



Erja Häkkinen

## **KIINTEISTÖTIETOJEN VÄLITTYMINEN KUNNALTA VEROHALLINNOLLE**

# KIINTEISTÖTIETOJEN VÄLITTYMINEN KUNNALTA VEROHALLINNOLLE

Erja Häkkinen  
Opinnäytetyö  
Syksy 2013  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden- ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä: Erja Häkkinen

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistötietojen välittyminen kunnalta Verohallinnolle

Työn ohjaaja: Katja Sankala

Työn valmistuslukukausi ja – vuosi: Syksy 2013

Sivumäärä: 53

---

Opinnäytetyön aiheena on tutkia kiinteistötietojen välittymistä kunnalta Verohallinnolle kiinteistöverotusta varten. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä kiinteistöverovelvollisuus tarkoittaa, mitä merkitystä kiinteistötietojen oikeellisuudella ja ajantasaisuudella on kiinteistöverotuksessa ja ovatko verotuksen perusteena olevat rakennus- ja kiinteistötiedot puutteellisia, mistä syistä ja miten käytäntöjä voidaan kehittää. Tutkimus rajattiin koskemaan pientaloja sekä pientaloihin olennaisesti liittyviä talous- ja autotallirakennuksia. Opinnäytetyöllä ei ole erillistä toimeksiantajaa, mutta työ on tehty kunnan näkökulmasta.

Opinnäytetyö on laadullinen tutkimus ja tutkimusmenetelmänä on lainoppi. Keskeisiä lähteitä opinnäytetyössä ovat kiinteistöverolaki, kiinteistörekisterilaki ja kiinteistönmuodostamislaki sekä rakentamiseen vaikuttavana lakina maankäyttö- ja rakennuslaki ja erinäiset verotukseen liittyvät lait. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut tuovat konkreettisia tilanteita työhön. Lisäksi tietoperustassa on käytetty hallituksen esityksiä, kiinteistöverotukseen liittyvää kirjallisuutta sekä muun muassa Väestörekisterikeskuksen ja Verohallinnon www-sivuja. Opinnäytetyöhön on haastateltu kolmen kunnan rakennusvalvonnan työntekijöitä, jotka huolehtivat rakennus- ja kiinteistötietojen päivittämisestä kunnassaan. Teemahaastattelut suoritettiin Oulun kaupungin sekä Tyrnävän ja Simon kunnan rakennusvalvontaan. Haastattelut antoivat työhön käytännönläheisen näkökulman.

Kiinteistöverovelvollinen on kiinteistön omistaja tai omistajan veroinen haltija, joka kalenterivuoden alkaessa omistaa kiinteistön. Henkilö on verovelvollinen omistaessaan kiinteistön, vaikka häntä ei verotettaisi minkään muun verolain perusteella. Kiinteistövero on kiinteistön omistukseen perustuva vero, joka voi perustua pelkkään maapohjan, rakennuksen tai näiden molempien omistukseen. Kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus vaikuttavat eri toimijoihin kiinteistöverotuksessa. Koko prosessin toimivuuteen vaikuttaa se, että asiakas toimittaa jo rakentamisen lupavaiheessa tarpeelliset tiedot kunnalle oikein. Ajantasaisilla rakennus- ja kiinteistötiedoilla taataan se, että kunnat saavat niille kuuluvat kiinteistöverot ajallaan ja tietojen oikeellisuus helpottaa Verohallinnon ja myös verovelvollisen työtä. Kunnista lähtevät rakennus- ja kiinteistötiedot toimitetaan lain ja alan ohjeistusten mukaan eteenpäin. Eniten puutteita on vanhoissa tiedoissa, jotka on aikoinaan kerätty jälkikäteen asukkailta ja kiinteistöjen omistajilta. Tietojen kattavalla keräämisellä ja tallentamisella sekä tallentamisen ja välittämisen sähköistymisellä, nämä ongelmat vähitellen korjaantuvat ja tietojen laatu paranee. Eri toimijoiden tulevat kehityshankkeet varmistavat toteutuessaan tiedon oikeellisen ja reaaliaikaisemman välittämisen eteenpäin eri osapuolille ja näin saadaan toteutettua oikeellista kiinteistöverotusta.

