

Ajankohtaiset verotuksen uudistukset

Talous- ja veroennustepäivät 2026

Pekka Montell

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

- Veronsaajien palvelut: ” *Yksittäisten asiakkaiden kiinteistöverotuksien muutoksista johtuvia oikaisuja tehdään kuitenkin kuukausittain. Oikaisut perustuvat käytännössä aina asiakkaille tehtäviin muutosverotuksiin, joita tehdään esimerkiksi verotuksen oikaisulautakunnan päätöksen vuoksi. Jos asiakkaan kiinteistöveron määrä alenee muutosverotuksen vuoksi, tämä näkyy kiinteistön sijaintikunnalle verontilityksien alhaisempana tilitysmääränä, eli yhden tai useamman verovuoden negatiivisena oikaisuna.*”
- Kuntien verotuloihin kohdistuvat verolajeittaiset oikaisut löytyvät veronsaajien palvelusta:
 - Raportit > Kausilitykset > Kunnat > Oikaisut

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

Koko maa

Kunnat

Seurakunnat

Valtio

Kela

Ahvenanmaan maakunnan hallitus

Aikataulut

Kausitilitykset Verotulojen seuranta Edellinen näkymä Ohje

Kausitilitys Kuukausittain **Oikaisut** Jako-osuudet Maksatuserittely

Valittu kunta Valittu tilitysjakso: 2026
Kaikki kunnat Viimeisin tilitysvuosi

Kunnat: kausitilityksiin sisällyneet oikaisut ja korot. Verolajista avautuvat verovuosi-kohtaiset tiedot. Raportin tiedot saa Exceliin viemällä kursori taulukon päälle, napsauttamalla kolmea pistettä oikeassa yläkulmassa ja valitsemalla Vie tiedot.

Verolajeittain	Ennen oikaisua	Oikaisun jälkeen	Oikaisut	Korot
<input type="checkbox"/> Kunnallisvero	205 280 296 484 €	205 285 718 043 €	5 421 559 €	0 €
<input type="checkbox"/> Yhteisövero	14 657 534 464 €	14 657 534 501 €	37 €	0 €
<input type="checkbox"/> Kiinteistövero	35 764 603 825 €	35 764 538 878 €	-64 947 €	0 €
<input type="checkbox"/> Verovuosi 2026	13 734 187 €	13 734 187 €	0 €	0 €
<input type="checkbox"/> Verovuosi 2025	9 408 045 064 €	9 408 045 064 €	0 €	0 €
<input type="checkbox"/> Verovuosi 2024	9 488 691 233 €	9 488 691 233 €	0 €	0 €
<input type="checkbox"/> Verovuosi 2023	8 790 096 686 €	8 790 065 988 €	-30 698 €	0 €
<input type="checkbox"/> Verovuosi 2022	8 064 036 656 €	8 064 002 406 €	-34 249 €	0 €
<input type="checkbox"/> Kaivosmineraalivero	31 010 442 €	31 025 899 €	15 456 €	0 €

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

- Tehdyt oikaisut tai kesken olevat muutoksenhakuprosessit liittyvät merkittävältä osin sairaalarakennusten verotusarvon laskentaan
- Korkein hallinto-oikeus antoi toukokuussa 2025 ennakkopäätöksen, joka ei vastannut vakiintunutta oikeus- ja verotuskäytäntöä
- Ennakkopäätöksen [KHO:2025:38](#) mukaan sairaalarakennus rinnastettiin arvostamislain 30 §:n perusteella kiviseen myymälä-, varasto-, tehdas, työpaja- ja talousrakennukseen eikä kiviseen asuin-, toimisto- yms. rakennukseen, kuten oli toimittu. Erona oli se, että uuden arvostamisen mukaan ikäalennus oli 4 % eikä 1 %. KHO perusteli linjaustaan sairaalarakennuksen käyttöärsituksella ja teknisillä erityisvaatimuksilla
- Oikaisumenettely on ollut käynnissä samanaikaisesti huomattavassa määrässä sairaalarakennuksia

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

- Kiinteistöverotuksen arvostamisratkaisut perustuvat arvostamislain 30.1 §:n soveltamiseen karkean kategorisoinnin perusteella. Arvostamislaisissa ei ole viitattu tyhjentävästi kaikkiin rakennustyyppeihin
- Verohallinto on arvostamisohjeessaan tarkentanut luokittelua:
- puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1,25 prosenttia ja vastaava kivinen 1 prosentti;
 - Asuin- ja toimistorakennusten lisäksi *sairaalat*, terveyskeskukset, kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelutalot, lastenkodit, koulukodit, koulut, kurssikeskukset, teatterit, konsertti- ja kongressirakennukset, kirjastot, museot, taidegalleriat, seurakuntatalot, nuorisotalot, kirkot, stadion- ja katsomorakennukset, *linja-auto-, rautatie-, ja satamaterminaalit*, kasarmit, vankilat ja *paloasemat*.

