



Luhangan kunnan kiinteistöveroselvityksen loppuraportti

SISÄLLYS

.....	1
Luhangan kunnan kiinteistöveroselvitys, loppuraportti.....	3
1. Kiinteistöveroselvitys.....	3
1.2 Kiinteistöveroselvityksen tuomat lisäykset kiinteistöverokertymään.....	3
2. Kiinteistöverohanke.....	5
2.1 Menetelmä	5
3. Luhangan kunnan kiinteistöveron nykytilanne	8
3.1 Kiinteistövero maksavien oikeudellinen muoto / maksajien lukumäärä	8
3.2 Kiinteistövero maksavien oikeudellinen muoto / verokertymä euroa.....	9
3.3 Rakennusten lukumäärä kiinteistöverossa / kpl / vuosi.....	9
3.4 Rakennusten määrä kiinteistöverossa 2019 eriteltyinä tyyppin mukaan	10
3.5 Kiinteistöveron kertymä vuosittain rakennukset ja maapohja eriteltyinä	11
4. Perustietoa	11
4.1 Rakennus- ja huoneistorekisteri	11
4.2 Kiinteistöveroluettelo	13
5. Kiinteistövero.....	13
5.1 Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus.....	13
5.2 Kiinteistöverotuspäätös.....	14
5.3 Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot.....	14
5.4 Kiinteistön verotusarvon määräytymisperusteet.....	14
5.5 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen.....	15
5.6 Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt.....	17
6. Liite 1	20
7. Liite 2	21
8. Liite 3: Omistajille lähetetty saatekirje.....	22
9. Liite 4: Omistajille lähetetty lomake.....	24
10. Liite 5: Verottajan tietojen siirtyminen vuonna 2019	26
11. Liite 6: Tietojen siirtyminen verottajan tietokantaan.....	27

LUHANGAN KUNNAN KIINTEISTÖVEROSelvitys, Loppuraportti

1. Kiinteistöveroselvitys

Kiinteistöveroselvityksen hankkeessa Luhangan kunnan rakennuskantaa on tarkastettu kiinteistöveron oikeellisuuden näkökulmasta. Siinä on vertailtu rakennus- ja huoneistorekisterin ja verottajan kiinteistöveroluettelon ajankohtaisia tietoja. Tarkastelun kohteena ovat ne rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot, jotka puuttuvat verottajan kiinteistöveroluettelosta tai joita ei ole päivitetty ajantasaisiksi ja jotka ovat sellaisenaan ilmoitettavissa Verohallinnon kiinteistöverotietoihin.

Näiden lisäksi on kerätty rakennusten ajankohtaisia tietoja kiinteistöjen ja rakennusten omistajilta ja haltijoilta, ja tehty epäselviä tietoja sisältäville kiinteistöille rakennusten mittauskäyntejä ja katselmuksia.

1.2 Kiinteistöveroselvityksen tuomat lisäykset kiinteistöverokertymään

Hankkeen laskettu lisäys kiinteistöverokertymään vuosittain on 52 260 € / vuosi.

Käytetyt laskentamallit, muutokset ja lisäykset sekä kerätty materiaali ovat sähköisenä liitteenä.

1.2.1 Tyypin muutos

Jos rakennus- ja huoneistorekisterissä oleva rakennus on merkitty tyyppiltään saunaksi tai vapaa-ajan asunnoksi, ja verotuksessa tyyppimerkintänä on talousrakennus, riittää rakennuksen yksilöivän tiedot ilmoittaminen verottajan tietokantaan. Saunan keskimääräinen kiinteistövero / m² on 2,44 € / m² ja talousrakennuksen 0,78 € / m². Näiden kahden tyypin ero verotuksessa on 1,66 € / m².

Vertailussa huomioitiin omistajien ilmoitus ja mittauskäyntien huomiot, sekä rakennuksen kokonaispinta-ala. Eli jos saunaksi merkitty rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterissä esim. yli 40 m², ei rakennuksen tyyppiä verotukseen muutettu. Vain pienehköt saunarakennukset huomioitiin.

Näitä tyyppimuutettuja rakennuksia oli 223 kpl, ja niistä kertyi verotuottoa 6 930 € lisää / vuosi.

1.2.2 Olemassa olevan rakennuksen tietojen tarkennus

Rakennus- ja huoneistorekisterissä jo olevien rakennusten tiedoissa saattaa olla puutteita. Esim. vanhan (rakennettu 1970-luvulla tai aiemmin) pinta-ala ei ole ajan tasalla. Rakennuksen alkuperäinen pinta-ala on laskettu vanhan tavan mukaan, tai rakennukseen on tehty laajennus jossain vaiheessa. Nämä muutokset ja laajennukset eivät ole vaatineet lupaa, ja siten ne eivät ole päivittyneet rekistereihin.

Näitä muutoksia on 401 rakennuksessa, ja niistä tuleva kiinteistöveron nousu on 13 356 € lisää / vuosi.

Hankkeen tietojen keruussa ja mittauksissa löytyi korjattavaa pinta-alaa 175 rakennuksen tiedoista. Näistä tuleva kiinteistöveron tuotto on 9 377 €.

Laskelmaan ei ole lisätty kaikkia verottajalle ilmoitettuja rakennuksia, sillä osalla verotieto ei ole tarkka. Rakennus voi siis olla veroissa, mutta sen verotuksen tietoa ei voi tarkasti kohdistaa ko. rakennukseen.

Nyt myös niiden PRT:t ilmoitetaan verottajalle varmuuden vuoksi. Samoin usean muun rakennukset tiedot ilmoitetaan verottajalle, vaikka ne puuttuvat laskelmista.

Verottajalle ilmoitetaan rakennusten tietoja myös uusista rakennuksista ja nuo tiedot puuttuvat näistä laskelmista. Uusien rakennusten tietojen pitäisi mennä verotukseen rakennuslupan kautta, mutta varmuuden vuoksi hankkeessa ilmoitetaan myös verottajan luettelosta vielä puuttuvat uudet tiedot.

1.2.3 Rakennus- ja huoneistorekisteriin lisätty rakennus

Hankkeessa paikallistettuja, mutta rakennus- ja huoneistorekisteristä puuttuvia rakennuksia oli 1 020 kpl. Nämä ovat niitä rakennuksia, jotka eivät rakennusaikanaan ole vaatineet lupaa. Toisaalta jos lupaa vaativa rakennus lisätään rakennus- ja huoneistorekisteriin, se ei muutu mitenkään luvalliseksi, sen olemassaolo vain todennetaan. Myös näitä lisättyjä rakennuksia voidaan luvittaa myöhemmin.

Näille rakennuksille laskettiin verotuotto keskimääräisen, vastaavan rakennustyyppin veron mukaan. Laskentatapa on viitteellinen, sillä rakennuksen veroon vaikuttavat rakennustapa ja lisävarusteet, kuten sähkö ym. liittymät. Näitä tietoja ei ole huomioitu laskennassa.

Koska lisättyihin rakennuksiin on rakennusvuodeksi merkitty vähintään 8 vuotta vuoden 2019 aiempi vuosiluku, ovat ko. rakennukset jo saavuttaneet jäännösarvonsa verotuksessa. Näiden rakennusten verotuotto ei siis pienene, ellei rakennusta ilmoiteta purettavaksi.

Lisättävistä rakennuksista tullut verotuotto on 22 597 € / vuosi.

1.2.4 Tietojen siirto verottajan tietokantaan

Vrk:lle ilmoitetaan verottajan tietojen poimintaa varten nyt olemassa olevista tiedoista 624 rakennuksen PRT tai sen puuttuessa kiinteistötunnus ja rakennuksen numero.

Verottaja ottaa tiedot vastaan 2.1.2020 alkaen. Tästä liitteet 5 ja 6.

Uudet, rakennus- ja huoneistorekisteriin lisätyt rakennukset, ja niiden tietojen muutokset ilmoitetaan CGI:lle lisättäväksi suoraan tietokantaan. Näistä lisäyksistä CGI toimittaa siirtoraportin, jonka luettelon mukaan muuttuneiden rakennusten tunnuksia toimitetaan verottajan tietokantaan.

1.2.6 Rakennus- ja huoneistorekisterin tilanne hankkeen alussa

Luhangan kunnan rakennus- ja huoneistorekisterissä on 2 451 rakennusta. Lajitellut tiedot löytyvät liitteessä 1. CGI on listannut ja toimittanut tiedot 2.5.2019 tilanteen mukaan. Rakennuksia sisältäviä kiinteistöjä on 1 277 kpl.

Liite 1: rakennus- ja huoneistorekisterin rakennukset laskettuna rakennustyyppin mukaan, niistä myös yhteenlaskettu pinta-ala m² ja keskimääräinen pinta-ala m² / rakennus.

1.2.7 Verottajan kiinteistöveroluettelon tilanne hankkeen alussa

Hankkeessa käytetty verottajan rakennusten luettelo on vuonna 2018 muodostunut luettelo, jonka kunta saa käyttöönsä veloituksetta kerran vuodessa. Luettelo on saatu hankkeen käyttöön 10.4.2019.