---

Asiasanat: kiinteistövero, kiinteistötiedot, rakennustiedot, kunnat, Verohallinto

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Business Administration, Option of Law and Administration

---

Author: Erja Häkkinen

Title of thesis: Real estate data transmission from municipality to Tax Administration

Supervisor: Katja Sankala

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2013

Number of pages 53

---

The topic of this thesis was to investigate the real estate data transmission from the municipality to the Tax Administration. The purpose of the thesis was to find out what the duty of real estate tax means, what the importance of the authentic and on-line real estate data in taxation on real estate is, and if constructions and real property data are incomplete, why and how the practicalities can be developed. The research was limited to small apartments and those outbuildings and garages. There was no actual consignor for this thesis, but the actual work was completed from the point of view of the municipality.

The thesis was a qualitative research and the research method was law doctrine. The thesis consists of the Real Estate Tax Act, Real Estate Register Act and Real Estate Formation Act, as well as for the construction mainly affecting Land Use and Building Act and the various laws related to taxation. The Supreme Administrative Court decisions bring concrete solutions to the work structure. In addition, for the theoretic background was comprised as the Government bills, literature of the real estate taxation and among others the Tax Administration pages. In addition to this, there was made for the employee interviews supervision of construction of three municipalities. The interviewees takes care of the construction and real estate information. The theme interviews were conducted in the City of Oulu, Tyrnävä and Simo municipal supervision of construction. The interviews provided a pragmatic perspective to the research.

Real estate taxpayer is either property owner or owner like holder who owns to real estate at the beginning of the calendar year. A person is a taxable person when owning the property even though he is not taxed on the grounds of any other tax law. Real estate tax is the tax related to the ownership of the property, which can be based on the pure ownership of the land, construction or both them. The accuracy and up-to-date of information assures will influence to the different concerned parties. With real time construction and real estate information is guaranteed as municipalities reserve their property taxes on time. The accuracy of the data will facilitate for Tax Administration and for the taxpayer, too.

Construction and real estate data are forwarded from municipalities according to the law and area guidelines. Main deficiency is the old data, which was collected from the residents and property owners afterwards. Comprehensive data collection and recording, as well as electronic recording and transmission have eliminated of these problems and improved quality of the data. Future development projects of different parties will ensure data accuracy and more real time information transmission to the various parties involved. This way real estate taxation can correctly execute.

---

Keywords: real estate data, Real Estate Tax Act, municipality, Tax Administration

## LYHENTEET

HE	Hallituksen esitys
KiintVL	Kiinteistöverolaki
KRL	Kiinteistörekisterilaki
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
RaKi	Rakennus- ja kiinteistötietojen kehittämishanke
RHR	Rakennus- ja huoneistorekisteri (Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja)
SADe	Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelma
VRK	Väestörekisterikeskus
VTJ	Väestötietojärjestelmä
YM	Ympäristöministeriö

# SISÄLLYS

LYHENTEET.....	5
1 JOHDANTO.....	7
2 KIINTEISTÖVEROVELVOLLISUUS.....	10
2.1 Kiinteistön määritelmä kiinteistöverotuksessa .....	10
2.2 Kiinteistöverovelvollinen .....	12
2.3 Kiinteistöveron määrä.....	13
2.4 Kiinteistöverosta vapaat kiinteistöt .....	17
3 KIINTEISTÖVEROTUKSEN PERUSTEENA OLEVA TIETO.....	20
3.1 Rakentamiseen vaadittavat luvat sekä rakennusjärjestyksen vaikutus.....	21
3.2 Rakentamisessa suoritettavat katselmukset.....	24
3.3 Kunnan velvollisuudet tietojen välittämisessä.....	26
4 KIINTEISTÖVEROTUKSEN PERUSTEENA OLEVIA TIETOJA AJANTASAISUUS JA OIKEELLISUUS.....	28
4.1 Ajantasaisten kiinteistötietojen merkitys Verohallinnolle.....	28
4.2 Kiinteistötietojen hyödyntäminen kunnan toiminnassa .....	30
4.3 Verovelvollisen vastuu kiinteistötietojen oikeellisuudessa .....	33
5 TIETOJEN VÄLITTÄMISEEN LIITTYVIEN KÄYTÄNTÖJEN KEHITTÄMINEN.....	35
5.1 Kehittämishankkeet.....	35
5.2 Oikea-aikaisen tiedon välittämisen varmistaminen .....	37
6 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	40
7 POHDINTA .....	44
LÄHTEET.....	48
LIITTEET .....	52

