

## Selvitys kiinteistöveroprojektin jatkon tarpeesta

Kiinteistöveropohjan tarkistaminen aloitettiin Heinolassa vuonna 2010, kun kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2009 haja-asutusalueiden rakennuskannan selvitystyön aloittamisesta. Pilotti-kohteena käytiin läpi Kausan alue, ja tulosten perusteella projekti toteutettiin myös kaupungin muilla haja-asutusalueilla. Vuosina 2014 – 2015 projekti ulotettiin kattamaan myös asemakaava-alueiden kiinteistöt. Kun kaikki kiinteistöt ja niiden rakennuskanta on käyty läpi ja kaupungin sekä verottajan rakennusrekisterit on päivitetty, kohtelee kiinteistöverotus kaikkia kiinteistönomistajia tasavertaisesti.

Projektissa on työskennellyt ympärivuotisesti projektipäällikkö sekä lisäksi kesäkausina 1 – 4 mittaushenkilöä. Kun haja-asutusalueilta on siirrytty työskentelemään keskustan alueella, työntekijämäärän tarve on vähentynyt, osa kiinteistöistä on voitu tarkistaa ilmakuvien avulla ja työ on käytäntöjen kehittyessä tehostunut. Vuonna 2015 projektissa työskentelee yksi henkilö.

Projektista on rajattu ulkopuolelle teollisuuden kiinteistöt, joita ei ennätetä käydä läpi ennen projektin päättymistä 30.9.2015. Projektin loppuessa ennen, kuin kaikkien kiinteistöjen rakennustiedot on päivitetty, työ jää kesken ja tähän mennessä kerätty aineisto ja osaaminen jäävät hyödyntämättä. Teollisuusrakennusten tarkastaminen asettaa teollisuuden toimijat tasavertaiseen asemaan suhteessa toisiinsa sekä muihin kiinteistönomistajiin.

## Kiinteistörekistereiden ylläpidossa tapahtuneet muutokset

Kiinteistörekistereiden ylläpidossa ja tiedonsiirrossa on tapahtunut muutoksia, jotka vaikuttavat myös kiinteistöveroprojektissa kerättyjen tietojen eteenpäin viemiseen. Vuoden 2014 lopusta lähtien Verohallinto vastaanottaa muuttuneet kiinteistötiedot Väestörekisterikeskukselta, eikä kunta voi enää ilmoittaa kiinteistöveroprojektissa kerättyjä tietoja suoraan verottajalle. Muutos edellyttää kiinteistötietojen siirtämistä kaupungin ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin, josta tieto siirretään väestötietojärjestelmään ja edelleen verottajan ylläpitämään rakennusrekisteriin. Ongelmana on, että verottaja arvostaa kiinteistön verotusarvon osin eri tietojen perusteella, kuin mitä rakennuksen tietoja kaupungin rekisteriin on mahdollista lisätä.

Eri rekistereiden yhteensovittaminen on vielä osin kesken, ja yhteistyössä Väestörekisterikeskuksen kanssa tulee selvittää, kuinka projektissa kerätty iso määrä kiinteistötietoja voidaan siirtää eri rekistereihin. Asia on uusi kaikille osapuolille, ja selvittämistä jatketaan yhdessä rakennusvalvonnan, verottajan ja Väestörekisterikeskuksen kanssa.

## Kiinteistöveroprojektin tulokset vuosina 2010 – 2015

Vuoteen 2015 mennessä projektissa on löydetty rakennusrekisteristä puuttuneita rakennuksia noin 9 000 kpl. Nämä ovat pääosin rakennuksia, joita varten ei tarvitse hakea rakennuslupaa, ja tämän vuoksi rakennukset ovat puuttuneet niin rekistereistä kuin kartta-aineistoistakin.

Kiinteistöveron tuotto on noussut Heinolassa kiinteistöveroprojektin toimimisen aikana vuoteen 2014 mennessä 955 345 euroa.