Luhangan kunnan kiinteistöveroluettelossa on 2 655 rakennusta / osarakennusta eli 2 495 rakennusta. Rakennettuja kiinteistöjä verottajan luettelossa on 1 277 kpl. Lajitellut tiedot ovat liitteessä 2.

Liite 2: verottajan Luhangan kunnan kiinteistöveroluettelon erittely rakennusten osalta. Eritelty rakennustyyppin mukaan: kappalemäärä, kokonaispinta-ala yhteensä, määrätty vero yhteensä, keskimääräinen pinta-ala eli PA / rakennustyyppi ja keskimääräinen vero m² / rakennustyyppi.

2.6.6. Käytetty karttapalveluaineisto

Maanmittauslaitoksen Liiteri -tietopalvelussa on nähtävillä taustakartta-aineistolla hakuehdoilla kiinteistöjaotus, kiinteistötunnukset ja valmiit rakennukset (RHR), rakennukseksi oletetut maastokohteet. Kiinteistöille on merkitty pisteinä viralliset rakennukset. Tämän kartta-aineiston avulla on nopeaa verrata rakennusrekisterin ja ajankohtaisen maastotilanteen eroavaisuuksia.

Aineiston koordinaattijärjestelmä on EPSG:ETRS89 / TM35FIN(E,N) (EPSG:3067) ja päivitys on tehty 2017.

2. Kiinteistöverohanke

2.1 Menetelmä

2.1.1 Rekisterien analyysi

Rakennus- ja huoneistorekisterin ja verottajan kiinteistöveroluettelon poikkeamia voidaan tarkastella vertailemalla tietoja sekä kiinteistö- että rakennuskohtaisesti toisiinsa. Pääasiallisena vertailuobjektina toimii rakennuksen pysyvä rakennustunnus eli PRT.

Rakennus- ja huoneistorekisteri ja verottajan kiinteistöveroluettelo poikkeavat toisistaan useissa kohdin. Rekisterien rakennusten numerointi on kiinteistön alueen rakennuksilla erilainen, jos vrk:n antama pysyvä rakennustunnus eli PRT ei ole siirtynyt verottajan tietoihin. PRT:n edeltäjä eli rakennuksen yksilöivä numero voi verottajan rekisterissä esiintyä samana usealla rakennuksella ko. kiinteistön alueella.

Vero määräytyy rakennuksen kokonaispinta-alan mukaan, joka rakennus- ja huoneistorekisterin tiedoista saattaa puuttua. Tällöin verottaja käyttää rakennuksen kerros-pinta-alaa.

Rekisterien käyttämät rakennusten tyyppiluokitukset eli käyttötarkoituskoodit luokitellaan ja jaotellaan eri tavoin. Verottajan tiedoissa rakennuksen valmistumisvuosi muuttuu, kun sille tehdään peruskorjauksia. Muutoinkin rakennusten valmistumisvuosi vaihtelee tietolähteestä riippuen.

Rakennuksen fyysinen sijainti on saattanut kiinteistön lohkomisessa muuttua, mutta sen sijaintikoordinaatteja ei ole muutettu tietokantaan. Rakennuksen virallinen sijaintimerkintä jää siis virheelliseksi kunnan rakennus- ja huoneistorekisteriin. Verottajan luetteloon muutos sen sijaan menee. Tämä aiheuttaa paljon tulkinnantarvetta, ja jos rakennukselta puuttuu verottajan luettelosta PRT, ei rakennuksen virheellistä sijaintia rekisterien välillä voida aukottomasti paikallistaa.

2.1.2 Yhteydenotto kiinteistöjen omistajiin

Rekisterien koneellisen ristiinajon jälkeen kiinteistöjen omistajille lähetettiin saatekirje (Liite3) ja palautettava lomake (Liite 4). Kaikissa kirjeissä oli sama sisältö. Kirjeet lähetettiin 8.5.2019 ja niiden palautuspäivämäärä oli 19.6.2019. Palautus oli mahdollista myös sähköisesti Webropol-kyselyn kautta.

Kiinteistön omistajien ja haltijoiden osoitteet ostettiin väestörekisteristä, ja ne menivät suoraan Postin käyttöön. Vrk noudattaa henkilötietolakeja ja -asetuksia ja omistajien ja haltijoiden nimet ja osoitetiedot menivät suoraan postitusta hoitavalle Hämeen Kirjapainolle.

Kirjeitä postitettiin 979 kpl. Määrä on pienempi kuin rakennettujen kiinteistöjen määrä, mutta kutakin kiinteistöä kohti lähetettiin vain yksi kirje (kirjeen saaja arvottiin satunnaisotannalle) ja kullekin henkilölle lähetettiin vain yksi kirje. Ohjeistuksessa neuvottiin antamaan kaikki omistettujen kiinteistöjen rakennusten tiedot.

Kirjeitä palautui 613 kpl ja sähköisellä palautuksella eli Webropol-vastauksella palautui 189 kpl. Palautusprosentti oli 81,9 %. Vastauksia palautui myös niiltä kiinteistöiltä, joihin ei kirjettä voitu postittaa. Kirjeitä ja sähköisiä palautuksia otettiin vastaan 6.11.2019 saakka.

2.1.3 Kartta-aineiston analyysi ja mittaustyö

Kaikki kiinteistöt olivat hankkeessa samanarvoisen tarkastelun alaisia, ja erityishuomio oli palauttamattomien kirjeiden kiinteistöillä. Kaikkien kiinteistöjen rakennusten sijaintia, kokoa ja kerättyjen tietojen oikeellisuutta tarkasteltiin Maanmittauslaitoksen ilmakuvista ja taustakartoista.

Rekisterien epäselvissä tapauksissa ensisijainen tarkastuskohde on maanmittauslaitoksen ylläpitämät ilmakuvat, lähteenä Karttapaikka, Paikkatietoikkuna ja Liiteri -sivustot. Kohteiden kuvauksissa on kuitenkin paljon tulkinnanvaraisia ja epäselviä kohteita, jotka johtuvat erilaisista häirttekijöistä kuten havupuuvaltaisesta maastosta tai virheellisesti rakennukseksi tulkittavista objekteista.

Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoon perustuva rakennusten koon ja lukumäärän vertailu ja laskenta ei ole sellaisenaan luotettava, sillä ilmakuvauksen laserkeilausmenetelmä voi tulkita rakennukseksi myös katokset, tiiviisti varastoidut tavarat ja purkukuntoiset rakennukset.

Koska ilmakuvasta ei voi määrittellä onko kuvassa oleva kohde rakennus, tai mikä rakennuksen tyyppi on, voi pelkkä ilmakehän kuva-analyysi antaa liian suuren määrän rakennusmassaksi luokiteltuja kohteita. Maatalousrakennukset eivät välttämättä kuulu kiinteistöveron piiriin, vaikka niiden käyttö maatalouden rakennuksena olisi loppunut. Verotuksen rakennustyyppien määrittely ei nojautu käyttötilanteeseen, vaan rakennus- ja huoneistorekisterin käyttötarkoituksen tyyppinumeroon.

Näissä epäselvissä tapauksissa tehtiin aina mittauskäynti kiinteistölle, jossa tarkastettiin rakennusten mitat ulkomitoin, niiden tyyppi ja käyttökuntoisuus. Jos rakennuksen kunto havaittiin käyttökelvottomaksi, sitä ei lisätty rekisteriin.

Mittauskäynti suoritettiin yhdellä mittaajalla, hänellä oli käytössään laseretäisyysmittari ja tabletti yhteydessä pilvipalveluun (materiaali, karttaohjelmat). Mittauksia tehtiin ajalla 1.6. – 8.10.2019.

Mittaukset sujuivat hyvin ja ongelmitta, ja yhteistyö kiinteistöjen omistajien kanssa sujui hyvässä hengessä.

2.1.4 Tietojen ilmoittaminen rakennus- ja huoneistorekisteriin

Uudet lisättävät rakennukset tai olemassa olevien rakennusten muutokset ilmoitetaan rakennus- ja huoneistorekisteriä ylläpitävälle CGI:lle sen antaman taulukon mukaisesti, josta ne menevät vrk:n tietokantaan. Tiedot toimitettiin 2.11.2019. CGI antaa siirrosta raportin, jonka mukaan Perlacon ilmoittaa ne verottajalle vrk:n kautta 2.1.2020 alkaen.

Ilmoitukseen kerätään seuraavat tiedot

- sijaintikiinteistötunnus
- vanha rakennusnumero (muutettava tieto)
- pysyvä rakennustunnus (muutettava tieto)
- käyttämätön rakennusnumero (lisättävä rakennus)

- rakennuksen valmistuspäivä
- käyttötarkoitus
- kerrosala
- rakennusoikeudellinen kerrosala
- kokonaisala
- tilavuus
- kerrosten lukumäärä
- koordinaatit
- rakennuksen osoitetiedot

valinnaisia tietoja ovat

- huoneistotiedot
- varusteet
- liittymät
- kantavien rakenteiden rakennusaine
- pääasiallinen lämmitystapa
- rakennuksen lämmönlähde

Ilmoitettujen tietojen pitää näkyä vuoden 2020 kiinteistöveroehdotuksissa. Tämä voidaan tarkastaa, kun vuoden 2020 kiinteistöverotiedot ovat kunnan käytettävissä, yleensä seuraavan vuoden syksyllä.

