

Veli-Matti Leinonen

Maapohjan kiinteistöveroitus Jyväskylän kaupungissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

3.9.2015

| | |
|--|---|
| Tekijä Otsikko | Veli-Matti Leinonen Maapohjan kiinteistöverotus Jyväskylän kaupungissa |
| Sivumäärä Aika | 31 sivua 3.9.2015 |
| Tutkinto | insinööri (AMK) |
| Tutkinto-ohjelma | maanmittaustekniikka |
| Ohjaajat | lehtori Jaakko Sirkjärvi toimitusinsinööri Marjo Lohikainen |
| <p>Insinööriyön aiheena on tutkia Jyväskylän kaupungin maapohjan kiinteistöverotietojen tarkastamisen tarpeellisuutta. Tutkimusalueena on rajattu alue Korpilahden entisen kunnan asemakaava-alueelta. Korpilahti on liitetty Jyväskylään kuntaliitoksessa vuonna 2009.</p> <p>Työn tavoitteena on saada dokumentoitua tietoa siitä, kuinka paljon tutkimusalueen maapohjan verotietojen virheet vaikuttavat alueen kiinteistövero määrään, korjata havaitut virheet sekä kehittää kaupungin ja verottajan välistä toimintaa. Tutkimus suoritetaan vertailemalla kaikkia alueen maapohjan verotukseen vaikuttavia tietoja (pinta-ala, käyttötarkoitus, rakennusoikeus) verottajalla oleviin kiinteistöverotietoihin.</p> <p>Tutkimus osoitti, että vaikka kiinteistöiden verotiedoissa olikin paljon virheitä, niiden taloudellinen vaikutus jäi kuitenkin pieneksi. Tämä johtui Korpilahden alhaisesta VTT:n määrittämästä aluehinnasta, jonka perusteella kiinteistövero lasketaan. Kun aluehinnat päivitetään vastaamaan nykyistä hintatasoa, vaikutukset ovat kuitenkin suuremmat. Tutkimus osoitti myös, että verotietojen korjaaminen kannattaa aloittaa kallis hintaisella alueella olevista rakennusoikeuden perusteella laskettavista kiinteistöistä.</p> | |
| Avainsanat | kiinteistövero, maapohjan kiinteistövero |

| | |
|---|---|
| Author Title | Veli-Matti Leinonen Real estate land taxation in the city of Jyväskylä |
| Number of Pages Date | 31 pages 3 September 2015 |
| Degree | Bachelor of Engineering |
| Degree Programme | Land Surveying |
| Instructors | Marjo Lohikainen, Cadastral Surveyor Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer |
| <p>The Bachelor's thesis investigated the validity of the real estate taxation in the city of Jyväskylä, with the focus on land taxation over building taxation. The sample area was attached to city of Jyväskylä in 2009.</p> <p>The final year project had three purposes: to find out how much the incorrect information the tax authorities might have affect real estate land taxation, correct the information, and improve the cooperation between the tax authorities and employees of the city. The survey was carried out by comparing the tax authorities' land taxation information to the correct land taxation information in the city's database.</p> <p>The survey showed that even though there were a lot of flaws in the land tax information, it did not affect the tax income very much due to the low taxing price used in calculating the real land tax. Once the prices are updated to the present land price levels in the area, the effect is higher. Furthermore, the corrections to the land tax values should first be done in areas where the tax is calculated on the basis of the permitted building volume and where the tax value is high.</p> | |
| Keywords | real estate tax, land taxation |

Sisällys

Lyhenteet ja käsitteet

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Jyväskylän kaupungin maankäyttö | 2 |
| 3 | Kiinteistöveroitus ja kiinteistön arvostaminen | 2 |
| 3.1 | Kiinteistöverolaki | 2 |
| 3.2 | Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero | 3 |
| 3.3 | Kiinteistön arvostaminen | 4 |
| 3.3.1 | Kiinteistön maapohjan verotusarvo | 4 |
| 3.3.2 | Tonttintahintakartta ja arviointiohjeet | 5 |
| 4 | Tutkimuksen lähtötiedot | 6 |
| 4.1 | Tutkimuksen kohde | 6 |
| 4.2 | Tutkimusalueen valintaperusteet ja tarkempi aluerajaus | 7 |
| 4.3 | Tutkimuksesta pois jätetyt kiinteistöt | 8 |
| 4.4 | Verohallinnon lähtötiedot | 9 |
| 4.5 | Kunnan paikkatietojärjestelmä Trimble Locus | 9 |
| 5 | Maapohjan veromäärään vaikuttavat tekijät | 10 |
| 5.1 | Asemakaava | 10 |
| 5.2 | Käyttötarkoituksen vaikutus verotukseen | 10 |
| 5.3 | Verotettavat ja verosta vapaat kiinteistöt | 10 |
| 5.4 | Katualueiden verotus | 11 |
| 5.5 | Kiinteistön maapohjan veromäärän laskenta | 12 |
| 5.5.1 | Verotusarvot Jyväskylän kaupungilla | 12 |
| 5.5.2 | Korpilahden aluehinnat | 13 |
| 5.5.3 | Haja-asutusalueen alennuskaava | 14 |
| 5.6 | Kiinteistön veromäärän laskenta | 15 |
| 5.6.1 | Jyväskylän kaupungin kiinteistöveroluettelon käyttäminen | 15 |
| 5.6.2 | Pinta-alan mukaan laskettavan AO-tontin kaava | 16 |
| 5.6.3 | Rakennusoikeuden mukaan laskettavien tonttien kaava | 16 |
| 5.6.4 | Laskenta verotusarvon avulla | 17 |
| 5.6.5 | Muuta huomioitavaa veromäärän laskennassa | 17 |
| 5.6.6 | Tilalla useita eri käyttötarkoituksia | 17 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6 | Tutkimuksen suorittaminen | 18 |
| 6.1 | Kiinteistöjen pinta-ala, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus | 19 |
| 6.2 | Veroluettelon muokkaaminen tutkimusta varten | 20 |
| 6.3 | Tekniset ongelmat | 20 |
| 6.4 | Verotuksesta puuttuvat rakennukset | 21 |
| 7 | Tulokset | 21 |
| 7.1 | Pinta-alan mukaisesti verotettavien kiinteistöjen virheet | 21 |
| 7.2 | Pinta-alan virheen vaikutus kiinteistön veromäärään | 22 |
| 7.3 | Rakennusoikeuden mukaisesti verotettavien kiinteistöjen virheet | 23 |
| 7.4 | Rakennusoikeuden virheen vaikutus kiinteistön veromäärään | 24 |
| 7.5 | Maapohjan kiinteistöverotietojen korjaamisen vaikutus tutkimusalueen veromäärään | 24 |
| 7.6 | Maapohjan verotietojen virheiden syitä | 25 |
| 8 | Kiinteistöverotietojen ilmoittaminen verottajalle | 25 |
| 8.1 | Uusien kaava-alueiden verotietojen ilmoittaminen | 25 |
| 8.2 | Rakentamattoman rakennuspaikan verotietojen ilmoittaminen | 26 |
| 8.3 | Rakennusten verotietojen ilmoittaminen | 26 |
| 8.4 | Tutkimuksen korjausten ilmoittaminen verottajalle | 26 |
| 9 | Yhteenveto ja johtopäätökset | 27 |
| 9.1 | Maapohjan kiinteistöverotietojen tarkastamisen kannattavuus | 27 |
| 9.2 | Muita keinoja verotietojen korjaamiseen | 29 |
| 9.3 | Verotietojen ilmoittaminen ja mahdolliset jatkotutkimukset | 29 |
| 9.4 | Yhteenveto | 30 |
| | Lähteet | 32 |
| | Kuvalähteet | 34 |

Lyhenteet ja käsitteet

| | |
|-------------------|--|
| VTT | Valtion teknillinen tutkimuslaitos |
| KTJ | Kiinteistötietojärjestelmä |
| aluehinta | Alueelle yleisen hintatason mukaisesti määritetty arvo, jota tarvitaan veromäärän laskennassa. |
| tavoitehinta | Tavoitehinta on määrätty prosenttiosuus aluehinnasta. Nykyisin 75 prosenttia. Käytetään veromäärän lopullisessa laskennassa. |
| tonttihintakartta | VTT:n lähettämä kartta. Kartta sisältää verotukseen käytettävän aluejaon, aluenumerot ja aluehinnat. |

1 Johdanto

Kiinteistön verotus on yksi Jyväskylän kaupungin suurimmista tulonlähteistä. Vuonna 2014 kiinteistöveron tuoton määrä oli noin 40 miljoonaa euroa. Maapohjan kiinteistöveron osuus on noin 22,9 prosenttia Jyväskylän kaupungin kiinteistöveron tuloista.

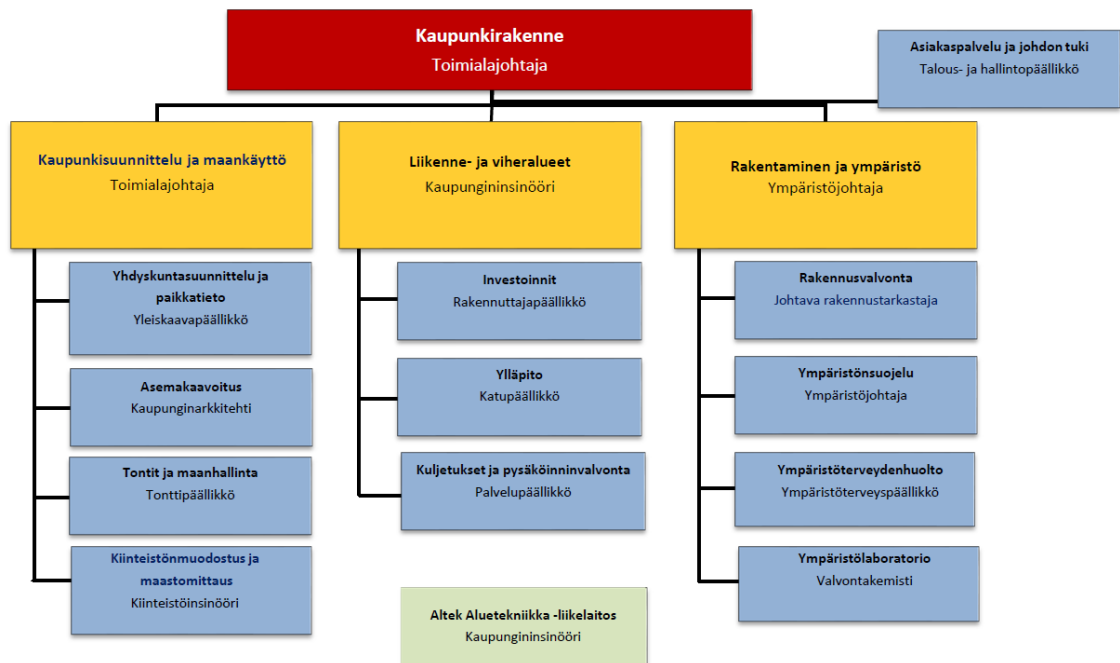
Vuonna 2009 Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän maalaiskunta ja Korpilahden kunta yhdistyivät. Kuntaliitosten jälkeen Jyväskylän kaupungilla ei ole ollut tarkkaa tietoa siitä, miten ajantasaiset liitoskuntien kiinteistöverotiedot ovat. Tämän johdosta tutkimusalueeksi rajattiin alue entisen Korpilahden kunnan asemakaava-alueelta.

