38,5 %</b> | <b>99,5</b>          |
| <b>Itä-Suomi</b>            | <b>40,4 %</b> | <b>104,2</b>         |
| <b>Väli-Suomi</b>           | <b>42,7 %</b> | <b>110,4</b>         |
| <b>Pohjois-Suomi</b>        | <b>43,5 %</b> | <b>112,3</b>         |
| <b>Ahvenanmaa</b>           | <b>39,5 %</b> | <b>102,1</b>         |

1) Luonnollisten henkilöiden vakituisten asuntojen yhteenlaskettu verotusarvo

olettaen, että tonttien osuus koko kiinteistön kiinteistöverosta on sama koko maassa.

2) Laskettu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilaston kunnittaisten hintatietojen perusteella

ja Rakennukset, asunnot ja asuinolot 1997 - julkaisun maakunnittaisten lukumäärä- ja pinta-alatietojen mukaan siten, että omakotitalojen keskipinta-alan suhde kaikkien asuntojen keskipinta-alaan on vakio.

### **3.3 Omakotitalojen ja kesämökkien arvostuserot kuntien välillä**

Suuralueiden väliset erot olivat siis keskimäärin suhteellisen pienet sekä asunto-osakkeilla että omakotitaloilla. Aineisto mahdollistaa kuitenkin huomattavasti hienojakoisemman tarkastelun, koska aineistossa on myös kuntatason tiedot verotusarvoista. Asunto-osakeyhtiömuotoisten asuntojen hinnoista ei kuitenkaan saada vertailukelpoisia arvioita kuin suurimmista kaupungeista, joten kuntakohtaisessa tarkastelussa keskitytään omakotitalojen ja kesämökkien verotusarvojen ja markkina-arvojen vertaamiseen.

Koska osassa kunnista omakoti- ja kesämökkikiinteistöjen kauppaja on tehty hyvin vähän, voi hintatilastosta (Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto) laskettu keskimääräinen kauppahinta olla harhaanjohtava. Niinpä aineistoa on hieman supistettu ja tarkastelusta on poistettu ne kunnat, joissa on tehty vähemmän kuin 10 rekisteröityä kauppaa tarkasteluai- kana. Tästä huolimatta kuntakohtaisiin lukuihin on syytä suhtautua hieman varovaisesti. Taulukossa 3.3 esitetään kuntien jakautuminen eri luokkiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan omakotitalojen verotusarvon suhde keskimääräisiin kauppahintoihin poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta.

Tarkastelu paljastaa, että vaikka suuralueitten väliset erot jäivät melko pieniksi, kuntien hajonta suhteessa maan keskiarvoon on hyvin suuri. Lähes joka kolmannessa kunnassa

verotusarvon suhde markkina-arvoon on yli 20 % korkeampi kuin maassa keskimäärin, ja lähes joka viidennessä yli 20 % alhaisempi. Kaikkien korkeimmat suhteet löytyvät pääasiassa pienten kuntien joukosta. Yksittäisiin kuntiin ei kannatta kiinnittää huomiota, koska pienten havaintomäärän vuoksi yksi poikkeava kauppa saattaa vaikuttaa suhteeseen yksittäisessä kunnassa. Sen sijaan jakauman alapäässä on paljon myös suuria kuntia, joissa kauppojen vähäisyys ei aiheuta harhaa. Toisaalta suurimpia kuntia löytyy sekä jakauman ala- että yläpäästä.

Tarkastelu viittaa siihen, että kiinteistöjen arvostusperusteissa ei ole eroja pelkästään eri ikäisten ja tasoisten rakennusten välillä, vaan verotus- ja markkina-arvojen suhteiden välillä on myös huomattavia alueellisia eroja.

**Taulukko 3.3** Kuntien jakautuminen eri luokkiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan omakotitalojen verotusarvon<sup>1</sup> suhde keskimääräisiin kauppahintoihin<sup>2</sup> poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta.

### SEN SIJAAN ERI KUNTIEN VÄLILLÄ SUURIA EROJA OMAKOTITALOJEN VEROTUSARVOJEN JA MARKKINA-ARVOJEN SUHTEEN VÄLILLÄ

| Poikkeama koko maan keskiarvosta | Kuntien lkm <sup>3</sup> | % kaikista kunnista |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|
| -50 % - -20 %                    | 55                       | 17,9                |
| -20 % - -10 %                    | 44                       | 14,3                |
| -10 % - 0 %                      | 55                       | 17,9                |
| 0 % - 10 %                       | 24                       | 7,8                 |
| 10 % - 20 %                      | 29                       | 9,4                 |
| 20 % - 50 %                      | 57                       | 18,6                |
| 50 % - 100 %                     | 27                       | 8,8                 |
| 100 % - 200 %                    | 14                       | 4,6                 |
| <b>Yli 200 %</b>                 | <b>2</b>                 | <b>0,7</b>          |
|                                  | <b>307</b>               | <b>100,0</b>        |

1) Luonnollisten henkilöiden vakituisten asuntojen yhteenlaskettu verotusarvo

olettaen, että tonttien osuus koko kiinteistön kiinteistöverosta on sama koko maassa.

2) Laskettu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilaston kunnittaisista hintatiedoista.

3) Vertailuun otettu mukaan vain ne kunnat, joista oli vähintään 10 kauppahintatietoa.

Havainto saa vahvistusta, kun tarkastellaan kesämökkien verotus- ja markkina-arvojen suhdetta. Rajoittamalla tarkastelu niihin kuntiin, joista oli enemmän kuin kymmenen kauppahintahavaintoa, kuntien lukumäärä väheni selvästi omakotitalojen tarkasteluun verrattuna. Silti tarkastelu viittaa nytkin hyvin suureen hajontaan. Tulokset on vedetty yhteen taulukossa 3.4.

Myös nyt pitää suhtautua varovaisesti yksittäisten kuntien lukuihin, mutta tarkasteltaessa tärkeimpien kesämökkikuntien sijaintia jakaumassa havaitaan, että se on hyvin sattumavarainen. Jakauman yläpäästä löytyvät mm. Korppoo, Nauvo, Ristiina ja Kuusamo; lähellä maan keskiarvoa ovat mm. Punkaharju, Dragsfjärd, Mikkelin mlk ja Tammisaari; jakauman alapäässä puolestaan ovat mm. Kangasniemi, Iitti, Porvoo ja Kustavi. Myös Eurajoki on jakauman alapäässä.

**Taulukko 3.4** Kuntien jakautuminen eri luokkiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan muiden kuin vakituisten asuntojen verotusarvon<sup>1</sup> suhde keskimääräisiin kauppahintoihin<sup>2</sup> poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta.

### MYÖS KESÄMÖKKIEN VEROTUSARVOJEN JA MARKKINA-ARVOJEN SUHTEESSA SUURIA KUNTIEN VÄLISIÄ EROJA

| Poikkeama koko<br>maan keskiarvosta | Kuntien lkm <sup>3</sup> | % kaikista kunnista |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| -50 % - -20 %                       | 14                       | 7,7                 |
| -20 % - -10 %                       | 19                       | 10,4                |
| -10 % - 0 %                         | 17                       | 9,3                 |
| 0 % - 10 %                          | 37                       | 20,3                |
| 10 % - 20 %                         | 23                       | 12,6                |
| 20 % - 50 %                         | 36                       | 19,8                |
| 50 % - 100 %                        | 23                       | 12,6                |
| 100 % - 200 %                       | 11                       | 6,0                 |
| <b>Yli 200 %</b>                    | <b>2</b>                 | <b>1,1</b>          |
|                                     | <b>182</b>               | <b>100,0</b>        |

1) Muiden kuin vakituisten asuntojen yhteenlaskettu verotusarvo olettaen, että tonttien osuus koko kiinteistön kiinteistöverosta on sama koko maassa.

2) Laskettu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilaston kunnittaisista hintatiedoista.

3) Vertailuun otettu mukaan vain ne kunnat, joista oli vähintään 10 kauppahintatietoa.

Näin suuriin epäsystemaattisiin eroihin eri kuntien verotusarvojen määrittämisessä on vaikea löytää selitystä. Tämä on selvä ongelma tasavertaisuuden kannalta, mikäli kiinteistöverorasitusta lisätään.

## 4. YHTEENVETO

Suomessa on viime vuosina keskusteltu kiinteistöveron merkityksen kasvattamisesta. Kiinteistöveron tuottoa voidaan lisätä joko kiristämällä nykyistä verotusta tai laajentamalla kiinteistöveropohjaa. Tässä työpaperissa on käsitelty lähemmin eräitä erityiskysymyksiä kiinteistöveron korottamismahdollisuuksiin liittyen.<sup>17</sup> Huomiota on kiinnitetty kiinteistöverojärjestelmän ja valtionosuusjärjestelmän suhteeseen sekä verotusarvojen määräämiseen liittyviin ongelmiin.

\*\*\*

Kiinteistöverotulot vaikuttavat kuntatalouteen paitsi suoraan myös kuntien verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen kautta. Tässä työpaperissa tarkastellaan yksityiskohtaisesti kiinteistöverotulojen muutosten suhdetta valtionosuusjärjestelmään. Laskelmat perustuvat nykyisen valtionosuusjärjestelmän sääntöihin. On kuitenkin todennäköistä, että mahdollisten muutosten yhteydessä myös valtionosuusjärjestelmää muutetaan samoin kuin yhteisövero-osuuksien jakoperusteita. Näitä ei ole kuitenkaan ennakoitu laskelmissa.

Tutkimuksessa selvitetään, miten kuntien tulot muuttuvat nettomääräisesti kolmessa eri muutosvaihtoehdossa, jotka kaikki ovat olleet esillä viimeaikaisessa keskustelussa. Valtionosuuksien muutosten huomioon ottaminen muuttaa kuntien nettomääräisiä tuloja usein suuntaan, joka voi vaikuttaa jopa täysin sattumanvaraiselta. Tulot voivat muuttua tavalla, joka on jopa ristiriidassa toimenpiteen varsinaisen tavoitteen kanssa. Käsitksemme mukaan valtionosuusjärjestelmää olisi muutettava, jos kiinteistöveron merkitystä kasvatetaan.

