

Saimaan ammattikorkeakoulu
Tekniikka, Lappeenranta
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutusohjelma
Rakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto

Marko Haataja

Rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpidon kehittäminen Lappeenrannassa

Opinnäytetyö 2018

Tiivistelmä

Marko Haataja

Rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpidon kehittäminen Lappeenrannassa,
40 sivua, 7 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Tekniikka, Lappeenranta

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutusohjelma

Rakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2018

Ohjaajat: lehtori Heikki Vehmas, Saimaan ammattikorkeakoulu, tarkastusinsinööri Jarno Junnonen, Lappeenrannan kaupunki rakennusvalvonta

Opinnäytetyön tavoitteena oli Lappeenrannan rakennus- ja huoneistorekisterin tietosisällön hyödyntämisen parantaminen ja ehkäisemään inhimillisiä virheitä ohjelmistomuutoksilla. Työssä laadittiin Lappeenrannan rakennusvalvontaan toimintamalli, jota voidaan hyödyntää rekisterin ylläpidossa.

Tässä opinnäytetyössä keskityttiin Trimble Locus -ohjelmiston käyttöön rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpidon kehittämisessä. Kehitystyötä tehtiin tekemällä henkilökohtaisia haastatteluja, sähköpostihaastatteluja ja kiinteistövertailuja kahdesta korttelista. Kiinteistövertailujen tuloksena saatiin selville eroavuuudet rakennus- ja huoneistorekisterin ja verottajan kiinteistörekisterin välillä.

Työn tuloksena laadittiin toimintamalli, jota voidaan hyödyntää rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpidossa. Rakennus- ja huoneistorekisterin totuudenmukainen tietosisältö on perustana oikeudenmukaiselle kiinteistöverotukselle.

Asiasanat: Rakennus- ja huoneistorekisteri, pysyvä rakennustunnus, Väestörekisterikeskus

Abstract

Marko Haataja

Development of building and room register maintenance in Lappeenranta, 40 pages, 7 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Technology Lappeenranta

Degree Programme in Construction Engineering

Bachelor's Thesis 2018

Instructors: Mr Heikki Vehmas, Lecturer of Saimaa University of Applied Sciences and Mr Jarno Junnonen, Inspection engineer of Lappeenranta city

The goal of this thesis was to get the Lappeenranta building and room register to better serve its purpose, to prevent human errors with software changes and to create an operational model for Lappeenranta building control that could be used to maintain the register.

This thesis focused on using the Trimble Locus software to develop building and room register maintenance. Development work was done by personal and email interviews, as well as real estate comparisons of two blocks, whose data were compared between building and room register and tax information.

As a result of the work, an operating model for maintaining the building and room register was developed. Truthful data content of the building and room register is the basis for fair property taxation.

Keywords: Building and room register, permanent building codes, civil registry

Sisällys

Lyhenteet ja käsitteet	6
1 Johdanto	7
2 Viranomaismääräykset rakennusvalvonnassa	8
2.1 Rakentamista koskeva lainsäädäntö	8
2.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma	8
2.3 Kunnan tehtävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaan	9
3 Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys	10
3.1 Ennakoiva lupakäsittely	10
3.2 Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus.....	10
3.3 Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen	12
3.4 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	13
3.5 Rakentaminen ranta-alueelle	14
4 Rakennusvalvonnan tehtävät.....	15
4.1 Rakennusvalvontaviranomaisen lakisääteiset tehtävät.....	15
4.2 Rakentamisen viranomaisohjaus	15
5 Kiinteistövero	16
5.1 Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo	19
5.2 Toimistorakennuksien verotusarvo	22
5.3 Myymälärakennuksien verotusarvo	22
5.4 Teollisuusrakennuksien verotusarvo.....	23
5.5 Talous- ja autosuojarakennuksien verotusarvo.....	23
5.6 Maatalousrakennuksen ja maatilalla olevan rakennelman verotusarvo	24
5.7 Kiinteistöveroprosentti.....	25
6 Väestörekisterikeskus (VRK) ja väestötietojärjestelmä (VTJ)	25
6.1 Kiinteistöverotietojen siirtyminen VRK:lle.....	26
6.2 Kiinteistöverotietojen siirtyminen Verohallinnolle	27
6.3 Pysyvä rakennustunnus (PRT)	27
7 Sähköpostihaastattelun yhteenveto Lappeenrannasta	29
7.1 Puutteet ja ongelmakohdat	29
7.2 RHR:n neliöpoikkeamat	30
7.3 Täsmäytys RHR vs. verottajan tiedot.....	30
7.4 Hyviä ominaisuuksia Trimble Locuksen käytössä ja kehitysvinkkejä ...	31
8 Rekisterivertailu kahdesta korttelista	31
8.1 Teollisuusalueen kortteli	32
8.2 Keskusta-alueen kortteli.....	32
9 Omat kokemukset RHR:n ylläpidosta	32
10 Haastattelututkimuksen tuloksia muilta kunnilta.....	33
10.1 Puutteet ja ongelmakohdat	34
10.2 RHR:n neliöpoikkeamat.....	34
10.3 Täsmäytys RHR vs. verottajan tiedot	35
10.4 Hyviä ominaisuuksia omista järjestelmistä ja kehitysvinkkejä	35
11 Yhteenveto ja pohdinta	35
11.1 Kehitysehdotuksia	37
11.2 Toimintamalli RHR:n parantamiseen Lappeenrannassa	37
12 Jatkokehitystarpeet.....	38
Lähteet.....	39

Liitteet

Liite 1. Sähköpostihaastattelun kysymykset

Liite 2. Merkittävimpien peruskorjaustoimenpiteiden rakennuksen arvoa korottava vaikutus

Liite 3. Rakennushankelomakkeiden sisältö

Liite 4. Uusien rakennushankkeiden tietojen siirtyminen kunnilta Verohallinnolle ja asiakkaiden tarkistettavaksi

Liite 5. Vanhojen rakennuksien muutetut tiedot ilmoittamislomake VRK:lle

Liite 6. Vanhojen rakennusten osalta kunnan tekemät muutokset VTJ:ään

Liite 7. Trimble Locus rakennusrekisterin selailun valikko

Lyhenteet ja käsitteet

ArvL	Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005)
KiVL	Kiinteistöverolaki (654/1992)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
PRT	Pysyvä rakennustunnus
RHR	Rakennus- ja huoneistorekisteri
Taloudellinen käyttöikä	tarkoittaa ajanjaksoa, jolloin rakennusta tai rakennusosaa on tarkoituksenmukaista pitää käyttökunnossa. Rakennusosan taloudellinen käyttöikä määräytyy markkinoilla olevien tuotteiden perusteella. Taloudellinen käyttöikä voidaan määritellä ajanjaksoksi siten, että rakennuksen omistajalle tuottamat hyödyt ja arvot on suuremmat kuin rakennuksesta aiheutuvat kustannukset ja sen sisältämät riskit
VML	Laki verotusmenettelystä (1558/1995)
VRK	Väestörekisterikeskus
VTJ	Väestötietojärjestelmä

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön on tilannut Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvonta. Tässä opinnäytetyössä kehitetään rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpitoa Lappeenrannassa. Rakennusvalvonnan ylläpitämässä rekisterissä on paljon puutteita johtuen muun muassa rekisteriin vietyjen aineistojen erilaisesta historiasta sekä laskentapuutteita, esimerkiksi kokonaisaloina on käytetty kerrosaloja.

Tietokanta-aineiston korjaus toteutetaan viemällä korjatut rakennustiedot rakennus- ja huoneistorekisteriin (myöhemmin RHR) rekisterivertailujen, rakennuslupien, rakennuslupakuvien sekä ortoilmakuvien avulla. Korjauksista saata-va hyöty kohdistuu viranomaisten käyttämään väestötietojärjestelmän (myöhemmin VTJ) rekisteriin, joka saadaan vastaamaan todellista tilannetta. Lappeenrannan kaupungille hyötynä on rekisteristä mahdollisesti puuttuvien rakennusten ja virheellisten kokonaisneliöiden ja -kuutioiden saattaminen kiinteistöve-ron piiriin.

Tämän opinnäytetyön raportointi tehdään yleistäen siten, että yksittäisten kiinteistöjen ja rakennusten tiedot eivät ole tunnistettavissa.

Tutkielman tavoitteet

Työn tavoitteena on Lappeenrannan RHR:n tietosisällön hyödyntämisen paran-taminen, ehkäisemään inhimillisiä virheitä ohjelmistomuutoksilla sekä kehittä-mään toimintamalli Lappeenrannan rakennusvalvontaan, jota voidaan hyödyn-tää rekisterin ylläpidossa.

Työn rajaus ja kehitystyömenetelmät

Työssä keskitytään Trimble Locus -ohjelmiston käyttöön ylläpidossa ja sen ke-hittämiseen. Kehitystyötä tehdään vertailemalla eri Etelä-Karjalan rakennusval-vontojen hyviä menettelytapoja ja ominaisuuksia järjestelmissään sekä mahdol-lisia kehitykseen liittyviä vinkkejä rekisterin ylläpitoon. Kehitystyön aineisto saa-daan henkilökohtaisilla haastatteluilla, omalla kokemuksella ja sähköpostihaas-tatteluilla, jonka kysymykset ovat liitteessä (Liite 1.). Lisäksi tehdään kiinteistö-

vertailuja (teollisuusalueen ja keskusta-alueen kortteli) kahdesta sattumanvaraisesta korttelista, joiden tietoja verrataan RHR:n ja verottajan kiinteistörekisterin välillä.

2 Viranomaismääräykset rakennusvalvonnassa

2.1 Rakentamista koskeva lainsäädäntö

Maankäytön ja rakentamisen tärkein ohjauskeino on vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (myöhemmin MRL). Laki koskee alueiden käyttöä, suunnittelua, rakentamista ja se on myös rakennusperinnön ja kulttuurimaisen ylläpidon sekä suojelun lähtökohta. Rakennetun ympäristön ja maiseman suojelua koskevat esimerkiksi laki rakennusperinnön suojelemisesta ja luonnonsuojelulaki sekä eräät muilla hallinnonaloilla valmistellut säädökset esimerkiksi kirkkolaki ja laki ortodoksisesta kirkosta. (1.)

MRL:ssa (132/1999) määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, energiatehokkuutta, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita. Lain 117 §:ssä annetaan lisäksi asetuksenantovaltuutus koskien rakennusten käyttö- ja huolto-ohjetta. (2.)

Tarkemmat säännökset ja määräykset alueiden käytöstä ja rakentamisesta sisältyvät maankäyttö- ja rakennusasetukseen sekä ympäristöministeriön asetukseen. Rakentamista koskevat, MRL:a täydentävät määräykset ja ohjeet sisältyvät Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. (1.)

2.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan rakentamista koskevat säännökset, rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. (3.)

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä

on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet, ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin. Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista. (2.)

Rakentamista koskevat asetukset uudistetaan vuoteen 2018 mennessä, vuonna 2013 voimaan tulleen MRL:n muutoksen mukaisesti kun rakentamismääräyskoelman osia uudistetaan, kustakin uudesta asetuksesta käy suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus- tai muutostyötä. (2.)

Uudistuksen keskeisenä tavoitteena on rakentamista koskevan sääntelyn selkeys sekä sen soveltamisen yhtenäisyys ja ennakoitavuus. Lisäksi yksittäisiä vaatimuksia vähennetään noin puoleen aiempaan verrattuna, rakentamisen laadun vaatimustasoa heikentämättä. (4.)

2.3 Kunnan tehtävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaan

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (3.)

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. (3.)

Kunnissa maankäyttöä ja rakentamista ohjataan kaavoituksella ja rakennusjärjestyksellä. Kunta laatii ja hyväksyy rakennusjärjestyksen, jonka määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia eikä rakennusjärjestyksen määräyksellä voida syrjäyttää MRL:ssä tai sen perusteella annettuja säädöksiä. Rakennusjärjestyksellä voidaan sen sijaan täydentää edellä mainittuja säännöksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa asemakaavassa, yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Maakuntakaava tai yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, eivät syrjäytä rakennusjärjestyksen määräystä. (1; 3; 5.)