Tavoitteena on riittävän suuren otannan perusteella suoritettavan vertailun perusteella selvittää, millaisia virheitä verotiedoissa on, mistä virheet ovat mahdollisesti aiheutuneet ja mitkä ovat virheiden korjaamisen taloudelliset vaikutukset. Tutkimuksen yhteydessä tutkitaan ja kehitetään kaupungin ja verottajan välisiä toimintatapoja.

Lopputyöhön kootaan myös kiinteistöveron määrittämiseen liittyvät tiedot, jotka auttavat ymmärtämään kiinteistöveron määräytymisen perusteet ja joiden pohjalta on helpompi tehdä ratkaisuja siitä, missä tapauksessa ja miten kiinteistöverotietoja kannattaa korjata. [4; 12.]

2 Jyväskylän kaupungin maankäyttö

Opinnäytetyö tehdään Jyväskylän kaupungin kiinteistönmuodostus- ja maastomittauspalveluyksikössä. Kiinteistönmuodostus hoitaa asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen lohkomet ja muut kiinteistötoimitukset. Palveluysikkö on osa Jyväskylän kaupungin kaupunkisuunnittelun ja maankäytön vastuualuetta. Kuva 1 esittää Jyväskylän uuden organisaatorakenteen huhtikuusta 2015 alkaen. [4]



Kuva 1. Uusi organisaatorakenne [18]

3 Kiinteistöveroitus ja kiinteistön arvostaminen

3.1 Kiinteistöverolaki

Kiinteistövero otettiin Suomessa käyttöön vuonna 1993. Lähtökohtana on, että kiinteistön veroarvo määräytyy kiinteistön ominaisuuksien mukaan. Kiinteistövero maksetaan vuosittain sijaintikunnalle kiinteistön arvon perusteella. Kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa tai muuta Suomessa olevaa itsenäistä maaomistuksen yksikköä, joka on tai olisi merkittävä kiinteistörekisterilain mukaisesti kiinteistörekisteriin. Lakia sovelletaan myös erottamattomiin määrälaihin. Kiinteistövero ei tarvitse kuitenkaan maksaa kaikista

kiinteistöistä. Kunnan ei tarvitse maksaa veroa omalla alueella sijaitsevista kiinteistöistä. Lisäksi kiinteistöverosta vapaita kiinteistöjä ovat esimerkiksi, metsä- ja maatalousmaat, katualueet, yleiset tiet, puolustusvoimien käytössä olevat kiinteistöt ja vesialueet. [1]

Kiinteistön omistajalla tarkoitetaan sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa. Kiinteistöveron maksaa kiinteistön omistaja. Kuolinpesän omistuksessa olevan veron maksaa kuolinpesä. Rakennuksesta tai rakennelmasta menevän veron maksaa rakennuksen omistaja riippumatta hänen oikeudestaan maapohjaan. Erottamattomasta määräalasta menevän veron maksaa määräalan omistaja.

Verottaja lähettää verovelvolliselle vuosittain selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena olevista kiinteistötiedoista. Verovelvollisen tulee tarkastaa selvitykseen merkityt pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta sekä hallinta- ja omistusoikeutta koskevat tiedot oikeiksi.

Verovelvollisen on ilmoitettava verohallinnolle selvityksessä ilmenneistä virheistä. Lisäksi verovelvollinen on velvollinen ilmoittamaan selvityksestä puuttuvista rakennuksista, huomattavista korjaustoimenpiteistä sekä puretuista tai käytöstä poistetuista rakennuksista. Jos verovelvollinen ei korjaa kiinteistöverotuksen perusteena olevia tietoja, hänen katsotaan antaneen tiedot kiinteistöverotusta varten hänelle lähetetyn selvityksen mukaisesti. [1]

3.2 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Vuodesta 2001 alkaen asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle on voitu määrätä kunnanvaltuuston toimesta erillinen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeampi veroprosentti. Jotta rakennuspaikalle voidaan määrittää korkeampi kiinteistövero, rakennuspaikan tulee täyttää kiinteistöverolain 12§:n määrittämät ehdot. Ehtojen täytyessä veroprosentin on oltava vähintään 1,00 ja korkeintaan 3,00 prosenttia. Korotettu kiinteistövero ei koske loma-asunnoiksi kaavoitettuja rakentamattomia rakennuspaikkoja.[1; 6.]

Jyväskylässä korotettu kiinteistövero on käytössä kaikilla asemakaava-alueilla. Jyväskylässä korotettu kiinteistöveroprosentti on korkein mahdollinen eli 3 prosenttia. Korotetulla kiinteistöverolla pyritään vähentämään rakentamattomien tonttien määrää.

3.3 Kiinteistön arvostaminen

Kiinteistöverotusta varten kiinteistölle vahvistetaan verotusarvo. Maapohjan verotusarvo määritetään pääosin kaavan mukaisesti. Verotusarvo määrätään erikseen rakennuksen ja maapohjan osalta. Kiinteistön verotusarvo saadaan laskemalla yhteen maapohjan ja rakennuksen verotusarvot. Työssä keskitytään kuitenkin vain maapohjan arvoon vaikuttaviin tekijöihin. [2]

3.3.1 Kiinteistön maapohjan verotusarvo

Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjana pidetään myös sellaista maatilaa kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava. Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan. [2]

Rakennusmaan arvostusmenetelmä on tehty yhteistyössä Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT) ja Verohallinnon kanssa. VTT on selvittänyt rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa. Tämän perusteella Verohallinnon määräyksestä on laadittu kuntakohtaiset ohjeet maan käyvän arvon arviointiin. Ohjeet tarkastetaan ajoittain ja niihin tehdään hintatason muuttumisesta johtuvat korjaukset.

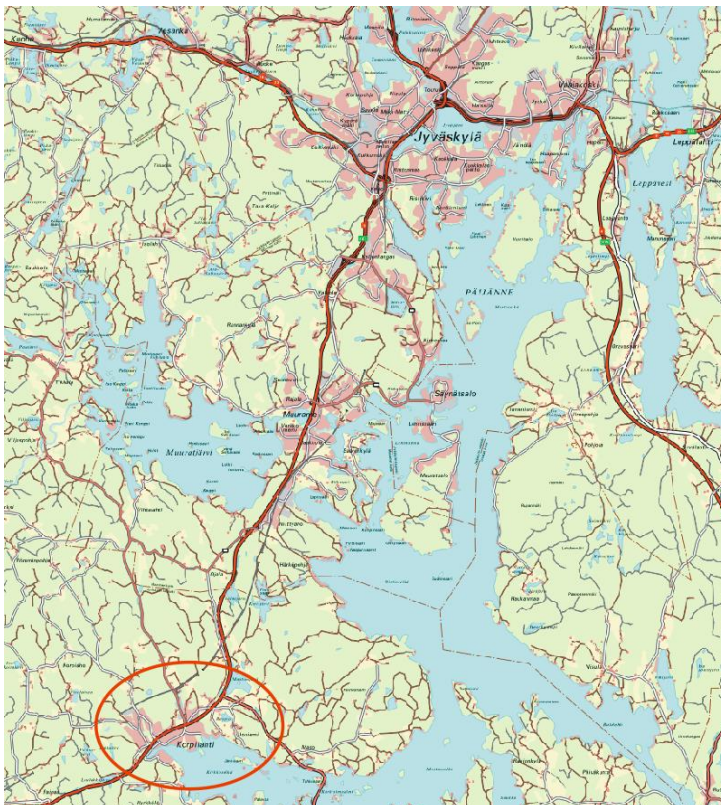
Verottaja toimittaa kunnille kuntakohtaiset tonttintahintakartat ja arviointiohjeet. Kunnat on jaettu edelleen pienempiin yksiköihin eli hinta-alueisiin. Aluejaon kannalta merkityksellisiä tekijöitä ovat etäisyys keskustasta, liikenneyhteydet ja kaavatiedot (käyttötarkoitus ja rakennusoikeus) sekä kiinteistökauppojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. [3; 6.]