Tarkasteltavat kolme muutosvaihtoehtoa ovat:

- Kiinteistöveron tuottoa korotetaan joko nostamalla nykyisiä kiinteistöveroja tai laajentamalla veropohjaa
- Kiinteistöverot jätetään valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle
- Kiinteistöverotuoton noston ja kiinteistöverojen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen yhtäaikainen toteuttaminen.

Tarkastelu tehdään sekä matemaattisesti että koelaskelmin. Nykyisessä valtionosuuksien tasausjärjestelmässä käytetään tasausrajaa, joka vastaa 90 % koko maan kaikkien kuntien keskimääräisistä laskennallisista verotuloista asukasta kohden. Jos kunnan kokonaisverokertymä jää alle tasausrajan, sille maksetaan vastaava erotus valtionosuuksien lisäyksenä. Jos kokonaisverokertymä ylittää rajan, niin kunnan valtionosuutta pienennetään. Jos kiinteistöverotulot kasvavat, myös tasausraja nousee. Jos kiinteistöverotulot poistetaan tasauk-

<sup>17</sup> Kiinteistöveropohjan mahdollista laajennusta on tarkasteltu toisessa myös nyt ilmestyvässä työpaperissa (Arhippainen ja Pyykkönen 2000b).



sesta, muihin verotuloihin sovellettava tasausraja alenee muutosta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

*Kiinteistöveron tuoton nousun vaikutus valtionosuuksien muutos huomioiden*

Kiinteistöverotulojen lisäyksen vaikutus kuntien tuloihin riippuu kunkin kunnan kokonaisverotulojen suhteesta tasausrajoihin ennen muutosta ja muutoksen jälkeen. Kunnat, joiden verotulot ovat tasausrajan alapuolella sekä ennen muutosta että muutoksen jälkeen, hyötyvät kaikki absoluuttisesti saman verran. Tulojen nousu on saman verran kuin tasausraja nousee täysin riippumatta kunnan omien kiinteistöverotulojen muutoksesta. Koelaskennassa, jossa kiinteistöverotulojen oletettiin kaksinkertaistuvan nykyiseen verrattuna, tasausraja nousi 465 mk asukasta kohden. Kunnissa, joissa omat kiinteistöverotulot nousisivat suhteellisen paljon, tulojen nousu jäisi vähäisemmäksi ja kiinteistöverotulojen nousu siten alikompensoitaisiin. Toisaalta niissä kunnissa, joissa kiinteistöverotuloilla on keskimääräistä pienempi merkitys, tulot nousevat enemmän kuin kunnan kiinteistöverotulot, jolloin ne saavat ylikompensaatiota.

Kunnat, joissa verotulot ovat sekä vanhan että uuden tasausrajan yläpuolella, hyötyvät (vaikkakaan eivät täysimääräisesti) sekä omien kiinteistöverotulojen lisäyksestä että kuntien keskimääräisten kiinteistöverotulojen noususta, joka nostaa tasausrajaa. Tällöin näiden kuntien tasausvähennyksillä korvattava verotulojen ylitys verrattuna vanhan rajaan pienenee. Kunnat saavat ali- tai ylikompensaatiota riippuen siitä, kuinka paljon niiden kiinteistöverotulot kasvavat muihin kuntiin verrattuna.

Koelaskenta osoittaa että sekä absoluuttinen hyöty että nettohyöty kunnan kiinteistöverotulojen noususta olisi jakautunut kiinteistöverotulojen kaksinkertaistamistapauksessa melko epätasaisesti. Hyöty vaihtelee vajaasta 400 markasta aina lähes 2 000 markkaan asukasta kohden. Nettohyöty suhteessa kiinteistöverotulojen nousuun puolestaan vaihtelisi neljänneksestä jopa kaksinkertaiseksi. Nämä viimeksi mainitut ääriesimerkit kuuluvat poikkeuksetta siihen ryhmään, jossa nettovaikutus aiheutuisi pelkästään valtionosuusjärjestelmästä eikä kunnan omien kiinteistöverotulojen kasvulla olisi mitään merkitystä.

Hyötysuhde omien kiinteistöveroisten kasvusta on suurempi kunnissa, joissa kiinteistöveroilla on suhteellisen pieni merkitys. Tavalla voidaan ajatella, että valtionosuusjärjestelmä tällä tavalla tasoittaa vaikutukset. Mutta tarkemmin katsottuna tämä tarkoittaa, että köyhissä kunnissa hyöty on riippumaton omista kiinteistöveroista, koska hyöty tulee vain valtionosuusjärjestelmän kautta. Rikkaampien kuntien osalta löytyy taas myös sellaisia kuntia, joissa kiinteistöveroilla on pieni merkitys, mutta jotka silti hyötyisivät muutoksesta ilman, että omat kiinteistöverot muuttuisivat kovin paljon.

*Kiinteistöveron jättäminen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle*

Kun tiedetään, että valtionosuuksien tasaus käytännössä poistaa omien kiinteistöverotulojen muutoksen vaikutuksen hyvin monessa kunnassa, on julkisuudessa esitetty ajatus, että kiinteistöverotulot jätettäisiin kokonaan tasauksen ulkopuolelle. Tämä liittyy myös siihen, että tasaukseen perusteena olevien verotietojen ajanmukaisuutta halutaan parantaa. Kiinteistöverotuksen osalta ajanmukaistaminen on kuitenkin vaikeaa.

Tällöin koko maan kuntien vertailukohtana käytettävä keskimääräinen verotulo laskee, jolloin myös tasausraja laskee. Yleensä kunnat voittavat tai häviävät kiinteistöverotulojen jättämisestä tasauksen ulkopuolelle siitä riippuen, kuinka suuri suhteellinen merkitys kiinteistöverotuloilla on kunnalle maan keskiarvoon verrattuna. Mikäli kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pienet, kunta häviää. Toimenpiteestä hyötyisivät puolestaan ne kunnat, joissa kiinteistöverotuloilla on suuri merkitys.

Koelaskelman ääriesimerkeissä hyöty olisi huomattava, sillä kuntia, jotka hyötyisivät yli 1000 mk/asukas, olisi useita. Yli kaksi kolmasosaa maan kunnista kuitenkin menettäisi tulojaan muutoksen seurauksena. Yli 100 mk asukasta kohden menettäviä kuntia olisi yli 150. Näissä kunnissa kiinteistöverotuloilla on yleensä melko pieni merkitys ja ne kärsisivät muutokseen liittyvästä valtionosuuksien tasausrajan laskusta.

*Kiinteistöverotulojen korotuksen ja kiinteistöverojen valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle jättämisen yhteisvaikutus*

Ehdotukset kiinteistöverotulojen jättämisestä valtionosuuksien tasauksen ulkopuolelle ovat kuitenkin yleensä liittyneet kiinteistöveron merkityksen lisäämiseen joko nykyistä verotusta kiristämällä tai veropohjaa laajentamalla.

Kunnat, jotka jäävät sekä ennen muutoksia että muutosten jälkeen valtionosuuksien tasausrajojen alapuolelle, voittavat tai häviävät riippuen siitä, kuinka suuret kunnan veron korotuksen jälkeiset kiinteistöverotulot ovat koko maan korotusta edeltäneeseen keskiarvoon verrattuna. Köyhät kunnat, joissa kunnan omat kiinteistöverotulot ovat suhteellisen pienet, saattavat jopa hävitä muutoksesta.

Sama koskee myös niitä varakkaita kuntia, jotka ovat tasausrajojen yläpuolella sekä ennen muutoksia että muutosten jälkeen. Kunnat saattavat siis hyötyä sekä tasausrajan muutoksesta että omien verotulojen kasvusta. Jos kiinteistöveropohjaa laajennetaan voi käydä myös niin, että kunnat, joilla aikaisemmin on melko paljon kiinteistöveroja, voivat hyötyä pohjan laajennuksesta, vaikka sitä kiinteistöveroja, jota laajennus koskee olisi hyvin vähän ao. kunnassa.

Koelaskennassa käy ilmi, että yhtä aikaa toteutettuna toimenpiteet (kiinteistöverojen kaksinkertaistaminen ja kiinteistöverotulojen jättäminen tasauksen ulkopuolelle) hyödyttäisivät eniten nykyisiä suuria kiinteistöverotulojen saajakuntia. Enimmillään hyöty olisi erittäin huomattava, jopa useita tuhansia markkoja asukasta kohden. Vaikka verot siis kaksinkertaistuvat, muutama kunta kuitenkin jopa menettäisi tulojaan muutokseen liittyvän valtionosuuksien tasausrajan laskun takia.

#### *Verotusarvojen eroihin liittyvät ongelmat*

Työpaperin toisessa pääluvussa tarkastellaan kiinteistöjen verotusarvojen alueellisia eroja. Oikeudenmukainen verotus edellyttää kiinteistöjen melko yhdenmukaisia arvostusperiaatteita. Mikäli varallisuus- ja kiinteistöverotuksessa määrätyt verotusarvot eivät kuitenkaan vastaa kiinteistöjen markkina- tai käyttöarvoa, oikeudenmukaisen verotuksen periaate vaarantuu.

Suurimmat erot verotusarvoissa syntyvät luultavasti eri ikäisten, mutta saman käyttöarvon omaavien kiinteistöjen välille. Tätä ei kuitenkaan pystytä tarkastelemaan tässä tutkimuksessa. Sen sijaan kunnallisia ja alueellisia verotusarvolukuja pystytään vertaamaan kiinteistöjen kauppahintoihin, jolloin voidaan selvittää, onko alueiden välillä systemaattisia eroja arvostusperiaatteissa.