# 1 JOHDANTO

Kiinteistötietojen ylläpitäminen mahdollisimman reaaliaikaisesti on tärkeää kiinteistöverotuksen toimittamiseksi oikein. Keskeisimpiä kiinteistötietojen toimittajia Verohallinnolle ovat kunnat, Maanmittauslaitos ja Väestörekisterikeskus. Kunnat toimittavat tietoja hallussaan olevista kiinteistö-, rakennus- ja kaavatiedoista. Maanmittauslaitos välittää kiinteistöjä koskevia tietoja ja Väestörekisterikeskus kuntien väestötietojärjestelmään ilmoittamia rakennustietoja. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 24.9.2013.)

Kunnan velvollisuutena kiinteistötietojen välittämisessä on huolehtia, että rakennuskanta ja siihen tulleet muutokset päivitetään säännöllisesti. Kun johonkin kiinteistötietoon tulee lisäys-, muutostai korjaustarve, kunnan velvollisuus on ilmoittaa tiedoista välittömästi väestötietojärjestelmän rekisterinpitäjälle. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 661/2009 3:25 §.) Kuntien omien rekistereiden sisältö ja laatu vaihtelevat kunnittain. Usein samoja sovelluksiakin käytävillä kunnilla on hyvin erilaiset tietosisällöt rekistereissään. (Kopra 2012, 20.)

Kiinteistöverolain ilmoittamismenettelyä ja verotuksen toimittamista koskevia säännöksiä on muutettu lailla kiinteistöverolain muuttamisesta (253/2012). Lakiin on lisätty säännökset verovelvollisen velvollisuudesta tarkistaa ja korjata kiinteistöverotuksen perusteena käytetyt tiedot (Kiinteistöverolaki 654/1992 4:16 §). Ilmoittamismenettelyn uudistuksen yhteydessä on luovuttu erillisestä verovelvollisen kuulemismenettelystä silloin, kun tiedot on saatu muilta kuin verovelvolliselta itseltään. Lakia sovellettiin ensimmäisen kerran määrättäessä kiinteistövero vuodelta 2013. Verohallinto lähettää vuosittain ennen kiinteistöveron määräämistä verovelvolliselle selvityksen kiinteistöveron määräämisen perusteena käytetyistä verohallinnon rekisterissä olevista tiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava tietojen oikeellisuus. Jos verovelvollinen ei korjaa verotuksen perusteena olevia tietoja, hänen katsotaan antaneen tiedot kiinteistöverotusta varten hänelle lähetetyn selvityksen mukaisena. (Kiinteistöverolaki 4:16 §.)

Lakimuutoksen johdosta verovelvollisella on vastuu siitä, että kaikki kiinteistötiedot ovat ajan tasalla ja sisällöltään oikeita. Asiakkaalla on ilmoitusvelvollisuus, mutta joissain tapauksissa Verohallinto voi tarvita myös näytön arviointia. Esimerkiksi verovelvollisen ilmoittaessa rakennuksen puretuksi, voidaan häneltä pyytää näyttöä purkamisesta.

Kiinteistöverotuksen tarvitsemat kiinteistötiedot ja niiden välittyminen asianosaisten välillä aiheuttivat kysymyksiä suorittaessani ammattiharjoittelua Pohjois-Pohjanmaan verotoimistossa Oulussa. Harjoittelussa heräsi kysymys siitä, miten tiedot välittyvät ja välittyvätkö ne samalla tavalla eri osapuolten välillä ja yhtä oikeellisesti. Kysymyksiä aiheutti myös se, mitä vaikutusta kunnille on tietojen oikea-aikaisella välittymisellä ja saisiko kunta enemmän verovarvoja välittämällä rakennus- ja kiinteistötietoja oikea-aikaisemmin. Mielenkiintoni kohdistui siihen, milloin kiinteistötieto lähtee kunnasta Väestörekisterikeskukseen, esimerkiksi haettaessa pientalolle rakennuslupaa. Lähteekö tieto siitä, kun rakennuslupa on myönnetty vai siitä, kun rakentaminen oikeasti aloitetaan.