Tonttihintakartoissa ja VTT:n arviointiohjeissa esitetyt kuntakohtaiset arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja ja perustuvat pääsääntöisesti alueella toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppoihin. Verohallinnon vuosittain antamat kuntakohtaiset rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteet ovat verotoimistoja sitovia. Olosuhteissa tapahtuneet oleelliset muutokset kuten kaavamuutokset tulee ottaa huomioon verotusarvoa vahvistettaessa. Pelkästään yleisestä hintatasosta johtuvia muutoksia rakennusmaan arvoon verotoimisto ei voi tehdä. [3]

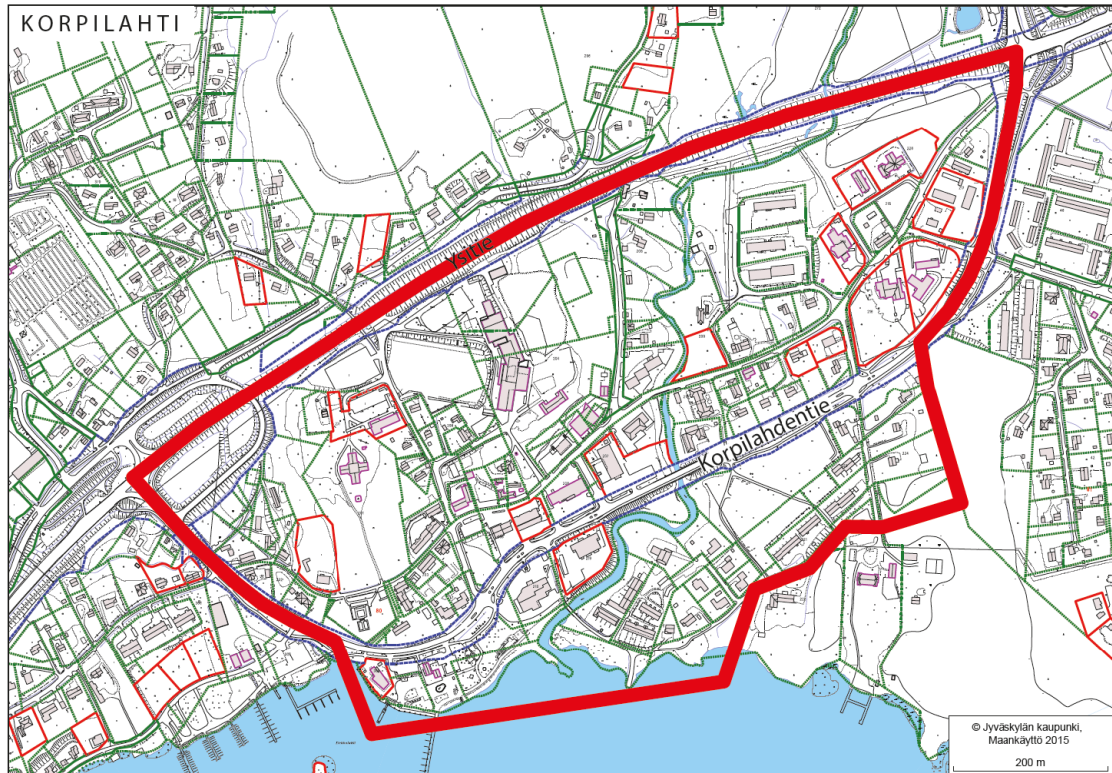
4 Tutkimuksen lähtötiedot

4.1 Tutkimuksen kohde

Korpilahti on entinen Suomen kunta. Korpilahden keskusta sijaitsee Päijänteen rannalla noin 30 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Korpilahti liittyi Jyväskylän kaupunkiin kuntaliitoksessa 1.1.2009. Alueella asuu noin 5 000 asukasta. [16]



Kuva 3. Korpilahden taajaman sijainti [20]



Kuva 4. Tutkimuksen kohdealue kiinteistörajoihin [21]

Kuvassa (kuva 4) näkyy punaisella rajattu tutkimusalue kiinteistörajoihin. Tutkimusalueen kiinteistöjen määrä haluttiin pitää kohtuullisena, mutta riittävänä hyvän otannan saamiseksi. Tavoitteemme oli rajata alue niin, että kiinteistöjen määräksi tulisi noin 100–150 kiinteistöä. Valitun alueen kiinteistöjen lukumääräksi tuli 107. Tämä oli mielestämme riittävä määrä antamaan suuntaa alueen tilanteesta.

4.3 Tutkimuksesta pois jätetyt kiinteistöt

Tutkimusalueella oli palstoja kahdesta satojen hehtaarien suuruudesta tilasta, jotka molemmat sisälsivät useita kymmeniä palstoja myös tutkimusalueen ulkopuolella. Näiden tilojen verotiedoissa olevat virheet ovat todella suuret verrattuna tutkimusalueen muihin kiinteistöihin. Tilojen verotietoja ei kuitenkaan pystytä korjaamaan vain tutkimusalueen osalta, vaan verotiedot tulee korjata koko kiinteistön alueelta. Tilat jätettiin tutkimuksen ulkopuolelle, koska vain pieni osa tiloista kuuluu tutkimusalueeseen ja koko tilojen verotietojen korjaaminen olisi vääristänyt tuloksia muiden 107 tutkimusalueen kiinteistön osalta.

Tutkimuksesta rajattiin pois myös verosta vapaat Jyväskylän kaupungin, Suomen valtion ja Jyväskylän seurakunnan omistamat kiinteistöt sekä vesialueet.

4.4 Verohallinnon lähtötiedot

Verohallinto luovuttaa vuosittain sähköisesti kiinteistöverotiedot kunnan viranomaisille. Luettelo sisältää kaikkien kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen maapohjaa koskevat tiedot. Maapohjan tietoihin sisältyvät kiinteistön yksilöintitiedot, kaavatyyppiä, pinta-alaa, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat tiedot, sekä muut verotusarvon laskennan perusteena olevat tiedot.

Luettelossa on myös kaikki kunnan alueella olevat verotettavat rakennukset. Rakennuksen tietoja ovat rakennuksen yksilöintitiedot, rakennuksen verotusarvon laskennan perusteena käytettävät tiedot sekä rakennuksen verotusarvoa, käyttötarkoitusta ja kiinteistöveroä koskevat tiedot. [7]

4.5 Kunnan paikkatietojärjestelmä Trimble Locus

Jyväskylän kaupungin kaupunkirakenteen toimialalla on käytössä Teklan kehittämä paikkatietojärjestelmä Trimble Locus, joka sisältää monipuoliset työkalut paikkatiedon hallintaan ja karttojen tuottamiseen.

Järjestelmään on tallennettu kaikki vertailun tekemisen kannalta tarpeelliset lähtötiedot kuten ajantasaiset kiinteistötiedot, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Järjestelmään tallennettujen linkkien kautta avautuvat myös jäljennökset voimassa olevista asemakaavoista ja tonttijaoista.

Järjestelmään tallennetut paikkatiedot ja yhdyskuntatoimen rekisterien tiedot on helppo jaella ja hyödyntää läpi organisaation ja sidosryhmien järjestelmään kuuluvan internetympäristössä toimivan Trimble Webmap -palvelun avulla. [9]

5 Maapohjan veromäärään vaikuttavat tekijät

5.1 Asemakaava

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten ja ohjata rakentamista sekä muuta maankäyttöä. Maankäyttöä tulee ohjata paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. [10]

Korpilahden ensimmäinen kaava on tullut voimaan vuonna 1953. Tutkimusalueella on voimassa 13 eri asemakaavaa vuosilta 1965–2013.

5.2 Käyttötarkoituksen vaikutus verotukseen

Asemakaava ohjaa kiinteistön verotusta määrittämällä alueen käyttötarkoituksen, jonka mukaan verotus lasketaan. Käyttötarkoituksen perusteella veromäärä lasketaan joko pinta-alan tai rakennusluvun suhteessa. Kaikki käyttötarkoitusalueet eivät ole verotettavia, esimerkiksi katualue ja vesistöt.

Kaavan mukainen käyttötarkoitus määrää veron laskentaperusteen. AO ja T tontit lasketaan pinta-alan ja esim. AR, AK, AL ja K rakennusoikeuden mukaan. Laskentaperuste selviää verohallinnon lähettämästä aluekohtaisesta tonttihintakartasta. Käyttötarkoitus määrää laskentaperusteen ja verotusarvon maapohjan veromäärän laskennalle. Rakennuksille verotusarvo määrätään rakennustyyppin mukaan. [11]

5.3 Verotettavat ja verosta vapaat kiinteistöt

Kiinteistöjen lisäksi kiinteistöveroä täytyy maksaa myös erottamattomista määräaloista. Määräalan kiinteistöveron maksaa määräalan omistaja. Veroä tulee maksaa myös yhteiseen alueeseen kuuluvasta rakennusmaasta. Verotietojen korjausta tehdessä tulee ottaa huomioon myös verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt.

Kun kyseessä on vuokratontti, maapohjan kiinteistöveron maksaa kiinteistön omistaja. Jos vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus, maksaa vuokralainen kiinteistöveron rakennuksen osalta ja maapohjan omistaja maapohjan osalta.

Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt:

- metsä- ja maatalousmaa
- muu maatalousmaa
- autiokirkot, linnat, linnoitukset ja luostarit
- aluevalvontaan ja puolustuslaitoksen tarpeisiin käytettävät kiinteistöt
- vesialueet
- torit, kadut, tiet ja raideliikenteen väylät yms.
- hautausmaat
- kuntien omistamat kiinteistöt
- lentokentät.

Asemakaava-alueella korjauksia tehdessä huomioon tulee ottaa etenkin katualueet (ka), vesialueet (W) ja kunnan omat kiinteistöt. Tämänhetkisten säädäntöjen mukaan katu-alueet ovat niin kauan verotettavia, kuin ne ovat kiinteistön omistajan käytössä. Kunnan omistuksessa olevat kiinteistöt ovat kokonaan verovapaita, ja ne kannattaa poistaa luettelosta ennen tarkastuksen aloittamista. [9]

5.4 Katualueiden verotus

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistöt on vapautettu kiinteistöverosta siltä osin kuin niitä käytetään katuna, katuaukiona tai torina. Alueet vapautuvat kiinteistöverosta vain, jos ne on osoitettu kyseiseen tarkoitukseen asemaakaavassa tai määritelty vahvistetussa katusuunnitelmassa katua varten tarvittavaksi alueeksi ja otettu käytettäväksi tuohon tarkoitukseen.