3 Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kuntatason normi ja osa maankäytön ohjausjärjestelmää, jolla toteutetaan kunnan strategiaa ja tuetaan jo kaavoitettujen alueiden ominaispiirteitä sekä kestäväää kehitystä. MRL:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. (6.)

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset (6).

3.1 Ennakoiva lupakäsittely

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa rakennusvalvontaan niin, että luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset tekijät on mahdollista selvittää riittävän ajoissa. Tekijöitä ovat mm. suunnittelijan kelpoisuus, asemakaavamääräykset, kaupunkikuva sekä palotekniset ratkaisut. (6.)

Ennakoivassa lupakäsittelyssä voidaan määritellä, kuuluuko haettava lupa rakennus- vai toimenpidelupaan, tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Pääsääntöisesti rakennuslupa tulee kyseeseen silloin, kun rakennukseen tehdään suuria korjaus- ja muutostöitä, jotka vaikuttavat turvallisuuteen ja terveyteen. Lisäksi rakennuksen laajentaminen (kerrosalaa lisää) tai rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttuminen vaatii rakennuslupaa. Myös silloin edellytetään rakennuslupaa, jos loma-asunto muutetaan pysyvään asumiseen. (7.)

3.2 Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

Asemakaava-alueella asuintontille saa päärakennuksen lisäksi rakentaa yhteensä enintään kolme talousrakennusta taikka rakennelmaa. Yhdelle rakennuspaikalle saa ilmoitusmenettelyllä rakentaa enintään kaksi talousrakennusta. Alle 4 m²:n suuruiset matalat rakennelmat eivät vaadi erillistä lupaa. Asemakaava- ja ranta-alueilla enintään 10 m²:n suuruinen kylmä, tulisijaton ja kevytrakenteinen talousrakennus saadaan rakentaa ilmoitusmenettelyllä. Asemakaava-alueen ulkopuolella kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen tulisijattoman

talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Tämä ei kuitenkaan koske ranta-aluetta. (6.)

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan Lappeenrannan kaupungin alueella kohdassa 3.2 esitetyn lisäksi seuraaviin toimenpiteisiin:

- julkisen ulkotilan tarjoilualueen rakentaminen (terassit, joilla ei ole alkoholitarjoilua)
- uuden hormin rakentaminen pientaloon taikka vastaavaan rakennukseen
- halkaisijaltaan alle 1 metrin lautasantennin asentaminen
- pientalon tai vastaavan rakennuksen julkisivuverhouksen / -väriytyksen, vesikatteen materiaalin / värin taikka ikkunajaon muuttaminen
- katukuvaan vaikuttavan ikkunamarkiisin asentaminen
- parvekelasituksen asentaminen
- valomainoksen tai vastaavan asentaminen julkisivussa uuteen paikkaan (uusi mainospaikka)
- yleiseen alueeseen (katu, puisto tms.) rajautuvan, enintään 1,5 m korkean aidan rakentaminen
- käyttötarkoituksen tilapäinen muuttaminen majoitustilaksi, mikäli henkilömäärä on yli 15 (esimerkiksi koulumajoitukset)
- siirrettävien jäätelö-, grilli- ym. vastaavien kioskien pystyttäminen (6).

Seuraavat toimenpiteet eivät edellytä lupaa eivätkä ilmoitusta:

- alle 15 metrin pituisen ja alle 20 m² suuruisen laiturin rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
- valomainoksen tai vastaavan asentaminen julkisivussa aikaisemmin hyväksytyyn paikkaan (oleva mainospaikka)
- nesteen lämmitykseen tarkoitetun aurinkokeräimen tai sähköntuottoon tarkoitetun aurinkopaneelin asentaminen kun ao. laite sijoitetaan katon lappeen suuntaisesti
- ilmalämpöpumppujen asentaminen edellyttäen, että sijoituspaikka on huomaamaton (ei katujulkisivu) taikka laite verhoillaan rakennukseen soveltuvalla tavalla esim. ritilällä (6).

3.3 Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

Asemakaava-alueella rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavamääräysten mukaisesti. Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- katokset, avokuistit, portaat, parvekkeet, räystäät, ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muut vastaavat tarpeen mukaan
- muut ylitykset käsitellään tapauskohtaisesti, naapurin suuntaan tapahtuva ylitys vaatii aina naapurin kuulemisen (6).

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua merkittävää haittaa ympäristölle tai naapureille. Mikäli rakennus asemakaavan perusteella saadaan rakentaa tontin kadunpuoleiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maan pinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perusrakenteet 1,0 metrin verran
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metrin verran; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua pidemmällekin. Korkeus ajoradalta on oltava vähintään 4,8 metriä ja kevyen liikenteen väylästä 3,3 metriä
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metrin verran; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua pidemmällekin. Korkeus ajoradalta on oltava vähintään 4,8 metriä ja kevyen liikenteen väylästä 3,3 metriä
- tekniset laitteet ja muu vastaava 0,3 metriä sekä ulkoseinän lisäeristys rakennusvalvonnan harkinnan mukaan. (6.)

Asemakaava-alueella sekä sen ulkopuolella rakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee yhdessä ympäröivien rakennuksien kanssa muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen korkeusasema tulee sopeuttaa kadun ja muun ympäristön korkeustasoihin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavistot tulee suunnitella rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. (6.)

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisessa on varjeltava arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisiä maastomuotoja, huomioitava maiseman ominaispiirteet ja rakennusperinteeseen sopeutuminen siten, ettei kokonaisuusmakuu rikota. Maisemallisesti merkittäville peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan, täysin avoimeen maastoon rakentaminen on sallittua ainoastaan erityisperustein. (6.)

3.4 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan ja muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan riittävän suuri. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräysten mukaan. Oikeusvaikutteisen kaavan ulkopuolisilla alueilla noudatetaan seuraavaa:

- rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %
- asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta
- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi
- maa- ja metsätalouskäytössä olevalle tilalle saa lisäksi rakentaa toisen 1-asuntoisen asuinrakennuksen sekä tarvittavat talousrakennukset. Tilaa ei tällöin saa jakaa, vaan se tulee pitää yhtenä rakennuspaikkana. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala ei saa ylittää 10 % tilan pinta-alasta

- käyttötarkoituksen ollessa muu kuin asuminen taikka maa- ja metsätalouden harjoittaminen, on rakennusoikeus enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. (6.)

Mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai yleiskaavassa ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimuksia, rakennuspaikan vähimmäiskoko suunnittelutarvealueilla sekä muilla haja-asutusalueilla määräytyy seuraavasti:

- uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m²
- jos olevalla rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen tilalle rakennetaan uusi asuinrakennus, ratkaistaan rakennuspaikan vähimmäiskoko tapauskohtaisesti rakennuslupaharkinnassa (6).

Rakennuspaikan tulee kokonaisuudessaan olla hakijan hallinnassa yhdenmuukaisella tavalla. Rakennuspaikkaa ei saa rakennusluvan jälkeen lohkoa tai halkoa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti pienempiin osiin. (6.)

3.5 Rakentaminen ranta-alueelle

Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 60 metriä (ns. muunnettu rantaviiva). Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla muodoltaan luonnollinen ottaen huomioon maastomuodot ja -olosuhteet. Rantaan rajoittuvan pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m², paitsi jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa taikka ranta-asemakaavassa on toisin määrätty. (6.)

Rakennuksen etäisyyden keskimääräisestä veden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulisi olla vähintään 30 metriä. Saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 25 m² taikka alle 10 m² suuruinen vaja tai grillikatos on mahdollista rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin 10 metriä. Edellytyksenä on, että rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan eivätkä jätevedet aiheuta ympäristöhaittoja. (6.)

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan taikka ranta-asemakaavan alueella rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräysten mukaan. Jos alueella ei ole edellä mainittuja kaavoja, uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle edellyttää poikkeamispäätöstä, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai sen korvaamisesta. Rakennusten kerrosluku ja lukumäärä, rakennuskohtainen enimmäispinta-ala sekä kokonaisrakennusoikeus tutkitaan ja ratkaistaan aina tapauskohtaisesti poikkeamispäätöksellä. (6.)

4 Rakennusvalvonnan tehtävät

4.1 Rakennusvalvontaviranomaisen lakisääteiset tehtävät

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 4 §:ssä rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät on jaettu toiminnallisesti kolmeen lohkoon. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelystä ja valvoa osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa (ns. jatkuva valvonta eli rakennetun ympäristön valvonta). Näiden tehtävien lisäksi rakennusvalvonnan tehtävänä on rakennustyönaikainen valvonta. (8, s.11.)

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä rakennuslautakunta tai muu toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa pitää olla rakennustarkastaja tai eri kunnilla voi olla myös yhteinen. Rakennustarkastajan vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella. (5.)

4.2 Rakentamisen viranomaisohjaus

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä rakentamisessa on MRL 124 §:n mukaan yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä MRL:ssa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Tärkeimmässä asemassa ovat muun muassa rakentamisen kaavoituksen mukaisuus, rakennuksen turvallisuuden ja terveellisuuden sekä ympäristön viihtyisyyden tavoitteiden edistäminen. (9, s. 101.)

Rakennusvalvonnan tehtävänä on huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Tavoitteena on rakennuskurin ylläpitäminen sekä huonon rakentamisen estäminen. (9, s. 101 - 102.)

Rakentamisen viranomaisvalvonnassa lähtökohtana ovat yleisen edun ja lain velvoitteiden noudattamisen valvonta, toiminnassa ei ole päänsääntöisesti kysymys rakentamisen laadun takaamisesta, vaan varmistetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii vähimmäisvaatimusten täyttymisestä ja hankkeessa on mukana tarvittavat asiantuntijat sekä rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien vaatimusten mukaisesti. Viranomaisen ei voi velvoittaa rakentamaan siten, että ylitetään vähimmäisvaatimukset. (9, s. 101 - 102.)

5 Kiinteistövero

Kiinteistövero määrättiin ensimmäisen kerran vuonna 1993 ja siitä säädetään Kiinteistöverolaissa (myöhemmin KiVL) 654/1992. Kiinteistöveron kohteena on sekä maapohja että rakennus, jossa vero määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella ja se määrätään kullekin kiinteistölle erikseen, eli vero on kiinteistökohtainen ja sen perusteena on maapohjan ja rakennusten arvo. Kiinteistövero maksetaan sille kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee ja verovelvollinen on kiinteistön omistaja. Kiinteistön omistajalla tarkoitetaan sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa ja vero määrätään aina sille. Suomessa valtaosa veron tuotosta (n. 75 %) kertyy asuinrakennusten kiinteistöverosta. (10, s. 441 – 444; 11.)

Kiinteistöveroa maksetaan kiinteistön arvon perusteella. Arvostamislain 28 §:n (myöhemmin ArvL) mukaan kiinteistön arvo on määrättävä maapohjan ja rakennusten osalta, verotusarvo saadaan, kun lasketaan yhteen maapohjan ja rakennusten arvo. (10, s. 467 – 468.)

ArvL:n 32 §:ssä säädetään kiinteistön verotusarvon enimmäismäärästä, joka on enimmillään kiinteistöveron alaisten osien (maapohja ja rakennus) yhteenlaskettu käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudel-

la oli verovuoden päättyessä tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi. (10, s. 469.)

Kiinteistöverotuksessa kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maaomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistövero koskee pääsääntöisesti kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia, myös keskeneräisiä ja rakennuksen määräosia. (12.)