Lisättävät tiedot toimitettiin rakennusvalvonnan nähtäväksi 14.6., 5.8. ja 18.10. Lisäksi epäselvien rakennusten tiedot, verottajan luettelossa olevat uudet mutta kunnan rekisteristä puuttuvat rakennukset sekä sijaintipoikkeamat listataan rakennusvalvonnan käyttöön.

Jos rakennus on kiinteistöveroluettelossa mutta ei kunnan rekisterissä, saattaa olla kyseessä luvaton rakennus, jonka omistaja on itse ilmoittanut verottajalle. Niistä voi myös puuttua vain loppukatselmus eli luvat ovat kunnossa. Näitä rakennuksia ei hankkeessa ole lisätty tietokantaan, vaan ne menevät rakennusvalvonnan tietoon mahdollista rakennuslupahakemusta varten.

2.1.5 Verottajalle ilmoittaminen

Rekisterien alkuanalysissä rakennusten tiedot löytyvät suoraan rakennus- ja huoneistorekisteristä, josta seulotaan verottajalta puuttuvat tiedot. Nämä tiedot voidaan ilmoittaa suoraan verottajan tietokantaan vrk:n kautta verottajan antamien ohjeiden mukaan eli sähköisesti osoitteeseen muutostietopalvelu@vrk.fi. Tietoja voi lähettää joustavasti koko vuoden ajan verottajan määrittelemään päivämäärään saakka, joka yleensä on kuluvan vuoden joulukuun lopussa.

Vuonna 2019 päivämäärä on vasta 2.1.2020 johtuen verottajan muutostöistä. Hankkeen keräämät tiedot lähetetään vrk:lle siis 2.1.2020 alkaen (liite 5 ja 6).

Verottaja ei ilman erillistä pyyntöä päivitä kiinteistöjen tietoja automaattisesti.

2.1.6 Käytetty karttapalveluaineisto

Maanmittauslaitoksen Karttapaikka- ja Paikkatietoikkunasivustot.

Maanmittauslaitoksen Liiteri -tietopalvelussa (kuva) on nähtävillä taustakartta-aineistolla hakuehdoilla kiinteistöjaotus, kiinteistötunnukset ja valmiit rakennukset (RHR), rakennukseksi oletetut maastokohteet. Kiinteistöille on merkitty pisteinä viralliset rakennukset. Tämän kartta-aineiston avulla on nopeaa verrata rakennusrekisterin ja ajankohtaisen maastotilanteen eroavaisuuksia.

Aineiston koordinaattijärjestelmä on EPSG:ETRS89 / TM35FIN(E,N) (EPSG:3067) ja päivitys on tehty 2017.

3. Luhangan kunnan kiinteistöveron nykytilanne

Tilastot ovat verottajan tiedoista vuoden 2019 tietoina, jotka löytyvät osoitteesta:
vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__kiinteistoverotilasto/

3.1 Kiinteistövero maksavien oikeudellinen muoto / maksajien lukumäärä

	2019
435 - Luhanka	Maksuunpantu vero yhteensä
	Maksajien lukumäärä
YHTEENSÄ	1807
Henkilöasiakkaat 97,3 %	1758
Asunto-osakeyhtiöt 0,8 %	14
Osakeyhtiöt 0,9 %	17
Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt 0,3 %	6
Muut kiinteistöosakeyhtiöt 0,3 %	5
Muut 0,4 %	7

Luhangan kiinteistöveron maksajista suuri osa on henkilöasiakkaita eli 97 %, erilaisten osakeyhtiöiden osuus on 2,3 %.

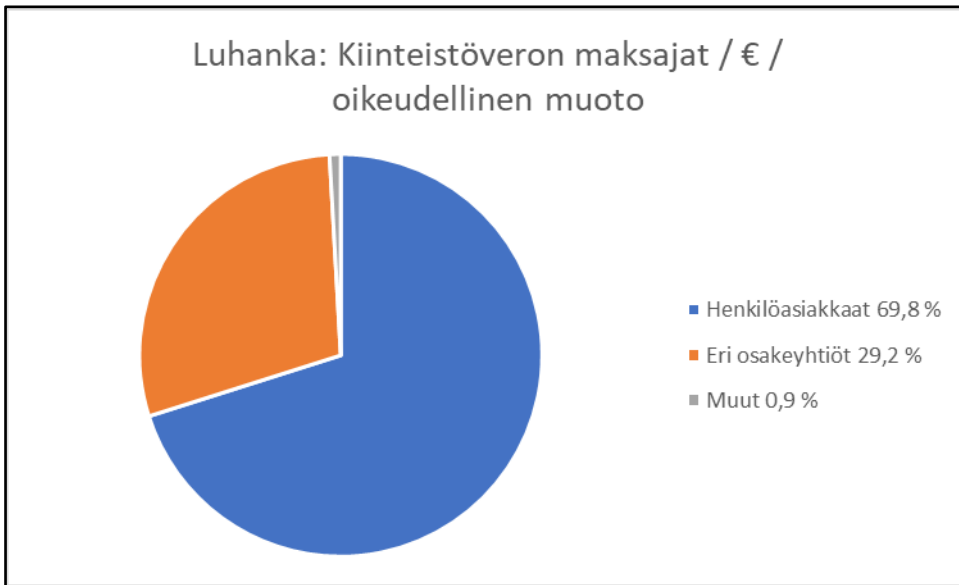


3.2 Kiinteistövero maksavien oikeudellinen muoto / verokertymä euroa

	2019
435 - Luhanka	Maksuunpantu vero yhteensä
	Arvo, euroa
YHTEENSÄ	594 227
Henkilöasiakkaat	414 757
Asunto-osakeyhtiöt	8 972
Osakeyhtiöt	
Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt	7 862
Muut kiinteistöosakeyhtiöt	
Muut	5 582

Kiinteistövero kertyy määrällisesti eniten henkilöasiakkailta, eli 69,8 % eurokertymästä.

Osakeyhtiöiden euromääräinen maksuosuus on 29,2 %.



3.3 Rakennusten lukumäärä kiinteistöverossa / kpl / vuosi

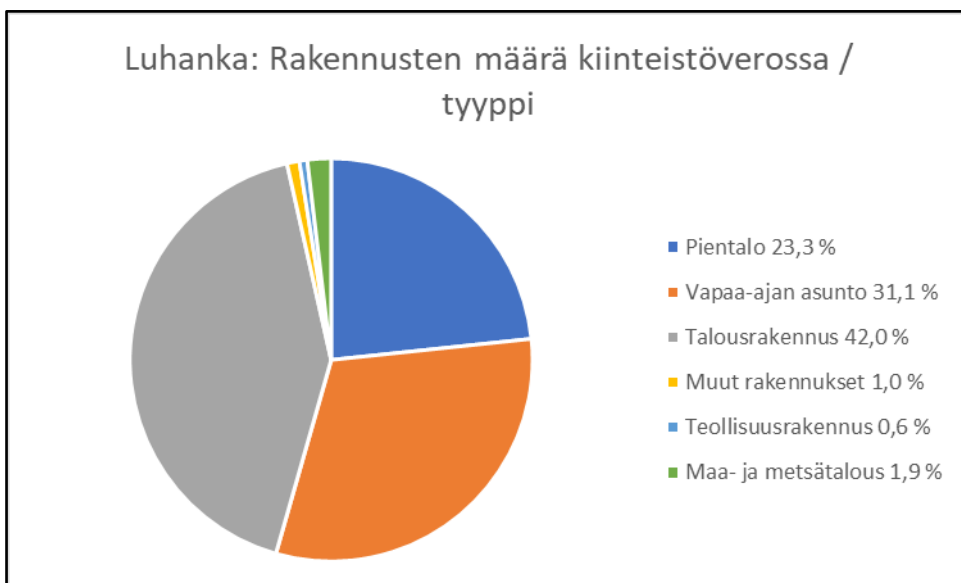
435 - Luhanka	2014	2015	2016	2017	2018	2019
YHTEENSÄ	2 363	2 434	2 457	2 474	2 493	2 526

Luhangan rakennusten lukumäärä kiinteistöverossa on kasvanut tasaisesti vuosittain.