Ensimmäisessä alueella vahvistetussa asemakaavassa katualue vapautuu kiinteistöverosta viimeistään siinä vaiheessa, kun kunta on ottanut katualueen haltuunsa. Asemakaava-alueella haltuunottoa edeltää yleensä yleisen alueen lohkominen, jonka seura-

uksena katualue siirtyy kunnan omistukseen ja vapautuu kiinteistöverotuksesta jo tällä perusteella. Kaavamuutosalueella katu vapautuu yleensä kiinteistöverosta silloin, kun alue siirtyy kunnan omistukseen. [9]

5.5 Kiinteistön maapohjan veromäärän laskenta

VTT tekee koko Suomen tonttihintakartat, jotka määrittävät alueen veromäärän laskennassa käytettävät hinnat. Korpilahden tonttihintakartta on tehty vuonna 1995 ja Jyväskylän 2005. Tämän jälkeen verotusarvoja korjataan tarpeen vaatiessa. Korjaukset tehdään kartan laatimisessa määrättyjen aluehintojen pohjalta. Vuonna 2014 verotusarvoa korotettiin kahdella prosentilla. Lisäksi verotusarvojen tavoite arvoksi määritettiin 75 prosenttia aluehinnasta aiemman 73,5 prosentin sijaan. [11]

5.5.1 Verotusarvot Jyväskylän kaupungilla

Verohallitus antaa vuosittain syksyllä ohjeen, jonka mukaan kuntien tulee ilmoittaa vuotuinen kiinteistöveroprosenttinsa. Hallitus lähettää kunnille raja-arvot, joiden sisälle veroprosentti tulee määrätä. Esimerkiksi yleisen kiinteistöveroprosentin raja-arvot vuodelle 2015 olivat 0,60–1,35 prosenttia.

Taulukko 1. Jyväskylän kaupungin kiinteistöveroprosentit

| | |
|--|---------------|
| Yleinen kiinteistövero | 1,15 % |
| Vakituisen asunnon kiinteistövero | 0,50 % |
| Muun asuinrakennuksen kiinteistövero | 1,10 % |
| Rakentamattoman tontin kiinteistövero | 3,0 % |
| Voimalaitosrakennuksen kiinteistövero | 2,85 % |

Jyväskylän kaupungin vuoden 2015 kiinteistöveroprosentit on listattu taulukkoon 1. Maapohjan veromäärän laskemiseen käytetään yleistä veroprosenttia. Veroprosentti on määritetty erikseen esimerkiksi rakentamattomien rakennuspaikkojen osalta. Kiinteistön koko vero muodostuu, kun lasketaan yhteen maapohjan ja rakennuksen vero-

määrät. Maapohjan veron osuus on noin 22,8 prosenttia kaikista Jyväskylän kiinteistön veroista. [12;13.]

5.5.2 Korpilahden aluehinnat

Taulukko 2. Korpilahden aluehinnat 2014

| Hinta-alue | Tonttityyppi | Aluehinta | Tavoitehinta | edell. vuoden hinta |
|------------|-------------------|--------------|---------------|---------------------|
| 70 | AO | 1,38 | 1,035 | 0,992 |
| | YH | 20,58 | 15,435 | 14,834 |
| 71 | AO | 1,38 | 1,035 | 0,992 |
| | AK | 6,86 | 5,145 | 4,946 |
| 72 | AO | 2,06 | 1,545 | 1,480 |
| | AR, AK, AL | 10,29 | 7,718 | 7,417 |
| 73 | AO | 3,09 | 2,318 | 2,227 |

Taulukossa 2 näkyvät Korpilahden uusimmat korjatut aluehinnat vuodelle 2014. Aluehinnat on luokiteltu käyttötarkoitusten ja hinta-alueiden mukaisesti.

Haja-asutusalueella, missä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, hinta on määrätty neliometriä kohden. Korpilahdella kiinteistön hinta haja-asutusalueella on vuodesta 2013 alkaen ollut 1 € neliometriä kohden. [14]

Haja-asutusalueilla rantaan rajoittuvilla kiinteistöillä on myös oma verotusarvonsa. Korpilahdella rantatonttien verotusarvo on 7,14 € neliometriltä, ja rantaoikeustonttien arvo on 75 prosenttia rantatontin arvosta. Kiinteistö lasketaan rantarakennuspaikaksi, jos sillä on yli kymmenen metriä rantaviivaa. Asemakaava-alueella hinta määräytyy kyseisen hinta-alueen ja käyttötarkoituksen mukaan, oli kiinteistöllä rantaa tai ei. [15]

On olemassa kiinteistöjä, joille on määrätty valmisarvo. Valmisarvoja on käytetty tapuksissa, joissa laskennallinen arvo on johtanut kohtuuttomaan lopputulokseen. Kiinteis-

töverotuksen kiristyessä valmisarvojen käyttäminen on erittäin harvinaista, mutta niitä saattaa vielä esiintyä. [15]



Kuva 5. Korpilahden hinta-alueet [22]

Kuvaan 5 on merkitty Korpilahden keskustan hinta-alueet. Rajat on merkitty VTT:n vuonna 1995 tekemien tonttihintakarttojen perusteella. Korpilahden alueelta ei ole saatavilla uudempia tonttihintakarttoja.

5.5.3 Haja-asutusalueen alennuskaava

Kiinteistön koon kasvaessa pinta-alan yksikköhintaa korjataan siten, että tontti arvostetaan 3 000 neliömetriin saakka täyden arvon mukaan, tämän ylittävältä osalta 5 000 neliömetriin saakka puoleen arvoon perushinnasta ja 5 000 neliömetrin ylittävältä osalta 10 000 neliömetriin saakka neljännekseen perushinnasta. Yli 10 000 neliömetrin ylittävältä osalta yksikköhintana käytetään 10 prosenttia perushinnasta.

Rakennusmaan verotusarvo on vähintään 0,75 euroa neliömetriltä, vaikka alueella sovellettaisiin haja-asutusalueen alennuskaavaa. Alennuskaavan vaikutus loppuu viimeistään siinä vaiheessa, kun verotusarvo laskee alennuskaavan vaikutuksesta 0,75 euroon neliömetriltä. [15]

5.6 Kiinteistön veromäärän laskenta

Verohallinnon lähettämät verotiedot ovat todella laajoja taulukoita ja vaativat perehtymistä. Yksittäisen tiedon etsiminen ja kenttien tulkinta vie paljon aikaa. Ohessa on muutama huomioitava asia maapohjan veromääriä laskettaessa ja kaavoja kiinteistöjen veromäärien laskentaan.

5.6.1 Jyväskylän kaupungin kiinteistöveroluettelon käyttäminen

Jyväskylän kaupungin kiinteistöveroluettelossa on käytössä eri otsikkokentät rakennuksen ja maapohjan verotiedoille (kuva 6). Maapohjan verotietoihin liittyvät otsikot ovat rivillä 1 ja rakennukseen liittyvät otsikot rivillä 2. Rakennuksen tiedot on merkitty taulukossa kirjaimella R ja maapohjan tiedot kirjaimella M. Esimerkiksi jos halutaan saada selville kiinteistön 179-1-1-11 tonttitehokkuus, oikea arvo 60 löytyy kuvassa riviltä 4 sarakkeesta M.

| | A | B | C | D | E | F | G | M | P |
|---|---------------------|------|------|----------------------|----------|-----------|---|------------------------------|----------------------|
| 1 | Kiinteistötunnus | MALA | KOSA | Vuokra-alueen tunnus | KUNTANRO | KUNTA | M | Tonttitehokkuus | Maap./kiint. osan pa |
| 2 | | | | | | | R | Ikäalennusten laskenta vuosi | Käyttötarkitus |
| 3 | 179-001-0001-0011-3 | 0 | 0 | 0 | 179 | Jyväskylä | R | 1975 | 1 |
| 4 | 179-001-0001-0011-3 | 0 | 0 | 0 | 179 | Jyväskylä | M | 60 | 5605 |
| 5 | 179-001-0001-0012-4 | 0 | 0 | 0 | 179 | Jyväskylä | R | 1986 | 1 |
| 6 | 179-001-0001-0012-4 | 0 | 0 | 0 | 179 | Jyväskylä | M | 150 | 2797 |

Kuva 6. Jyväskylän veroluettelo [23]

Veroluettelossa kaikki arvot ja hinnat ovat ilmoitettuna sentteinä. Esimerkiksi jos kiinteistövero on 23,50 euroa, Jyväskylän veroluettelossa veromäärä on ilmoitettu lukuna 2350, joka siis tarkoittaa 2350 senttiä. Verohallinnon taulukoissa käytetään nimitystä

tavoitehinta. Jyväskylän kaupungin käyttöön muokatussa verotietoluettelossa sama löytyy nimellä verovuoden hinta.

Veroluettelon luettavuuden kannalta hinnat ja arvot tulisi ehdottomasti muuttaa euroiksi, tai otsikkokentässä tulisi lukea, että arvot on ilmoitettu sentteinä. Lisäksi otsikoiden tulisi olla selkeämpiä. esimerkiksi otsikko ”verovuoden hinta” ei kerro käyttäjälle mitään.

5.6.2 Pinta-alan mukaan laskettavan AO-tontin kaava

AO-tontin verotusarvo lasketaan kiinteistön pinta-alan mukaan. Laskentaa varten tarvitaan kiinteistön pinta-ala, tavoitehinta ja yleinen maapohjan kiinteistöveroprosentti. Tavoitehinnat saadaan verohallinnon lähettämästä listoista. Korpilahden alue- ja tavoitehinta ovat myös tässä työssä esitellyistä taulukoissa 1 ja 2. Tavoitehinta on 75 prosenttia aluehinnasta. Jyväskylän kaupungin verotaulukoihin tavoitehinta on nimetty verovuoden hinnaksi.

$$\text{Kiinteistön pinta – ala} * \text{tavoitehinta} * \text{kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti}$$

Esimerkkinä käytetään kuviteltua 1500 neliön AO-tonttia Korpilahden keskustassa hinta-alueella 72. Kiinteistön pinta-ala on siis 1500 neliometriä, taulukon 2 mukaan alueen 72 AO-tonttien tavoite hinta on 1,545. Yleinen kiinteistövero Jyväskylässä on 1,15 prosenttia. Esimerkkikiinteistön veromäärän laskenta:

$$1500m^2 * 1,545 \frac{e}{m^2} * 0,0115 = 27,54e$$

5.6.3 Rakennusoikeuden mukaan laskettavien tonttien kaava

Tonttien AR, AL, AK ja K verotusarvo lasketaan samalla tavalla kuin AO-tonttien, mutta pinta-alan sijasta laskenta suoritetaan kaavassa määrätyn rakennusoikeuden mukaan.

$$\text{Rakennusoikeus} * \text{tavoitehinta} * \text{kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti}$$

Esimerkkinä käytetään kuviteltua 4 000 neliön AK-tonttia, jonka tehokkuusluku on 0,60 eli rakennusoikeutta on 2 400 neliometriä. Kiinteistön pinta-alaa ei käytetä tässä tapauksessa veromäärän laskentaan, vaan vero lasketaan rakennusoikeuden perusteella.