Kiinteistöveroa täytyy maksaa myös keskeneräisestä rakennuksesta ja veron määrään vaikuttaa rakennuksen valmiusaste eli se, kuinka valmis rakennus on. Rakennuksen valmiusaste määräytyy kiinteistöverotuspäätöksessä vuoden ensimmäisen päivän mukaan. Rakennus tai rakennelma tulee kiinteistöveron piiriin, kun rakennustyöt on aloitettu eli kun on hakenut rakennusluvan ja ilmoittanut aloituskokouksesta kunnalle, verottaja saa tiedon rakennuksesta rakennusvalvonnasta. Rakennus katsotaan kiinteistöverotuksessa valmistuneeksi silloin, kun rakennukselle on myönnetty käyttöönottolupa. Jos keskeneräisyys jatkuu useita vuosia, kunnan rakennustarkastaja tai rakennushankkeen vastaava mestari voi antaa todistuksen tai lausunnon valmiusasteesta. Ellei verovelvollinen tee valmiusasteilmoitusta, verottaja arvioi sen rakennuksen aloittamis- ja valmistumispäivän mukaan seuraavasti kuvassa 1 esitetyllä tavalla. (13; 14.)

Rakennustyöt aloitettu	Valmistumispäivä	Valmistumisaste 2017 kiinteistöveropäätöksessä	Valmistumisaste 2018 kiinteistöveropäätöksessä
2016	Rakennus valmis ennen 1.3.2017	80 %	100 %
2016	Rakennus valmis 1.3.2017 tai sen jälkeen	50 %	100 %
2016	Valmistumispäivä ei Verohallinnon tiedossa	50 %	100 %

Kuva 1. Verottajan arvio valmiusasteesta (14)

Verohallinnon rekisteristä puuttuu kuitenkin sellaiset pienet, taloudelliselta merkitykseltään vähäiset rakennukset ja rakennelmat, joista ei saada tietoa kuntien rakennusvalvonnoilta. Näiden rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen ei vaadita yleensä lupaa eikä niiden rakentamisesta tarvitse edes ilmoittaa rakennusvalvonnalle. Näitä pieniä rakennuksia ja rakennelmia ovat omakotitalojen ja vapaa-ajan rakennusten pihapiirissä olevat kevytrakenteiset piharakennukset, esimerkiksi leikkimökit, puutarhavajat, puusuojat, jätesuojat ja muut vastaavat rakennukset sekä kesämökkien tavanomaiset laiturit ja muut rakennelmat. Jos tällainen rakennus tai rakennelma on pinta-alaltaan enintään 5 m², sitä ei tarvitse ilmoittaa kiinteistöverotukseen. (16.)

KiVL 3 §:ssä on luettelo verosta kokonaan tai osittain vapaista kiinteistöistä. Kiinteistövero ei tarvitse maksaa metsästä ja maatalousmaasta, autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta, luostarista, aluevalvontaan ja puolustusvoimien tarpeisiin käytetyistä kiinteistöistä ja vesialueista. Osittainen verovapaus koskee kiinteistöä vain siltä osin kuin se on torina, tienä, katuna, rautatienä sekä hautausmaana. (10, s. 457 – 458.)

Kunta on vapautettu KiVL:n 3 §:n 3 momentin nojalla maksamasta veroa kiinteistöistä, jotka sijaitsevat kunnan omalla alueella. Kunta on kuitenkin verovelvollinen toisen kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistään tuolle toiselle kunnalle. Verovapaus koskee myös sellaisia kunnan kiinteistöjä, joissa kunta harjoittaa liiketoimintaa kunnallisena liikelaitoksena. Verovapaus ei sen sijaan koske kunnan omistamia yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joten esimerkiksi kunnan yhtiöittävä sähköyhtiö on velvollinen maksamaan kiinteistöistään kiinteistövero asianomaiselle kunnalle. Kuntayhtymä (aikaisemmin kuntainliitto) on myös poikkeuksetta verovelvollinen omistamansa kiinteistön esimerkiksi sairaalan sijaintikunnalle, vaikka sijaintikunta olisi itsekin tuon kuntayhtymän jäsen. (12.)

Kuntien omistamat vuokratontit eivät kuulu kiinteistöverotuksen piiriin, sillä vuokratontista veron maksaa omistaja ja tässä tapauksessa kuntaomistaja on vapautettu maksamasta veroa itselleen. (12.)

Kiinteistövero on siinä mielessä poikkeuksellinen vero, että se perustuu veronmaksukykyisyysperiaatteen lisäksi etuperiaatteeseen. Kiinteistöjen omistajien voidaan ajatella maksavan kiinteistöjä hyödyttävästä infrastruktuurista, joka on julkisin varoin rakennettu. Kiinteistövero soveltuukin paikallisveroksi, koska kiinteistöä hyödyttävä infrastruktuuri on pääosin paikallishallinnon (kunnan) vastuulla. Veronmaksukykyisyyden näkökulmasta kiinteistövero voi olla osin ongelmallinen, koska hyvin pienituloisella henkilöllä voi olla omistuksessaan arvokaskin rakennus. Paikallistason verotuksen painopistettä siirrettäessä kiinteistöveron suuntaan täytynee pienituloisille rakentaa jokin huojennusmekanismi. (15, s. 130 - 131)

Toimitettuun kiinteistöverotukseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella, joka tulee toimittaa Verohallinnolle määräajassa. Verovelvollisen ja verosta vastuussa olevan tulee tehdä oikaisuvaatimus kolmen vuoden kuluessa verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta. (12.)

Verotusta voidaan muuttaa myös viranomaisen aloitteesta, jolloin oikaisu voi tapahtua verovelvollisen hyväksi tai vahingoksi. Oikaisu verovelvollisen hyväksi on tehtävä kolmen vuoden kuluessa verovelvollisen verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta. Oikaisu voidaan tehdä, jos verotuksessa on virhe, jonka johdosta verovelvolliselle on maksuunpantu liikaa veroa (VML 55 §). Oikaisu verovelvollisen vahingoksi edellyttää, että verovelvollinen on jäänyt osaksi tai kokonaan verottamatta tai hänelle on muutoin jäänyt maksuunpanematta säädetty vero (VML 56 § 1 momentti). Verotuksen oikaisu verovelvollisen vahingoksi on tehtävä kolmen vuoden kuluessa verovelvollisen verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta (VML 56 § 2 momentti). (12.)

5.1 Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo

Rakennusten ja rakennelmien verotusarvon määrittäminen tapahtuu kaavamaisesti rakennukselle määriteltävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikälennusten perusteella. Valtiovarainministeriö antaa vuosittain asetuksen rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. Rakennuksen jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan arvioitavaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä arvonlisäverottomia rakennuskustannuksia, jos rakennus pystytettäisiin arviointihetkellä uudelleen. Jälleenhankinta-arvon perusteena on käytetty 75 % keskimääräisistä rakennuskustannuksista. Rakennusten arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja, siten rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa. (10, s. 477 – 478.)

Jälleenhankinta-arvon perusteista asetuksessa (1426/2015) on määrätty rakennusten jälleenhankinta-arvojen keskimääräisiä perusarvoja neliö- tai kuutiometriä kohti ja asetuksessa on annettu ohjehinnat jokaiselle rakennustyyppille jälleenhankinta-arvon laskemiseen. Niiden mukaan jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen koon sekä laatu- ja varustetason perusteella. Jos rakennuksen rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, on näi-

tä arvoja harkinnan mukaan korotettava tai alennettava (enintään 30 prosenttia). Poikkeaminen edellyttää joko verovelvollisen tai viranomaisen selvitystä poikkeamasta ja sen perusteesta. Jälleenhankinta-arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat mm. kuisti, sähkö, vesi, sauna, viemäri, lämmitys ja rakennuksen kerroskorkeus. Rakennus arvostetaan pääsääntöisesti sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, mutta mikäli rakennuksella on useita käyttötarkoituksia ja huomattava osa siitä on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. (10, s. 478, 483; 17.)

Asetuksessa (1426/2015) rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan kokonaisalaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakkohuoneiden pinta-alat. Ullakko, kuisti ja parveke (jos katettu) sisällytetään pinta-alaan vain, jos ne ovat lämpöeristettyjä. Kellari luetaan pinta-alaan, vaikka se olisi viimeistelemätön. Pinta-alaan luetaan myös normaalit kerrosten väliset kulkuaukot. Rakennuksessa, jossa ei ole kellarikerrosta eikä ullakkoa, kerros- ja kokonaisala ovat yhtä suuret. Pinta-alaan ei lasketa mukaan parvekkeita, katoksia eikä tiloja, kuten parvituloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 cm. Pinta-alaan ei myöskään lasketa porttikäytäviä ja ulkoseinän paksuutta syvempiä ovisyvennyksiä eikä rakennuksen ulkoseinän ulkopuolella olevien pilarien, pilasterien, hormistojen, savupiipun tms. alaa. (10, s. 479; 13; 17.)

Väestörekisterikeskuksen rakennushankeilmoituksen (RH1-lomake) täyttöohjeessa ohjeistetaan rakennuksen kerrosluvun ilmoittamiseen seuraavasti:

Kerroslukuun lasketaan kaikki ne kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosluku ilmoitetaan kokonaislukuna. Jos kerrosten lukumäärä vaihtelee rakennuksen eri osissa, ilmoitetaan se kerrosten lukumäärä, joka on suurimmassa osassa rakennusta. (13.)

Rakennuksen verotusarvo saadaan, kun sen jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset, jotka vaihtelevat eri rakennustyyppien ja rakennusaineen mukaan. Rakennukset jaetaan puisiin ja kivisiin kantavan rakenteen mukaisesti, kysymys ei ole siis ulkoseinien materiaalista. Käytössä oleva ikäalennusjärjestelmä perustuu rakennuksen taloudellisena käyttöaikana tasaisesti tapahtuvaan arvon alentumiseen. (10, s. 477.)

Vuotuiset ikäalennukset ArvL 30 §:n mukaan ovat seuraavat:

- puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus 1,25 prosenttia ja vastaava kivinen 1 prosentti
- 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
- varasto- ja muu rakennelma 10 prosenttia, ikäalennusta voidaan soveltaa myös kasvihuoneisiin ja ylipainehalleihin
- vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 prosentti
- välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia
- tuulivoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia (13.)

Käytössä olevan asuinrakennuksen ikäalennusten enimmäismäärä voi olla enintään 70 prosenttia. Vesivoimalaitokseen ja ydinvoimalaitostoimintaa sekä tuulivoimalaitokseen palvelevien rakennusten ja rakennelmien kuuluvien rakennusten ja rakennelmien ikäalennusten määrä voi olla enintään 60 prosenttia. Muiden kuin edellä mainittujen käytössä olevien rakennusten ikäalennusten määrä voi olla enintään 80 prosenttia. Jos rakennus on täysin käyttökelvoton ja se on lopullisesti poistettu käytöstä, rakennukselle ei ole laissa säädetty vähimmäisarvoa, ikäalennus voi olla enemmänkin kuin 80 prosenttia jälleenhankinta-arvosta. (10, s. 477 – 478; 13.)

Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu peruskorjauksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, joiden takia taloudellinen käyttöikä pitenee, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava (ArvL 30 § 3 momentti), vaikutus rakennuksen arvoon arvioidaan tapauskohtaisesti. Jos kysymys on käytännössä sellaisista perusparannuksista, jotka edellyttävät rakennusvalvontaviranomaisten myöntämää lupaa (esim. pientalon pinta-ala kasvaa, kellarikerrokseen tai ullakolle rakennetaan lisää huoneita, asuinkerrostaloon asennetaan hissi), lasketaan rakennukselle verotusarvo uusien ominaisuustietojen perusteella. Vaikka verotusarvo korjataan uusien tietojen mukaiseksi, ikäalennusten pienentämiseen ei kuitenkaan ole syytä, ellei myös rakennuksen

taloudellinen käyttöikä pitene peruskorjaustoimenpiteiden johdosta. Eri korjaustoimenpiteiden vaikutusta on usein vaikea arvioida, ja tämän takia apuna käytetään Verohallinnon ohjeessa (Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa) olevaa taulukkoa (Liite 2.), jossa on esitetty merkittävimpien peruskorjaustoimenpiteiden rakennuksen arvoa korottava vaikutus. Täysin uuden veroiseksi saneerattu rakennus on arvostettava kuin vastaava uudisrakennus. (10, s. 478; 13.)

