

Kiinteistövero-ilmoitus ja veron maksaminen

Kiinteistön tietoja pitää tarvittaessa korjata tai täydentää.

TEKSTI: JUHA KOPONEN

KIINTEISTÖVEROTUSTA koskeva ilmoittaminen voidaan tiivistää neljän kohdan muistilistaan:

- 1 Saat postitse paperisen **kiinteistöveropäätöksen** ja tilisiirtolomakkeet maaliskuussa 2022. Säilytä nämä. Saat veropostin kuitenkin vain sähköisesti Omaveroon, jos olet ottanut käyttöön Suomi.fi-viestit.
- 2 **Tarkista** kiinteistöveropäätöksen tiedot. Jos kaikki on oikein, sinun ei tarvitse tehdä mitään.
- 3 **Jos tiedoissa on korjattavaa**, yksityishenkilöiden ja kuolinpesien on ilmoitettava korjaukset viimeistään 10.5.2022 ja yhteisöjen 2.5.2022.
- 4 **Maksa** kiinteistövero: useimpien henkilöasiakkaiden eräpäivät ovat 8.8.2022 ja 6.10.2022. Suurimmalla osalla yhteisöasiakkaista eräpäivät ovat 6.7.2022 ja 6.9.2022. Eräpäivät voivat siirtyä, jos lähetettyyn kiinteistöverotuspäätökseen tulee muutoksia.

Kiinteistöveroilmoitus annetaan Verohallinnon verkkosivuilla Omaverossa (vero.fi/omavero).

Luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat antaa korjaukset myös paperilomakkeella. Erillisellä kiinteistöveroilmoituksella korjataan virheellinen tai puutteellinen tieto tai ilmoitetaan sellainen kiinteistö tai rakennus, jonka tietoja ei ole merkitty verotuspäätökseen.

Yhteisöt voivat korjata tai ilmoittaa tietoja ainoastaan sähköisesti Omaverossa.

KUKA VASTAA VEROSTA?

Kiinteistöverosta on vastuussa se, joka **omistaa kiinteistön 1.1.2022**. Omistajaksi katsotaan myös omistajan veroinen haltija eli esimerkiksi leski, jolla on lain perusteella oikeus asua puolisoiden yhteisessä asunnossa. Omistajaan rinnastuu myös henkilö, jolla on testamentin nojalla elinikäinen hallintaoikeus kiinteistöön. Kiinteistöverovelvollisina pidetään edelleen myös vanhempia, jotka ovat lahjoittaneet kesäasunnon lapselleen ja säilyttäneet siihen itsellään hallintaoikeuden.

Vuoden 2022 aikana tapahtuneet kiinteistötietojen muutokset, esimerkiksi kiinteistön myynti maaliskuussa 2022, eivät vaikuta vuoden 2022 kiinteistöveroon.

Jos kiinteistöveropäätöksen omistustiedot ovat virheelliset, omistuksessa tapahtuneet muutokset tulee korjata ja ilmoittaa. Mikäli esimerkiksi vuoden 2021 aikana tapahtunutta muutosta ei ole merkitty oikein, tiedot on korjattava. Tarvetta korjaamiselle voi olla esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- olet ostanut kiinteistön,
- olet saanut kiinteistön perinnön jaossa, lahjana tai muulla vastaavalla tavalla tai
- olet luovuttanut kiinteistön.

Rakennuksen omistusosuus määräytyy kiinteistöverotuksessa maapohjan omistusosuuden perusteella, jos muuta ei ole ilmoitettu. Jos omistusosuus on muuttunut tai omistusosuus rakennuksesta on eri kuin omistusosuus kiinteistön maapohjasta, omistusosuus on rakennuksesta korjattava ja merkittävä osuus murtolukuna.

Jos rakennuksen yhteisomistajat ovat puolisoita, riittää yksi ilmoitus verkossa tai yksi lomake. Puolison omistama osuus ja

rakennuksen muut omistajat ilmoitetaan kohdassa Lisätietoja. Jos rakennuksella on myös muita omistajia, heidän on ilmoitettava rakennuksen omistusosuudet ja niiden muutokset omilla lomakkeillaan. Yhteinen ilmoitus avopuolison kanssa

riittää vain, jos olette aiemmin olleet naimissa tai teillä on tai on ollut yhteinen lapsi.