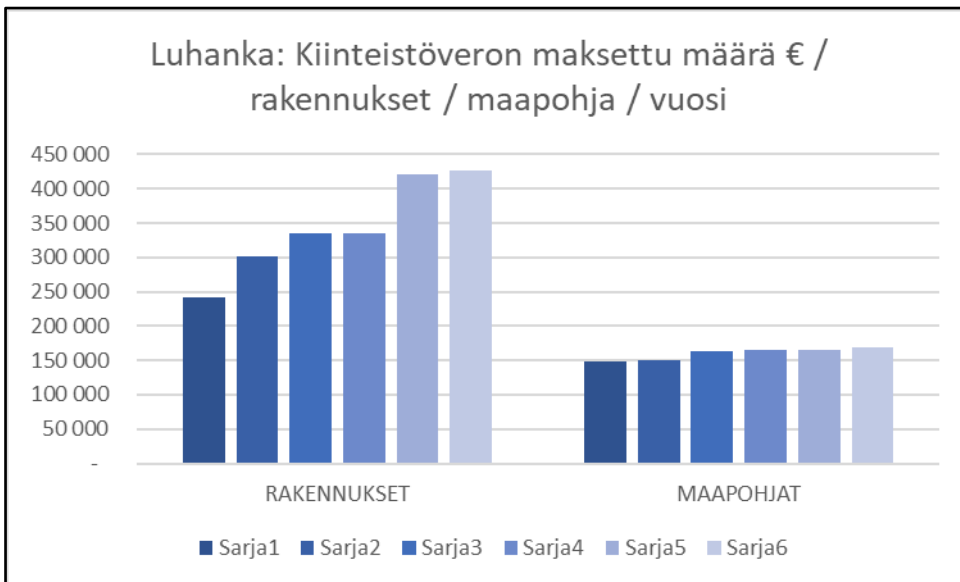
3.4 Rakennusten määrä kiinteistöverossa 2019 eriteltyinä tyyppin mukaan

	2019
435 - Luhanka	Lukumäärä
YHTEENSÄ	2 526
Pientalo	589
Myymlä rakennus	4
Toimistot ja hotellit	3
Teollisuusrakennus	16
Vapaa-ajan asunto	785
Talousrakennus	1 061
Tuuli-/aurinkovoimala	6
Muut rakennukset	14
Maatalouden tuotantorakennukset	31
Metsätalouden tuotantorakennukset	17



3.5 Kiinteistöveron kertymä vuosittain rakennukset ja maapohja eriteltyinä

435 - Luhanka	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.1 RAKENNUKSET YHTEENSÄ €	242 437	301 327	334 363	335 341	420 507	426 358
1.2 MAAPOHJAT YHTEENSÄ €	149 115	149 677	164 060	164 676	165 736	168 038
	391 552	451 004	498 423	500 017	586 243	594 396



Luhangan kiinteistöverokertymästä 71,3 % tulee rakennuksista.

4. Perustietoa

4.1 Rakennus- ja huoneistorekisteri

4.1.1 Väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus eli PRT

Pysyvä rakennustunnus otettiin käyttöön väestötietojärjestelmässä 10.11.2014 alkaen. Tunnus luotiin kerralla kaikille väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterissä oleville rakennuksille.

Nyt jokainen väestötietojärjestelmään rekisteröitävä uusi rakennus saa pysyvän rakennustunnuksen. Se annetaan huolimatta kunnan rekisterien tilanteesta.

Pääsääntöisesti pysyvä rakennustunnus luodaan ainakin rakennusluvan tarvitseville rakennuksille, mutta se luodaan myös toimenpideluvilla tai ilmoitusmenettelyllä rakennetuille rakennuksille, jos kunta hakee tunnuksen.

Tunnus luodaan väestötietojärjestelmässä rakennukselle, jolle kunta on rekisteröinyt:

- sijaintikoordinaatit
- postinumeron
- sijaintikiinteistön kiinteistötunnuksen
- rakennuksen käyttötarkoituksen
- lupatunnuksen

Muillekin kuin luvanvaraisille rakennuksille voidaan antaa pysyvä rakennustunnus, jos kunta näin haluaa. Tässä tapauksessa kohteesta on ilmoitettava pakollisena tietona myös:

- sijaintikoordinaatit
- postinumero
- sijaintikiinteistön kiinteistötunnus
- rakennuksen käyttötarkoitus

Pysyvä rakennustunnus yksilöi rakennuksen ja se säilyy samana koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tunnus ei sisällä muuttuvia tietoja.

Pysyvän rakennustunnuksen muoto on:

10 merkkiä pitkä, sisältää 9 numeerista merkkiä. Alkaa aina 1:llä. Tunnuksen lopussa aakkosnumeerinen (kirjain tai numero) tarkistemerkki. Esim. 100012345A.

Tunnusta hyödynnetään rakennuksen ensisijaisena tunnistetietona yhteiskunnassa järjestelmien ja rekisterien välisessä tietojen vaihdossa sekä linkityksessä. Yhteys rakennuksen ja sen voimassa olevan sijaintikiinteistön välillä säilyy jatkossakin. Rakennuksen sijaintikiinteistön kiinteistötunnusta ylläpidetään jatkossa rakennuksen ominaisuustietona.

<https://vrk.fi/vaestotietojarjestelman-pysyva-rakennustunnus>

4.1.2 Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotiedot RHR:n laatutiedot

Rakennustiedot saadaan väestötietojärjestelmään kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta. Tietojen kattavuus ja paikkansapitävyys vaihtelee kunnittain. Rakennusten perustiedot kerättiin vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä huoneistojen haltijoilta ja rakennusten omistajilta. Tiedot uusista rakennuksista ja asuinhuoneistoista sekä luvanvaraisista muutostöistä on tämän jälkeen saatu kunnista.

Kunnat toimittavat uusia rakennushankkeita koskevat tiedot (myös aloitus- ja valmistumistiedot) väestötietojärjestelmään systemaattisesti. Päivityksiä ja korjauksia rakennustietoihin on saatu vain satunnaisesti. Kuntien ilmoitusvelvollisuus rakennushankkeista perustuu väestötietolakiin ja –asetukseen.

Kiinteistöviranomaiset (maanmittaustoimistot ja kaupunkien mittaosastot) vastaavat rakennusten sijoittumisesta oikealle kiinteistölle ylläpitämällä väestötietojärjestelmän rakennustunnuksia. Maistraatit ylläpitävät henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumiseen liittyviä yhteystietoja, erilaisia rakennusten tietojen muutoksia ja korjauksia sekä osoite- ja äänestysalueetietoja. Tilastokeskus ylläpitää kunnan osa-aluekoodeja sekä yritys- ja yhteisötunnuksia, jotka toimitetaan väestötietojärjestelmään säännöllisin väliajoin.

Rakennus- ja huoneistotietoja tarkastettiin laajalti 1980-luvun puolivälissä sekä vuonna 1990. Tarkistukset kohdennettiin asuinrakennuksiin ja asuntoihin sekä henkilö-asunto-rakennus-linkkitietoeheyteen. Kesämökkikantaa täydennettiin verohallinnon tiedoilla vuosina 1989 ja 1990. Vuonna 1997 suoritettiin verohallinnon kanssa tunnusten täsmäytystä, jossa mm. selvitettiin väestötietojärjestelmästä puuttuvia tapauksia ja korjattiin virheellisiä ominaisuustietoja.

<http://metatieto.ymparisto.fi:8080/geoportal/catalog/search/resource/details.page?uuid={18C8309E-3963-4738-B6D2-96BA825344DC}>

4.2 Kiinteistöveroluettelo

Kunnat voivat tilata edellisen verovuoden tarkemmat kiinteistöverotiedot Verohallinnolta sähköisessä muodossa kiinteistötietoja sisältävien kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvälvontää varten.

Rakennuksista kunta voi verohallinnolta saada rakennuksen yksilöintitiedot, rakennuksen verotusarvon laskennan perusteena käytetyt tiedot sekä rakennuksen verotusarvoa, käyttötarkoitusta ja kiinteistöveroä koskevat tiedot.

5. Kiinteistövero

Kiinteistöverovelvollisuus määräytyy kalenterivuoden alun tilanteen perusteella. Verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Kiinteistön omistajaan rinnastetaan omistajan veroinen haltija. Verovelvollisuus on yleinen, joten verovelvollisia ovat myös valtio, kunnat, seurakunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Kunta ei suorita veroa oman kuntansa alueella omistamastaan kiinteistöä.

Vuodesta 2013 alkaen verovelvollisella on kiinteistöverotuksen perusteena käytettyjä tietoja koskeva tarkistamis- ja ilmoittamisvelvollisuus. Ilmoittamismenettely vastaa tuloverotuksessa käytettävää esitäytettyyn veroilmoitukseen perustuvaa menettelyä.

Kiinteistöverotuksen toimittaa Verohallinto. Kiinteistövero määrätään Verohallinnon rekistereissä olevien, verovelvollisen antamien ja sivullisilta saatujen tietojen sekä asiassa saadun muun selvityksen perusteella.

Kiinteistövero määrätään lopullisena verona ja kiinteistöveron tuotto tilitetään kunnille.

5.1 Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus

Verotuspäätöksen lisäksi Verohallinto lähettää niille verovelvollisille, joille on maksuunpantu kiinteistöveroä, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä tiedoista.

Rakennuksen osalta verovelvollisen on tarkistettava jälleenhankinta-arvon perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus.

Tarkistamisvelvollisuus koskee rakennuksen käyttötarkoituksen lisäksi valmistumisvuotta, pinta-alaa ja kantavaa rakennetta sekä sitä, puuttuuko rakennuksesta vesijohto, viemäri, keskuälmmitys tai sähköistys.