5.2 Toimistorakennuksien verotusarvo

Toimistorakennusten pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-alat sekä myös mahdolliset rakennuksen katolla sijaitsevat hissi- ja LVI-konehuoneet. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita tiloja. Rakennuksessa olevien paikoitus- ja varastotilojen pinta-ala lasketaan sisämitoin, varastotiloiksi lasketaan vain palo-osastoidut varastotilat. Toimistorakennuksen paikoitustilaksi katsotaan pystysuunnassa rakennuksen ylä- tai alapuolella sijaitsevat paikoitustilat. Hissikuilun pinta-ala lasketaan kertomalla hissikuilun pohjan pinta-ala niiden kerrosten lukumäärällä, jotka hissikuilu lävistää. (13.)

Rakennuksen tilavuus tarvitaan toimistorakennuksen keskimääräisen kerroskorkeuden laskemiseksi. Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuina. (13.)

5.3 Myymälärakennuksien verotusarvo

Myymälärakennusten perusarvo lasketaan niiden kuutiotilavuuden mukaan. Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat niiden ulkomittojen mukaan laskettuina. Esimerkiksi rautakaupan yhteydessä olevat lämpöeristämättömät seinillä rajatut katetut ulkomyymälätilat sekä lastauslaiturit lasketaan myymälärakennuksen tilavuuteen ja pinta-alaan. (13.)

Myymälärakennuksen kokonaispinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden (jos lämpöeristetty) pinta-alat sekä myös mahdolliset rakennuksen katolla sijaitsevat hissi- ja LVI-konehuoneet. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä alle 160 cm korkeita tiloja. Arvioitaessa myy-

mälärakennuksessa sijaitsevien varastotilojen osuutta rakennuksen kokonaispinta-alasta lasketaan näiden pinta-ala sisämitoin. (13.)

Myymälärakennuksen kerroslukuun lasketaan myös kellari ja ullakko, jos se on lämpöeristetty. Katolla sijaitseva IV-konehuone lasketaan kerroslukuun vain, jos se ei ole vain laitesuoja ja jos konehuone on pinta-alaltaan yli puolet katon pinta-alasta. Jos kerrosten lukumäärä vaihtelee rakennuksen eri osissa, ilmoitetaan kerrosluku, joka on suurimmassa osassa rakennusta. (13.)

5.4 Teollisuusrakennuksien verotusarvo

Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä siihen verrattavaa rakennusta kuten huoltoasemaa, korjaamoa, maa-laamaa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä. Tavanomaisten teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusten lisäksi asetuksen teollisuusrakennuksia koskevaa kohtaa voidaan käyttää myös suurten varastojen ja hallimaisten urheilurakennusten arviointiin. (13.)

Teollisuusrakennuksien perusarvo lasketaan niiden kuutiotilavuuden mukaan. Tilavuuteen lasketaan sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan. Kokonaispinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden, ullakoiden (jos lämpöeristetty) pinta-ala, myös mahdolliset rakennuksen katolla sijaitsevat hissi- ja LVI-konehuoneet. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita tiloja. Sosiaali-, toimisto- ja märkien tilojen pinta-alat lasketaan sisämitoin, kun niiden osuutta rakennuksen kokonaispinta-alasta lasketaan. (13.)

Teollisuusrakennuksissa tyypillisesti olevia kävelytasoja, kuten metalliritilälattioita, jotka kattavat vain osan tilasta, ei lasketa kerrokseksi, mutta kerroslukuun luetaan kellari. Kerroslukua tarvitaan otettaessa huomioon kerrosten lukumäärän vaikutus kuutiometrin perusarvoon. (13.)

5.5 Talous- ja autosuojarakennuksien verotusarvo

Talous- ja autosuojarakennuksena pidetään erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autosuojarakennusta. Rakennukseen kiinteästi liittyvä autosuoja tai varasto katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja otetaan huomioon raken-

nuksen pinta-alassa tai tilavuudessa. Kevytrakenteisen ja useimmiten lämpöeristämättömän talousrakennuksen ja autosuojarakennuksen arvona käytetään jälleenhankinta-arvo asetuksessa erikseen mainittua yksikköarvoa. Katoksille, kuten autokatoksille ja vanhoille maapohjaisille liitereille, ei ole vahvistettu erillistä arvoa, vaan niihin sovelletaan lähinnä soveltuvan rakennustyyppin mukaista eli kevytrakenteisen talousrakennuksen arvioimisperusteita siten, että arvoa voidaan laskea enintään 30 %. Rakennuksen yhteydessä saman katon alla olevaa autokatosta ei lasketa mukaan rakennuksen pinta-alaan, vaan se arvostetaan osana rakennusta rakennelmana. (10, s. 487; 13.)

5.6 Maatalousrakennuksen ja maatilalla olevan rakennelman verotusarvo

Yleisimpiä maatilakiinteistöjen rakennuksia ovat maataloustoiminnassa käytetyt erilaiset tuotanto- ja varastorakennukset ja -rakennelmat sekä eläinsuojat. Maatilakiinteistöt eivät ole kokonaisuudessaan vapautettuja kiinteistöverosta, jonka piiriin kuuluvat maatilojen asuin- ja tuotantorakennukset maapohjineen. Maatilalla sijaitsevat harrastustoimintaa (esimerkiksi hevosharrastusta; tallit ja maneesit) varten rakennetut rakennukset eivät ole tuotantorakennuksia vaan niiden verotusarvo lasketaan samoin perustein kuin teollisuusrakennusten. (10, s. 462; 13.)

Maataloustoiminnan päättyessä purkukuntoisilla ja pysyvästi käytöstä poistetuilla tuotantorakennuksilla ei katsota olevan arvoa, joten niiden perusteella ei määrätä kiinteistöveroa. Kun maatalouden tuotantorakennus siirtyy muun elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus sekä tehdyistä muutostöistä ja peruskorjaustoimenpiteistä. Kun käyttökuntoinen rakennus siirtyy yksityistalouden käyttöön varastoksi tai esimerkiksi eläinharrastustoiminnan käyttöön, verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus sekä tehdyistä muutostöistä ja peruskorjaustoimenpiteistä, jotka vaikuttavat rakennuksen arvostukseen. (13.)

5.7 Kiinteistöveroprosentti

Kiinteistöveroprosenteista säädetään KiVL 11–14 §:issä ja vero määrätään tiettyinä prosentteina kiinteistön eri osien verotusarvoista. Kunnanvaltuusto päättää kunnassa sovellettavat kiinteistöveroprosentit kiinteistöverolaissa säädettyjen vaihteluvälien rajoissa ja ilmoittaa ne Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivänä. Jokaisen kunnan on vahvistettava vähintään kolme kiinteistöveroprosenttia: yleinen kiinteistöveroprosentti, vakituiseen asumiseen käytettäviin rakennuksiin sekä rakennuksiin, joiden pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun kuin vakituiseen asumiseen. Kunta voi määrätä erikseen veroprosentin yleishyödyllisille yhteisöille ja eräille laitoksille sekä myös rakentamattomalle rakennuspaikalle, tietyissä kunnissa kunnan on lain nojalla määrättävä erillinen veroprosentti rakentamattomalle rakennuspaikalle. Rakennuksen kiinteistöveroprosentti määräytyy sen pääasiallisen käytön mukaan. (10, s. 494 – 495; 12.)

KiVL:ssa on kuusi erilaista luokkaa kiinteistövero varten, joiden kiinteistöveroprosentin on oltava vuonna 2017 seuraavanlaiset: yleinen kiinteistöveroprosentti vähintään 0,93 ja enintään 1,80; vakituisten asuinrakennusten veroprosentti vähintään 0,41 ja enintään 0,90; muiden asuinrakennusten veroprosentti vähintään 0,93 ja enintään 1,80; eräiden laitosten veroprosentti (voimalaitokset sekä ydinpolttoaineen loppusijoitukseen kuuluvia rakennuksia ja rakennelmia) veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 3,10; yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti alimmillaan 0,00 ja enimmillään 1,80; rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Tämän lisäksi on KiVL:ssa erityissäännös, jonka mukaan pääkaupunkiseudun kunnat sekä kehyskunnissa (Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti) rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti vähintään 3,00 ja enintään 6,00. (12.)

6 Väestörekisterikeskus (VRK) ja väestötietojärjestelmä (VTJ)

Väestötietojärjestelmä (myöhemmin VTJ) on valtakunnallinen sähköinen rekisteri ja se on maamme keskeisimpiä tietokantoja. Se sisältää ajantasaiset perustiedot Suomen kansalaisista ja Suomessa vakinaisesti asuvista ulkomaalaisista.

Henkilötietojen lisäksi järjestelmässä on tiedot myös kiinteistöistä, rakennuksista, rakennushankkeista ja huoneistoista. Järjestelmän ylläpidosta vastaavat Väestörekisterikeskus (myöhemmin VRK) sekä maistraatit ja lisäksi kunnat kiinteistö- ja rakennustietojen osalta. (18.)

Tietojen rekisteröinti perustuu kansalaisten ja viranomaisten lakisääteisiin ilmoituksiin. Järjestelmän tietoja käytetään esimerkiksi julkishallinnossa, verotuksessa sekä tutkimuksessa ja tilastoinnissa. Rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja maistraattien kanssa. Rakennuksista ja rakennushankkeista rekisteröidään mm. seuraavat tiedot: kiinteistö- ja rakennustunnus, osoitteet, omistajan nimi, omistajalaji, rakennuksen koko, varusteet, liittymät verkostoihin, käyttötarkoitus ja valmistuspäivä sekä huoneistot. Huoneistoista rekisteröidään mm. seuraavat tiedot: huoneistotunnus, huoneiston pinta-ala ja varusteet, huoneiden lukumäärä ja keittiötyyppi ja varusteet. (11; 18.)

6.1 Kiinteistöverotietojen siirtyminen VRK:lle

Perustiedot rakennuksista VTJ:ään kerättiin ensimmäisen kerran vasta vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä huoneistojen haltijoilta ja rakennuksen omistajilta. Tiedot uusista rakennuksista ja asuinhuoneistoista sekä luvanvaraisista muutostöistä on 1.1.1980 jälkeen saatu kunnista. (19, s. 21.)

Rakennus- ja huoneistotietoja tarkastettiin laajalti 1980-luvun puolivälissä sekä vuoden 1990 väestö- ja asuntolaskentaa varten. Tarkistukset kohdennettiin asuinrakennuksiin ja asuntoihin sekä henkilö-asunto-rakennus linkkitietoeheyteen. Kesämökkikantaa täydennettiin verohallinnon tiedoilla vuosina 1989 ja 1990. Vuonna 1997 suoritettiin verohallinnon kanssa tunnusten täsmäytystyötä, jossa mm. selvitettiin VTJ:stä puuttuvia tapauksia ja korjattiin virheellisiä ominaisuustietoja. Tässä yhteydessä lisättiin VTJ:ään useita satojatuhansia rakennuksia, jotka olivat lähinnä erilaisia varasto- ja lisärakennuksia sekä kesämökkejä. Tietojen keräyshistoriasta johtuen yksittäisissä ominaisuustiedoissa on edelleen puutteita. RHR 2014 rakennustietojen poiminta on tehty 20.8.2015. (19, s. 21.)

Nykyisin Rakennushanketietojen ilmoittaminen tapahtuu VRK:n laatimilla RH1–RH5– sekä RK9–lomakkeilla (Liite 3.) ja niissä määritettyyn tietosisältöön. VTJ:ään tulee toimittaa tiedot kaikista rakennushankkeista, joille kunnissa myönnetään MRL:n edellyttämä rakennuslupa. Tiedot kunnan rakennusvalvontajärjestelmästä ilmoitetaan sähköisessä muodossa. (19, s. 21.)