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

- KHO:n viimeaikaiset ennakkopäätökset ja ko. ratkaisu KHO 2025:38 viestivät laajempaa muutosta vakiintuneeseen verotuskäytäntöön
- KHO on arvioinut oikeuskäytännössään, että myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja- ja talousrakennus rinnastuu asuin- ja toimistorakennuksia paremmin mm. lentoterminaaleihin (KHO 2018 T 1941), keilahalliin (KHO 2021 T H3724), metroasemarakennukseen (KHO 2021:79) ja paloasemaan (KHO 2023:94).
- Näissä rakennuksissa siis tuli ennakkopäätösten mukaan soveltaa Verohallinnon arvostamisohjeen vastaisesti 4 %:n ikälennuspoistoa (1 %:n sijaan)
- Myös ratkaisussa KHO 2025:38: ”...yleisessä käytössä olevassa rakennuksessa on usein huomattavaa käyttörasitusta ja teknisiä erityisvaatimuksia verrattuna tavanomaiseen asuin- ja toimistorakennukseen.”

Kiinteistöverojen negatiiviset oikaisut

Sairaalat ja laitokset			Kulttuurirakennukset, kirkot & rak., urheilu & nuoriso		
	veron määrä	verotusarvo		veron määrä	verotusarvo
2021	60 409 899	5 474 489 938	2021	25 101 604	2 424 180 233
2022	65 680 522	5 937 789 143	2022	27 073 273	2 620 542 993
2023	76 434 660	6 863 878 815	2023	29 577 182	2 877 091 423
2024	78 947 078	6 999 359 854	2024	27 203 246	2 653 696 181
2025	77 694 200	6 900 127 233	2025	27 946 306	2 697 994 677
2026 (ennakkotieto)	64 439 708	5 709 734 035	2026 (ennakkotieto)	30 155 447	2 830 290 912

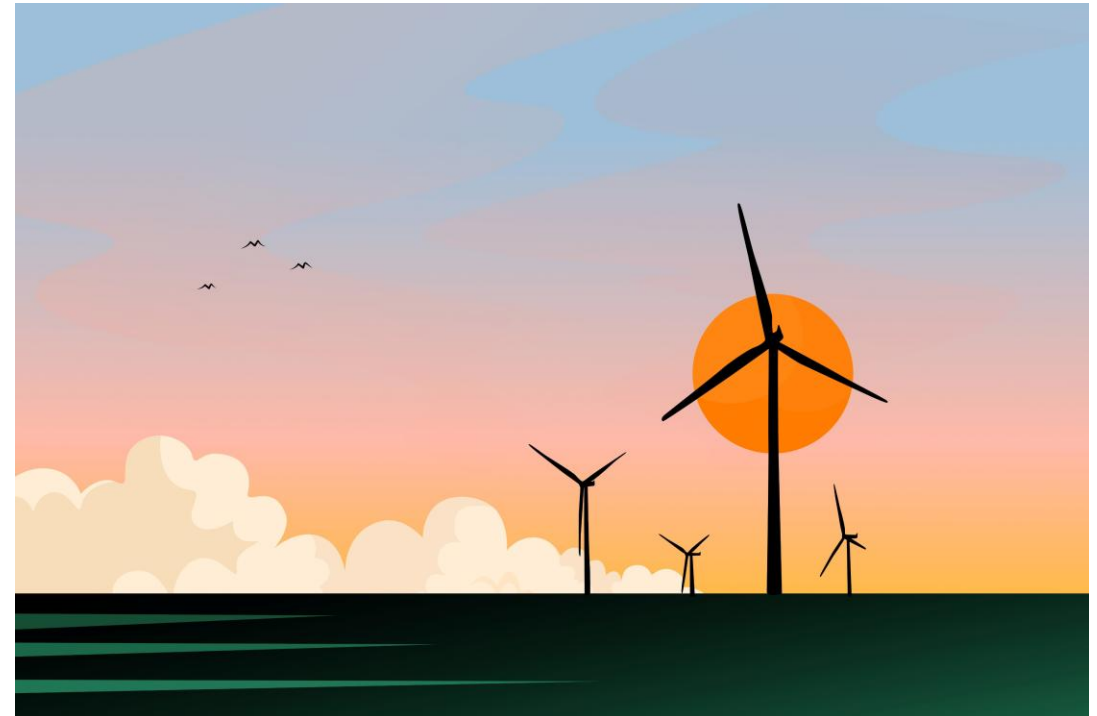
Matkailijaveron valmistelu

- Arvioitu esittelyviikko 41/2026
- Kunnille mahdollisuus vapaaehtoisen matkailijaveron käyttöönottoon
- Valmistelun ensi vaiheessa laaja yleinen kuuleminen 10.12.2025-25.1.2026
- Huhtikuussa julkaistiin arviomuistio alueellisen matkailijaveron toteuttamisedellytyksistä
- Arviomuistio sisältää mm. alustavat vaikutusarviot, kansainvälisen katsauksen ja yhteenvedon matkailijaveron toteuttamisedellytyksistä



Talousvyöhykkeen kiinteistöveroitus

- Esityksessä säädetään Suomen verotusvallan ulottamisesta talousvyöhykkeelle
- Huomio kiinnittyy merituulivoimalaitosten kiinteistöverotukseen
- Talousvyöhykkeellä puuttuvat edellytykset kerätä kiinteistövero
- Veroprosentit: keskimääräiset verotusarvoilla painotetut veroprosentit (voimalaitokset ja yleiset rakennukset)
- HE: kiinteistöverolle uusi veronsaaja – valtio. Jako veronsaajilla valtio 80 %, ”rantakunnat” 20 %
- Merituulivoimalaitosten ja maatuulivoimalaitosten verorasitus lähemmäs toisiaan arvostamisratkaisun kautta





Pekka Montell

pekka.montell@kuntaliitto.fi

0440 851738



www.kuntaliitto.fi

www.kommunforbundet.fi