Tontti sijaitsee hinta-alueella 72. Korpilahden hinta-aulukoista (taulukko 2) nhdn, että AK-tontin tavoite alueella 72 on 7,718 euroa neliometrilt. Esimerkkikiinteistön veromäärän laskenta:

$$2400 * 7,718 \frac{e}{m^2} * 0,0115 = 213,17e$$

5.6.4 Laskenta verotusarvon avulla

Verohallinnon lähettämästä veroluettelosta näkyy myös suoraan kiinteistön verotusarvo. Verotusarvo tarkoittaa AO-tontin tapauksessa kiinteistön pinta-alan ja tavoitehinnan tuloa ja AR-tontin tapauksessa rakennusoikeuden ja tavoitehinnan tuloa. Jos uskotaan, että verottajan tiedot käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja pinta-alan osalta ovat ajan tasalla ja paikkansa pitävät, voidaan veromäärä laskea helposti kaavalla,

$$\textit{Verotusarvo} * \textit{kunnan yleinen kiinteistoveroprosentti}$$

5.6.5 Muuta huomioitavaa veromäärän laskennassa

Kaikkia käyttötarkoituksia ei välttämättä ole hinta-aluekartassa. Esimerkiksi puistoille on määritelty arvot erikseen. Yleisesti Jyväskylässä on puistoilla käytössä kiinteistve-ron minimiarvo 0,75 euroa neliometrilt. Vuodesta 2014 lähtien kiinteistön verotusarvo ei voi olla tätä alhaisempi.

Yleisten rakennusten korttelialueilla veromäärä lasketaan yleensä pinta-alan perusteella, kun alueella sijaitsee jokin yleinen rakennus esim. kirkko tai koulu. Josleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee liikerakennus, veromäärä lasketaan rakennusoikeuden perusteella.

5.6.6 Tilalla useita eri käyttötarkoituksia

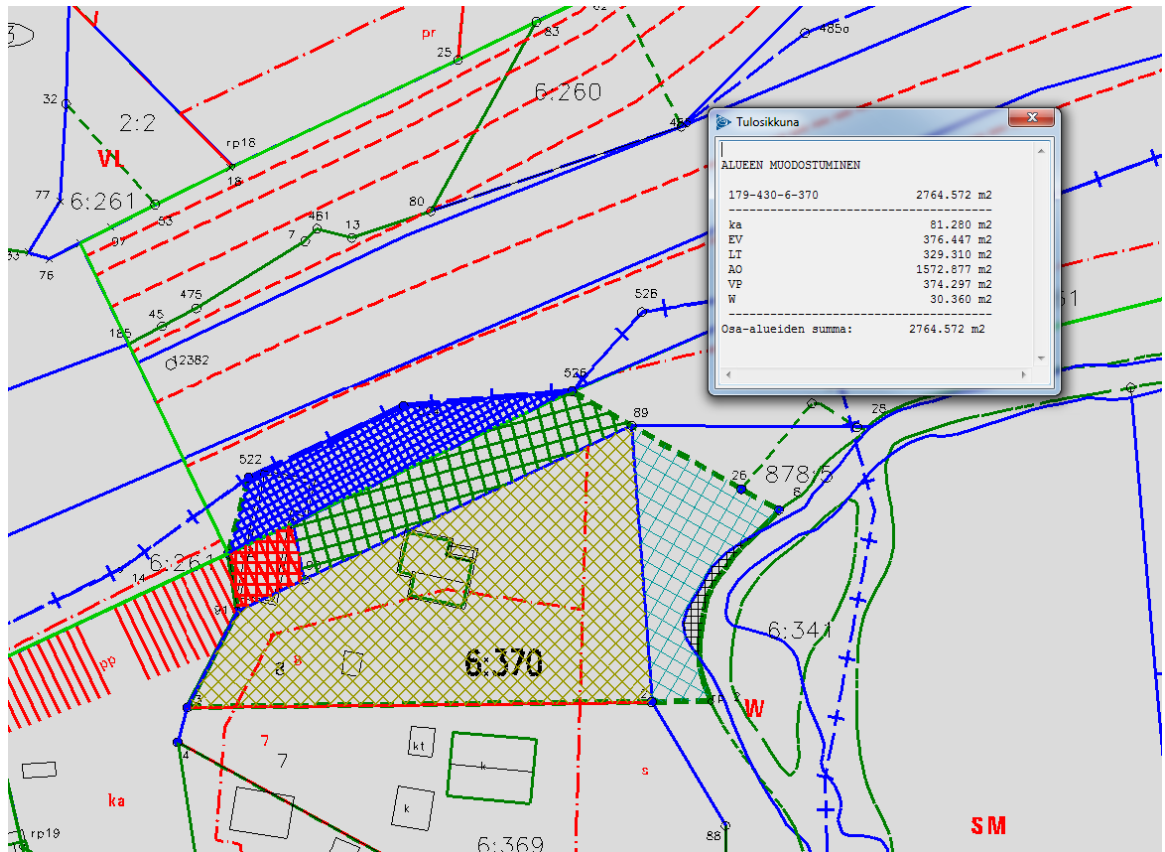
Kun kiinteistöä ei ole muodostettu asemakaavan mukaisesti, tilalla on usein erilaisia asemakaavan mukaisia käyttötarkoituksia. Tilan pinta-alasta osa saattaa olla pinta-alan mukaisesti laskettavaa AO-tonttia ja osa rakennusoikeuden mukaisesti laskettavaa AL-tonttia.

verohallinnon lähettämiin tietoihin. Vertailtavia tietoja olivat käyttötarkoitus, pinta-ala ja rakennusoikeus. Ennen vertailun aloittamista täytyi luoda vertailuun soveltuva taulukko verohallinnon veroluettelon pohjalta.

6.1 Kiinteistöjen pinta-ala, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus

Asemakaavan mukaisten tonttien vertailu on helppoa, koska koko kiinteistöllä on vain yksi käyttötarkoitus. Tila voi taas sisältää useita palstoja, ja saman palstan sisällä voi olla useita käyttötarkoituksia. Trimble Locus -ohjelman laskentatoimintojen avulla voidaan leikata kiinteistöjaotusta asemakaavanmukaisilla käyttötarkoitusalueilla, jolloin tulosikkunaan saadaan kiinteistön alueella olevat käyttötarkoitukset ja niiden pinta-alat. (Kuva 8.) Tulosikkunan rivit korostuvat kartalla eri väreillä

Tulosikkunan yhteen laskettu pinta-ala ei välttämättä kerro kiinteistön oikeaa verotettavaa pinta-alaa. Tulosikkunasta voidaan huomata, että tila sisältää myös verovapaita käyttötarkoituksia. Verovapaita katu- ja vesialueet (KA ja W) ei tule ottaa huomioon, kun lasketaan kiinteistön veromäärää. Rakennusoikeudet saadaan ohjelman kaavojen tiedoista, jos jostain syystä rakennusoikeutta ei löydy ohjelmasta, se voidaan tarkistaa skannatuista kartoista.



Kuva 8. Tila jaettu eri käyttötarkoitusten mukaisesti [25]

6.2 Veroluettelon muokkaaminen tutkimusta varten

Verohallinnon alkuperäisessä Jyväskylän veroluettelossa on useita tuhansia kiinteistöjä. Ennen korjaustyön aloittamista täytyi selvittää tutkimusalueella sijaitsevat kiinteistöt. Trimble Locus -ohjelmalla rajatulta tutkimusalueelta voidaan puskurointitoiminnalla valita kaikki alueella olevat kiinteistöt. Valituista kiinteistöistä voidaan kirjoittaa halutut kiinteistörekisterin tiedot erilliseen tulostaulukoon. Verohallinnon lähettämästä kiinteistöverotiedot sisältävästä taulukosta poistettiin kaikki muut paitsi tutkimusalueen sisällä olevat kiinteistöt. Poistettavia kiinteistöjä olivat myös Jyväskylän kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt. Työssä tutkitaan vain maapohjan verotusta, joten taulukoista poistettiin myös kaikki rakennuksiin liittyvät tiedot.

6.3 Tekniset ongelmat

Trimble Locus -ohjelman laskema kaikkien käyttötarkoitusten yhteenlaskettu pinta-ala ei välttämättä täsmää kiinteistön pinta-alan kanssa. Kun kiinteistön pinta-ala on suu-

rempi kuin kiinteistön käyttötarkoitusten laskettu yhteismäärä, kyseessä on yleensä asemakaavan mukainen katualue, jolle ei ole tallennettu tietoa käyttötarkoituksesta. Muodostumaton alue ei väärydy lainkaan laskennassa. (kuva 7)

6.4 Verotuksesta puuttuvat rakennukset

Rakennustietojen tarkempi selvittäminen ei kuulu tähän opinnäytetyöhön. Maapohjan verotietojen tutkimisen yhteydessä tutkittiin kuitenkin, kuinka paljon verottajalta puuttuu rakennuksia, jotka näkyvät kantakartalta, ilma- ja viistokuvista.