6.2 Kiinteistöverotietojen siirtyminen Verohallinnolle

Kiinteistöjen rakennustiedot tulevat verottajalle VRK:n ylläpitämän VTJ:n kautta, jonka tiedot saadaan kuntien RHR:stä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistörekisterin tiedot tallennetaan myös VTJ:ään, josta selviää kiinteistön kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala, sijainti, osuudet yhteisiin alueisiin ja käyttöoikeuksia ja -rajoituksia. Tätä rekisteriä verottaja käyttää kiinteistöverotietojen lähtöaineistona. (19, s. 21.)

Kiinteistötietojen siirtyminen kunnilta uusissa rakennushankkeissa tapahtuu aina VRK:n kautta Verohallinnolle, joka saa tiedon kerran kahdessa viikossa. Tiedot voidaan siirtää joko suoraan Verohallinnon kiinteistötietokantaan tai tarvittavia tietoja voidaan poimia työntekijän työluettelon kautta (Liite 4.). (19, s. 21.)

Vanhoista rakennuksista, joiden tietoihin kunta tekee VTJ:ään muutoksia, ei mene ilmoitusta suoraan Verohallinnolle. Tällöin kunnan tulee pyytää erikseen, että VRK poimii ja ilmoittaa muuttuneen tiedon verottajalle, ilmoittaminen tapahtuu Excel-taulukolla (Liite 5.). Nykyistä järjestelmää joudutaan käyttämään sen takia, että Verohallinto ei itse poimi tietoja VTJ:stä, vaan VRK:n tulee poimia tarvittavat tiedot verottajalle (Liite 6.). (19, s. 22.)

Vanhojen rakennusten muutostöistä, jotka kuuluvat perusparannuksiin (Liite 2. Merkittävimpien peruskorjaustoimenpiteiden rakennuksen arvoa korottava vaikutus), verohallinnolla ei ole käytännössä resursseja tutkia jokaista ”muu muutostieto tapausta”, joka tulee heidän työluettelolleen. Sähköisestä ilmoituksesta, joka heille tulee, ei saada mitään infoa muutoksen luonteesta. Tällöin muutoksista ilmoittaminen jää verovelvollisen ilmoituksen varaan ja lain kirjaimen mukaan verovelvollisen tulee ilmoittaa, jos rakennuksessa on tehty kyseisiä perusparannuksia. (20.)

6.3 Pysyvä rakennustunnus (PRT)

Pysyvä rakennustunnus (myöhemmin PRT) otettiin käyttöön väestötietojärjestelmässä 10.11.2014 alkaen. Tunnus luotiin kerralla kaikille väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterissä oleville rakennuksille. Siitä alkaen jokainen VTJ:n rekisteröitävä uusi rakennus tai hanke on saanut PRT:n. Tähän

ei vaikuta se, onko kunta ottanut pysyvän rakennustunnuksen käyttöön omassa toiminnassaan. (21.)

PRT on rakennuksen yksilöivä tunnus ja se on pysyvä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tunnus annetaan jokaiselle VTJ:ään rekisteröitävälle rakennukselle, se on 10 merkinen tekninen tunnistetieto, joka ei sisällä muuttuvia tietoja. Tunnuksella pystytään kohdistamaan rakennus oikealle paikalle koordinaattien avulla. Tavoitteena on, että PRT otettaisiin käyttöön kaikkiin uusiin ja vanhoihin olemassa oleviin rakennuksiin, joka takaisi sen, että kunnan RHR kulkisi käsi kädessä VTJ:n rakennusrekisterin kanssa ja PRT toimii rakennustietojen päivittämisen keskeisimpänä osana. (19, s. 23 – 24.)

Kunnissa PRT on otettu käyttöön konvertoimalla VRK:n aineisto kunnan rakennustietokannan kanssa. PRT saatiin konvertoitua kaikkiin rakennuksiin, jotka osuivat koordinaateiltaan 10 metrin säteelle VRK:n rakennustunnuksesta. Verohallinto otti PRT:n käyttöön heti sen tultua ja sai konvertoitua 62 %:a kaikista sen rakennuksista suoraan VRK:n aineiston avulla. Tällä hetkellä PRT:n osuus kaikista rakennuksista vaihtelee 80 %:n ja 90 %:n välillä. (19, s. 24)

Pääsääntöisesti PRT luodaan rakennusluvan tarvitseville rakennuksille, mutta se voidaan antaa myös toimenpideluvilla tai ilmoitusmenettelyllä rakennetuille rakennuksille sekä muille kuin luvanvaraisille rakennuksille, jos kunta näin haluaa. (21.)

7 Sähköpostihaastattelun yhteenveto Lappeenrannasta

Lappeenrannassa on käytössä Trimble Locus-kuntarekisteri, jossa ylläpidetään mm. RHR:ä ja käsitellään rakennuslupia. Lappeenranta toimii kunnan rekisterin pitäjänä ja VTJ:n rakennustietoja ylläpitää VRK. Mahdollisuus olisi tehdä sopimus, jonka mukaan kunta voisi toimia myös VTJ:n rakennusrekisterin pitäjänä, mutta Lappeenranta ei ole kyseistä sopimusta tehnyt. Järjestelmien konversioajoissa (tietosisällön siirtoa rekisteristä toiseen rekisteriin) ei ole tullut virheitä aineistoon.

7.1 Puutteet ja ongelmakohdat

Käytännössä kerrosalan laskeminen alkaa olla liian monimutkaista, minkä takia on tullut virheitä. Kokonaisalojen suhteen poikkeamia löytyy ja ne johtuvat tulkinnasta mitä katoksia lasketaan kokonaisalaan. Yleisin tulkinta on, että auto- ja varastokatokset ja vastaavat lasketaan kokonaisalaan, mutta asuntoon liittyviä oleskelukatoksia ei lasketa. Yleensä nämä on kuitenkin laskettu oikein. Arkistotiedoissa on havaittavissa kirjavuutta laskentatavassa vaikka kerros- ja kokonaisalat ovat olleet eriteltyinä kautta aikain ja laskentaohjeet ovat olleet selvät.

Toimenpidelupien ja ilmoitusten hyöty on kyseenalainen, koska ilmoitusrakennelmien rajat asemakaava-alueella ovat 10 m² ja sen ulkopuolella 20 m² ja eivätkä nämä saa rakennustunnusta eikä niitä ajeta mihinkään rekisteriin. Sama ongelma on kerrosalattomissa katoksissa (toimenpidelupa), jonka takia esim. asemakaava-alueella olevat uudet katokset ovat ajamatta rekisteristä eteenpäin. Katoksien ja muiden rakennelmien osalta puuttuu rakennustunnuksia varsinkin haja-asutusalueen vanhoista rakennuksista, koska rakennuslupavaiheessa niitä ei ole katsottu rakennukseksi vaan rakennelmaksi, eivätkä ne ole silloin myöskään rakennusrekisterin kohde. Kyseisten rakennelmien puuttuminen rekisteristä on tietoaukko, joten jatkossa on ajateltu annettavan kyseisille rakennelmille ainakin sijaintipiste asemapiirustuksen perusteella, joten kunnan RHR:n tietokanta paranee tulevaisuudessa.

Näissä tapauksissa ilmoitusvelvollisuus on verovelvollisen, jonka pitäisi ilmoittaa kyseiset rakennelmat verottajalle, mutta huonosti he ovat niitä ilmoitelleet. Il-

moittamisesta huolimatta verottajalta ei tule tietoa VTJ:ään, eikä kunnan omaan RHR:iin eli verottajan rakennusrekisteri elää vähän omaa elämäänsä.

7.2 RHR:n neliöpoikkeamat

Ajantasaistettu rakennus- ja huoneistorekisteri osoittaa käytetyn rakennusoi-keuden, mikä on oleellista rakennusvalvonnalle uusia lupia myönnettäessä. Olemassa oleva rakennus lisätään rakennusvalvonnan pyynnöstä maaomai-suuden hallinnan paikkatieto puolelle, joka tekee lisäyksen. Luvattomassa ra-kentamisessa rakennus viedään rekisteriin luvan kautta, paitsi ennen vuotta 1990 rakennetut luvattomat talousrakennukset ja ennen vuotta 1958 rakennetut asuinrakennukset, loma-asunnot ja saunat, jotka lisätään rekisteriin ilman luvi-tusta.

Korjatut tiedot lisätään ensin kaupungin rakennusrekisteriin, jonka tieto lähete-tään RR6-tiedonsiirrolla rajapintaa pitkin VTJ:ään. Toinen vaihtoehto on, että päivitetty tieto toimitetaan maistraatille, joka päivittää tiedot VTJ:ään.

Kiinteistön omistajan oikeusturva virheellisten neliöiden oikeellisuudesta on kiin-teistön omistajalla, jonka tulee tarkastaa kiinteistöveropäätös. Jos on poik-keamia ja epäselvyyksiä, niin pyydetään selvitys rakennuksen omistajalta tai jopa käydään tekemässä tarkastustutkimus tontilla. Kun omistaja antaa luotet-tavan selvityksen neliöistä, korjaukset tehdään ilman muuta RHR:iin.

7.3 Täsmäytys RHR vs. verottajan tiedot

Lappeenrannassa on verrattu vuoden 2016 verottajan aineistoa kunnan raken-nusrekisteriin, vertailun on tehnyt Trimble. Vertailun tulokset ovat Excel-muodossa ja Trimble Locus-paikkatietoanalyysisovelluksessa. Lisäksi tuloksia voi selata rakennusrekisterin selailutoiminnolla, josta on kuva liitteenä (Liite 7.). Jos verottajalla ei ole rakennuksista PRT:sta, ne eivät ole mukana analyysissä.

Ongelmana on, että verottajan aineisto elää osittain omaa elämäänsä ja näin rakennuksia voi olla hieman vaikea kohdentaa rakennusrekisterin tietoihin, kos-ka esim. PRT puuttuu. Rakennusvalvonnassa rakennetun ympäristön tarkastaja tekee lähes päätoimisesti rekisterien vertailua Trimble Locus-analyysin avulla, joka vertaa verottajan ja RHR:n rekistereitä toisiinsa.

Nyt on keskitytty keskusta-alueen isoihin rakennuksiin, joiden tietoja korjataan skannattujen piirustusten avulla, joista saadaan kokonaisalat, tilavuudet ja kerrosalat. Tämän ansiosta rekisterien poikkeamien korjaus onnistuu hyvin ja verottajaa varten päivitetty rakennukset kerätään Excel-taulukkoon, joka lähetetään VRK:lle, joka poimii kyseiset rakennukset verottajalle.

7.4 Hyviä ominaisuuksia Trimble Locuksen käytössä ja kehitysvinkkejä

Uusien rakennusten rakennustiedot siirtyvät Trimble Locuksesta napin painalluksella VTJ:ään. Mahdolliset virheet rakennustiedoissa korjataan heti, jos tiedonsiirto ei onnistu muotovirheiden takia. Aikaisemmin virheet kokoontuivat virhelistalle, jotka korjattiin myöhemmin. Kaupungin rakennusrekisteriä voidaan myös hyödyntää laajasti eri paikkatietoanalyysissä.

Kehitysvinkkejä rakennusrekisterisovelluksen kehittämiseen ei varsinaisesti ole, mutta tiedonsiirrossa verottajan suuntaan olisi paljonkin kehitettävää, koska Excel-taulukosta olisi päästävää eroon. Kuntaliitto on vetänyt KTP-hanketta, jossa yhtenä ideana on, että tiedonsiirrot tapahtuisivat järjestelmien taustalla huomaamatta, eikä käyttäjän tarvitsisi niistä välittää. Tietenkin olisi hyvä, jos järjestelmä hälyttäisi automaattisesti, jos rekisterit eivät olisi yhteneväisiä.