Asunto-osakkeiden ja omakotitalojen verotusarvojen ja markkina-arvojen suhde on eri suuralueilla suhteellisen vakio, joskin pääkaupunkiseutu erottuu muista suuralueista. Siellä asunto-osakeyhtiöiden verotusarvot näyttivät olevan melko korkeita suhteessa markkina-arvoon muuhun maahan verrattuna, mutta omakotikiinteistöillä tilanne on päinvastainen. Omakotitalojen tulos on kuitenkin odotettu, koska rakennusten verotusarvojen määrittämisperiaatteiden mukaan sijainnilla ja sitä kautta syntyvällä arvolla ei ole merkitystä jälleenhankinta-arvoa määrättäessä.

Vaikka suuralueiden väliset erot ovat melko pieniä pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta, kuntatasolla tehdyssä tarkastelussa hajonta suhteessa maan keskiarvoon on hyvin suuri. Kuntien jakautumista eri luokkiin tarkasteltiin sen mukaan, kuinka paljon kunnan omakotitalojen ja kesämökkien verotusarvon suhde keskimääräisiin kappahintoihin poikkeaa koko maan vastaavasta suhteesta. Lähes joka kolmannessa kunnassa omakotitalojen verotusarvon suhde markkina-arvoon on yli 20 % korkeampi kuin maassa keskimäärin, ja lähes joka viidennessä yli 20 % alhaisempi.

Näin suuriin epäsystemaattisiin eroihin eri kuntien verotusarvojen määrittämisessä on vaikea löytää selitystä. Tämä on selvästikin ongelma, mikäli kiinteistöverorasitusta lisätään.

## 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.
- Arhippainen, M ja Pyykkönen, P. (2000a). Kuntien väliset kiinteistöverovirrat. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita N:o 32.
- Arhippainen, M ja Pyykkönen, P. (2000b). Kiinteistöveropohjan laajentaminen maa- ja metsätalouteen. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita N:o 34.
- Huovari J, Arhippainen, M ja Pyykkönen, P. (1999). Kiinteistöverojärjestelmien kansainvälinen vertailu. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita N:o 25.
- Musgrave R.A & Musgrave P.B. (1973). Public Finance in Theory and Practice. McGraw Hill, Tokyo.

**Liite1 Kuntakohtaiset luvut työpaperissa esitettyjen koelaskelmien tuloksista**

| Kunta        | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |    |      |       |
|--------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|----|------|-------|
|              |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |    |      |       |
| Alahärmä     | 2 532  | 346   | 465                                 | 134 %                                   | Aa   | -119   | Aa | 227  | Ab    |
| Alajärvi     | 3 477  | 287   | 465                                 | 162 %                                   | Aa   | -178   | Aa | 110  | Ab    |
| Alastaro     | 1 912  | 353   | 465                                 | 132 %                                   | Aa   | -112   | Aa | 240  | Ab    |
| Alavieska    | 3 839  | 247   | 465                                 | 188 %                                   | Aa   | -218   | Aa | 30   | Ab    |
| Alavus       | 2 800  | 365   | 465                                 | 127 %                                   | Aa   | -100   | Aa | 265  | Ab    |
| Anjalankoski | -463   | 409   | 431                                 | 105 %                                   | Da   | -22  | Da | 386  | Da-ii |
| Anttola      | 743  | 661   | 465                                 | 70 %                                    | Ab   | 196  | Ab | 856  | Ab    |
| Artjärvi     | 1 977  | 335   | 465                                 | 139 %                                   | Aa   | -130   | Aa | 204  | Ab    |
| Asikkala     | 431  | 509   | 465                                 | 91 %                                    | Ab   | 44   | Ab | 553  | Ab    |
| Askainen     | 1 954  | 704   | 465                                 | 66 %                                    | Ab   | 239  | Ab | 944  | Ab    |
| Askola       | 723  | 274   | 465                                 | 170 %                                   | Aa   | -191   | Aa | 83   | Ab    |
| Aura         | 1 165  | 291   | 465                                 | 159 %                                   | Aa   | -174   | Aa | 118  | Ab    |
| Dragsfjärd   | 656  | 731   | 465                                 | 64 %                                    | Ab   | 266  | Ab | 998  | Ab    |
| Elimäki      | 1 351  | 280   | 465                                 | 166 %                                   | Aa   | -185   | Aa | 96   | Ab    |
| Eno          | 561  | 588   | 465                                 | 79 %                                    | Ab   | 123  | Ab | 710  | Ab    |
| Enonkoski    | 1 816  | 390   | 465                                 | 119 %                                   | Aa   | -75  | Aa | 315  | Ab    |
| Enontekiö    | 3 400  | 510   | 465                                 | 91 %                                    | Ab   | 45   | Ab | 556  | Ab    |
| Espoo        | -2 809   | 779   | 662                                 | 85 %                                    | Db   | 117  | Db | 895  | Db    |
| Eura         | -84  | 355   | 399                                 | 112 %                                   | Da   | -44  | Da | 312  | Da-ii |
| Eurajoki     | -563   | 2917  | 1936                                | 66 %                                    | Db   | 1608   | C  | 4525 | C     |
| Evijärvi     | 2 810  | 382   | 465                                 | 122 %                                   | Aa   | -83  | Aa | 298  | Ab    |
| Forssa       | 40   | 474   | 465                                 | 98 %                                    | Ab   | 9  | Ab | 483  | Ab    |
| Haapajärvi   | 2 779  | 324   | 465                                 | 143 %                                   | Aa   | -141   | Aa | 183  | Ab    |
| Haapavesi    | 3 353  | 313   | 465                                 | 149 %                                   | Aa   | -152   | Aa | 160  | Ab    |
| Hailuoto     | 987  | 435   | 465                                 | 107 %                                   | Aa   | -30  | Aa | 405  | Ab    |
| Halikko      | 533  | 301   | 465                                 | 155 %                                   | Aa   | -164   | Aa | 136  | Ab    |
| Halsua       | 3 842  | 290   | 465                                 | 160 %                                   | Aa   | -175   | Aa | 114  | Ab    |
| Hamina       | -1 096   | 519   | 497                                 | 96 %                                    | Db   | 22   | Db | 541  | Db    |
| Hankasalmi   | 1 100  | 374   | 465                                 | 124 %                                   | Aa   | -91  | Aa | 283  | Ab    |
| Hanko        | -1 145   | 446   | 453                                 | 102 %                                   | Da   | -8   | Da | 438  | Da-ii |
| Harjavalta   | -351   | 515   | 495                                 | 96 %                                    | Db   | 20   | Db | 535  | Db    |
| Hartola      | 1 096  | 594   | 465                                 | 78 %                                    | Ab   | 129  | Ab | 722  | Ab    |
| Hattula      | 705  | 416   | 465                                 | 112 %                                   | Aa   | -49  | Aa | 368  | Ab    |
| Hauho        | 1 279  | 681   | 465                                 | 68 %                                    | Ab   | 216  | Ab | 896  | Ab    |
| Haukipudas   | 2 096  | 257   | 465                                 | 181 %                                   | Aa   | -208   | Aa | 49   | Ab    |
| Haukivuori   | 2 445  | 395   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -70  | Aa | 325  | Ab    |
| Hausjärvi    | 879  | 303   | 465                                 | 153 %                                   | Aa   | -162   | Aa | 141  | Ab    |
| Heinola      | -182   | 486   | 477                                 | 98 %                                    | Db   | 8  | Db | 495  | Db    |
| Heinävesi    | -51  | 428   | 443                                 | 103 %                                   | Da   | -15  | Da | 414  | Da-ii |
| Helsinki     | -3 083   | 873   | 742                                 | 85 %                                    | Db   | 131  | Db | 1004 | Db    |
| Himanka      | 3 745  | 299   | 465                                 | 155 %                                   | Aa   | -166   | Aa | 133  | Ab    |
| Hirvensalmi  | 840  | 843   | 465                                 | 55 %                                    | Ab   | 378  | Ab | 1222 | Ab    |
| Hollola      | 191  | 342   | 465                                 | 136 %                                   | Aa   | -123   | Aa | 218  | Ab    |
| Honkajoki    | 2 630  | 293   | 465                                 | 159 %                                   | Aa   | -172   | Aa | 121  | Ab    |
| Houtskari    | 1 636  | 1028  | 465                                 | 45 %                                    | Ab   | 563  | Ab | 1591 | Ab    |
| Huittinen    | 1 105  | 369   | 465                                 | 126 %                                   | Aa   | -96  | Aa | 274  | Ab    |
| Humppila     | 1 979  | 371   | 465                                 | 125 %                                   | Aa   | -94  | Aa | 276  | Ab    |
| Hyrnsalmi    | 2 705  | 398   | 465                                 | 117 %                                   | Aa   | -67  | Aa | 330  | Ab    |
| Hyvinkää     | -527   | 396   | 423                                 | 107 %                                   | Da   | -28  | Da | 368  | Da-ii |
| Hämeenkoski  | 1 734  | 325   | 465                                 | 143 %                                   | Aa   | -140   | Aa | 185  | Ab    |
| Hämeenkyrö   | 1 318  | 349   | 465                                 | 133 %                                   | Aa   | -116   | Aa | 233  | Ab    |
| Hämeenlinna  | -424   | 492   | 481                                 | 98 %                                    | Db   | 11   | Db | 503  | Db    |
| Ii           | 2 875  | 640   | 465                                 | 73 %                                    | Ab   | 175  | Ab | 816  | Ab    |
| Iisalmi      | 1 177  | 382   | 465                                 | 122 %                                   | Aa   | -83  | Aa | 298  | Ab    |
| Iitti        | 541  | 649   | 465                                 | 72 %                                    | Ab   | 184  | Ab | 832  | Ab    |