Alkaessani tutkimaan aihetta ja määrittelemään opinnäytetyön sisältöä ja tavoitteita, huomasin Kuntaliitolla olevan myös kehityshankkeena kiinteistöverotuksen rekisteritietojen laadun parantaminen ja sen yhtenä teemana kiinteistötietojen välittyminen Verohallinnolle. Kuntaliiton syksyllä 2012 Kuntamarkkinat tapahtumassa aiheena on ollut myös Uudistuva kiinteistöverotus. Aihe on käsitellyt kiinteistöverotusta ja sen kehittämistä sekä sitä, miten rekisteritietojen laadun parantamisella on vaikutusta kiinteistötietojen välittymiseen Verohallinnolle. Materiaaleja tutkiessani tarttui aihe opinnäytetyölleni, Kiinteistötietojen välittyminen kunnalta Verohallinnolle.

Opinnäytetyössä tarkastellaan kolmen kunnan kannalta heidän toimintatapaansa rakennus- ja kiinteistötietojen välittämisessä Verohallinnolle. Tutkimus rajattiin koskettamaan pientaloja sekä pientaloihin olennaisesti liittyviä talous- ja autotallirakennuksia. Tutkimuksesta rajattiin pois muun muassa maa- ja metsätaloudet, kiinteistöjen arvostaminen, maapohjan arvo ja rakennuksen verotusarvo.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

- ✓ Mitä kiinteistöverovelvollisuus tarkoittaa?
- ✓ Mitä merkitystä kiinteistötietojen oikeellisuudella ja ajantasaisuudella on kiinteistöverotuksessa?
- ✓ Ovatko verotuksen perusteena olevat rakennus- ja kiinteistötiedot puutteellisia, mistä syistä ja miten käytäntöjä voidaan kehittää?

Tutkimus on kvalitatiivinen ja ensisijaisena tutkimusmenetelmänä on lainoppi. Keskeisiä lähteitä ovat kiinteistöverolaki (654/1992), kiinteistörekisterilaki (392/1985) ja kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) sekä rakentamiseen olennaisesti vaikuttavana lakina maankäyttö- ja rakennuslaki



(132/1999) ja erinäisiä verotukseen liittyviä lakeja, joista yhtenä laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009). Muina lähteinä on käytetty muun muassa Verohallinnon, Väestörekisterikeskuksen, Maanmittauslaitoksen, Valtiovarainministeriön www-sivuja sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja. Tutkimuksessa on käytetty vetoketju-mallimenetelmää teorian ja käytännön yhdistämisessä. Tutkimusta varten haastateltiin kolmen kunnan rakennusvalvonnan työntekijää, joiden tehtävänä on huolehtia kuntansa rakennus- ja kiinteistötietojen päivityksistä sekä näiden tietojen välittämisestä eteenpäin. Teemahaastattelussa haastateltavina olivat Oulun kaupungin rakennusvalvonnan lupasihteeri Anita Viittala, Tyrnävän kunnan rakennusvalvonnan palvelusihteeri Teija Mikkonen ja Simon kunnan rakennusvalvonnan toimistos sihteeri Leila Antinoja. Kaikilla haastatelluilla henkilöillä on työkokemusta nimenomaan rakennusvalvonnan tehtävistä 28–37 vuotta. Tutkimuksen tarkoituksena on, että eri osapuolet voisivat käyttää sitä mahdollisena ohjeistuksena siinä, miten tiedonvälitys toimii tai miten sen pitäisi toimia.