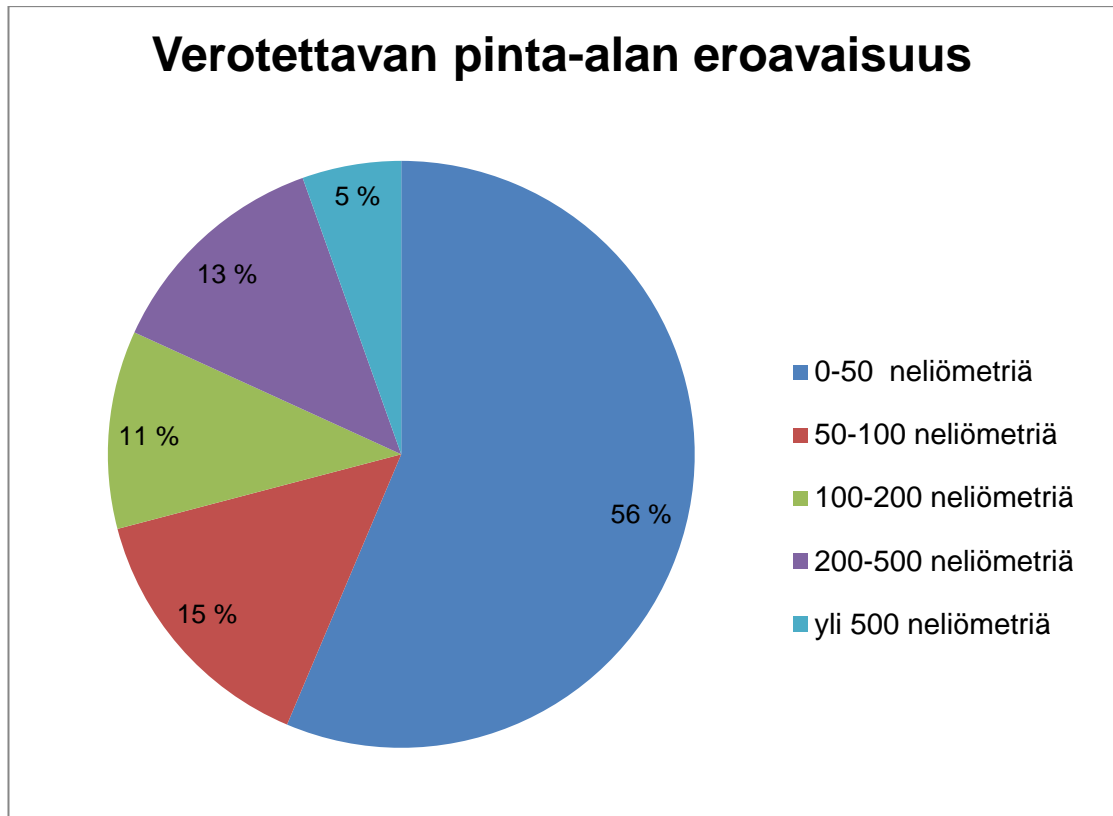
Verotuksesta puuttuvia rakennuksia löytyi tutkimusalueelta yhteensä 25 kappaletta. Kiinteistövero ei koske alle 5 neliömetrin suuruisia rakennuksia. Löydetyistä 25 rakennuksesta suuri osa oli kuitenkin pieniä roska- ja grillikatoksia, joiden koko oli juuri 5 neliön tietämillä. Pelkkien ilmakuvien perusteella on muutenkin mahdoton sanoa, olivatko kaikki kuvissa näkyvät kohteet lainkaan verotuksen piiriin kuuluvia rakennuksia tai rakennelmia. Epävarmuustekijöistä johtuen arvioita verottamatta jääneiden puuttuvien rakennusten kiinteistöveroista on mahdoton tehdä ilman maastokäyntejä ja mittauksia.

7 Tulokset

Vertailun tulokset on jaettu maapohjan kiinteistöveron laskentaperusteiden mukaisesti kahteen eri ryhmään: pinta-alan mukaisesti verotettaviin AO-tontteihin ja rakennusoikeuden mukaisesti verotettaviin tontteihin. Rakennusoikeuden mukaisesti verotettavaan ryhmään kuuluvat myös tontit, jotka sisältävät useita eri käyttötarkoituksia ja laskentaperusteita.

7.1 Pinta-alan mukaisesti verotettavien kiinteistöjen virheet

Tutkimusalueeseen sisältyi yhteensä 55 pinta-alan mukaisesti verotettavaa kiinteistöä. Kiinteistöjen verotettavien neliöiden poikkeamat jakautuivat taulukon mukaisesti (kaavio 1) Suurimmassa osassa kiinteistöistä verotettavien neliöiden poikkeama jäi alle 50 neliön. Suurin poikkeama oli 1 549 neliometriä.



Kaavio 1. Kohde-alueen pinta-alan mukaisesti verotettavien tonttien pinta-alojen poikkeamat

55 kiinteistöstä 7 kiinteistön veromäärä oli kunnossa. Nämä olivat pääasiassa asema-kaavan mukaisesti muodostettuja tontteja. 29 kiinteistön maapohjan veromäärä laskee ja 19 kiinteistön veromäärä kasvaa.

7.2 Pinta-alan virheen vaikutus kiinteistön veromäärään

Korpilahden maapohjan aluehinta (taulukko 2. sivu 12) on niin alhainen, että 500 neliömetrin pinta-alavirheiden vaikutus veromäärään on erittäin vähäinen. Pinta-alavirheen vaikutus yksittäisen kiinteistön veromäärään on yleisesti korkeintaan muutaman euron vuodessa.

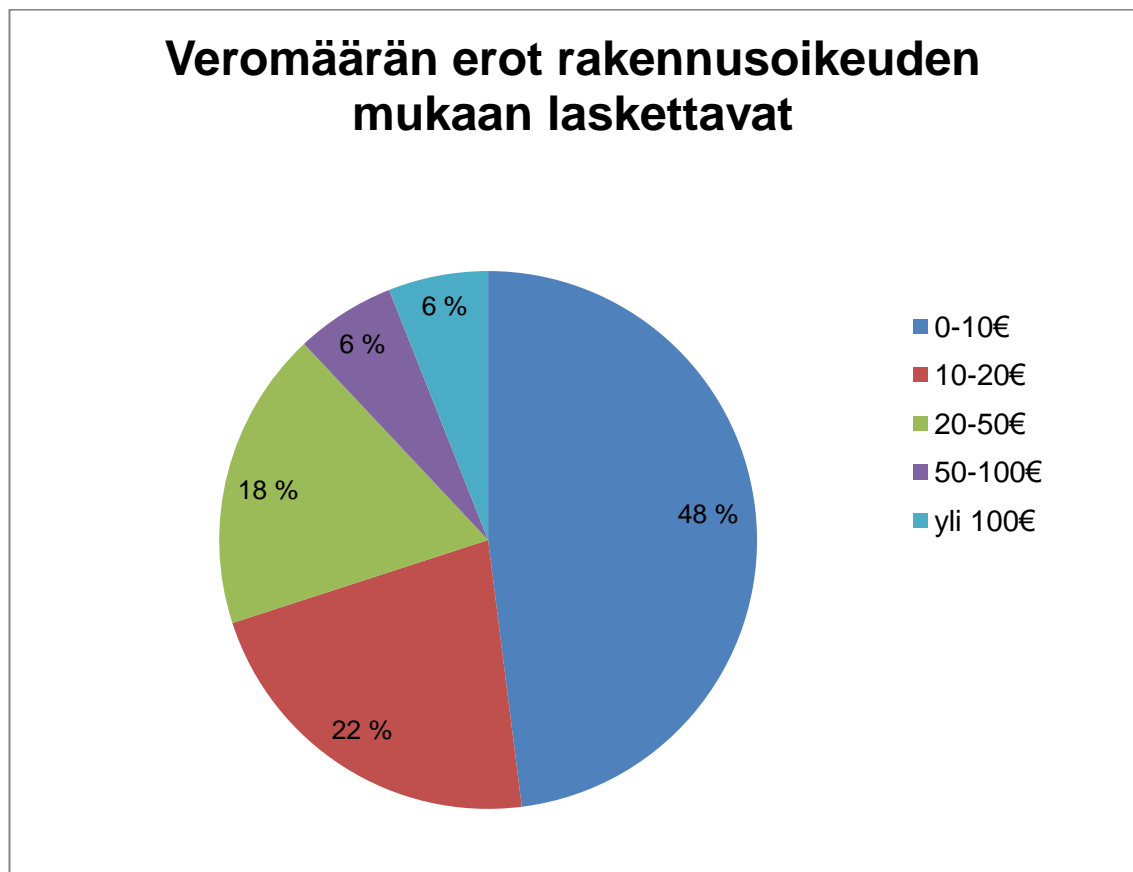
Esimerkiksi 500 neliömetrin virhe kiinteistön pinta-alassa Korpilahden keskustassa tarkoittaa kiinteistöveron määrässä noin 8,9 euroa vuodessa. Suurimmassa osassa kiinteistöjä virhe oli alle 50 neliömetriä eli alle yhden euron vuodessa. Jyväskylän keskustaa lähempänä olevilla alueilla muutos olisi aivan toista luokkaa. Esimerkiksi Halssilas-

sa, joka on muutaman kilometrin päässä kaupungin ydinkeskustasta, vastaava 500 neliömetrin muutos pinta-alaan tarkoittaisi noin 88 euron muutosta.

Pinta-alan mukaisesti laskettavien kiinteistöjen verotustietojen tarkistamisella Korpilahdella ei ole siis taloudellista merkitystä alhaisen aluehinnan vuoksi.

7.3 Rakennusoikeuden mukaisesti verotettavien kiinteistöjen virheet

Tutkimusalueeseen sisältyy 52 rakennusoikeuden mukaisesti verotettavaa ja useita käyttötarkoituksia sisältävää kiinteistöjä. Kaaviossa 2 on esitelty kuinka paljon veromäärät muuttuisivat, jos rakennusoikeuden mukaan verotettavien kiinteistöjen tiedot päivitetäisiin.



Kaavio 2: Veromäärän erot, rakennusoikeuden mukaan laskettavat kiinteistöt

52 kiinteistöstä 6:n maapohjan verotus oli kunnossa. 11 kiinteistössä veromäärä nousee ja 35:ssä veromäärä laskee.

7.4 Rakennusoikeuden virheen vaikutus kiinteistön veromäärään

Pinta-alan virheet vaikuttavat olennaisesti myös niiden kiinteistöjen veromääriin, joiden laskentaperusteena on rakennusoikeuden määrä. Tehokkuusluvun ollessa korkea (esimerkiksi 0,50 tai 0,60) pinta-alan vaikutus rakennusoikeuteen on huomattava.

Esimerkiksi 100 kerrosneliömetrin virhe rakennusoikeudessa Korpilahden keskustassa tarkoittaa noin 23,7 euron veromuutosta. Vastaavasti 100 kerrosneliömetrin suuruisen virheen vaikutus muutaman kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta olevalla alueella esimerkiksi Halssilassa olisi jo noin 82 euroa.