| Kunta          | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |    |      |       |
|----------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|----|------|-------|
|                |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |    |      |       |
| Ikaalinen      | 1 057  | 566   | 465                                 | 82 %                                    | Ab   | 101  | Ab | 667  | Ab    |
| Ilmajoki       | 2 391  | 272   | 465                                 | 171 %                                   | Aa   | -193   | Aa | 78   | Ab    |
| Iloanta        | 985  | 428   | 465                                 | 108 %                                   | Aa   | -37  | Aa | 392  | Ab    |
| Imatra         | -258   | 449   | 455                                 | 101 %                                   | Da   | -6   | Da | 443  | Da-ii |
| Inari          | 1 050  | 584   | 465                                 | 80 %                                    | Ab   | 119  | Ab | 703  | Ab    |
| Iniö           | 1 496  | 1688  | 465                                 | 28 %                                    | Ab   | 1223   | Ab | 2911 | Ab    |
| Inkoo          | -410   | 786   | 657                                 | 84 %                                    | Db   | 128  | Db | 914  | Db    |
| Isojoki        | 3 188  | 299   | 465                                 | 155 %                                   | Aa   | -166   | Aa | 134  | Ab    |
| Isokyrö        | 1 870  | 238   | 465                                 | 195 %                                   | Aa   | -227   | Aa | 12   | Ab    |
| Jaala          | -255   | 1115  | 855                                 | 77 %                                    | Db   | 268  | C  | 1382 | C     |
| Jalasjärvi     | 2 410  | 293   | 465                                 | 159 %                                   | Aa   | -172   | Aa | 121  | Ab    |
| Janakkala      | -160   | 367   | 406                                 | 111 %                                   | Da   | -39  | Da | 328  | Da-ii |
| Joensuu        | 282  | 495   | 465                                 | 94 %                                    | Ab   | 30   | Ab | 526  | Ab    |
| Jokioinen      | 886  | 344   | 465                                 | 135 %                                   | Aa   | -121   | Aa | 223  | Ab    |
| Joroinen       | 1 400  | 335   | 465                                 | 139 %                                   | Aa   | -130   | Aa | 206  | Ab    |
| Joutsa         | 1 617  | 509   | 465                                 | 91 %                                    | Ab   | 44   | Ab | 552  | Ab    |
| Joutseno       | -131   | 366   | 405                                 | 111 %                                   | Da   | -40  | Da | 326  | Da-ii |
| Juankoski      | 1 735  | 395   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -70  | Aa | 325  | Ab    |
| Jurva          | 2 656  | 287   | 465                                 | 162 %                                   | Aa   | -178   | Aa | 110  | Ab    |
| Juuka          | 2 460  | 390   | 465                                 | 119 %                                   | Aa   | -75  | Aa | 315  | Ab    |
| Juupajoki      | -155   | 424   | 440                                 | 104 %                                   | Da   | -17  | Da | 407  | Da-ii |
| Juva           | 1 053  | 393   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -72  | Aa | 321  | Ab    |
| Jyväskylä      | -420   | 573   | 529                                 | 92 %                                    | Db   | 43   | Db | 616  | Db    |
| Jyväskylän mlk | 696  | 276   | 465                                 | 168 %                                   | Aa   | -189   | Aa | 88   | Ab    |
| Jämijärvi      | 3 003  | 330   | 465                                 | 141 %                                   | Aa   | -135   | Aa | 194  | Ab    |
| Jämsä          | -435   | 484   | 476                                 | 98 %                                    | Db   | 8  | Db | 492  | Db    |
| Jämsänkoski    | -134   | 534   | 506                                 | 95 %                                    | Db   | 28   | Db | 562  | Db    |
| Jäppilä        | 1 602  | 372   | 465                                 | 125 %                                   | Aa   | -93  | Aa | 278  | Ab    |
| Järvenpää      | -562   | 403   | 428                                 | 106 %                                   | Da   | -25  | Da | 378  | Da-ii |
| Kaarina        | -554   | 403   | 428                                 | 106 %                                   | Da   | -25  | Da | 378  | Da-ii |
| Kaavi          | 2 089  | 357   | 465                                 | 130 %                                   | Aa   | -108   | Aa | 248  | Ab    |
| Kajaani        | 415  | 471   | 465                                 | 99 %                                    | Ab   | 6  | Ab | 477  | Ab    |
| Kalajoki       | 2 647  | 362   | 465                                 | 128 %                                   | Aa   | -103   | Aa | 258  | Ab    |
| Kalvola        | 879  | 395   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -70  | Aa | 324  | Ab    |
| Kangasala      | 284  | 402   | 465                                 | 116 %                                   | Aa   | -63  | Aa | 338  | Ab    |
| Kangaslampi    | 1 019  | 438   | 465                                 | 106 %                                   | Aa   | -27  | Aa | 410  | Ab    |
| Kangasniemi    | 1 483  | 518   | 465                                 | 90 %                                    | Ab   | 53   | Ab | 572  | Ab    |
| Kankaanpää     | 1 651  | 430   | 465                                 | 108 %                                   | Aa   | -35  | Aa | 395  | Ab    |
| Kannonkoski    | 1 114  | 547   | 465                                 | 85 %                                    | Ab   | 82   | Ab | 630  | Ab    |
| Kannus         | 2 630  | 316   | 465                                 | 147 %                                   | Aa   | -149   | Aa | 167  | Ab    |
| Karjajoki      | 3 602  | 281   | 465                                 | 165 %                                   | Aa   | -184   | Aa | 97   | Ab    |
| Karinainen     | 2 122  | 310   | 465                                 | 150 %                                   | Aa   | -155   | Aa | 154  | Ab    |
| Karjaa         | 139  | 455   | 465                                 | 102 %                                   | Aa   | -10  | Aa | 445  | Ab    |
| Karjalohja     | 435  | 1191  | 639                                 | 54 %                                    | C  | 726  | Ab | 1917 | Ab    |
| Karkkila       | 561  | 432   | 465                                 | 107 %                                   | Aa   | -33  | Aa | 400  | Ab    |
| Karstula       | 2 123  | 392   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -73  | Aa | 320  | Ab    |
| Karttula       | 2 297  | 381   | 465                                 | 122 %                                   | Aa   | -84  | Aa | 297  | Ab    |
| Karvia         | 3 423  | 313   | 465                                 | 148 %                                   | Aa   | -152   | Aa | 162  | Ab    |
| Kaskinen       | -1 117   | 640   | 570                                 | 89 %                                    | Db   | 70   | Db | 710  | Db    |
| Kauhajoki      | 2 591  | 342   | 465                                 | 136 %                                   | Aa   | -123   | Aa | 219  | Ab    |
| Kauhava        | 2 087  | 340   | 465                                 | 137 %                                   | Aa   | -125   | Aa | 214  | Ab    |
| Kauniainen     | -3 479   | 780   | 663                                 | 85 %                                    | Db   | 117  | Db | 897  | Db    |
| Kaustinen      | 2 999  | 330   | 465                                 | 141 %                                   | Aa   | -135   | Aa | 196  | Ab    |
| Keitele        | 1 954  | 382   | 465                                 | 122 %                                   | Aa   | -83  | Aa | 298  | Ab    |
| Kemi           | -285   | 516   | 495                                 | 96 %                                    | Db   | 20   | Db | 536  | Db    |
| Kemijärvi      | 269  | 779   | 492                                 | 63 %                                    | C  | 314  | Ab | 1094 | Ab    |
| Keminmaa       | -1   | 677   | 592                                 | 87 %                                    | Db   | 210  | C  | 888  | C     |