Tarkistamisvelvollisuuden ohella verovelvollisella on velvollisuus ilmoittaa Verohallinnolle maapohjaa ja rakennusta koskevissa tiedoissa ilmenevät virheet. Virheiden lisäksi verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset sekä rakennuksiin kohdistuvat perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet. Ilmoittamisvelvollisuus koskee myös rakennuksen purkua tai käytöstä poistamista.

Samalla kun verovelvollinen ilmoittaa puuttuvan rakennuksen, hänen on ilmoitettava myös sen kiinteistön tiedot, jolla rakennus sijaitsee, jotta rakennus voidaan kohdentaa oikealle kiinteistölle ja rakennuspaikalle.

5.2 Kiinteistöverotuspäätös

Päätöksen mukaan verovelvollinen, joka on saanut kiinteistöverotuspäätöksen, voi ilmoittaa kiinteistöverotusta varten tiedoissa olevat virheet ja puutteet sähköisesti tai lomakkeella.

Jos verovelvollinen ei korjaa kiinteistöverotuksen perusteena olevia tietoja, hänen katsotaan antaneen tiedot kiinteistöverotusta varten hänelle lähetetyn selvityksen mukaisena. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa verotusmenettelystä annetun lain nojalla määrättävään veronkorotukseen.

5.3 Kiinteistöverotuksen julkiset tiedot

Kiinteistöverotuksen julkisia tietoja koskeva säännös sisältyy lakiin verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta (1346/1999). Kyseisen lain mukaan kiinteistöverotuksen julkisia tietoja ovat:

- kiinteistötunnus
- kiinteistön laskennallinen kiinteistövero
- kiinteistöverovelvollisen nimi.

Edellä mainitut tiedot tulevat julkisiksi kiinteistöverotuksen päätyttyä ja ovat julkisia verotuksen päättymishetken mukaisina. Tiedot ovat saatavilla verohallinnossa kiinteistötunnuksen perusteella.

5.4 Kiinteistön verotusarvon määräytymisperusteet

Kiinteistövero lasketaan kiinteistön eri osien arvon perusteella. Kiinteistöön sisältyvät rakennukset ja maapohja. Niiden arvo määritetään valtiovarainministeriön ja Verohallinnon säännösten perusteella.

Kiinteistövero lasketaan kertomalla kiinteistön arvo kiinteistöveroprosentilla. Kiinteistöveroprosentin määrää kunta.

Maapohjan arvo perustuu maan pinta-alaan ja tyyppiin. Maan veron määrä lasketaan veroprosentilla, jonka kunta on maapohjalle määrännyt.

Rakennusten arvo perustuu rakennusten ominaisuuksiin.

Rakennusten verotusarvo määritellään rakennuksen seuraavien ominaisuuksien perusteella:

- koko (kokonaispinta-ala tai tilavuus)
- laatu- ja varustetaso (jälleenhankinta-arvo)
- ikälennukset
- rakennustyyppi
- valmiusaste.

Rakennuksen sijainti ei vaikuta verotusarvoon, eli perusteet ovat samat koko maassa. Kiinteistöveron määrä rakennuksen arvosta lasketaan veroprosentilla, jonka kunta on rakennuksille määritellyt.

Kiinteistöverotuksessa kiinteistöihin rinnastetaan vuokramaalla olevat rakennukset ja rakennelmat, erottamattomat määräalat sekä rakennusmaa, joka kuuluu yhteisalueeseen tai yhteismetsään. Veron ulkopuolelle jäävät metsät ja maatalousmaa. Verovapaita ovat lisäksi muun muassa vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit ja hautausmaat.

Maa- ja metsätalouteen kuuluvien tuotantorakennusten verotusarvo kiinteistöverotuksessa on niiden tuloverotuksessa poistamaton hankintameno.

5.5 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

5.5.1 Jälleenhankinta-arvo

Rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla rakennustyypeittäin määrätyillä ikäalennuksilla.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan kyseessä olevaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen rakennuskustannuksia arviointihetkellä. Rakennukset arvostetaan samoin perustein koko maassa ja ne perustuvat rakennustyyppiin, ominaisuuksiin ja rakennuksen ikään.

Eri rakennustyyppien jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen koon sekä laatu- ja varustetason perusteella.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvosta tehdään ikäalennukset, jolloin saadaan rakennuksen verotusarvo. Rakennuksen verotusarvo ei lähtökohtaisesti ole sama kuin sen todennäköinen luovutushinta.

5.5.2 Rakennuksen pinta-alan käsite

Rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä kokonaisalaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellaritilat kokonaisuudessaan ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat.

Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 cm. Pinta-alaan ei lasketa rakennuksen seinien sisäpuolella olevia vähäistä suurempia välipohjan aukkoja kuten valokuiluja ja valopihoja tai savupiipun alaa. Normaalit kerrosten väliset kulkuaukot lasketaan pinta-alaan.

Rivitalon ja paritalon pinta-alalla tarkoitetaan koko rakennuksen pinta-alaan.

Rakennuksen sisäpuolella olevat parvutilat lasketaan rakennuksen pinta-alaan siltä osin kuin niiden vapaa korkeus ylittää 160 cm.

5.5.3 Rakennusten arvostus rakennustyypeittäin

Rakennustyyppi määräytyy rakennuksen ominaisuustietojen perusteella, eikä siihen vaikuta, missä tosiasiallisessa käytössä rakennus on, eli rakennus arvostetaan pääsääntöisesti sen mukaan, mihin tarkoitukseen rakennuslupa on myönnetty.

Vesijohtona pidetään sellaista rakennukseen kiinteästi asennettua vesijohtojärjestelmää, johon vesi tulee alueellisesta vesijohtoverkostosta tai kaivosta (rengas- tai porakaivo) joko paineella tai pumpulla.

Viemärinä pidetään sellaista rakennukseen kiinteästi asennettua viemäröintijärjestelmää, joka päättyy alueelliseen viemäriverkoston, saostus- tai umpikaivoon tai pienpuhdistamoon. Viemärinä ei pidetä niin sanottujen harmaiden vesien käsittelyyn tarkoitettua maakuoppaa.

Vapaa-ajan asunnolla tarkoitetaan pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettua rakennusta, kuten kesämökkiä. Vapaa-ajan käytössä oleva omakotitalo arvostetaan pientalona.

Talviasuttavalla vapaa-ajan asunnolla tarkoitetaan rakennusta, jossa on lämmitys ja riittävä eristys tai seinävahvuus, jotta rakennuksen lämpötila pysyy vähintään + 15 asteessa. Lämmityksenä voi olla varaava takka, kamiina tai sähköpatterit.

Rakennukseen kiinteästi liittyvä autotalli tai varasto katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja otetaan huomioon rakennuksen pinta-alassa tai tilavuudessa.

Rakennuksen tarpeisto on kiinteistöveron kohteena siltä osin kuin se arvostetaan osana rakennusta.

5.5.4 Katokset

Katoksen (muun muassa autokatos) jälleenhankinta-arvona pidetään vastaavan rakennelman keskimääräisiä rakennuskustannuksia. Katokseksi katsotaan sellainen tila, josta puuttuu vähintään yksi seinä.

Rakennuksen yhteydessä saman katon alla olevaa autokatosta ei lasketa mukaan rakennuksen pinta-alaan, vaan se arvostetaan osana rakennusta rakennelmana.

5.5.5 Kuisti

Kuistilla tarkoitetaan rakennukseen kiinteästi liitettyä rajattua ja katettua tilaa, jonka kautta on käynti asunnosta ulos ja joka on niin suuri, että siinä voi oleskella. Kuistia ei lasketa mukaan vapaa-ajan asunnon pinta-alaan vaan sille lasketaan erillinen arvo sen pinta-alan perusteella. Kuistin arvo korottaa rakennuksen jälleenhankinta-arvoa.

5.5.6 Talousrakennukset

Talous- ja autotallirakennuksena pidetään erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta.

Rakennukseen kiinteästi liittyvä autotalli tai varasto katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja otetaan huomioon rakennuksen pinta-alassa tai tilavuudessa.

Sauna on rakennuksena pitkäaikaisempaan käyttöön tarkoitettu ja rakennuskustannuksiltaan arvokkaampi kuin kevytrakenteinen rakennus.

5.5.7 Teollisuusrakennuksen tilavuus

Teollisuusrakennuksen tilavuuteen lasketaan sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuna ja myös mahdolliset rakennuksen katolla sijaitsevat hissi- ja LVI- konehuoneet.

5.5.8 Rakennuksen laajennus

Rakennuksen laajennuksessa on kyse yhden rakennuskokonaisuuden muodostavan rakennuksen pinta-alan kasvattamisesta.

Horisontaaliset laajennukset otetaan huomioon joko rakennuksen pinta-alan lisäyksenä tai osarakennuksena.

Epäitsenäisiä vähäisiä laajennuksia ei käsitellä osarakennuksina vaan niiden vaikutus huomioidaan rakennuksen pinta-alaan, varustetasoon ja ikäalennuksiin. Suuremmat laajennukset käsitellään osarakennuksina.

Arvostus suoritetaan koko rakennuksen ominaisuuksien mukaan.