KIINTEISTÖTIETOJEN ON OLTAVA PERILLÄ VEROHALLINNOSSA MÄÄRÄPÄIVÄNÄ.

TIEDOT RAKENNUKSISTA

Rakennuksia koskevat tiedot on syytä tarkistaa ja tarvittaessa korjata. Ilmoita tai korjaa puuttuva rakennus, rakennuksen tai rakennuksen osan valmiusaste, rakennuksen laajennus, korjaus rakennuksen ominaisuuksiin, rakennuksen peruskorjaukset tai rakennuksen purkaminen. Rakennusta ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa, jos se on pienempi kuin 5 m².

Kiinteistöveroa pitää maksaa myös keskeneräisistä rakennuksista. Veron määrään vaikuttaa rakennuksen valmiusaste eli se,

kuinka valmis rakennus on. Vuonna 2022 maksettavan kiinteistöveron määrän ratkaisee rakennuksen valmiusaste 1.1.2022. Keskeneräisen rakennuksen verotusarvo on rakennuksen valmistumisastetta vastaava osuus valmiin rakennuksen verotusarvosta.

Myös rakennuksessa tehty peruserparannus tai huomattava kunnossapitotyö tulee ilmoittaa, koska peruserparannukset nostavat kiinteistön verotusarvoa ja samalla kiinteistöveroa. Selvitys tehdyistä korjauksista sekä niiden kustannuksista annetaan kohdassa Peruserparannukset ja muut huomattavat korjaustoimenpiteet.

Samassa kohdassa voidaan ilmoittaa myös sellainen ennen vuotta 2021 tehty peruserparannus- tai korjaustyö, jota ei ole vielä huomioitu kiinteistöverotustiedoissa. Jos rakennuksen käyttötarkoitusta tai ominaisuuksia on muutettu peruserparannuksen yhteydessä, tiedot ilmoitetaan niille varatuissa kohdissa. Tällaisia tietoja ovat varustetason muutokset, joita voivat olla esimerkiksi vesijohdon, viemärin, sähkön tai koneellisen ilmastoinnin lisääminen rakennukseen.

Jos rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen tehty peruserparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä ennen 1980-luvun puoliväliä, se on otettu verotuksessa huomioon muuttamalla valmistumisvuosi myöhemmäksi ikälennusten pienentämiseksi. Tämän vuoksi vanhemmilla rakennuksilla verotuspäätökseen merkitty valmistumisvuosi voi poiketa oikeasta valmistumisvuodesta. Tästä syystä tietoja ei tarvitse korjata.

RAKENNUSTEN KÄYTTÖ

Kiinteistöverotiedoissa on kerrottu rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus. Kiinteistöveroprosentti määräytyy rakennuskohtaisesti rakennuksen todellisen käytön perusteella. Jos rakennus on esimerkiksi osittain asuinkäytössä ja osittain liiketilana, veroprosentti määräytyy rakennuksen pääasiallisen käytön perusteella:

Kiinteistöveroilmoituksella ilmoitetaan rakennuksen käyttötarkoitus (kohta 5.6). Kiinteistöveroprosentti vapaa-ajan rakennuksista on monesti korkeampi kuin vakituisista asuinrakennuksista. Veroprosentin kannalta ei ole merkitystä sillä, onko rakennus tai huoneisto sen omistajan käytössä vai vuokralle annettuna.

Kohtaa täytettäessä on myös hyvä muistaa, että asunnon ei tarvitse olla asuttu, jotta sitä voitaisiin pitää vakituisena asuntona. Huoneistoa tai rakennusta katsotaan käytettävän vakituiseseen asumiseen myös silloin, kun se on pääosin tarkoitettu tähän

käyttöön eikä se ole muussa käytössä. Esimerkiksi vanhan maatilan asuinrakennus ei ole välttämättä vapaa-ajan asunto, vaikka siellä ei kukaan enää asu vakituisesti.

Erillisen talous-, sauna- ja autotallirakennuksen veroprosentti on sama kuin päärakennukseen. Jos erillinen talous-, sauna- tai autotallirakennus liittyy pääasiassa vakituisessa tai muussa käytössä olevaan rakennukseen, sovelletaan siihen asianomaisen rakennuksen veroprosenttia.