| Kunta             | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |    |      |       |
|-------------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|----|------|-------|
|                   |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |    |      |       |
| Kemiö             | 1 738  | 525   | 465                                 | 89 %                                    | Ab   | 60   | Ab | 584  | Ab    |
| Kempele           | 1 021  | 338   | 465                                 | 137 %                                   | Aa   | -127   | Aa | 212  | Ab    |
| Kerava            | -791   | 434   | 446                                 | 103 %                                   | Da   | -12  | Da | 422  | Da-ii |
| Kerimäki          | 1 693  | 397   | 465                                 | 117 %                                   | Aa   | -68  | Aa | 329  | Ab    |
| Kestilä           | 3 414  | 288   | 465                                 | 162 %                                   | Aa   | -177   | Aa | 110  | Ab    |
| Kesälahti         | 1 577  | 467   | 465                                 | 99 %                                    | Ab   | 2  | Ab | 469  | Ab    |
| Keuruu            | 220  | 412   | 465                                 | 113 %                                   | Aa   | -53  | Aa | 359  | Ab    |
| Kihniö            | 2 386  | 405   | 465                                 | 115 %                                   | Aa   | -60  | Aa | 346  | Ab    |
| Kiihtelysvaara    | 1 800  | 417   | 465                                 | 111 %                                   | Aa   | -48  | Aa | 369  | Ab    |
| Kiikala           | 962  | 426   | 465                                 | 109 %                                   | Aa   | -39  | Aa | 386  | Ab    |
| Kiikoinen         | 2 950  | 303   | 465                                 | 154 %                                   | Aa   | -162   | Aa | 140  | Ab    |
| Kiiminki          | 1 727  | 229   | 465                                 | 203 %                                   | Aa   | -236   | Aa | -7   | Aa    |
| Kinnula           | 4 015  | 291   | 465                                 | 160 %                                   | Aa   | -174   | Aa | 117  | Ab    |
| Kirkkonummi       | -1 428   | 517   | 496                                 | 96 %                                    | Db   | 21   | Db | 538  | Db    |
| Kisko             | 1 362  | 577   | 465                                 | 81 %                                    | Ab   | 112  | Ab | 688  | Ab    |
| Kitee             | 1 570  | 400   | 465                                 | 116 %                                   | Aa   | -65  | Aa | 335  | Ab    |
| Kittilä           | 1 291  | 688   | 465                                 | 68 %                                    | Ab   | 223  | Ab | 911  | Ab    |
| Kiukainen         | 1 559  | 278   | 465                                 | 167 %                                   | Aa   | -187   | Aa | 90   | Ab    |
| Kiuruvesi         | 3 220  | 297   | 465                                 | 157 %                                   | Aa   | -168   | Aa | 128  | Ab    |
| Kivijärvi         | 2 696  | 482   | 465                                 | 96 %                                    | Ab   | 17   | Ab | 499  | Ab    |
| Kodisjoki         | 1 152  | 310   | 465                                 | 150 %                                   | Aa   | -155   | Aa | 155  | Ab    |
| Kokemäki          | 1 441  | 520   | 465                                 | 89 %                                    | Ab   | 55   | Ab | 575  | Ab    |
| Kokkola           | 594  | 452   | 465                                 | 103 %                                   | Aa   | -13  | Aa | 440  | Ab    |
| Kolari            | -26  | 1910  | 1332                                | 70 %                                    | Db   | 1406   | C  | 3316 | C     |
| Konnevesi         | 1 930  | 372   | 465                                 | 125 %                                   | Aa   | -93  | Aa | 279  | Ab    |
| Kontiolahti       | 1 665  | 449   | 465                                 | 103 %                                   | Aa   | -16  | Aa | 433  | Ab    |
| Korpilahti        | 1 512  | 405   | 465                                 | 115 %                                   | Aa   | -60  | Aa | 346  | Ab    |
| Korppoo           | 391  | 1251  | 702                                 | 56 %                                    | C  | 786  | Ab | 2037 | Ab    |
| Korsnäs           | 1 575  | 591   | 465                                 | 79 %                                    | Ab   | 126  | Ab | 717  | Ab    |
| Kortesjärvi       | 3 380  | 299   | 465                                 | 155 %                                   | Aa   | -166   | Aa | 133  | Ab    |
| Koski Tl          | 1 363  | 337   | 465                                 | 138 %                                   | Aa   | -128   | Aa | 209  | Ab    |
| Kotka             | -266   | 362   | 403                                 | 111 %                                   | Da   | -41  | Da | 321  | Da-ii |
| Kouvola           | -698   | 446   | 453                                 | 102 %                                   | Da   | -8   | Da | 438  | Da-ii |
| Kristiinankaupuri | 1 816  | 547   | 465                                 | 85 %                                    | Ab   | 82   | Ab | 629  | Ab    |
| Kruunupyö         | 2 106  | 373   | 465                                 | 125 %                                   | Aa   | -92  | Aa | 281  | Ab    |
| Kuhmalahti        | 1 787  | 608   | 465                                 | 76 %                                    | Ab   | 143  | Ab | 751  | Ab    |
| Kuhmo             | 1 851  | 347   | 465                                 | 134 %                                   | Aa   | -118   | Aa | 229  | Ab    |
| Kuhmoinen         | -273   | 736   | 627                                 | 85 %                                    | Db   | 108  | Db | 844  | Db    |
| Kuivaniemi        | 3 245  | 311   | 465                                 | 150 %                                   | Aa   | -154   | Aa | 156  | Ab    |
| Kullaa            | 1 377  | 382   | 465                                 | 121 %                                   | Aa   | -83  | Aa | 300  | Ab    |
| Kuopio            | -83  | 426   | 442                                 | 104 %                                   | Da   | -16  | Da | 411  | Da-ii |
| Kuorevesi         | -371   | 461   | 462                                 | 100 %                                   | Da   | -2   | Da | 459  | Da-ii |
| Kuortane          | 2 640  | 372   | 465                                 | 125 %                                   | Aa   | -93  | Aa | 280  | Ab    |
| Kurikka           | 2 440  | 301   | 465                                 | 154 %                                   | Aa   | -164   | Aa | 137  | Ab    |
| Kuru              | 171  | 554   | 465                                 | 84 %                                    | Ab   | 89   | Ab | 643  | Ab    |
| Kustavi           | -680   | 2313  | 1573                                | 68 %                                    | Db   | 827  | C  | 3140 | C     |
| Kuusamo           | 2 029  | 534   | 465                                 | 87 %                                    | Ab   | 69   | Ab | 604  | Ab    |
| Kuusankoski       | -913   | 436   | 447                                 | 103 %                                   | Da   | -12  | Da | 424  | Da-ii |
| Kuusjoki          | 1 715  | 296   | 465                                 | 157 %                                   | Aa   | -169   | Aa | 127  | Ab    |
| Kylmäkoski        | 2 019  | 415   | 465                                 | 112 %                                   | Aa   | -50  | Aa | 365  | Ab    |
| Kyyjärvi          | 2 809  | 326   | 465                                 | 142 %                                   | Aa   | -139   | Aa | 187  | Ab    |
| Kälviä            | 2 703  | 273   | 465                                 | 170 %                                   | Aa   | -192   | Aa | 81   | Ab    |
| Kärkölä           | 868  | 314   | 465                                 | 148 %                                   | Aa   | -151   | Aa | 162  | Ab    |
| Kärsämäki         | 3 558  | 229   | 465                                 | 203 %                                   | Aa   | -236   | Aa | -7   | Aa    |
| Köyliö            | 1 441  | 305   | 465                                 | 153 %                                   | Aa   | -160   | Aa | 144  | Ab    |
| Lahti             | -204   | 501   | 487                                 | 97 %                                    | Db   | 15   | Db | 516  | Db    |
| Laihia            | 1 391  | 246   | 465                                 | 189 %                                   | Aa   | -219   | Aa | 27   | Ab    |

| Kunta         | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |
|---------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|
|               |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |
| Laitila       | 537  | 377   | 465                                 | 123 % Aa                                | -88 Aa   | 289 Ab   |
| Lammi         | 473  | 426   | 465                                 | 109 % Aa                                | -39 Aa   | 387 Ab   |
| Lapinjärvi    | 531  | 269   | 465                                 | 173 % Aa                                | -196 Aa  | 73 Ab  |
| Lapinlahti    | 2 615  | 294   | 465                                 | 158 % Aa                                | -171 Aa  | 123 Ab   |
| Lappajärvi    | 3 252  | 395   | 465                                 | 118 % Aa                                | -70 Aa   | 325 Ab   |
| Lappeenranta  | -334   | 431   | 444                                 | 103 % Da                                | -14 Da   | 417 Da-ii  |
| Lappi         | 1 080  | 309   | 465                                 | 150 % Aa                                | -156 Aa  | 153 Ab   |
| Lapua         | 1 681  | 344   | 465                                 | 135 % Aa                                | -121 Aa  | 222 Ab   |
| Laukaa        | 1 713  | 346   | 465                                 | 134 % Aa                                | -119 Aa  | 227 Ab   |
| Lavia         | 2 534  | 375   | 465                                 | 124 % Aa                                | -90 Aa   | 285 Ab   |
| Lehtimäki     | 3 974  | 333   | 465                                 | 139 % Aa                                | -132 Aa  | 202 Ab   |
| Leivonmäki    | -178   | 431   | 444                                 | 103 % Da                                | -14 Da   | 417 Da-ii  |
| Lemi          | 2 066  | 407   | 465                                 | 114 % Aa                                | -58 Aa   | 348 Ab   |
| Lempäälä      | -200   | 364   | 404                                 | 111 % Da                                | -40 Da   | 324 Da-ii  |
| Lemu          | 1 061  | 296   | 465                                 | 157 % Aa                                | -169 Aa  | 127 Ab   |
| Leppävirta    | 1 516  | 352   | 465                                 | 132 % Aa                                | -113 Aa  | 240 Ab   |
| Lestijärvi    | 3 278  | 390   | 465                                 | 119 % Aa                                | -75 Aa   | 316 Ab   |
| Liekka        | 282  | 427   | 465                                 | 109 % Aa                                | -38 Aa   | 389 Ab   |
| Lieto         | -18  | 320   | 437                                 | 137 % B                                 | -58 Da   | 262 Da-ii  |
| Liljendal     | 1 421  | 283   | 465                                 | 164 % Aa                                | -182 Aa  | 101 Ab   |
| Liminka       | 2 638  | 244   | 465                                 | 191 % Aa                                | -221 Aa  | 22 Ab  |
| Liperi        | 3 004  | 362   | 465                                 | 128 % Aa                                | -103 Aa  | 259 Ab   |
| Lohja         | -489   | 529   | 503                                 | 95 % Db                                 | 26 Db  | 555 Db   |
| Lohtaja       | 3 233  | 335   | 465                                 | 138 % Aa                                | -130 Aa  | 206 Ab   |
| Loimaa        | 318  | 615   | 465                                 | 76 % Ab                                 | 150 Ab   | 765 Ab   |
| Loimaan kunta | 886  | 330   | 465                                 | 141 % Aa                                | -135 Aa  | 195 Ab   |
| Loppi         | 1 136  | 486   | 465                                 | 96 % Ab                                 | 21 Ab  | 507 Ab   |
| Loviisa       | -1 623   | 1941  | 1351                                | 70 % Db                                 | 590 Db   | 2532 Db  |
| Luhanka       | 1 014  | 692   | 465                                 | 67 % Ab                                 | 227 Ab   | 919 Ab   |
| Lumijoki      | 3 832  | 273   | 465                                 | 170 % Aa                                | -192 Aa  | 82 Ab  |
| Luopioinen    | 808  | 796   | 465                                 | 58 % Ab                                 | 331 Ab   | 1127 Ab  |
| Luoto         | 3 299  | 377   | 465                                 | 123 % Aa                                | -88 Aa   | 289 Ab   |
| Luumäki       | 55   | 567   | 493                                 | 87 % C                                  | 102 Ab   | 668 Ab   |
| Luvia         | 1 054  | 452   | 465                                 | 103 % Aa                                | -13 Aa   | 438 Ab   |
| Längelmäki    | -175   | 712   | 613                                 | 86 % Db                                 | 99 Db  | 810 Db   |
| Maalahti      | 2 196  | 454   | 465                                 | 102 % Aa                                | -11 Aa   | 443 Ab   |
| Maaninka      | 2 728  | 303   | 465                                 | 153 % Aa                                | -162 Aa  | 141 Ab   |
| Maksamaa      | 3 078  | 718   | 465                                 | 65 % Ab                                 | 253 Ab   | 971 Ab   |
| Marttila      | 1 626  | 284   | 465                                 | 163 % Aa                                | -181 Aa  | 103 Ab   |
| Masku         | -538   | 363   | 404                                 | 111 % Da                                | -41 Da   | 322 Da-ii  |
| Mellilä       | -37  | 349   | 408                                 | 117 % B                                 | -46 Da   | 303 Da-ii  |
| Merijärvi     | 4 689  | 188   | 465                                 | 247 % Aa                                | -277 Aa  | -88 Aa   |
| Merikarvia    | 2 336  | 501   | 465                                 | 93 % Ab                                 | 36 Ab  | 537 Ab   |
| Merimasku     | 765  | 727   | 465                                 | 64 % Ab                                 | 262 Ab   | 989 Ab   |
| Miehikkälä    | 1 816  | 310   | 465                                 | 150 % Aa                                | -155 Aa  | 155 Ab   |
| Mietoinen     | 977  | 385   | 465                                 | 121 % Aa                                | -80 Aa   | 306 Ab   |
| Mikkeli       | 231  | 461   | 465                                 | 101 % Aa                                | -4 Aa  | 457 Ab   |
| Mikkelin mlk  | 1 379  | 364   | 465                                 | 128 % Aa                                | -101 Aa  | 263 Ab   |
| Mouhijärvi    | 2 052  | 358   | 465                                 | 130 % Aa                                | -107 Aa  | 251 Ab   |
| Muhos         | 1 561  | 782   | 465                                 | 59 % Ab                                 | 317 Ab   | 1100 Ab  |
| Multia        | 876  | 362   | 465                                 | 128 % Aa                                | -103 Aa  | 260 Ab   |
| Muonio        | 1 102  | 773   | 465                                 | 60 % Ab                                 | 308 Ab   | 1080 Ab  |
| Mustasaari    | 774  | 342   | 465                                 | 136 % Aa                                | -123 Aa  | 219 Ab   |
| Muurame       | 885  | 321   | 465                                 | 145 % Aa                                | -144 Aa  | 177 Ab   |
| Muurla        | 55   | 380   | 465                                 | 122 % Aa                                | -67 B  | 313 B  |
| Mynämäki      | 1 306  | 375   | 465                                 | 124 % Aa                                | -90 Aa   | 285 Ab   |
| Myrskylä      | 1 788  | 297   | 465                                 | 156 % Aa                                | -168 Aa  | 129 Ab   |