5.5.9 Pienet kevytrakenteiset piharakennukset

Kiinteistövero koskee pääsääntöisesti kaikkia rakennuksia ja rakennelmia. Verohallinnon rekisteristä puuttuu kuitenkin sellaiset pienet, taloudelliselta merkitykseltään vähäiset rakennukset ja rakennelmat, joista ei saada tietoa kunnan rakennusvalvonnalta.

Omakotitalojen ja vapaa-ajan rakennusten pihapiirissä olevia pieniä, enintään 5 m²:n kevytrakenteisiä piharakennuksia, esimerkiksi leikkimökkejä ja jätesuojia sekä kesämökkien tavanomaisia laitureita ja muita rakennelmia ei tarvitse ilmoittaa kiinteistöverotukseen, jos sellainen puuttuu verotuksesta. Ne jäävät kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

5.5.10 Keskenräiset rakennukset ja rakennelmat

Rakennus tai rakennelma tulee kiinteistöveron piiriin, kun rakennustyöt on aloitettu.

Rakennus katsotaan kiinteistöverotuksessa valmistuneeksi silloin, kun rakennukselle on myönnetty käyttöönottolupa.

5.5.11 Ikäalennukset

Rakennuksen verotusarvo saadaan, kun sen jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset. Ikäalennukset on jaettu rakennustyyppin mukaan kuuteen ryhmään. Ikäalennusprosentti on määrätty rakennuksen kantavan rakenteen mukaan.

- 1) puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1,25 prosenttia ja vastaava kivinen 1 prosentti
- 2) puinen myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema 5 prosenttia ja vastaava kivinen 4 prosenttia
- 3) varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia

Käytössä olevan asuinrakennuksen ikäalennusten määrä voi olla enintään 70 prosenttia. Asuinrakennuksia ovat pientalo, vapaa-ajan asunto ja asuinkerrostalo.

Muiden käytössä olevien rakennusten ikäalennusten määrä voi olla enintään 80 prosenttia.

Käytössä olevaksi tulkitaan myös sellainen käyttökelpoinen rakennus, joka on tilapäisesti pois käytöstä.

Osarakennusten ikäalennukset määräytyvät niiden rakennustyyppin ja rakennusmateriaalin perusteella edellä mainitulla tavalla. Saman rakennuksen osilla voi olla erisuuruinen ikäalennus, esimerkiksi autokatos arvostetaan rakennelmana, jonka ikäalennusprosentti on 10.

Maatalouden tuotantorakennusten ja maatilalla olevien rakennelmien arvoksi katsotaan yllä esitetystä poiketen tuloverotuksessa poistamatta oleva hankintamenon osa.

Hautausmaa-alueella oleva siunauskappeli tai kirkko rakennuspaikkoineen kuuluu kiinteistöveron piiriin, ellei kysymyksessä ole verovapaa autiokirkko.

5.6 Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt

5.6.1 Maatilakiinteistöt

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava metsästä eikä maatalousmaasta.

Maatilakiinteistöt eivät ole kokonaisuudessaan kiinteistöverosta vapautettuja. Kiinteistöveron piiriin kuuluvat maatilojen asuin- ja tuotantorakennukset maapohjineen, samoin kuin maatioilla rakennusmaaksi määritetyt alueet.

5.6.2 Maa- ja metsätalousrakennukset

Metsätalouden rakennuksiksi katsotaan muun muassa metsätaloudessa käytettävien koneiden konesuojat ja myyntiin menevien polttopuiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset. Yksityistalouden rakennusten lämmittämiseen tarkoitettujen polttopuiden varstorakennukset eivät kuulu metsätalouden rakennuksiin.

Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten poistamatta oleva hankintameno eli menojäännös siirtyy vuosittain kiinteistöverotukseen verovelvollisen antamalta tuloveroilmoitukselta.

Maatalouden sivuelinkeinon käytössä olevat rakennukset (esimerkiksi vuokrattavat lomamökit) arvostetaan kyseessä olevan rakennustyyppin mukaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti.

5.6.3 Maatalousrakennusten arvostaminen toiminnan päättyessä tai muuttuessa

Purkukuntoisilla ja pysyvästi käytöstä poistetuilla tuotantorakennuksilla ei katsota olevan arvoa, joten niiden perusteella ei määrätä kiinteistöveroa.

Maatalouden tuotantorakennuksen siirtyessä muun elinkeinotoiminnan tulolähteeseen verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus.

Rakennustyyppin muuttuessa toiseksi rakennuksen valmistumisen jälkeen ja rakennukseen on tehty rakennustyyppin muutoksen edellyttämät muutostyöt, rakennus arvostetaan sen todellisen rakennustyyppin mukaan. Rakennustyyppin muuttaminen edellyttää käyttötarkoituksen muutoslupaa.

Käyttökuntoisen rakennuksen siirtyessä yksityistalouden käyttöön varastoksi tai esimerkiksi eläinharrastustoiminnan käyttöön, verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus. Selvityksen perusteella rakennus arvostetaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti.

5.6.4 Uudehkot ja suuret entiset maatalousrakennukset

Rakennukselle, jolla on arvoa ja jota ei ole siirretty muuhun käyttöön, katsotaan jälleenhankinta-arvoksi poistamaton menojäännös. Jälleenhankinta-arvosta tehdään arvostamislain mukaiset vuotuiset ikäalennukset. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi uudehkot pinta-alaltaan suuret karjatalousrakennukset, jotka jäävät tyhjilleen toiminnan lopettamisen johdosta eikä niillä ole käyttöä yksityistaloudessa.

5.6.5 Kuntien kiinteistöt

Kunta ei maksa veroa kiinteistöistä, jotka sijaitsevat kunnan omalla alueella. Verovapaus koskee myös sellaisia kunnan kiinteistöjä, joissa kunta harjoittaa liiketoimintaa kunnallisena liikelaitoksena. Verovapaus ei koske kunnan omistamia yksityisoikeudellisia yhteisöjä.

Kunta on verovelvollinen toisen kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistään toiselle kunnalle.

5.6.6 Autiokirkot, linnat, linnoitukset ja luostarit

Kiinteistöveroa ei määrätä autiokirkoista, linnoista, linnoituksista eikä luostareista. Nämä edellä mainitut kohteet on vapautettu kiinteistöverosta kulttuurihistoriallisista syistä. Autiokirkkoina pidetään säännöllisestä seurakuntatyöstä pois jääneitä kirkkoja. Samaan ryhmään luetaan myös joukko kivasakasteja.

Muut samantyyppiset kiinteistöt, esimerkiksi museot, kuuluvat kiinteistöveron piiriin, vaikka niilläkin olisi kulttuurihistoriallista arvoa. Näiden kohteiden erityisluonne otetaan tarvittaessa huomioon kiinteistön arvostuksessa.

5.6.7 Aluevalvontaan ja puolustuslaitoksen tarpeisiin käytetyt kiinteistöt

Kiinteistöveron ulkopuolelle jäävät Suomen aluevalvontaan käytettävät rakennukset tai rakennelmat sekä muut kiinteistöt siltä osin kuin niitä käytetään puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeena, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtana, tutkimus- tai koelaitoksena, varastona tai varikkona. Kyseiset kohteet ovat lähinnä niitä, jotka on puolustuksellisista syistä voitu rakentaa ilman rakennuslupaa.

Puolustusvoimien kiinteistöistä kiinteistövero määrätään varuskunnissa sijaitsevista sosiaalirakennuksista, sairaaloista ja vaatetuskorjaamoista. Suomen aluevalvontaan käytettävästä rakennuksesta tai rakennelmasta ei määrätä kiinteistöveroa.



6. Liite 1

Rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot eriteltynä käyttötarkoituksen mukaisesti.

Käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus koodi	Kpl / tyyppi	PA m ² / tyyppi	ka PA m ² / tyyppi
011	Yhden asunnon talot	525	55 763	106
012	Kahden asunnon talot	7	1 342	192
021	Rivitalot	22	6 133	279
039	Muut kerrostalot	3	737	246
041	Erilliset vapaa ajan asunnot	865	42 572	49
112	Liike ja tavaratalot, kauppa.	1	527	527
119	Myymlä rakennukset	4	1 053	263
124	Vuokr. lomamökit ja osakkeet	18	1 063	59
129	Muut majoitusliikerakennukset	3	1 340	447
139	Muut majoitusrakennukset	15	441	29
141	Ravintolat, ruokalat ja baarit	3	1 042	347
151	Toimistorakennukset	3	1 050	350
162	Kulkuneuvojen suoja ja huolto.	9	1 816	202
164	Tietoliikenteen rakennukset	5	79	16
169	Muut liikenteen rakennukset	5	340	68
215	Terveydenhoidon erityislaitokset	1	133	133
219	Muut terveydenhoitorakennukset	1	252	252
221	Vanhainkodit	1	1 093	1 093
322	Kirjastot	1	63	63
331	Seurain , nuoriso yms. Talot	2	412	206
341	Kirkot, kappelit, luostarit	1	665	665
349	Muut usk. yhteisöjen rakennukset	2	650	325
359	Muut urheilu ja kuntoilurak.	3	368	123
369	Muut kokoontumisrakennukset	2	706	353
511	Peruskoulut, lukiot ja muut	1	777	777
549	Muulla luokittelem. opetusrak.	2	1 182	591
611	Voimalaitosrakennukset	2	116	58
613	Yhdyskuntatekniikan rakennukset	2	43	22
691	Teollisuushallit	4	810	203
692	Teollisuus ja pienteoll.talot	2	8 739	4 370
699	Muut teollisuuden tuotantorak.	3	549	183
711	Teollisuusvarastot	1	60	60
712	Kauppavarastot	2	890	445
719	Muut varastorakennukset	6	666	111
721	Paloasemat	1	453	453
811	Navetat, sikalat, kanalat yms.	17	2 766	163
819	Eläinsuojat, ravihevostallit	3	1 026	342
891	Viljankuivaamot ja säilytysrak.	2	171	86
899	Muut maa , metsä ja kalatalouden rak.	14	2 735	195
931	Saunarakennukset	494	9 934	20
941	Talousrakennukset	392	11 270	29
999	Muut rakennukset	1	-	-
		2 451	161 827	