8 Rekisterivertailu kahdesta korttelista

Rekisterivertailuun otettiin kaksi eri kortteliä, keskusta-alueen kortteli, joka sisältää asuin- ja liikehuoneistoja, sekä teollisuusalueen kortteli, jossa on yleensä tehty paljon laajennuksia. Teollisuusalueen kortteleista haluttiin saada selville, miten suuri osa laajennuksien ilmoittamisista on mennyt tiedot verottajalle asti. Kiinteistövertailussa vertailtiin tietoja RHR:n ja verottajan rakennusrekisterin välillä ja apuna käytettiin Trimble Locus-analyysia. Vertailuanalyysi on hyvä apuväline vertaillessa rekistereitä, mutta siitä puuttuu kuutiomäärien vertailu, jota käytetään määrittäessä teollisuus- ja myymälärakennuksien verotuksen perusarvoa, sekä rakennukset, joista ei ole verottajalla PRT:sta.

8.1 Teollisuusalueen kortteli

Teollisuusalueen kortteliin kuului 13 eri rakennusta, joiden pinta-alat ja tilavuudet olivat useita tuhansia neliö- ja kuutiometrejä. Muita eroavuuksia laajennusten osalta ei löytynyt kuin yksi pieni 56 m²:n vuonna 2014 tehty laajennus, josta ei ollut mennyt tietoa verottajalle asti. Muita eroja löytyi yhdestä rakennuksesta, jonka kokonaisala oli 112 m² suurempi RHR:ssä kuin verottajan tiedoissa, mutta tilavuuksissa ei ollut eroja kyseisissä rakennuksissa ollenkaan.

8.2 Keskusta-alueen kortteli

Keskusta-alueen kortteliin kuului 6 eri rakennusta, 5 kerrostaloa ja yksi liikemyymälä / asuinrakennus. Eroavuuksia kokonaisaloissa oli kerrostalojen osalta kahdessa rakennuksessa, joista toisesta puuttui autotallikerros kokonaan (640 m²) ja toisessa oli kokonaisala 66 m² suurempi RHR:ssä kuin verottajan tiedoissa.

Myymäla- / asuinrakennus kiinteistöllä sen sijaan oli eroavuuksia todella paljon. Luvussa 5.1 mainitaan, että rakennus arvostetaan pääsääntöisesti sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, mutta mikäli rakennuksella on useita käyttötarkoituksia ja huomattava osa siitä on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. Tässä rakennuksessa on tehty rakennusten eri osien arvostaminen erikseen ja ehkä sen takia on tullut virheitä eri rekisterien välille. Eroavuuksia on kerros- ja kokonaisaloissa sekä tilavuuksissa, joita ei ole eritelty RHR:ssä eri rakennuksien osille, vaan löytyy vain kokonaistilavuus koko rakennuksesta. Rakennuskuvistakaan ei ole apua tässä tapauksessa, koska ne ovat niin huonot ja puutteelliset, että tässä tapauksessa joudutaan pyytämään selvitys rakennuksen omistajalta ja mahdollisesti on käytävä tekemässä tarkastustutkimus tontilla.

9 Omat kokemukset RHR:n ylläpidosta

Omat kokemukset RHR:n ylläpidosta olen saanut viime kesän aikana, kun olin töissä Lappeenrannan rakennusvalvonnassa. Rakennetun ympäristön valvonnassa oli muutamia tapauksia, joissa rakennuslupa oli mennyt vanhaksi, mutta

kyseiset laajennukset oli kuitenkin tehty valmiiksi asti. Kyseisissä kohteissa ei ole tehty aloitusilmoitusta eikä mitään katselmuksia, joten laajennuksen tiedot eivät ole päivittyneet mihinkään rekistereihin ja kiinteistön rakennusoikeuskin on väärin, koska kerrosalaa on tullut lisää.

Toinen mieleenpainuva tapaus oli, kun kävin Rakuunanmäen aluetta läpi vertaamalla RHR:n ja verottajan tietoja. Verottajalla puuttui kyseisestä alueesta aika monesta rakennuksesta PRT. Sen johdosta oli äärimmäisen hankalaa saada kohdistettua rakennuksia oikeille paikoilleen kiinteistöille, koska lupa-arkiston kuvat ovat osin aika puutteellisia ja kiinteistöillä oli useita suurin piirtein samankokoisia rakennuksia. Myös rekistereissä oli aika paljon eroavaisuuksia ainakin pinta-alojen suhteen kyseisellä alueella.

Kolmas mielenkiintoinen tapaus oli, kun eräälle rakennukselle oli tullut vahingossa kaksi rakennustunnusta, vaikka oli kyse samasta rakennuksesta. Kyseisessä rakennuksessa oli alkuperäisiin suunnitelmiin tullut suuria muutoksia, jolloin oli haettu uusi lupa. Tämä lupa oli kirjattu Trimble Locus-lupajärjestelmään ”uusi rakennus”-lupana, vaikka se olisi pitänyt tehdä muutoslupana. Näin ollen kyseisestä rakennuksesta on virheellisesti tullut kaksi rakennusta ja verotuskin on toteutunut melkein tuplana. Vastuuhan on kuitenkin verovelvollisella, jonka pitää tarkistaa verotiedot, että ne ovat oikein. Tämän tapauksen virheellisyydet on ilmoitettu kiinteistön omistajalle, joka voi tehdä veronoikaisuvaatimuksen verottajalle.

10 Haastattelututkimuksen tuloksia muilta kunnilta

Tarkoitus oli haastatella Etelä-Karjalan kaikki kunnat, mutta kiireiden ja pitkien sairaslomien vuoksi sähköpostihaastatteluun osallistuivat vain Lappeenranta ja Imatra.

Imatralla on käytössä Fakta-kuntarekisteri, jossa ylläpidetään mm. RHR:ä ja käsitellään rakennuslupia sekä Lupapiste-ohjelmalla haetaan rakennuslupia. Imatran kaupunki on kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella, johon kunta antaa rakennusten sijaintitiedot ja koordinaatit. VTJ:n rakennustietoja ylläpitää VRK, kunnalla on VTJ:n selaajarooli ja rakennustietojen ilmoituslupa.

Järjestelmien konversioajoissa on tullut virheitä rakennusten sijaintitietoihin (koordinaatteihin), sijaintikiinteistöissä ja osoitteissa sekä rakennuslupien sisällyksessä.

10.1 Puutteet ja ongelmakohdat

Kerros- ja kokonaisalan tulkinnassa on tullut suuria vaihteluja riippuen laskijasta ja niitä ei ole eritelty kaikissa rakennuksissa. Kokonaisalaksi on esim. laskettu katosten osuus.

Toimenpidelupien ja ilmoitusten perusteella on tehty isojakin rakennelmia kulloinkin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaan. Nämä rakennelmat eivät ole saaneet rakennustunnusta, niistä ei lasketa kerrosalaa, eikä niitä pidetä rakennuksina, joten niistä ei mene tietoa VRK:lle. Imatra ei kuitenkaan pidä näitä ongelmallisina, koska rakennusjärjestyksessä määritellään, milloin lupa tai ilmoitus tarvitaan. Imatralla ei seurata, ilmoittavatko verovelvolliset rakennelmistaan verottajalle.

Myös osalta vanhoista rakennuksista puuttuu PRT (ennen vuotta 1948 rakennetuilla) sekä joskus esiintyy luvatonta rakentamista.

10.2 RHR:n neliöpoikkeamat

Imatralla on hankittu vuonna 2014 VRK:n RHR, jolla on korvattu vanha rakennusrekisteri. Samalla on otettu käyttöön PRT.

Olemassa olevan rakennuksen tietoja korjataan lupakäsittelyn yhteydessä, kun havaitaan poikkeamia, rakennuksen käytetty rakennusoikeus määritellään lupakohtaisesti. Jos rakennukseen kohdistuu muutos- tai laajennuslupa

- rakennus lisätään kunnan rakennusrekisteriin =>
- ilmoitus maistraattiin, joka lisää rakennuksen VTJ:ään ja antaa PRT:n, joka lisätään kunnan omaan rekisteriin =>
- sen jälkeen muutos tai laajennus voidaan liittää rakennukselle
- puuttuva rakennus lisätään kunnan ja VRK:n rekisteriin tiedossa olevilla tiedoilla.

Kiinteistön omistajan oikeusturva virheellisten neliöiden oikeellisuudesta on kiinteistön omistajalla, jonka tulee tarkastaa kiinteistöveropäätös. Pinta-alatietoja tarkistetaan pyydettäessä ja ne korjataan rekistereihin.

10.3 Täsmäytys RHR vs. verottajan tiedot

Vuonna 2017 on Imatralla tehty Sito Oy toimesta kiinteistöveroselvitys kunnan ja verottajan rakennustietojen vertailusta, jonka tuloksena verottajalta puuttui yli 500 kpl rakennuksia (oli PRT), joiden tiedot on lähetetty VRK:lle. Lisäksi tuloksissa oli reilu sata rakennusta, jolta puuttui kokonaisala kunnan RHR:stä sekä 960 rakennusta (voi olla laajennuksia / purettuja), jotka puuttuvat kokonaan kunnan RHR:stä.

10.4 Hyviä ominaisuuksia omista järjestelmistä ja kehitysvinkkejä

Imatralla käytössä olevalla Lupapiste-ohjelmalla on sähköisen arkiston pysyvässäilytyslupa, jolloin paperisia asiakirjoja ei enää tarvitse uusissa luvissa.

Kehitysvinkkejä rakennusrekisterisovelluksen kehittämiseen ei varsinaisesti ole, mutta verottajalla, VRK:lla ja kunnalla on kaikilla omat rekisterinsä, joissa eri tiedot samoista rakennuksista. Pitäisi olla yksi yhteinen rekisteri, jota kaikki käyttäisivät. Rakennukset ja rakennelmat tulisi erottaa toisistaan, koska lain-säädännöllisesti, kaavallisesti ja rakennusoikeudellisesti luokitellaan eri tavalla.

11 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön aloittamisessa oli suuria vaikeuksia, koska tarkoitus oli haastatella kaikki Etelä-Karjalan rakennusvalvonnat henkilökohtaisesti, mutta henkilöiden tavoittaminen puhelimitse saatikka henkilökohtaisesti oli todella haastavaa aikataulullisesti. Niinpä päädyin siihen tulokseen, että suoritetaan haastattelu vain sähköpostimuodossa, ja siihen osallistuivat vain Lappeenrannan ja Imatran rakennusvalvonnat. Ehkä haastattelun kysymykset olivat hieman raskastekoisia, koska monivalintakysymyksiä ei ollut ollenkaan.

Itse työn tekemisessä oli suuri etu siitä, että olin ollut töissä rakennusvalvonnassa, joten ohjelmistot olivat tuttuja ja osasin niitä käyttää. Työn aiheen valin-

nassa oli muutama vaihtoehto, mutta valitsin kiinteistörekisterin ylläpidon kehittämisen, koska aihe oli mielenkiintoinen.

Ajantasaistettu RHR on todella tärkeä uusien rakennuslupien myöntäessä, koska sen perusteella nähdään suoraan käytetty rakennusoikeus (kerrosala). Tällöin rakennuslupavalmistelu on sujuvaa ja nopeaa, koska ei tarvitse tarkistaa käytettyä rakennusoikeutta, kun voi luottaa RHR:n tietoihin. Osittain puutteellisten skannattujen arkistokuvien vuoksi tarkastaminen on hidasta ja työlästä, koska kuvia pitää etsiä arkistoista.

Tyypillinen rakennelma, joka ei ole kerrosalaa, on pieni vaja, pientalon autokatos tai – talli, muuri, aita, laiturit, pergola, huvimaja, masto, muistomerkki ja jätekatot. Tämäläiset rakennelmat ovat yleensä toimenpideluvalla tehtyjä rakennelmia ja niiden rakentamiseen vaikuttaa kaavamääräykset sekä rakennusjärjestys. Lisäksi on olemassa pieniä kevyitä rakennelmia ja pienehköjä laitoksia, jotka eivät ole toimenpideluvan varaisia, esimerkiksi jakokaapit. (22.)