7.5 Maapohjan kiinteistöverotietojen korjaamisen vaikutus tutkimusalueen veromäärään

Kiinteistöverotietojen korjaamisen taloudelliset vaikutukset Korpilahdella eivät ole kovinkaan suuret, johtuen alueen alhaisista aluehinnoista. Rakennusoikeuden mukaan laskettavien kiinteistöjen osuus alueen veromäärästä on kuitenkin paljon suurempi kuin AO tonttien. Kiinteistöjä on kummassakin ryhmässä lähes saman verran. Jos kohdealueen sijainti olisi lähempänä keskustaa, vaikutukset olisivat moninkertaisia.

Taulukko 3. Tarkistuksen vaikutukset veromääriin

| | Veromäärä ennen korjausta | Korjattu veromäärä | Ero |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
| Pinta-alan mukaan | 1847 e | 1783 e | -65 e |
| Rakennusoikeuden mukaan | 7205 e | 6175 e | -1030 e |
| Yhteensä | 9052 e | 7958 e | -1095 e |

Kaikista 107 tutkimusalueen kiinteistöstä kolmentoista verotus oli kunnossa. 30 kiinteistön veromäärä nousi ja 64 kiinteistön veromäärä laski. Tästä voidaankin todeta, että useita kiinteistöjä verotetaan liikaa.

7.6 Maapohjan verotietojen virheiden syitä

Kiinteistöjen pinta-alat pystytään nykyisin määrittämään paljon aiempaa tarkemmin. Lohkomistoimituksissa pinta-aloja on eri vuosikymmeniä pyöristetty satojen ja kymmenien neliömetrien tarkkuuteen. Asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen pinta-alat on jo rakennusoikeuden määrittämisen takia tarpeen tietää neliömetrin tarkkuudella. Rakennusoikeuden määrittämisen yhteydessä tarkentuvat myös kiinteistön verotiedot. Käytössä ei kuitenkaan ole ollut toimivaa käytäntöä ilmoittaa verottajalle tonttijaon laatimisen yhteydessä tarkentunutta pinta-alatietoa. Pinta-alan ollessa virheellinen myös rakennusoikeuden määrä on yleensä väärä.

Rakennuslain voimassa ollessa Korpilahden katualueet toteutettiin tekemällä kiinteistöjen omistajien kanssa rakennuskaavatien alueesta haltuunottosopimus. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa aiemmin haltuunotetut katualueet siirtyivät kunnan omistukseen, mutta alueet jäivät käytännössä kuitenkin kuulumaan yksityisten maanomistajien tiloihin. Kunta on saattanut ilmoittaa aikanaan verottajalle haltuunotetun katualueen pinta-alan, ja se on voitu vähentääkin kiinteistön verotettavasta pinta-alasta. Myöhemmin kiinteistöjen pinta-aloja on kuitenkin korjattu, tai ne ovat korjautuneet kiinteistörekisteristä tehtyjen tiedonsiirtojen takia takaisin kiinteistörekisterin mukaisiksi pinta-aloiksi.

Usealla kiinteistöllä on verotiedoissa väärä asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Tässäkin voidaan olettaa, että kunta on ilmoittanut ensimmäisen asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset, mutta ilmeisesti kaikkia asemakaavojen muutoksia ei ole lähetetty verottajalle kiinteistöveroihin päivitettäväksi. Nykyisin uuden asemakaavan tiedot ja kaikki asemakaavan muutoksista aiheutuvat tiedot lähetetään verottajalle korjattavaksi.

8 Kiinteistöverotietojen ilmoittaminen verottajalle

8.1 Uusien kaava-alueiden verotietojen ilmoittaminen

Jyväskylän kaupunki lähettää vuosittain tarkistetut verotustiedot kaikista lohkomattomista asemakaavan mukaisista tonteista, joiden alueelle on tullut voimaan asemakaa-

va tai asemakaavan muutos. Verotietojen ilmoittamiseen käytetään erillistä lomaketta. Samassa lomakkeessa ilmoitetaan myös mahdolliset kaavamuutoksien yhteydessä tulleet käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutokset.

Uusien kaavan mukaisesti lohkottujen tonttien tiedot menevät rekisteröinnin yhteydessä Kiinteistötietojärjestelmään, josta verottaja saa tiedot pinta-alasta ja kaavan mukaisesti käyttötarkoituksesta. Rakennusoikeutta ei tällä hetkellä saa suoraan kiinteistötietojärjestelmästä, vaan tieto etsitään kunnan paikkatietojärjestelmän Webmap-sovelluksesta. Kaikilla ei ole kuitenkaan oikeuksia tähän palveluun. Tällöin rakennusoikeuden määrä tarkistetaan esimerkiksi Paikkatietoikkunasta.

8.2 Rakentamattoman rakennuspaikan verotietojen ilmoittaminen

Jyväskylän kaupunki lähettää vuosittain verottajalle luettelot kaikista korotettavan kiinteistöveron piirissä olevista kiinteistöistä. Luettelosta saadaan selville vuoden aikana korotetun kiinteistöveron piiriin tulleet uudet kiinteistöt ja vuoden aikana korotetun kiinteistöveron piiristä poistuneet kiinteistöt.

8.3 Rakennusten verotietojen ilmoittaminen

Rakennusten tiedot siirtyvät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kautta väestötietorekisterikeskukseen, josta verottaja saa tarvittavat rakennuksen tiedot verotusta varten. Rakennusvalvontaviranomainen lähettää väestörekisterikeskukseen tiedot toimenpideluvan ja rakennusluvan saaneista rakennuksista. Alle 10 neliömetrin rakennuksista, joiden rakentamisesta tarvitsee tehdä vain ilmoitus, ei mene tietoa väestörekisterikeskukseen.

8.4 Tutkimuksen korjausten ilmoittaminen verottajalle

Maapohjan verotietoja ilmoittaessa verotoimisto käsittelee veromäärää kiinteistötunnuksen perusteella. Jos kiinteistöllä on useita eri käyttötarkoituksia tai verotusarvoja, ne on jaettu kiinteistön osiksi. Kiinteistön vero saadaan laskemalla kaikki kiinteistön osat yhtään. Kiinteistöjä ei ole eroteltu erikseen palstakohtaisesti. Verottajan kannalta tärkeitä tietoja korjauksia lähettäessä ovat

- kiinteistötunnus
- pinta-ala
- käyttötarkoitus
- rakennusoikeus
- hinta-aluenumero (jos tiedossa).

Maapohjan kiinteistövero tarkastaessa muut tiedot eivät ole oleellisia verottajan kannalta. Vaikka verottaja pystyykin selvittämään hinta-aluumeron paikantamalla kiinteistön jollain käytössään olevalla karttasovelluksella, valmiiksi ilmoitettu hinta-aluenumero helpottaa ja nopeuttaa korjausten tekemistä.

Rakennusoikeus olisi hyvä ilmoittaa suoraan kerrosneliömetreinä, vaikka se olisi asemakaavassa ilmoitettu tehokkuuslukuna. Verottajan tietojärjestelmään tallennetaan vain kerrosneliömetrit, joista tehokkuusluku lasketaan automaattisesti.

Hinta-alue numero auttaa myös, jos kiinteistöllä on useita palstoja. Kiinteistön eri palstat voivat sijaita useilla eri hinta-alueilla, ja samaa käyttötarkoitusta voi olla usealla eri hinta-alueella. Eri hinta-alueet tulee ottaa huomioon koko kiinteistön veromäärään laskettaessa.

9 Yhteenveto ja johtopäätökset

9.1 Maapohjan kiinteistöverotietojen tarkastamisen kannattavuus

Maapohjan verotusarvon perusteena on alueella vallitseva hintataso. Tonttien hinnat siis vaihtelevat alueittain. Verotusarvot eivät välttämättä vastaa alueen hintatasoa. Arvostamisessa käytettävät hinta-aluerajat eivät välttämättä vastaa alueen hintaeroja ja viitearvoja on päivitetty liian harvoin. Tällöin verotus ei ole enää tasapuolista kaikilla alueilla. Kiinteistöjen verotusarvot ovat jääneet jälkeen alkuperäisestä tavoitetasosta vallitsevaan hinta- ja kustannustasoon nähden. Valtiovarainministeriö on käynnistänyt kiinteistönverotuksen kehittämishankkeen, jonka keskeisenä tavoitteena on kiinteistöjen arvostamisen kehittäminen. [17]

Edellä esitetty näkyy hyvin Korpilahden alueella. Aluehinnat ovat mielestäni liian alhaiset verrattuna nykyiseen hintatasoon. Keskusta-alueella sijaitsevien AO-tonttien aluehinta on vain vähän yli 2 euroa neliömetriltä. Aluehinnan ollessa näin alhainen AO-tonttien pinta-alojen virheet eivät vaikuta olennaisesti veromääriin, vaikka kyseessä olisi useiden satojen neliömetrien virhe.

Rakennusoikeuden mukaisesti laskettavien kiinteistöjen veromäärissä päästään suurempiin veromäärän muutoksiin. Rakennusoikeuden perusteella verottavien kiinteistöjen aluehinta ei ole myöskään niin alhainen suhteessa Jyväskylän lähialueisiin, kuin pinta-alan perusteella verotettavien kiinteistöiden aluehinta.

Tutkimusalueella oli myös osia kahdesta suuresta tilasta, jotka käsittivät useita eri palstoja. Näiden useita palstoja sisältävien tilojen virheet olivat kaikkein suurimmat, mutta niiden korjaamiseen menee myös suuri työ. Tilat täytyy korjata kerralla kaikkien palstojen osalta, eikä niitä voi korjata vain palsta kerrallaan.

Alueiden aluehintoihin kannattaa kiinnittää huomiota ennen verotietojen korjauksiin ryhtymistä. Suurin osa pinta-alan virheistä on kuitenkin hyvin pieniä. Nopealla katsauksella alueen aluehintoihin voidaan laskea esimerkiksi 100 neliön virheen vaikutus veromäärään. Tästä saadaan jo suuntaa, siitä kuinka suuret taloudelliset vaikutukset tietojen korjaamisella on.

Taloudellisesti katsottuna verotietojen korjaaminen kannattaa aloittaa rakennusoikeuden mukaan laskettavista kiinteistöistä, suurista useita palstoja sisältävistä kiinteistöistä ja korotetun kiinteistöveron piirissä olevista kiinteistöistä. Tarkistus kannattaa aloittaa alueilta, joissa aluehinnat ovat mahdollisimmat korkeat ja joilla myös oletetaan olevan virheitä esimerkiksi sen takia, ettei kiinteistöjaotus ole asemakaavan mukaista.