7. Liite 2

Kiinteistöveroluettelon tiedot rakennustyyppin mukaan eriteltyinä

Rakennustyyppi	Rakennustyyppi koodi	Kpl	m ² / tyyppi	m ² ka. / tyyppi	Vero € / tyyppi	Vero € / m ² / tyyppi
1	pientalo	605	76 464	126	102 979	1,35
3	myymälä	4	1 341	335	2 202	1,64
4	toimisto	5	2 042	408	5 069	2,48
5	teollisuus/varastorakennus	16	3 664	229	3 134	0,86
7	vapaa-ajan asunto	786	37 056	47	122 549	3,31
8	talousrakennus	916	24 967	27	19 531	0,78
22		6	-	-	148 725	
50	peruskoulu/lukio	1	777	777	-	0,00
62	tietoliikennarakennus	2	20	10	114	5,68
81	sauna	140	3 096	22	7 556	2,44
99	muu rakennus	14	1 721	123	1 248	0,73
		2 495	151 148		413 107	

8. Liite 3: Omistajille lähetetty saatekirje

Arvoisa kiinteistön / rakennuksen omistaja

8.5.2019

Luhangan kunnanhallitus on kokouksessaan 18.3.2019 päättänyt käynnistää rakennustietojen selvitystyön. Tarkoitus on saattaa kunnan alueen rakennustiedot ajan tasalle.

Selvitystyön suorittaa Perlacon Oy.

Kysely on lähetetty kaikille kiinteistön omistajille, joiden osoitetiedot ovat vrk:n rekisterissä. Kysely on lähetetty vain yhdelle kiinteistön omistajista satunnaisvalinnan mukaan.

Täyttäkää Luhangan kunnan alueella omistamienne rakennusten tiedot Webropol -lomakkeeseen, linkki osoitteesta:

www.luhanka.fi/kiinteistoveroselvitys/

Tai täyttäkää kirjeessä oleva lomake ja lähettäkää se palautuskuoressa **19.6.2019 mennessä**.

Lomakkeessa ilmoitettavia yhteystietoja (nimi, puhelinnumero) käytetään vain mittauskäyntejä sovittaessa, niitä ei tallenneta.

Kiinteistötiedot ovat julkista tietoa, ja niiden käytöstä säädetään laissa.

Tietoja saa mm. maaliskuussa saapuneesta kiinteistöverotuspäätöksestä.

Kiinteistölle suoritettava mittauskäynti

Mittauskäyntejä tehdään ajalla kesäkuu – lokakuu 2019. Rakennukset mitataan ulkomitoin, sisätiloihin ei mennä. Rakennuksista kirjataan lukumäärä, tyyppi, sijainti ja pinta-ala. Käyntejä tehdään tarpeen mukaan.

Halutessanne ilmoitamme käynnin ajankohdan edellisenä päivänä tekstiviestillä.

Tietojen välittäminen veroviranomaiselle

Kunta toimittaa kiinteistöistä kerätyjä tietoja verohallintoon tarkastusta varten.

Puutteelliset tiedot

Tietojen päivittämisen tai lomakkeen palauttamisen jälkeen suoritettava tarkastuskäynti on **maksuton**. Mikäli kieltäydytte käynnistä, suoritamme virallisen valvontakäynnin, johon sovelletaan kunnanvaltuuston 11.4.2012 vahvistamaa taksaa.

Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus perustelluista syistä päästä kiinteistölle (MRL 183 §).

LOMAKKEEN TÄYTTÖOHJE

Kiinteistötunnus on neliosainen numerosarja.

Eli: kunta - kylä - talo - tila. Esim. 435 – 402 – 2 - 54.

Kiinteistötunnus löytyy mm. kiinteistöverolapuista.

Rakennuksen tiedot

Valmistumisvuosi: täsmällisen vuoden puuttuessa arvio riittää.

Jos rakennuksella on **pysyvä rakennustunnus**, se ilmoitetaan (esim. 102379465W).

Kokonaispinta-ala lasketaan rakennuksen ulkomittojen mukaan.

Se sisältää:

- rakennusten kaikkien kerrosten (asuinkerrokset ja kellarikerros)
- lämpöeristettyjen kuistien ja ullakoiden pinta-alat laskettuna yhteen

Mukaan ei lasketa korkeudeltaan alle 160 cm tiloja tai parvekkeita ja katoksia.

Esimerkiksi ns. rintamamiestalon pinta-ala voidaan laskea: pohjan ala x 2 ½.

Mikäli kiinteistöllänne on muita **rakennelmia**, ilmoittakaa myös niiden tyyppi, esimerkiksi tuulivoimala tai radiomasto.

Jos rakennuksesta puuttuu vähintään yksi seinä on kyseessä **katos**. Näitä ei ilmoiteta.

Maa- ja metsätalouden käytössä olevia rakennuksia ja pysyvästi käytöstä poistettuja maatalousrakennuksia ei tarvitse ilmoittaa.

Maatilan alueella olevat asuinrakennukset ja vapaa-ajan rakennukset tulee ilmoittaa.

Kokonaispinta-alaltaan alle 5 m² rakennuksia ei tarvitse ilmoittaa.

Jos kiinteistön kaikki tiedot eivät mahdu lomakkeelle, voitte liittää mukaan vapaamuotoisen selvityksen erilliselle paperille. Ilmoittakaa **kaikkien** Luhangan alueella omistamienne kiinteistöjen rakennukset.

Lisätietoja:

www.luhanka.fi/kiinteistoveroselvitys

www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero

Yhteydenotot:

Mittauskäynnit ja kysymykset:

Tuija Lilja 040 149 0344

tuija.lilja@perlacon.fi

Riitta Laesterä 0400 608 123

riitta.laestera@perlacon.fi

Rakennuslupa-asiat:

Rakennustarkastaja Risto Salonen 040 555 8204

Toimistosihteerä Nina Ilmonen 040 3479 213

etunimi.sukunimi@luhanka.fi

Hyvää yhteistyötä toivottaen: Luhangan kunta

9. Liite 4: Omistajille lähetetty lomake

KIINTEISTÖN (MAA-ALUEEN) TIEDOT, 1 TONTTI / LOMAKE

Kiinteistötunnus	435 -
Kiinteistön osoite	

OMISTAJAN TIEDOT:

Omistaja / Yhteyshenkilö: Nimi
Osoite
Puhelin
Muut omistajat
Kiinteistö hankittu: <input type="checkbox"/> kauppa <input type="checkbox"/> lahja <input type="checkbox"/> perintö <input type="checkbox"/> muu saanto, mikä: _____ Vuosi: _____
Kartoituskäyntiä varten: <input type="checkbox"/> Emme tarvitse ilmoitusta <input type="checkbox"/> Haluan ilmoituksen käynnistä etukäteen tekstiviestillä

RAKENNETTU ALUE:

Tontin pinta-ala: _____ ha/m ²	Rakennukset sijaitsevat: <input type="checkbox"/> samassa pihapiirissä <input type="checkbox"/> hajallaan
Tontilla on: <input type="checkbox"/> maa- tai metsätalousverotuksen rakennuksia	<input type="checkbox"/> muiden omistajien rakennuksia

PÄÄ/ASUINRAKENNUKSEN TIEDOT:

Pysyvä rakennustunnus	
Tyyppi: <input type="checkbox"/> omakotitalo <input type="checkbox"/> ympärivuotinen loma-asunto <input type="checkbox"/> kesämökki <input type="checkbox"/> muu, mikä: _____	
Kerrostien pinta-alat ulkomitoin:	Kuistin pinta-ala: _____ m ²
Asuinkerros: _____ m ²	Valmistumisvuosi: _____
Kellarikerros: _____ m ²	
Yläkerros: _____ m ²	KOKONAISPINTA-ALA: _____ m ²
Kantavien rakenteiden rakennusmateriaali	Julkisivumateriaali
<input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> kivi / metalli	<input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> tiili <input type="checkbox"/> kivi <input type="checkbox"/> lasi <input type="checkbox"/> betoni
Liittymät verkostoihin	
<input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> kaapeli <input type="checkbox"/> maakaasu	
Pääasiallinen lämmitystapa	
<input type="checkbox"/> sähkölämmitys <input type="checkbox"/> kaukolämpö <input type="checkbox"/> maalämpö <input type="checkbox"/> uunilämmitys <input type="checkbox"/> vesikeskuslämmitys <input type="checkbox"/> ilmakekuslämmitys	
Lämmityksen polttoaine	
<input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> maalämpö <input type="checkbox"/> kaukolämpö <input type="checkbox"/> kaasu <input type="checkbox"/> polttoöljy <input type="checkbox"/> hiili <input type="checkbox"/> turve <input type="checkbox"/> muu: _____	
Rakennuksen varustetaso	
<input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> lämmin vesi <input type="checkbox"/> sisä-wc	
<input type="checkbox"/> hissi <input type="checkbox"/> koneellinen ilmastointi <input type="checkbox"/> kaasu <input type="checkbox"/> aurinkopaneeli Tulisijojen lukumäärä _____	

Viranomaisen tarkastusmerkinnät: RaHurekisteri:

kiinteistöverotiedot:

Mitattu:

MUUT RAKENNUKSET:

Rakennuksen tyyppi: <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> autotalli <input type="checkbox"/> talousrakennus muu, mikä:	Rakennuksen varusteet: <input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/> tulisija <input type="checkbox"/> lämpöeristys		
Pysyvä rakennustunnus	Valmistumisvuosi:	Kokonaispinta-ala:	Kantava rakenne: <input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> kivi/metalli

Rakennuksen tyyppi: <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> autotalli <input type="checkbox"/> talousrakennus muu, mikä:	Rakennuksen varusteet: <input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/> tulisija <input type="checkbox"/> lämpöeristys		
Pysyvä rakennustunnus	Valmistumisvuosi:	Kokonaispinta-ala:	Kantava rakenne: <input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> kivi/metalli

Rakennuksen tyyppi: <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> autotalli <input type="checkbox"/> talousrakennus muu, mikä:	Rakennuksen varusteet: <input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/> tulisija <input type="checkbox"/> lämpöeristys		
Pysyvä rakennustunnus	Valmistumisvuosi:	Kokonaispinta-ala:	Kantava rakenne: <input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> kivi/metalli

Rakennuksen tyyppi: <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> autotalli <input type="checkbox"/> talousrakennus muu, mikä:	Rakennuksen varusteet: <input type="checkbox"/> sähkö <input type="checkbox"/> vesijohto <input type="checkbox"/> viemäri <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/> tulisija <input type="checkbox"/> lämpöeristys		
Pysyvä rakennustunnus	Valmistumisvuosi:	Kokonaispinta-ala:	Kantava rakenne: <input type="checkbox"/> puu <input type="checkbox"/> kivi/metalli

Pinta-alojen tiedot saatu: mittaus arvio verottajan tieto vakuutustieto

Lomakkeen täyttäjän allekirjoitus ja päiväys

—

10.Liite 5: Verottajan tietojen siirtyminen vuonna 2019

Kiinteistöverotuksen korjattujen rakennustietojen ilmoittamiseen Verohallinnolle tauko - korjatut tiedot pystytään kuitenkin huomioimaan kiinteistöverotuksessa

Verohallinto julkaisi [tiedotteen](#) 5.3.2018 liittyen kiinteistöverotiedoissa havaittaviin virheisiin ja niiden korjaamiseen. Tiedotteessa kerrottiin, että kunnat voivat tilata vuoden 2018 kiinteistöverotuksen pohjana olevat tiedot syyskuussa vuoden 2018 kiinteistöverotuksen valmistuttua. Mahdolliset tietojen korjaukset tulee toimittaa Väestörekisterikeskukselle 31.12.2018 mennessä, jotta ne voidaan ottaa huomioon vuoden 2019 kiinteistöverotuksessa.

Tämän lisäksi tiedotteessa kerrottiin, että Verohallinto siirtyy vuoden 2019 aikana uuteen verotuksen tietojärjestelmään kiinteistöverotuksen osalta ja lisäksi päivittää kiinteistöverotietojaan uuteen rakennusluokitus- ja verotusarvojärjestelmään. Tästä syystä Verohallinto linjasi, että se ei ota kunnilta vastaan korjauksia rakennustietoihin 1.1.2019-1.1.2020 välisenä aikana.

Kuntaliitto lähetti Verohallinnolle vastineen liittyen siihen, että rakennustietojen vastaanottaminen tulee mahdollistaa siten, että niitä voidaan tarvittaessa korjata myös vuoden 2020 kiinteistöverotukseen. Kuntaliitto esitti, että esitettyä taukoa tietojen vastaanottamisessa lyhennetään ilmoitetusta tai muutoin mahdollistetaan se, että kuntien toimittamat tiedot voidaan ottaa huomioon vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

Verohallinto totesi vastineeseemme antamassaan vastauksessaan, että tietojen toimituskatkoksen tarkoituksena ei ole estää kuntia tarkastamasta rakennusten tietoja ja korjaamasta niitä vuoden 2020 kiinteistöverotusta varten. Verohallinto pitäytyi kuitenkin kannassaan siltä osin, että **tarkistettuja tietoja ei oteta vastaan 1.1.2019-1.1.2020**. Verohallinto kuitenkin vakuuttaa, että **ilmoituskatkon jälkeen toimitetut tiedot pystytään ottamaan huomioon jo vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa**. Näin siksi, että vuonna 2020 kiinteistöverotuksessa siirrytään ns. verotuksen joustavaan valmistumiseen, jossa kunnalta saatuja tietoja voidaan hyödyntää verotuksessa, vaikka tiedot eivät eivätkin mukaan ensimmäiseen verotusehdotukseen. Lähtökohtana kuitenkin on, että **Verohallinto pyrkii viemään alkuvuodesta 2020 ilmoitetut tiedot mahdollisimman nopeasti tietokantaansa ja ottamaan tiedot siten huomioon jo maaliskuussa 2020 lähetettävissä verotusehdotuksissa.**

Kunnat voivat toimittaa rakennustietojen korjaustietoja Väestörekisterikeskukselle ilman keskeytyksiä. Verohallintoa varten tehtävä **poimintapyyntö** korjatuista tiedoista tulee ohjeistuksen mukaan **tehdä kuitenkin vasta 1.1.2020 jälkeen** (jos tietoja korjattu aikavälillä 1.1.2019-1.1.2020). Katkos tietojen vastaanottamisessa ei koske uudisrakennushankkeita. Hanketietoja otetaan vastaan normaalisti Väestörekisterikeskuksen kautta.

Ystävällisin terveisin,
Jukka Hakola
Kehittämispäällikkö, verotus
Kuntatalous
Suomen Kuntaliitto ry
Toinen linja 14, 00530 Helsinki
+358 9 771 2086, +358 50 411 7112
Jukka.Hakola@kuntaliitto.fi
www.kuntaliitto.fi

11.Liite 6: Tietojen siirtyminen verottajan tietokantaan

Toimeksianto Väestörekisterikeskukselle:		
Toimittakaa Verohallinnolle seuraavien rakennusten tiedot väestötietojärjestelmästä		
OHJEET TAULUKON TÄYTTÄMISEKSI		
Merkitse tähän taulukkoon joko:		
a) rakennukselle väestötietojärjestelmästä annettu pysyvä rakennustunnus; <i>TAI</i>		
b) rakennuksen ns. perinteinen rakennustunnus (kiinteistötunnus <i>JA</i> rakennusnumero)		
Yhden rakennuksen tunnustiedot yhdelle taulukon riville.		
Jos merkitset samalle rakennukselle sekä pysyvän, että perinteisen tunnuksen, perinteistä ei käytetä.		
Pysyvässä rakennustunnuksessa on 10 merkkiä.		
Esimerkki pysyvistä rakennustunnuksista: 103142356S		
Kiinteistötunnus merkitään vakiopituisena (14 merkkiä, etunollat, ei väliviivoja).		
Esimerkki kiinteistötunnuksista: 09101002890008		
Rakennusnumero eri sarakkeeseen ilman etunollia; esimerkki: 3		
Lähetä täyttämäsi taulukko sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen: muutostietopalvelu@vrk.fi		
Merkitse sähköpostiviestin kopion saajiksi myös: outi.tulokas@vrk.fi		
Merkitse sähköpostiviestin aiheeksi: <i>TILAUS, Täydennyspoiminta, Verohallinnon kiinteistötiedot.</i>		
(Aineston toimitus VTJ:stä Verohallinnolle on kunnalle maksuton.)		
Kunnassa täytettävä taulukko:		
KUNNAN NIMI	<kirjoita tähän>	
Yhteyshenkilön nimi	<kirjoita tähän>	
Virka-asema	<kirjoita tähän>	
Puhelinnumero	<kirjoita tähän>	
Sähköpostiosoite	<kirjoita tähän>	
Pysyvä rakennustunnus	TAI Kiinteistötunnus	JA Rakennusnumero
<tähän ensimmäinen tunnus>		
<tähän toinen tunnus>		
<kolmas tunnus>		
<neljäs>		
<jne...>		