Työ on mielestäni ajankohtainen, koska kuntataloudesta käydään julkisuudessa tällä hetkellä kovasti keskustelua siitä, minkälaisilla toimenpiteillä kuntien verorahoja saataisiin lisättyä. Yhtenä ratkaisuna on tuotu esille se, että kiinteistöveron määrää kuntien verotuloina voitaisiin kasvattaa. Näkökulma tälle on konkreettinen, sillä kiinteistöt ovat niin sanottua liikkumatonta pääomaa eli kiinteistöjä ei siirretä paikasta toiseen eikä Suomen rajojen ulkopuolelle, vaan ne pysyvät sen kunnan alueella, josta ne on alun perin hankittu. Kiinteistövero on luonteeltaan kehittyvä verolaji ja sen merkitys tulevaisuudessa korostuu. (Myrsky 2013, 249.)

Työn edetessä ilmeni, että meneillään on erilaisia hankkeita tietojen välittämisen parantamiseksi. Väestörekisterikeskuksen hankkeen (RaKi-hanke) tarkoituksena on kehittää väestötietojärjestelmän rakennus- ja kiinteistötietojen käsittelyä (Kopra 2012, 16). Valtiovarainministeriön asettama Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelman (SADe-ohjelma), tavoitteena on tarjota hyödyllistä, sujuvaa ja helppoa sähköistä asiointia julkisiin palveluihin (Valtiovarainministeriö 2013b, hakupäivä 2.10.2013). Tähän ohjelmaan kuuluu eri hankkeita ja yhtenä osa-alueena siinä on Rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuus, joka tarjoaa asumiseen ja rakentamiseen liittyviä lupa-, haku, tieto- ja analyysipalveluita verkossa (Valtiovarainministeriö 2013c, hakupäivä 7.10.2013).

## 2 KIINTEISTÖVEROVELVOLLISUUS

Kiinteistöverotus perustuu kiinteistöverolakiin. Kiinteistövero on vuonna 1993 käyttöön otettu vero, joka korvasi silloiset asuntotulon verotuksen, kiinteistöjen harkintaverotuksen, katumaksun ja manttaalimaksun (Valtionvarainministeriö 2013a, hakupäivä 5.9.2013). Lähtökohdana kiinteistöverolaille on ollut se, että kiinteistöt ovat mahdollisimman kattavasti kiinteistöverotuksen piirissä (Valtiovarainvaliokunnan mietintö 1992:28, 6). Kiinteistöveron keskeinen, taustalla oleva näkökohta lain esitöiden mukaan on se, että kiinteistöjen omistajat hyötyvät huomattavasti yhdyskuntarakenteeseen ja julkisiin palveluihin tehdystä investoinneista. Tämän vuoksi on perusteltua, että kiinteistöjen omistajat osallistuvat julkisten menojen rahoittamiseen kiinteistöveron muodossa. (HE 50/1992 vp, 3.)

Kiinteistöverolain säätämisen tarkoituksena oli saada oma verolaji, joka olisi riippumaton siitä, verotetaanko verovelvollista esimerkiksi tulo- ja varallisuusverolain tai maatilatalouden verolain mukaan. Kun kiinteistöveron perusteena on kiinteistön arvo, kiinteistöverovelvollisia ovat myös sellaiset kiinteistönomistajat, jotka tuloverotuksessa voivat olla joko osittain tai kokonaan vapautettu verosta. (HE 50/1992 vp, 4.) Kiinteistövero on siis kiinteistön omistukseen perustuva vero. Se voi perustua pelkkään maapohjan, rakennuksen tai näiden molempien omistukseen. Kun verovelvollinen omistaa maapohjan, rakennuksen tai näiden yhdistelmän kalenterivuoden alkaessa, on hän velvollinen maksamaan siitä kiinteistöveron. (KiintVL 2: 5–6 §:t.)

### 2.1 Kiinteistön määritelmä kiinteistöverotuksessa

Maakaareissa (540/1995) ei ole varsinaista kiinteistön määritelmää. Hallituksen esityksessä eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (120/1994) kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä sekä mahdollisia siihen kiinteästi kuuluvia rakennuksia. Itsenäisiä maanomistusyksiköitä ovat tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkittävä kiinteistönä valtakunnalliseen kiinteistörekisteriin. (Kiinteistönmuodostamislaki 2 §.)