Vuosina 2014 – 2015 projektissa käydään läpi asemakaavoitettujen alueiden kiinteistöt. Piharakennukset on tarkastettu maastokaudella 2014, ja asemakaava-alueen muu rakennuskanta käydään läpi rakennusluvista tarkastaen. Teollisuuskiinteistöt on toistaiseksi rajattu työn ulkopuolelle. Jos teollisuuden rakennukset päätetään käydä läpi, on sen jälkeen kaupungin ja verottajan rakennusrekisterit päivitetty kaikkien rakennustyyppien osalta. Teollisuuden rakennusten tarkastaminen edellyttäisi osassa tapauksista paikan päällä käymistä, mutta työssä voitaisiin hyödyntää myös ilmakuvia.

### **Esimerkki projektin tuotosta vuosilta 2014 – 2015**

Esimerkiksi on valittu Tommolan ja Sahanniemen alueet, joiden pientalokortteleiden rakennuskanta koostuu valtaosin 1930 – 1960-luvuilla rakennetuista omakoti- ja paritaloista. Rakennukset ovat pääosin 1½-kerroksisia ja niissä on kellaritilaa. Useissa rakennuksissa verotettavana on ollut vain 1. kerros – alun perin kellaritila ei ole ollut verotettavaa tilaa, ja usein myös yläkerran asuintilat on rajattu verotuksen ulkopuolelle. Niiden rakennusten osalta, joissa on suoritettu laajennus- tai muutostöitä 1990-luvun jälkeen, verottajalla on yleensä tiedossa oikea kokonaisala.

Keskimääräinen pientalosta neliometriä kohden maksettava vero Tommolassa on 0,76 euroa. Rakennusluvista tarkastettujen pientalojen yhteenlaskettu neliömäärä kasvoi 4 950 m<sup>2</sup>, mikä tekee veroissa noin 3 760 euron kasvun (kun ei huomioida viimeistelemättömän kellarin veron alennusta, jonka verottaja voi myöntää). Talousrakennuksia samalla alueella lisättiin verolle vuoden 2014 mittauskäyntien perusteella 700 neliometriä. Keskimääräinen talousrakennuksesta maksettu vero on 0,34 € neliometriä kohden, eli euroissa veron lisäys tulee olemaan noin 240 euroa. Pelkästään Tommolan ja Sahanniemen pientalotonteilla päivitettyyn kiinteistörekisteriin tulee lisää rakennettuja neliöitä 5 650 m<sup>2</sup>, ja kiinteistöveron tuotto kyseisten kiinteistöjen osalta nousee noin 4 000 euroa. Heinolan kaikkiaan 4 640 pientalosta ja kahden asunnon talosta Tommolan ja Sahanniemen rakennuskanta kattaa noin 4 %.

## Kokemuksia teollisuuskiinteistöjen tarkastamisesta Euran kunnassa

Satakunnassa sijaitsevassa Euran kunnassa on usean vuoden ajan päivitetty kunnan ja verottajan rakennusrekistereitä, ja työ on kunnassa nähty kannattavana toteuttaa myös teollisuuden kiinteistöillä. Eura on noin 12 400 asukkaan kunta, johon Hinnerjoen, Honkilahden ja Kiukaisten kunnat ovat liittyneet kuntaliitosten kautta. Euran kokonaispinta-ala on 630,26 km<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 75 % Heinolan pinta-alasta. Kunnan väkiluku on noin 12 300.

Projektista vastaavan Teijo Salmen mukaan kunnassa on parin viime vuoden aikana tarkastettu pitkälti toista sataa pientä ja keskisuurta teollisuuden yksikköä, joista osassa on huomattu olevan suuriakin poikkeamia rekisteritietoihin verraten. Tämä asettaa teollisuuden toimijat eriarvoiseen asemaan, kun kiinteistöjen koko, sijainti ja rakennusten lukumäärä sekä ikä vaikuttavat siihen, kuinka hyvin kiinteistön tilanne ja rekisterin tiedot vastaavat toisiaan.