| Kunta            | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |
|------------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|
|                  |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |
| Mäntsälä         | 1 084  | 349   | 465                                 | 133 % Aa                                | -116 Aa  | 233 Ab   |
| Mänttä           | -303   | 468   | 466                                 | 100 % Db                                | 1 Db   | 469 Db   |
| Mäntyharju       | -1   | 610   | 552                                 | 90 % Db                                 | 143 C  | 752 C  |
| Naantali         | -1 210   | 545   | 513                                 | 94 % Db                                 | 32 Db  | 576 Db   |
| Nakkila          | 418  | 433   | 465                                 | 107 % Aa                                | -32 Aa   | 401 Ab   |
| Nastola          | 568  | 398   | 465                                 | 117 % Aa                                | -67 Aa   | 330 Ab   |
| Nauvo            | -55  | 1538  | 1109                                | 72 % Db                                 | 990 C  | 2529 C   |
| Nilsjä           | 2 296  | 440   | 465                                 | 106 % Aa                                | -25 Aa   | 414 Ab   |
| Nivala           | 3 664  | 259   | 465                                 | 179 % Aa                                | -206 Aa  | 53 Ab  |
| Nokia            | -201   | 410   | 432                                 | 105 % Da                                | -22 Da   | 388 Da-ii  |
| Noormarkku       | 152  | 295   | 465                                 | 158 % Aa                                | -159 B   | 136 B  |
| Nousiainen       | 1 194  | 329   | 465                                 | 141 % Aa                                | -136 Aa  | 192 Ab   |
| Nummi-Pusula     | 976  | 577   | 465                                 | 80 % Ab                                 | 112 Ab   | 690 Ab   |
| Nurmes           | 2 583  | 332   | 465                                 | 140 % Aa                                | -133 Aa  | 198 Ab   |
| Nurmijärvi       | -528   | 439   | 449                                 | 102 % Da                                | -10 Da   | 429 Da-ii  |
| Nurmo            | 874  | 312   | 465                                 | 149 % Aa                                | -153 Aa  | 158 Ab   |
| Närpiö           | 821  | 476   | 465                                 | 98 % Ab                                 | 11 Ab  | 487 Ab   |
| Oravainen        | 1 808  | 469   | 465                                 | 99 % Ab                                 | 4 Ab   | 474 Ab   |
| Orimattila       | 1 315  | 333   | 465                                 | 139 % Aa                                | -132 Aa  | 201 Ab   |
| Oripää           | -266   | 424   | 440                                 | 104 % Da                                | -16 Da   | 408 Da-ii  |
| Orivesi          | 1 487  | 452   | 465                                 | 103 % Aa                                | -13 Aa   | 439 Ab   |
| Oulainen         | 2 304  | 327   | 465                                 | 142 % Aa                                | -138 Aa  | 190 Ab   |
| Oulu             | -575   | 518   | 497                                 | 96 % Db                                 | 21 Db  | 540 Db   |
| Oulunsalo        | 1 779  | 250   | 465                                 | 186 % Aa                                | -215 Aa  | 34 Ab  |
| Outokumpu        | 2 203  | 315   | 465                                 | 147 % Aa                                | -150 Aa  | 165 Ab   |
| Padasjoki        | 245  | 605   | 465                                 | 77 % Ab                                 | 140 Ab   | 746 Ab   |
| Paimio           | -127   | 347   | 394                                 | 114 % Da                                | -47 Da   | 299 Da-ii  |
| Paltamo          | 2 334  | 517   | 465                                 | 90 % Ab                                 | 52 Ab  | 569 Ab   |
| Parainen         | -596   | 511   | 492                                 | 96 % Db                                 | 18 Db  | 529 Db   |
| Parikkala        | 1 750  | 368   | 465                                 | 126 % Aa                                | -97 Aa   | 271 Ab   |
| Parkano          | 1 525  | 405   | 465                                 | 115 % Aa                                | -60 Aa   | 344 Ab   |
| Pattijoki        | 1 235  | 192   | 465                                 | 242 % Aa                                | -273 Aa  | -80 Aa   |
| Pedersören kunta | 2 623  | 310   | 465                                 | 150 % Aa                                | -155 Aa  | 155 Ab   |
| Pelkosenniemi    | -1 311   | 1969  | 1367                                | 69 % Db                                 | 601 Db   | 2570 Db  |
| Pello            | 2 707  | 394   | 465                                 | 118 % Aa                                | -71 Aa   | 323 Ab   |
| Perho            | 4 049  | 255   | 465                                 | 182 % Aa                                | -210 Aa  | 46 Ab  |
| Pernaja          | 1 226  | 521   | 465                                 | 89 % Ab                                 | 56 Ab  | 577 Ab   |
| Perniö           | 746  | 450   | 465                                 | 103 % Aa                                | -15 Aa   | 434 Ab   |
| Pertteli         | 1 206  | 334   | 465                                 | 139 % Aa                                | -131 Aa  | 202 Ab   |
| Pertunmaa        | 1 760  | 563   | 465                                 | 82 % Ab                                 | 98 Ab  | 662 Ab   |
| Peräseinäjoki    | 2 539  | 300   | 465                                 | 155 % Aa                                | -165 Aa  | 135 Ab   |
| Petäjavesi       | 2 087  | 320   | 465                                 | 145 % Aa                                | -145 Aa  | 176 Ab   |
| Pieksämäen mlk   | 578  | 344   | 465                                 | 135 % Aa                                | -121 Aa  | 223 Ab   |
| Pieksämäki       | 1 321  | 357   | 465                                 | 130 % Aa                                | -108 Aa  | 249 Ab   |
| Pielavesi        | 2 876  | 381   | 465                                 | 122 % Aa                                | -84 Aa   | 296 Ab   |
| Pietarsaari      | -220   | 426   | 441                                 | 104 % Da                                | -16 Da   | 411 Da-ii  |
| Pihtipudas       | 2 851  | 353   | 465                                 | 132 % Aa                                | -112 Aa  | 241 Ab   |
| Piikkiö          | 403  | 360   | 465                                 | 129 % Aa                                | -105 Aa  | 256 Ab   |
| Piippola         | 3 705  | 251   | 465                                 | 185 % Aa                                | -214 Aa  | 37 Ab  |
| Pirkkala         | -393   | 330   | 384                                 | 116 % Da                                | -54 Da   | 276 Da-ii  |
| Pohja            | -79  | 373   | 410                                 | 110 % Da                                | -37 Da   | 337 Da-ii  |
| Polvijärvi       | 3 568  | 336   | 465                                 | 138 % Aa                                | -129 Aa  | 207 Ab   |
| Pomarkku         | 2 348  | 394   | 465                                 | 118 % Aa                                | -71 Aa   | 322 Ab   |
| Pori             | -132   | 487   | 478                                 | 98 % Db                                 | 9 Db   | 496 Db   |
| Pornainen        | 1 619  | 300   | 465                                 | 155 % Aa                                | -165 Aa  | 135 Ab   |
| Porvoo           | -994   | 446   | 453                                 | 102 % Da                                | -8 Da  | 439 Da-ii  |
| Posio            | 2 660  | 403   | 465                                 | 115 % Aa                                | -62 Aa   | 340 Ab   |