Kiinteistöverotuksen näkökulmasta kyseiset rakennelmat ovat ongelmallisia, koska kiinteistövero koskee pääsääntöisesti kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia, jos sen pinta-ala ylittää 5 m². Toimenpideluvilla ja ilmoituksilla tehdyt kerrosalattomat rakennelmat puuttuvat kokonaan RHR:stä ja se on todellinen tietoaukko, koska nämäkin rakennelmat kuuluvat kiinteistöverotuksen kohteisiin. Lisäksi muutostyökohteet, jotka eivät tarvitse rakennuslupaa (esim. vesikatteen materiaalin muuttaminen), jäävät kokonaan huomioimatta rakennusrekistereistä, vaikka niiden vaikutus verotuksessa on rakennuksen arvoa korottava vaikutus. Verovelvollisen pitäisi nämäkin muutokset ilmoittaa verottajalle, mutta siitä huolimatta RHR jää näitä tietoja vajaaksi.

Rakennuslupaa vaativista kohteista eli uusista rakennuksista, laajennuksista ja uudelleen rakentamiseen verrattava muutos, joista tehdään RH1-ilmoitus, ei ole yleensä eroavuuksia RHR:n ja verottajan rakennusrekisterin välillä, kuten luvussa 9 oleva kiinteistövertailu osoitti.

11.1 Kehitysehdotuksia

Pieniä parannuksia Trimble Locus-lupajärjestelmään voisi tehdä ehkäisemään ns. tuplaverotusta, joka on mainittu luvussa 10. Kun lupa kirjataan Trimble Locus-lupajärjestelmään ”uusi rakennus”-lupana, ohjelma voisi kysyä esimerkiksi: ”oletko varma, että tämä on uusi rakennus”. Toinen esiin tullut muutos voisi olla, kun tehdään RR6-ilmoituksia (muutos RHR:ssä) VRK:lle, ilmoitukseen lisättäisiin muutoshistoria sivu, josta ilmenisi, mitä muutoksia on tehty ja kuka on tehnyt kyseiset muutokset.

Kolmantena kehitysehdotuksena on, että alettaisiin antaa PRT kaikille rakennelmille, jotka ovat yli 5 m², jos joskus lainsäädäntö muuttuu ja nämäkin rakennelmat saisi ajettua VRK:sen rakennusrekisteriin. Lisäksi näin tehtäessä luvattoman rakentamisen ilmitulo olisi todennäköisempää.

11.2 Toimintamalli RHR:n parantamiseen Lappeenrannassa

Uusissa rakennusluvissa asemapiirustuksessa pitää olla kaikki rakennukset ja rakennelmat oikeilla paikoillaan ja mittakaavassa sekä rakennusten kerros- ja kokonaisalat ja tilavuudet eriteltyinä, ainakin niissä luvissa, joihin kohdistuu kerrosalan lisäys. Nämä kuvat pitää skannata, kunnes saadaan sähköinen lupaarkistointi Lappeenrantaan. Lisäksi tulisi tarkistaa ainakin ortoilmakuvista, onko kaikki rakennukset ja rakennelmat laitettu lupakuviin.

Vanhoista rakennuksista tehtävät ilmoitukset VRK:lle tapahtuu niin kuin tähänkin asti Excel-taulukolla. Rakennusvalvonnassa rakennetun ympäristön tarkastaja tekee rekisterien vertailua Trimble Locus-analyysin avulla, jota käytetään hyödyksi jatkossakin. Tällä hetkellä on keskitytty keskusta-alueen isoihin rakennuksiin ja seuraavat kohteet voisivat olla isot myymälärakennukset sekä isot teollisuusaluekorttelit (esim. Kaukas).

Luvussa 5 on tiedot yleisimmistä rakennuksien verotusarvojen laskemishojeita, koska pitää tietää, korjataan kuutioita vai neliöitä ja mitkä tilat lasketaan kokonaisaloihin. Tarkempia tietoja eri rakennustyypeistä saa verottajan syventävistä vero-ohjeet-sivuilta (Lähde 13).

12 Jatkokehitystarpeet

Mahdollisissa epäselvissä tapauksissa vanhoista rakennuksista (jos rakennuskuvat ovat huonot ja puutteelliset) joudutaan pyytämään erillinen selvitys rakennuksen omistajalta, kun korjataan RHR:n tietoja. Näihin tapauksiin voisi tehdä valmiin, selkeän ja helppokäyttöisen pohjan, joka käy kaikille rakennustyypeille.

Rakennushankeilmoitukset voisivat olla tarkempia sen suhteen, mitä tietoja siihen voisi laittaa, koska verottajalle ei mene tietoa kaikista vanhojen rakennusten muutostöistä, jotka kuuluvat perusparannuksiin ja koska osa tehdään toimenpideluvilla ja ilmoituksilla. Verohallinnolla ei ole käytännössä resursseja tutkia jokaista ”muu muutostieto”-tapausta, jotka tulevat heille, koska sähköisestä ilmoituksesta ei saada mitään infoa muutoksen luonteesta.

Tulevaisuudessa pitäisi olla tasapuolinen ja paikkaansa pitävä yksi rakennusrekisteri, jota kaikki käyttäisivät (VRK, verottaja, maistraatti ja kunta). Tähän rekisteriin olisi lisätty kaikki rakennukset sekä rakennelmat, jotka kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin ja ne olisivat merkitty PRT:lla. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että rakennelmat voitaisiin ajaa rekisteriin pelkän kokonaisalan perusteella.

Lähteet

1. Lainsäädäntö ja ohjeet maankäytössä ja rakentamisessa 2017. Ympäristöministeriö. http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet. Luettu 16.10.2017.
2. Suomen rakentamismääräyskokoelma 2016. Ympäristöministeriö. <http://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>. Luettu 16.10.2017.
3. Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999. Finlex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Luettu 14.10.2017.
4. Rakentamismääräyskokoelman mittava uudistus 2013–2017 valmis. Tiedote 2017 Ympäristöministeriö. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Rakentamismaarayskokoelman_mittava_uudis\(45560\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Rakentamismaarayskokoelman_mittava_uudis(45560)). Luettu 13.1.2018.
5. Maankäyttö ja rakentaminen, rakentamisen ohjaus 2013. Ympäristöministeriö http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Rakentamisen_ohjaus. Luettu 14.10.2017.
6. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys. <http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Rakennusjarjestys.pdf>. Luettu 4.11.2017.
7. Meuronen, J. Tarkastusinsinööri. Lappeenrannan kaupunki, rakennusvalvonta. Haastattelu 23.11.2017.
8. Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Ympäristöministeriön raportteja 9/2015. <http://www.ym.fi/download/noname/%7B25F0EB2E-5A5C-46BE-9BE2-FF40D2A77DD8%7D/117090>. Luettu 15.10.2017.
9. Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. SUOMEN YMPÄRISTÖ 1 | 2014 Ympäristöministeriö. Rakennetun ympäristön osasto 2014. ISBN 978-952-11-4265-9 (PDF). https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/42827/SY_1_2014.pdf?sequence=2. Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Luettu 10.11.2017.
10. Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Media Oy. 726 s. ISBN 978-952-14-2449-6.
11. Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2016. Verohallinto. https://www.vero.fi/tietoaverohallinnosta/verohallinnon_esittely/uutiset/uutiset/2016/verohallinnon_tilastoja_kiinteistoveron/. Luettu 13.1.2018.
12. Kiinteistöverolain soveltamisohje. Verohallinto 2017. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteistoverolain_soveltamisohj4. Luettu 11.11.2017.

13. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Verohallinto 2017.
https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteis-tojen_arvostaminen_kiinteistove2/. Luettu 11.11.2017.
14. Keskeneräisen rakennuksen valmiusaste vaikuttaa veroon. Verohallinto 2017.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/keskenerainen-rakennus-ja-valmiusaste/>. Luettu 14.1.2018.
15. Niskakangas, H. 2011. Veropolitiikka. Helsinki: WSOYpro Oy. 153 s. ISBN 978-951-0-38454-1.
16. Kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen uusi ilmoittamis- ja toimit-tamismenettely. Verohallinto 2014.
https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48398/kiinteisto-verotuksen_perusteena_olevien2/. Luettu 11.11.2017.
17. Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteis-ta. Finlex 2015.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151426>. Luettu 11.11.2017.
18. Väestötietojärjestelmä. Väestörekisterikeskus 2018.
<https://vrk.fi/vaestotietojarjestelma>. Luettu 13.1.2018.
19. Diplomityö Ruokonen M. 2017. Rakennustietokannan parantamisen vaiku-tus kiinteistöverotuloihin Kouvolan kaupungissa. Saatu 19.10.2017.
20. Gren, J. Kaakkois-Suomen verotoimisto/Lappeenrannan toimipiste. Sähkö-postikysely muutostöistä 23.11.2017.
21. Väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus. Väestörekisterikeskus 2018.
<http://vrk.fi/vaestotietojarjestelman-pysyva-rakennustunnus>. Luettu 24.2.2018.
22. Rakennusoikeutta vai kerrosalaa? 14.1.2016 Helsingin rakennusvalvonta Juha Veijalainen (Pentti J. Saavalainen) esitelmä.
https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Rakennusoikeutta_vai_kerrosalaa.pdf. Lu-ettu 18.3.2018.

Liite 1. Sähköpostihaastattelun kysymykset

1. Mitä rekisterejä ja ohjelmistoja teillä on käytössä?
2. Kumpi toimii rekisterinpitäjänä, valtio vai kunta?
3. Onko kaikilla rakennuksilla pysyvää rakennustunnusta? Minkälaisia puutteita löytyy (katokset ym. haja-asutusalueet)?
4. Miten olemassa olevat rakennukset viedään rekisteriin (luvan kautta tms.)?
5. Onko tietojärjestelmien mahdollisissa konversioajoissa tullut virheitä aineistoon?
6. Onko suoritettu täsmäytystä? (rakennus- ja huoneistorekisteri vs. verottajan tiedot) jos on niin milloin? Mitä ohjelmistoja tai palveluja siinä on käytetty? Onko tutkittu miten se on onnistunut?
7. Katosten käsittelytavat kiinteistöveron osalta (ilmoittavatko katosten omistajat katoksistaan valtiolle)?
8. Koetteko ongelmana toimenpideluvat / ilmoitukset ja minkä takia?
9. Miten hoidetaan valtiolle ilmoitettavien toimenpideluvan varaisten rakennusten ilmoitusrajat silloin, kun koko on valtion rajan ja rakennusjärjestyksen rajan välisellä alueella (rakennusjärjestyksen alarajat vaihtelevat esim. 10–20 m² ja valtiolla 5 m²:n raja => 5–10/20 m² kokoisten rakennusten ilmoittaminen)?
10. Mitä käytännön ongelmia on havaittu kerrosalan ja kokonaisalan laskennan välillä (onko niitä edes eritelty vanhoissa rakennuksissa, vai onko käytetty samoja lukuarvoja)?
11. Minkälaisia laskentapoikkeamia on havaittu kokonaisalan suhteen?
12. Miten neliöpoikkeamat ratkaistaan, kun havaitaan eroja valtion, kunnan ja olemassa olevan rakennuskannan välillä (voi olla kolme eri neliömäärää) ja miten ne käytännössä korjataan valtion ja kunnan tietoihin?
13. Miten toimii kiinteistön omistajan oikeusturva mm. neliöiden määrityksessä, kuka vastaa rekisterissä olevien neliöiden oikeellisuudesta?
14. Mitä hyviä ominaisuuksia järjestelmänne käytössä on havaittu?
15. Olisiko rakennus- ja huoneistorekisterin kehittämiseen jotain muita hyviä vinkkejä?