## Teollisuuskiinteistöjen tarkistamistarve Heinolassa

Heinolan alueella on 230 kiinteistöä, joilla sijaitsee teollisuuden rakennuksia. Valtaosalla kiinteistöistä on 1 – 3 rakennusta, ja suurimmilla teollisuuskiinteistöillä rakennuksia voi olla 20. Rakennukset sisältävät usein alkuperäisen rakennuksen lisäksi eri-ikäisiä laajennusosia. Teollisuusrakennuksella tässä tarkoitetaan teollisuuden rakennusta tai siihen verrattavaa rakennusta niin kuin verottaja on teollisuusrakennuksena arvostettavan rakennuksen määritellyt.

TEOLLISUUDEN KIIENTEISTÖT HEINOLASSA	Kpl	%	Rakennuksia ilmakuvaetuilla teollisuuskiinteistöillä
Teollisuuden käytössä olevia kiinteistöjä	230	100	
Keskustan ilmakuvausten alueella (v. 2014)	69	30	161
Vierumäen ilmakuvausten alueella (v. 2010)	24	10	132
Ilmakuvausten ulkopuolella	137	60	

### Teollisuuden kiinteistöt ilmakuvausten alueella

Keskustan vuoden 2014 ilmakuvausten alueella sijaitsee 30 % kaikista teollisuuden kiinteistöistä. Vierumäellä on tehty ilmakuvaus vuonna 2010, ja tässä ilmakuvaussa näkyy 10 % teollisuuden kiinteistöistä. Näiden 93 kiinteistön osalta rakennusten lukumäärä on mahdollista tarkistaa ilmakuviin perusteella. Suurimpien ilmakuvausten näkyvien teollisuusalueiden alueilla

rakennuskantaa on kuitenkin paljon, ja näiden kiinteistöjen tarkistaminen toteutettaisiin yhdessä yrityksen edustajan kanssa, koska henkilökunnalla on paras tieto kiinteistön rakennuksista ja rakennusten osien iästä. Arviolta 25 %:lla ilmakuvatuista kiinteistöistä tulisi suorittaa tarkistusmittauksia. Loput 75 % tarkistettaisiin rakennuslupien ja ilmakuvien perusteella.

### **Ilmakuvausten ulkopuolella olevat teollisuuden kiinteistöt**

Heinolan 230 teollisuuden kiinteistöistä 60 % sijaitsee ilmakuvausten ulkopuolisilla alueilla. Näiden kiinteistöjen rakennuksista on vaikeaa saada luotettavaa tietoa ilman, että kiinteistöllä vierailaan. Kiinteistöillä, joilla sijaitsee vain yksi rakennus jota ei ole vuosien saatossa laajennettu, rakennustietoja ei ole tarvetta tarkistaa. Ilmakuvausten ulkopuolella sijaitsevista kiinteistöistä arviolta 50 %:lla tulisi suorittaa tarkistuskäynti.

### **Projektin jatkon tarve**

Teollisuuden kiinteistöjen tarkistamisen sekä rekistereiden ylläpidossa tapahtuneiden muutosten vuoksi on toivottavaa, että projektia päätetään jatkaa vielä syyskuun jälkeen.

Väestörekisterikeskuksen Timo Salovaaran mukaan ”kiinteistöverotuksessa käytettävien tietojen täydentäminen VRK:n kautta verottajalle on konseptina uusi, ja käytännössä joudutaan etenemään pilotoinnin kautta”. Kyseiset muutokset aiheuttavat lisätyötä projektille, ja kerättyjen tietojen siirtäminen aina verottajan rakennusrekisteriin asti olisi hyvä saada tehdyksi ennen projektin päättymistä.

Tiina Hahl

Projektipäällikkö