| Kunta          | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |
|----------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|
|                |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |
| Pudasjärvi     | 3 388  | 366   | 465                                 | 127 % Aa                                | -99 Aa   | 267 Ab   |
| Pukkila        | 1 964  | 310   | 465                                 | 150 % Aa                                | -155 Aa  | 155 Ab   |
| Pulkkila       | 1 995  | 398   | 465                                 | 117 % Aa                                | -67 Aa   | 331 Ab   |
| Punkaharju     | 52   | 566   | 494                                 | 87 % C                                  | 101 Ab   | 666 Ab   |
| Punkalaidun    | 2 505  | 275   | 465                                 | 169 % Aa                                | -190 Aa  | 85 Ab  |
| Puolanka       | 2 419  | 371   | 465                                 | 125 % Aa                                | -94 Aa   | 278 Ab   |
| Puumala        | -86  | 930   | 744                                 | 80 % Db                                 | 335 C  | 1265 C   |
| Pyhtää         | 752  | 488   | 465                                 | 95 % Ab                                 | 23 Ab  | 512 Ab   |
| Pyhäjoki       | 2 816  | 250   | 465                                 | 186 % Aa                                | -215 Aa  | 34 Ab  |
| Pyhäjärvi      | 2 598  | 283   | 465                                 | 164 % Aa                                | -182 Aa  | 100 Ab   |
| Pyhäntä        | 2 603  | 339   | 465                                 | 137 % Aa                                | -126 Aa  | 212 Ab   |
| Pyhäranta      | -49  | 414   | 434                                 | 105 % Da                                | -20 Da   | 394 Da-ii  |
| Pyhäselkä      | 3 286  | 265   | 465                                 | 175 % Aa                                | -200 Aa  | 65 Ab  |
| Pylkönmäki     | 2 656  | 340   | 465                                 | 137 % Aa                                | -125 Aa  | 214 Ab   |
| Pälkäne        | 1 171  | 498   | 465                                 | 93 % Ab                                 | 33 Ab  | 532 Ab   |
| Pöytyä         | 1 326  | 303   | 465                                 | 153 % Aa                                | -162 Aa  | 141 Ab   |
| Raahe          | -363   | 390   | 420                                 | 108 % Da                                | -30 Da   | 360 Da-ii  |
| Raisio         | -733   | 382   | 415                                 | 109 % Da                                | -33 Da   | 348 Da-ii  |
| Rantasalmi     | 1 968  | 446   | 465                                 | 104 % Aa                                | -19 Aa   | 428 Ab   |
| Rantsila       | 3 272  | 303   | 465                                 | 153 % Aa                                | -162 Aa  | 141 Ab   |
| Ranua          | 3 988  | 324   | 465                                 | 143 % Aa                                | -141 Aa  | 184 Ab   |
| Rauma          | -372   | 440   | 450                                 | 102 % Da                                | -10 Da   | 429 Da-ii  |
| Rautalampi     | 2 527  | 419   | 465                                 | 111 % Aa                                | -46 Aa   | 374 Ab   |
| Rautavaara     | 2 220  | 298   | 465                                 | 156 % Aa                                | -167 Aa  | 132 Ab   |
| Rautjärvi      | -3   | 309   | 459                                 | 149 % B                                 | -62 Da   | 247 Da-ii  |
| Reisjärvi      | 3 849  | 299   | 465                                 | 155 % Aa                                | -166 Aa  | 133 Ab   |
| Renko          | 502  | 457   | 465                                 | 102 % Aa                                | -8 Aa  | 448 Ab   |
| Riihimäki      | -353   | 448   | 455                                 | 101 % Da                                | -7 Da  | 441 Da-ii  |
| Ristiina       | 897  | 607   | 465                                 | 76 % Ab                                 | 142 Ab   | 750 Ab   |
| Ristijärvi     | 2 206  | 749   | 465                                 | 62 % Ab                                 | 284 Ab   | 1032 Ab  |
| Rovaniemen mlk | 519  | 1043  | 500                                 | 48 % C                                  | 578 Ab   | 1621 Ab  |
| Rovaniemi      | -56  | 532   | 505                                 | 95 % Db                                 | 27 Db  | 559 Db   |
| Ruokolahti     | -260   | 495   | 483                                 | 98 % Db                                 | 12 Db  | 507 Db   |
| Ruotsinpyhtää  | 708  | 357   | 465                                 | 130 % Aa                                | -108 Aa  | 249 Ab   |
| Ruovesi        | 702  | 544   | 465                                 | 85 % Ab                                 | 79 Ab  | 622 Ab   |
| Rusko          | 476  | 328   | 465                                 | 141 % Aa                                | -137 Aa  | 192 Ab   |
| Ruukki         | 3 135  | 256   | 465                                 | 182 % Aa                                | -209 Aa  | 46 Ab  |
| Rymättylä      | 710  | 1129  | 465                                 | 41 % Ab                                 | 664 Ab   | 1794 Ab  |
| Rääkkylä       | 3 280  | 415   | 465                                 | 112 % Aa                                | -50 Aa   | 365 Ab   |
| Saari          | 3 164  | 273   | 465                                 | 170 % Aa                                | -192 Aa  | 81 Ab  |
| Saarijärvi     | 2 064  | 409   | 465                                 | 114 % Aa                                | -56 Aa   | 352 Ab   |
| Sahalahti      | -421   | 456   | 459                                 | 101 % Da                                | -4 Da  | 452 Da-ii  |
| Salla          | 2 615  | 345   | 465                                 | 135 % Aa                                | -120 Aa  | 224 Ab   |
| Salo           | -1 068   | 474   | 470                                 | 99 % Db                                 | 4 Db   | 478 Db   |
| Sammatti       | 879  | 888   | 465                                 | 52 % Ab                                 | 423 Ab   | 1311 Ab  |
| Sauvo          | 1 480  | 515   | 465                                 | 90 % Ab                                 | 50 Ab  | 565 Ab   |
| Savitaipale    | 792  | 580   | 465                                 | 80 % Ab                                 | 115 Ab   | 696 Ab   |
| Savonlinna     | 701  | 456   | 465                                 | 102 % Aa                                | -9 Aa  | 446 Ab   |
| Savonranta     | 578  | 480   | 465                                 | 97 % Ab                                 | 15 Ab  | 495 Ab   |
| Savukoski      | -264   | 412   | 433                                 | 105 % Da                                | -21 Da   | 391 Da-ii  |
| Seinäjoki      | -659   | 610   | 552                                 | 90 % Db                                 | 58 Db  | 669 Db   |
| Sievi          | 3 326  | 282   | 465                                 | 165 % Aa                                | -183 Aa  | 98 Ab  |
| Siikainen      | 2 589  | 438   | 465                                 | 106 % Aa                                | -27 Aa   | 411 Ab   |
| Siikajoki      | 3 162  | 294   | 465                                 | 158 % Aa                                | -171 Aa  | 123 Ab   |
| Siilinjärvi    | 1 004  | 347   | 465                                 | 134 % Aa                                | -118 Aa  | 228 Ab   |
| Simo           | 1 539  | 289   | 465                                 | 161 % Aa                                | -176 Aa  | 113 Ab   |
| Sipoo          | -743   | 470   | 468                                 | 100 % Db                                | 2 Db   | 472 Db   |