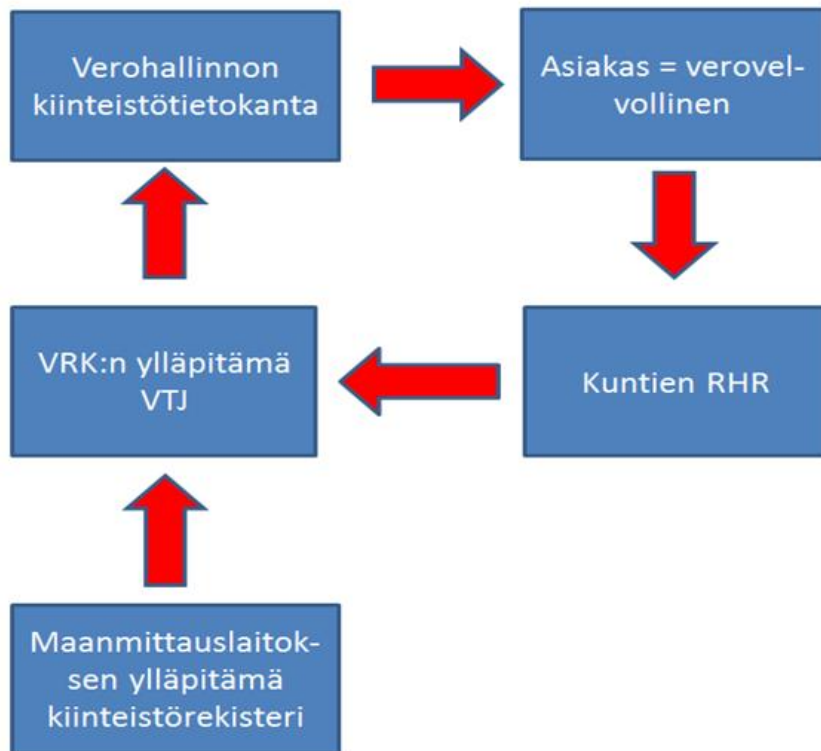
Liite 2. Merkittävimpien peruskorjaustoimenpiteiden rakennuksen arvoa korottava vaikutus

Toimenpide	Vaikutus prosenttiyksikköinä
<p>Keskuslämmitys putkistoinen uusittu.</p> <p>Keskuslämmityslaitteiston lämmönlähteen (öljylämmityskattilan, kaukolämmön lämmönvaihtimen, ilmavesilämpöpumpun, maalämpöpumpun tms.) uusiminen ilman siihen liittyvän lämmitysputkiston uusimista ei vaikuta ikäalennusten määrään.</p>	5 %
Vesijohtolaitteet uusittu.	5 %
<p>Viemärintilalaitteet uusittu.</p> <p>Vesi- ja viemäriputkien kunnostaminen pinnoittamalla tai sukittamalla rinnastetaan putkien uusimiseen.</p>	5 %
<p>Sähkölaitteet uusittu.</p> <p>Rakennukseen kiinteästi asennetut sähköjohdot, -asiat ja -katkaisijat uusittu.</p>	5 %
Asennettu koneellinen ilmastointi.	5 %
Ovet uusittu.	1 %
Ikkunat uusittu.	6 %
<p>Vesikate uusittu.</p> <p>Pelkkä katon maalaus tai tiilikaton pintakäsittely ei vaikuta ikäalennukseen.</p>	3 %
<p>Ulkoseinien pinnoitteet uusittu.</p> <p>Ulkoseinien laudoitus tai muu pinnoite uusittu. Pelkkä maalaus ei vaikuta ikäalennukseen.</p>	2 %
<p>Ulkopuolinen lisäeristys.</p> <p>Ulkoseinien lämpö- eli eristerappauksessa kiinnitetään eristelevy ulkoseinään ja sen päälle tehdään ruiskurappaus. Toimenpiteessä on siten kyse sekä peruskorjauksesta (pinnoitteen uusiminen) että perusparannuksesta (lisäeristys). Toimenpiteen yhteisvaikutus 10 %</p>	8 %

Liite 3. Rakennushankelomakkeiden sisältö

- Rakennushankeilmoitus (RH1): mm. rakentamistoimenpiteen (uusi rakennus, laajennus, uudelleen rakentamiseen verrattava muutos, muu muutostyö), toimenpiteen laji, rakennuksen tilavuudet ja kerrosalat, rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus, kantavien rakenteiden pääasiallinen rakennusaine, lämmitystapa, liittymät verkostoihin, rakennuksen varusteet, omistajan tiedot ja omistajalajin.
- Rakennushankeen huoneistotiedot (RH2): huoneistotiedot uusista ja laajentamisen tai muutostöiden yhteydessä muuttuvista asuinhuoneiston tiedoista.
- Rakennushanketietojen korjausilmoitus (RH3): korjataan väestötietojärjestelmään jo Rakennushankeilmoituksella (RH1) tai Rakennusvaiheilmoitus (RH5) ilmoitettua tietoa.
- Huoneistotietojen korjausilmoitus (RH4): huoneistotietojen korjausilmoitus, korjataan tietoa jotka on lähetetty RH2:lla VTJ:ään.
- Rakennusvaiheilmoitus (RH5): lomakkeella ilmoitetaan rakennushankeen aloittaminen, valmistuminen, raukeaminen tai sille myönnetty jatkoaika.
- Ilmoitus rakennuksen poistumasta (RK9): lomakkeella ilmoitetaan rakennuksen fyysinen poistuminen rakennuskannasta (purkaminen, tuhoutuminen).

Liite 4. Uusien rakennushankkeiden tietojen siirtyminen kunnilta Verohallinnolle ja asiakkaiden tarkistettavaksi



Liite 5. Vanhojen rakennuksien muutetut tiedot ilmoittamislomake VRK:lle

Toimeksianto Väestötietokeskukselle:

Toimittakaa Verohallinnolle seuraavien rakennusten tiedot väestötietojärjestelmästä

OHJEET TAULUKON TÄYTTÄMISEKSI

Merkitse tähän taulukkoon joko:

- a) rakennukselle väestötietojärjestelmästä annettu pysyvä rakennustunnus; *TAI*
- b) rakennuksen ns. perinteinen rakennustunnus (kiinteistötunnus *JA* 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 sarakeeseen 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: *TILAUS, Täydennyspoiminta, Verohallinnon kiinteistötiedot.*
(Aineiston toimitus VTJ:stä Verohallinnolle on kunnalle maksuton.)

Kunnassa täytettävä taulukko:

KUNNAN NIMI

<kirjoita tähän>

Yhteyshenkilön nimi

<kirjoita tähän>

Virka-asema

<kirjoita tähän>

Puhelinnumero

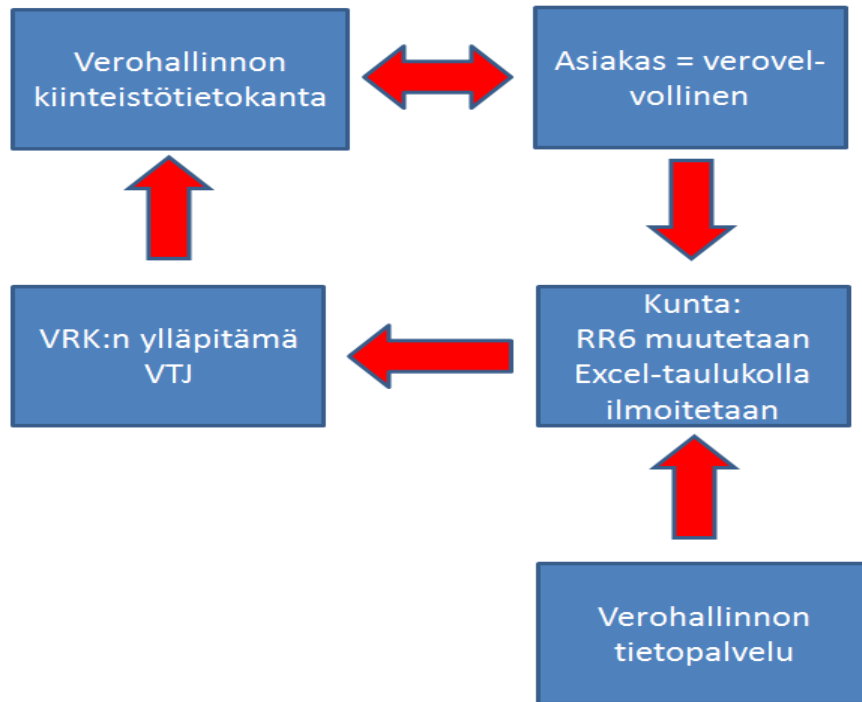
<kirjoita tähän>

Sähköpostiosoite

<kirjoita tähän>

Pysyvä rakennustunnus	TAI Kiinteistötunnus	JA Rakennusnumero
<tähän ensimmäinen tunnus>		
<tähän toinen tunnus>		
<kolmas tunnus>		
<neljäs>		
<jne...>		

Liite 6. Vanhojen rakennusten osalta kunta tekee muutoksen VJT:hin ja ilmoittaa muutoksesta Excel-taulukolla VRK:lle, joka toimittaa tiedon Verohallinnolle. Kunta saa myös itse kiinteistötietoja suoraan Verohallinnolta



Liite 7. Trimble Locus rakennusrekisterin selailun valikko

Rakennusten selailu

Tunnus Lupa Omistaja Osoite Ominaisuus Kysely

Kysely: Kokonaisala puuttuu tai on pienempi kuin kerrosala - päivitys kerrosalasta (Trimble 21.12.2016)

Huomautus

- _Luparak, joilla valmpvm, mutta lupa ei valmis
- _Rakennus katselmuspäivän mukaan
- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalla rakennuksella 40-60 m2 pienempi kokonaisala (Trimble)
- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalla rakennuksella 60-120 m2 pienempi kokonaisala (Trimble)
- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalla rakennuksella vähintään 120 m2 pienempi kokonaisala (Trimble)
- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalta puuttuvat rakennukset kokoala 300-460 (Trimble)
- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalta puuttuvat rakennukset kokoala 460-1040 (Trimble)

Pysyvä raken

- _Vertailuanalyysin mukaan verottajalta puuttuvat rakennukset kokonaisala väh. 1040 m2 (Trimble)
- Aloittamattomat rakennukset 3v luvasta
- Fix Rakennuksen koordinaatit päivitetään - poikkeaa yli 10 m kartalla ja rakennuksella
- Fix Rakennuksen tila muutetaan puretuksi, käytössä olo 6,7 tai 8
- Fix Rakennukset joilla useita karttapisteitä
- Fix Kerrosala kopioidaan myös Kerrosala2-kenttään
- Kartalla olevat puretut rakennukset
- Keskeneräiset rakennukset kerrosalan mukaan, ei valmistuspäivää
- Rakennukset jotka ilmoitettu verottajalle
- Rakennukset kerrosalan mukaan, ei valmistuspäivää
- Rakennukset käyttötarkoituksella ja huoneistomerolla
- Rakennukset rekisterin tilan mukaan
- Rakennukset tietyllä kerrosalalla
- Rakennukset, joiden kiinteistö on lakannut
- Rakennukset, joilla on duplikaattihuoneistoja asuinhuoneistoissa
- Rakennukset, joilla on duplikaattihuoneistoja toimitiloissa
- Rakennukset, joilla on duplikaattiosoitteita
- Rakennukset, joilta puuttuu PRT (Trimble 16.4.2015)
- Rakennukset, joissa ei ole asukkaita
- Rakennus käyttötarkoituksella
- Rakennustunnus mahdollisesti muuttunut päivän n jälkeen
- Samalla tunnuksella ja olotilalla useita rakennuksia (Trimble 16.4.2015)
- Tekla(15.12.2010) Luparakennus (keskenr.) jonka koordi. (+ -5m) löytyy valmis rak eri tunnuksella
- Tekla(15.12.2010) Luparakennus ei voimassaolevalla kiinteistöllä

Omistaja Osoite

Hae