Korpilahden ja muiden alueiden, joilla on matala aluehinta, maapohjan verotietojen korjaamisella on tällä hetkellä vain pieni taloudellinen vaikutus. Tulevan kiinteistöveron kehityshankkeen yhteydessä aluehinnat päivitetään vastamaan paremmin nykyistä hintatasoa, ja tehtyjen korjausten vaikutukset tulevat olemaan suuremmat.

9.2 Muita keinoja verotietojen korjaamiseen

Kiinteistörekisteriin merkitty pinta-alatieto siirtyy muuttumattomana verotietoihin. Kiinteistöjen pinta-ala kannattaa siis korjata aina mahdollisuuksien mukaan suoraan kiinteistörekisteriin.

Tonttijaon mukaisten kiinteistöjen pinta-alojen korjaukset voitaisiin korjata kiinteistörekisteriin tonttijaon hyväksymispäätöksen jälkeen erillisenä pinta-alan korjaustoimenpiteenä. Toimenpide perustuisi silloin hyväksytyyn tonttijakoon, joka on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tonttijaon laatimisprosessissa maanomistajaa kuullaan ja hän tulee tietoiseksi pinta-alan korjaamistarpeesta. Korjauksen seurauksena maanomistaja maksaisi kiinteistöveroä todellisen pinta-alan mukaan.

Asemakaava-alueella olevien tilojen pinta-alojen virheet johtuivat suurimmilta osin lohkomattomista katualueista. Yksityisen kiinteistön omistajan tilaan kuuluva katualue sisältyy edelleen usein verotettavaan pinta-alaan, vaikka katualueesta ei tulisi maksaa veroä. Yleisten alueiden lohkomisten yhteydessä kiinteistöjen pinta-alatiedot korjautuvat ja oikeat tiedot päivittyvät kiinteistörekisteriin.

Näiden edellä mainittujen toimenpiteiden avulla veromäärään vaikuttavia tietoja saataisiin korjattua pikkuhiljaa ilman erillisiä toimenpiteitä.

9.3 Verotietojen ilmoittaminen ja mahdolliset jatkotutkimukset

Verottajan kanssa käydyissä keskusteluissa totesimme, että verotietojen ilmoitusmenettely maapohjan kiinteistöverotietojen kohdalta on kunnossa ja aihetta muutoksiin maapohjan verotietojen ilmoittamisen osalta ei ollut.

Opinnäytetyön aikana nousi kuitenkin esiin kiinteistöverotietojen ilmoitukseen liittyvä jatkotutkimusidea. Verotuksesta puuttuvia rakennuksia tutkiessamme huomasimme, että suurin osa puuttuvista rakennuksista oli alle 10 neliömetrin suuruisia rakennuksia, joista on tehtävä pelkästään ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Kaikki yli 5 neliön kiinteistöverolain mukaiset rakennukset ja rakennelmat kuuluvat kiinteistöveron piiriin, ja niistä tulisi maksaa kiinteistöveroä.

Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa käydyissä keskusteluissa ilmeni, että 4–10 neliömetrin suuruisista rakennuksista, josta tehdään pelkästään ilmoitus, ei mene tietoa rakennus- ja huoneistorekisteriin. Myöskään kaikista toimenpideluvalla tehdyistä rakennuksista ei lähde tietoa verottajalle. Verovelvollisen tulisikin siis itse ilmoittaa näistä tiedot verottajalle

Mielestäni kaikki verotettavat rakennukset tulisi kuitenkin ilmoittaa rakennusvalvonnan toimesta huoneisto- ja kiinteistörekisteriin. Oletettavasti suuri osa pienten 5–10 neliömetrin suuruisien rakennusten omistajista ei kuitenkaan ilmoita puuttuvasta rakennuksesta verottajalle tai ei edes tiedä, että alle 10 neliömetrin suuruisesta rakennuksesta tai rakennelmasta tulisi maksaa veroa. Verotuksesta puuttuvia 5–10 neliömetrin suuruisia rakennuksia löytyisi todennäköisesti paljon.

Tästä olisikin hyvä tehdä jatkotutkimusta, kuinka paljon puuttuvia rakennuksia on ja kuinka suuri vaikutus olisi, jos niiden tiedot lähetettäisiin rakennus- ja huoneistorekisteriin.

9.4 Yhteenveto

Opinnäytetyön alussa asetettiin tavoitteeksi selvittää tutkimusalueella olevat kiinteistöverotietojen virheet, virheiden mahdolliset syyt ja korjaamisen taloudelliset vaikutukset. Työn yhteydessä tavoitteena oli myös kehittää kaupungin ja verottajan välisiä toimintatapoja.

Tutkimuksen osalta päästiin hyvin asetettuihin tavoitteisiin ja saatiin selvitettyä alueella olevat kiinteistöjen virheet ja virheiden syyt. Vaikka taloudelliset vaikutukset jäivätkin pieniksi, virheet kuitenkin löydettiin ja kehitettiin keinot niiden korjaamiseen.

Veroviranomaisten kanssa yhteistyö onnistui hyvin ja heiltä saatiin paljon opinnäytetyötä edistävää hyödyllistä tietoa. Kävimme läpi maapohjan verotietoja koskevat ilmoitusmenettelyt ja totesimme ne molempien osapuolien osalta toimiviksi. Kaupungin verotietojen ilmoituslomakkeet olivat veroviranomaisten mielestä selkeät ja hyvät.

Opinnäytetyön voidaan todeta onnistuneen sekä Jyväskylän kaupungin, että tekijän asettamien tavoitteiden mukaisesti. Asetettuihin tavoitteisiin päästiin ja saatiin myös uusia jatkotutkimusideoita.

Suuri kiitos kuuluu opinnäytetyön tekemisen mahdollistaneille Jyväskylän kaupungin toimitusinsinööreille sekä Keski-Suomen verotoimiston kiinteistöveroasioista vastaaville verosihteereille ja kaikille muille työssä auttaneille.

Lähteet

- 1 Kiinteistöverolaki.1992.Verkkodokumentti. Finlex.
(<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>) Luettu 2.2.2015
- 2 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa. 2005. Verkkodokumentti. Finlex.
(<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>) Luettu 2.2.2015
- 3 Peltola, Risto. 2014. Kiinteistöjen arvostamisperusteet. Verkkodokumentti. Valtiovarainministeriö.
(http://www.2014.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/075_verotus/20140411Kiinte/Kiinteistoejen_arvostamisperusteet.pdf) Luettu 2.2.2015
- 4 Lohikainen, Marjo. 2015. Toimitusinsinööri. Jyväskylän kaupunki 12.3.2015
- 5 Holopainen, Matti. 2003. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti. Verkkodokumentti. Maankäyttö 1/2003.
(http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk103/mk103_176_holopainen.pdf) Luettu 11.2.2015
- 6 Kiinteistön verotusarvo kiinteistön verotuksessa. 2015. Syventävät vero-ohjeet. Verkkodokumentti. Verohallinto ([http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu\(35412\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu(35412))) Luettu 12.2.2015
- 7 Luovutusehdot kunnille. 2014. Verohallinto. Luettu 12.2.2015
- 8 Trimble Locus. 2015. Verkkodokumentti. Tekla. Luettu 12.2.2015
(<http://www.tekla.com/fi/tuotteet/trimble-locus>)
- 9 Verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt. 2014. Verkkodokumentti. Verohallinto. ([http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain_soveltamisohje\(30887\)#3Verostakokonaantaiosittainvapaatkiinteistot](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain_soveltamisohje(30887)#3Verostakokonaantaiosittainvapaatkiinteistot)) Luettu 13.2.2015
- 10 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. Verkkodokumentti. Finlex
(<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>) Luettu 16.2.2015
- 11 Sorsa, Tuula. 2015. Verosihteeri. Verohallinto. Haastattelu. 13.2.2015
- 12 Hirvensalo, Ari. 2014. Päätös. Verkkodokumentti. Jyväskylän kaupunki
(<http://www3.jkl.fi/paatokset/kh/2014/02061400.1/frmtxt188.htm>) Luettu 17.2.2015

- 13 Kiinteistöveroprosentit. 2010. Verkkodokumentti. Verohallinto.
([http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoveroprosentit\(9216\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoveroprosentit(9216))) Luettu 17.2.2015
- 14 Tonttialuekartat. Aluehinnat. 2014. VTT. Luettu 16.2.2015
- 15 Järvinen, Marja. 2015. Verosihteeri. Verohallinto. Haastattelu 23.3.2015
- 16 Korpilahti. 2015. Verkkodokumentti. Jyväskylän kaupunki.
(<http://www.jyvaskyla.fi/korpilahti>) Luettu 12.2.2015
- 17 Soosalu, Ilari. 2014. Lausunto. Verkkodokumentti. Suomen kuntaliitto.
(http://www.kunnat.net/fi/Kuntaliitto/yleiskirjeet-lausunnot/lausunnot/2014/dnro1689L_90_2014/1689_90_2014_Lisamateriaalit.pdf) Luettu 31.2015.

Kuvalähteet

- 18 Kuva 1. Uusi organisaatio rakenne. 2015. Jyväskylän kaupunki.
- 19 Kuva 2. Korpilahden taajaman tonttihintakartta. 1995. Kartta. VTT.
- 20 Kuva 3. Rajattu kartta. 2015. Paikkatietoikkuna. (www.paikkatietoikkuna.fi)
- 21 Kuva 4. Sandelin, Sirpa. Tutkimuksen kohdealue. 2015. Kartta. Jyväskylän Kaupunki.
- 22 Kuva 5. Korpilahden tonttihintakartta. 1995. Kartta. VTT.
- 23 Kuva 6. Jyväskylän veroluettelo. 2015. Verohallinto.
- 24 Kuva 7. Trimble Locus. Käyttötarkoitukset alueet. 2015. Kuvan kaappaus. Jyväskylän kaupunki.
- 25 Kuva 8. Trimble Locus. Tila jaettu eri käyttötarkoitusten mukaisesti. Kuvan kaappaus. Jyväskylän kaupunki