| Kunta         | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |    |      |       |
|---------------|--|---|-------------------------------------|---|--|--|----|------|-------|
|               |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |  |  |    |      |       |
| Siuntio       | -552   | 524   | 500                                 | 95 %                                    | Db   | 24   | Db | 547  | Db    |
| Sodankylä     | 361  | 887   | 501                                 | 57 %                                    | C  | 422  | Ab | 1308 | Ab    |
| Soini         | 3 711  | 292   | 465                                 | 159 %                                   | Aa   | -173   | Aa | 119  | Ab    |
| Somero        | 1 309  | 374   | 465                                 | 124 %                                   | Aa   | -91  | Aa | 283  | Ab    |
| Sonkajärvi    | 2 408  | 327   | 465                                 | 142 %                                   | Aa   | -138   | Aa | 189  | Ab    |
| Sotkamo       | 1 353  | 399   | 465                                 | 116 %                                   | Aa   | -66  | Aa | 334  | Ab    |
| Sulkava       | 994  | 523   | 465                                 | 89 %                                    | Ab   | 58   | Ab | 580  | Ab    |
| Sumiainen     | 1 730  | 510   | 465                                 | 91 %                                    | Ab   | 45   | Ab | 555  | Ab    |
| Suodenniemi   | 2 718  | 357   | 465                                 | 130 %                                   | Aa   | -108   | Aa | 249  | Ab    |
| Suolahti      | 1 405  | 346   | 465                                 | 134 %                                   | Aa   | -119   | Aa | 227  | Ab    |
| Suomenniemi   | -790   | 956   | 759                                 | 79 %                                    | Db   | 196  | Db | 1152 | Db    |
| Suomusjärvi   | 1 177  | 711   | 465                                 | 65 %                                    | Ab   | 246  | Ab | 958  | Ab    |
| Suomussalmi   | 1 830  | 461   | 465                                 | 101 %                                   | Aa   | -4   | Aa | 457  | Ab    |
| Suonenjoki    | 2 122  | 364   | 465                                 | 128 %                                   | Aa   | -101   | Aa | 263  | Ab    |
| Sysmä         | 1 179  | 671   | 465                                 | 69 %                                    | Ab   | 206  | Ab | 877  | Ab    |
| Säkylä        | -933   | 530   | 504                                 | 95 %                                    | Db   | 26   | Db | 557  | Db    |
| Särkisalo     | -767   | 1210  | 912                                 | 75 %                                    | Db   | 298  | Db | 1508 | Db    |
| Taipalsaari   | 359  | 574   | 465                                 | 81 %                                    | Ab   | 109  | Ab | 683  | Ab    |
| Taivalkoski   | 3 409  | 396   | 465                                 | 117 %                                   | Aa   | -69  | Aa | 326  | Ab    |
| Taivassalo    | 1 667  | 898   | 465                                 | 52 %                                    | Ab   | 433  | Ab | 1330 | Ab    |
| Tammela       | 1 040  | 517   | 465                                 | 90 %                                    | Ab   | 52   | Ab | 569  | Ab    |
| Tammisaari    | -261   | 672   | 589                                 | 88 %                                    | Db   | 83   | Db | 755  | Db    |
| Tampere       | -713   | 488   | 478                                 | 98 %                                    | Db   | 9  | Db | 497  | Db    |
| Tarvasjoki    | 965  | 331   | 465                                 | 140 %                                   | Aa   | -134   | Aa | 196  | Ab    |
| Temmes        | 3 777  | 250   | 465                                 | 185 %                                   | Aa   | -215   | Aa | 36   | Ab    |
| Tervo         | 2 389  | 362   | 465                                 | 128 %                                   | Aa   | -103   | Aa | 259  | Ab    |
| Tervola       | 1 116  | 1155  | 465                                 | 40 %                                    | Ab   | 690  | Ab | 1844 | Ab    |
| Teuva         | 2 751  | 296   | 465                                 | 157 %                                   | Aa   | -169   | Aa | 126  | Ab    |
| Tohmajärvi    | 2 891  | 300   | 465                                 | 155 %                                   | Aa   | -165   | Aa | 135  | Ab    |
| Toholampi     | 2 335  | 267   | 465                                 | 174 %                                   | Aa   | -198   | Aa | 68   | Ab    |
| Toijala       | 785  | 352   | 465                                 | 132 %                                   | Aa   | -113   | Aa | 239  | Ab    |
| Toivakka      | 1 696  | 393   | 465                                 | 118 %                                   | Aa   | -72  | Aa | 322  | Ab    |
| Tornio        | 1 303  | 376   | 465                                 | 124 %                                   | Aa   | -89  | Aa | 287  | Ab    |
| Turku         | -962   | 537   | 508                                 | 95 %                                    | Db   | 29   | Db | 566  | Db    |
| Tuulos        | 1 073  | 501   | 465                                 | 93 %                                    | Ab   | 36   | Ab | 537  | Ab    |
| Tuupovaara    | 1 404  | 370   | 465                                 | 126 %                                   | Aa   | -95  | Aa | 274  | Ab    |
| Tuusniemi     | 1 997  | 399   | 465                                 | 117 %                                   | Aa   | -66  | Aa | 332  | Ab    |
| Tuusula       | -852   | 432   | 445                                 | 103 %                                   | Da   | -13  | Da | 419  | Da-ii |
| Tyrnävä       | 3 486  | 210   | 465                                 | 221 %                                   | Aa   | -255   | Aa | -45  | Aa    |
| Töysä         | 1 139  | 376   | 465                                 | 124 %                                   | Aa   | -89  | Aa | 286  | Ab    |
| Ullava        | 4 176  | 259   | 465                                 | 179 %                                   | Aa   | -206   | Aa | 53   | Ab    |
| Ulvila        | 587  | 282   | 465                                 | 165 %                                   | Aa   | -183   | Aa | 99   | Ab    |
| Urjala        | 1 555  | 412   | 465                                 | 113 %                                   | Aa   | -53  | Aa | 360  | Ab    |
| Utajärvi      | 873  | 1319  | 465                                 | 35 %                                    | Ab   | 854  | Ab | 2172 | Ab    |
| Utsjoki       | 2 184  | 491   | 465                                 | 95 %                                    | Ab   | 26   | Ab | 518  | Ab    |
| Uukuniemi     | 1 541  | 594   | 465                                 | 78 %                                    | Ab   | 129  | Ab | 722  | Ab    |
| Uurainen      | 3 152  | 325   | 465                                 | 143 %                                   | Aa   | -140   | Aa | 185  | Ab    |
| Uusikaarlepyy | 1 058  | 463   | 465                                 | 100 %                                   | Aa   | -2   | Aa | 460  | Ab    |
| Uusikaupunki  | -2 869   | 419   | 356                                 | 85 %                                    | Db   | 63   | Db | 482  | Db    |
| Vaala         | 1 533  | 1043  | 465                                 | 45 %                                    | Ab   | 578  | Ab | 1620 | Ab    |
| Vaasa         | -1 253   | 488   | 479                                 | 98 %                                    | Db   | 9  | Db | 498  | Db    |
| Vahto         | 2 086  | 283   | 465                                 | 164 %                                   | Aa   | -182   | Aa | 102  | Ab    |
| Valkeakoski   | -687   | 382   | 415                                 | 109 %                                   | Da   | -33  | Da | 349  | Da-ii |
| Valkeala      | -76  | 487   | 478                                 | 98 %                                    | Db   | 9  | Db | 496  | Db    |
| Valtimo       | 3 373  | 282   | 465                                 | 165 %                                   | Aa   | -183   | Aa | 99   | Ab    |
| Vammala       | 855  | 455   | 465                                 | 102 %                                   | Aa   | -10  | Aa | 445  | Ab    |
| Vampula       | 2 137  | 341   | 465                                 | 136 %                                   | Aa   | -124   | Aa | 217  | Ab    |

| Kunta        | Valtionos.<br>tasaus<br>nyk.sään.muk.<br>mk/asukas | Jos nyk.kiinteistöverot kaksinkertaistaistiin |                                     |   |    | Jos kv jätettäisiin<br>tasauslaskelman<br>ulkopuolelle,<br>muutos mk/as. |    | Yhteisvaik.<br>kaksinkert.<br>ja tasauksen<br>ulk., mk/as. |       |
|--------------|--|---|-------------------------------------|---|----|--|----|--|-------|
|              |  | Kiint.verojen<br>lisäys, mk/as.               | Hyöty ml<br>valtionos.<br>mk/asukas | Hyöty %<br>kiint.verojen<br>lisäyksestä |    |  |    |  |       |
| Vantaa       | -1 613   | 638   | 569                                 | 89 %                                    | Db | 69   | Db | 707  | Db    |
| Varkaus      | -83  | 351   | 397                                 | 113 %                                   | Da | -45  | Da | 306  | Da-ii |
| Varpaisjärvi | 3 485  | 434   | 465                                 | 107 %                                   | Aa | -31  | Aa | 404  | Ab    |
| Vehkalahti   | 370  | 304   | 465                                 | 153 %                                   | Aa | -161   | Aa | 143  | Ab    |
| Vehmaa       | 2 279  | 390   | 465                                 | 119 %                                   | Aa | -75  | Aa | 315  | Ab    |
| Vehmersalmi  | 1 889  | 597   | 465                                 | 78 %                                    | Ab | 132  | Ab | 728  | Ab    |
| Velkua       | -82  | 1858  | 1300                                | 70 %                                    | Db | 1270   | C  | 3127   | C     |
| Vesanto      | 2 645  | 310   | 465                                 | 150 %                                   | Aa | -155   | Aa | 155  | Ab    |
| Vesilahti    | 2 353  | 443   | 465                                 | 105 %                                   | Aa | -22  | Aa | 421  | Ab    |
| Veteli       | 3 005  | 304   | 465                                 | 153 %                                   | Aa | -161   | Aa | 142  | Ab    |
| Vieremä      | 2 733  | 303   | 465                                 | 153 %                                   | Aa | -162   | Aa | 141  | Ab    |
| Vihanti      | 2 929  | 211   | 465                                 | 220 %                                   | Aa | -254   | Aa | -43  | Aa    |
| Vihti        | -286   | 505   | 489                                 | 97 %                                    | Db | 16   | Db | 522  | Db    |
| Viiala       | 2 383  | 264   | 465                                 | 176 %                                   | Aa | -201   | Aa | 63   | Ab    |
| Viitasaari   | 1 394  | 455   | 465                                 | 102 %                                   | Aa | -10  | Aa | 444  | Ab    |
| Viljakkala   | 2 032  | 447   | 465                                 | 104 %                                   | Aa | -18  | Aa | 430  | Ab    |
| Vilppula     | 572  | 423   | 465                                 | 110 %                                   | Aa | -42  | Aa | 381  | Ab    |
| Vimpeli      | 1 970  | 329   | 465                                 | 141 %                                   | Aa | -136   | Aa | 193  | Ab    |
| Virolahti    | 1 697  | 409   | 465                                 | 114 %                                   | Aa | -56  | Aa | 353  | Ab    |
| Virrat       | 1 142  | 538   | 465                                 | 86 %                                    | Ab | 73   | Ab | 611  | Ab    |
| Virtasalmi   | 1 326  | 480   | 465                                 | 97 %                                    | Ab | 15   | Ab | 495  | Ab    |
| Vuolijoki    | 1 014  | 533   | 465                                 | 87 %                                    | Ab | 68   | Ab | 600  | Ab    |
| Vähäkyrö     | 1 867  | 247   | 465                                 | 188 %                                   | Aa | -218   | Aa | 29   | Ab    |
| Värtsilä     | 2 110  | 307   | 465                                 | 151 %                                   | Aa | -158   | Aa | 149  | Ab    |
| Västanfjärd  | 1 248  | 634   | 465                                 | 73 %                                    | Ab | 169  | Ab | 803  | Ab    |
| Vöyri        | 971  | 343   | 465                                 | 136 %                                   | Aa | -122   | Aa | 220  | Ab    |
| Ylihärmä     | 1 655  | 374   | 465                                 | 124 %                                   | Aa | -91  | Aa | 283  | Ab    |
| Yli-Ii       | 2 819  | 1817  | 465                                 | 26 %                                    | Ab | 1352   | Ab | 3169   | Ab    |
| Ylikiihinki  | 3 962  | 243   | 465                                 | 191 %                                   | Aa | -222   | Aa | 21   | Ab    |
| Ylistaro     | 2 698  | 272   | 465                                 | 171 %                                   | Aa | -193   | Aa | 79   | Ab    |
| Ylitornio    | 2 938  | 453   | 465                                 | 103 %                                   | Aa | -12  | Aa | 441  | Ab    |
| Ylivieska    | 2 050  | 376   | 465                                 | 123 %                                   | Aa | -89  | Aa | 288  | Ab    |
| Ylämaa       | 77   | 443   | 465                                 | 105 %                                   | Aa | -22  | Aa | 422  | Ab    |
| Yläne        | 1 772  | 418   | 465                                 | 111 %                                   | Aa | -47  | Aa | 370  | Ab    |
| Ylöjärvi     | -26  | 386   | 425                                 | 110 %                                   | B  | -32  | Da | 355  | Da-ii |
| Ypäjä        | 1 827  | 262   | 465                                 | 177 %                                   | Aa | -203   | Aa | 60   | Ab    |
| Äetsä        | 909  | 417   | 465                                 | 111 %                                   | Aa | -48  | Aa | 369  | Ab    |
| Ähtäri       | 1 648  | 398   | 465                                 | 117 %                                   | Aa | -67  | Aa | 331  | Ab    |
| Äänekoski    | -83  | 417   | 436                                 | 105 %                                   | Da | -19  | Da | 397  | Da-ii |