LAIMINLYÖNNISTÄ MYÖHÄSTYMISMAKSU TAI VERONKOROTUS

Mikäli verovelvollinen ei korjaa annetussa määräajassa kiinteistöveropäätöksessä olevia virheitä tai puutteita, hänen katsotaan antaneen tiedot lähetetyn selvityksen mukaisena. Toisin sanoen myös passiivisuus voi aiheuttaa vastuun virheistä ja puutteista. Laiminlyönnistä voidaan määrätä joko myöhästymismaksu tai veronkorotus.

Myöhästymismaksu voidaan määrätä, jos virheistä ja puutteista ei ole ilmoitettu määräajassa, mutta verovelvollinen korjaa laiminlyönnin oma-aloitteisesti ennen verotuksen päättymistä. Yksityishenkilöillä myöhästymismaksu on 50 euroa ja muilla 100 euroa. Maksua ei kuitenkaan määrätä, jos on kyse vähäisestä laiminlyönnistä.

Veronkorotus määrätään esimerkiksi silloin, kun verovelvollinen jättää ilmoittamatta selvitykseltä puuttuvan kiinteistön tai rakennuksen taikka tiedon peruserparannuksista tai huomattavista korjaustoimenpiteistä. Veronkorotus lasketaan lisääntyneen veron perusteella. Lisääntyneellä verolla tarkoitetaan verovuoden kiinteistöveron määrän lisäystä, joka on seurausta verovelvollisen laiminlyönnistä. Veronkorotuksen perustaso on 10 prosenttia lisääntyneen veron määrästä. Luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle määrättävä veronkorotus on vähintään 75 euroa. Muille verovelvollisille määrättävä veronkorotus on vähintään 150 euroa. ◀

Kiinteistön käypä arvo voi olla peruste alentaa kiinteistöveroa

Kiinteistövero lasketaan kiinteistön verotusarvon perusteella, joka määritetään kaavamaisesti kiinteistön ominaisuuksien mukaan. Verovelvollisella on mahdollisuus vaatia kiinteistöveroarvoa pienemmäksi, mikäli kiinteistön verotusarvo on suurempi kuin kiinteistön markkinahinta eli käypä arvo.

Käytännössä verovelvollinen joutuu useissa tapauksissa hakemaan muutosta kiinteistöveropäätökseen, koska Verohallinnon ohjeissa vahvana pääsääntönä lähdetään siitä, että kaavamaisesti määritettyä kiinteistön verotusarvoa ei alenneta pelkästään kiinteistön kauppahinnan perusteella, vaikka kyseessä olisi kauppa, joka on tehty riippumattomien osapuolten kesken.

Verohallinto on joutunut kuitenkin lieventämään korkeimmassa hallinto-oikeudessa virheelliseksi todettua ohjeistusta ja käytäntöä (KHO:2018:161 ja KH:2020:105).

Uusimmassa Verohallinnon ohjeessa todetaan, että kiinteistön luovutushinnalla voi myös olla merkitystä määritettäessä kiinteistön käypää arvoa omistajan hal-

lussa. Kiinteistön arvo omistajansa hallussa ei voi merkittävästi poiketa sen todennäköisestä luovutushinnasta, jos kiinteistöllä on useita mahdollisia käyttäjiä ja sillä on riittävästi markkinakysyntää.

Samoin todennäköinen luovutushinta voi hyvin kuvastaa kiinteistön arvoa omistajan hallussa esimerkiksi tilanteessa, jossa omistajan kiinteistössä harjoittama toiminta on päättynyt, eikä kiinteistölle ole enää käyttöä.

Toisaalta hallinnon ohjeessa todetaan vieläkin, että markkinakysynnän vähäisyys tai sen puuttuminen kokonaan taikka kiinteistöjen paikallinen alhainen hintataso eivät yksin vaikuta kiinteistön arvostamiseen. Tällaiset seikat eivät siis Verohallinnon ohjeen mukaan yksistään osoita, että kiinteistön ominaisuuksien perusteella laskettu kiinteistön verotusarvo on sen käypää arvoa korkeampi.

Verovelvollisen, joka vaatii kiinteistön verotusarvoa alemmaksi, on kaupanhinnan lisäksi hyvä esittää selvitystä esim. kiinteistön käytettävyydestä ja/tai vuokratuoton alhaisuudesta tai siitä, että kiinteistöön ei ole saatu vuokralaisia. ◀