Kiinteistöt merkitään siis kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteri sisältää tietoja rekisteriyksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä yksiköitä koskevia muita laissa säädettyjä tietoja. Kiinteistöre-

kisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää ja se on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Kiinteistörekisterin tietoja voi tarvita esimerkiksi rakennuslupaa haettaessa. (Kiinteistörekisterilaki 1 §.) Kiinteistörekisteriä pidetään kunnittain (KRL 3 §). Kiinteistörekisteriä ylläpitäviä kuntia on enää vajaa 80, koska pienet tai pienehköt kaupungit ovat siirtäneet rekisterinpitäjän tehtävät Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitokselle annettujen rekisterinpitäjän tehtävien siirtämisen syitä ovat olleet kiinteistötoimitusten vähäinen määrä kaupungin alueella ja rekisterinpitäjien eläköityminen. (Kopra 2012, 14.)

Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa ei ole varsinaista nimettyä omaa rekisterinpitäjää. Tyrnävän kunnassa kaikki tiedot ja päivitykset saadaan Maanmittauslaitokselta ja Väestörekisterikeskukselta (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu). Simon kunnassa rekisterinpitäjän tehtäviä hoitavat rakennusvalvonnan toimistosihteerit. Käytännössä siis toimistosihteeri selvittää oman työnsä ohessa esimerkiksi sellaisia tapauksia, joissa rakennuslupan saanut asiakas ei ole pyytänyt loppukatselmusta valmistuneeseen omakotitaloonsa. Kun loppukatselmusta rakennukseen ei ole tehty, ei kunnasta ole myöskään lähtenyt tietoa rakennuksen valmistumisesta rakennus- ja huoneistorekisteriin. Tällaiset tapaukset jäävät silloin myönnettyinä lupina edelleen kunnan rekisteriin, vaikka asiakas on jo muuttanut tai muuttamassa omakotitaloonsa. Tällöin, kun asiakas on tekemässä muuttoilmoitusta kohteeseen, joka ei ole rekistereissä vielä valmis, Maistraatista usein tiedustellaan kunnasta, onko rakennusta lopputarkastettu. Sen myötä rakennusvalvonnassa tutkitaan ja selvitetään rakennuksen oikeaa tilaa. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

Oulun kaupungilla rekisterinpitäjän tehtäviä hoitavat lupasihteerit oman työnsä ohessa. Esimerkiksi, kun Verohallinto tiedustelee jotain huoneisto- ja rekisteritietoa ja tämän tiedon huomataan olevan virheellinen, ilmoittavat lupasihteerit korjatun tiedon myös Maistraattiin, jotta tiedot ovat myös siellä oikein ja ajan tasalla. Oulun kaupungin rakennusvalvonta asioi huoneisto- ja rekisteriasioissa pääosin Maistraatin kautta. (Viittala 22.10.2013, haastattelu.)

Kiinteistörekisteri on julkinen ja jokaisella on oikeus saada luettavakseen sen tietoja (KRL 9 §). Rekisteriyksiköillä pitää olla toisistaan poikkeava kiinteistötunnus. Kiinteistötunnuksen muodostumisesta säädetään asetuksella ja tunnuksen antaa kiinteistörekisterin pitäjä. (KRL 4 §.) Rekisteriyksikköä koskevin tietoina kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön sijaintikunnan, -kylän ja -kaupunginosan nimi. Lisäksi sinne merkitään rekisteriyksikköä koskevin tietoina yksikön rekisteröimisajankohta, pinta-ala, laatu, rasitteet, mahdolliset osuudet yhteisiin alueisiin ja mahdollisia muita yksikköön kohdistuvia tietoja. (KRL 7 §.)

Kiinteistötunnusjärjestelmään on myös tulossa muutos helmikuussa 2014, jotta mahdolliset tulevat suuret kuntaliitokset voidaan viedä kiinteistörekisteriin. Uudistuksen jälkeen kiinteistötunnus ei enää kerro kiinteistön sijaintia. (Maanmittauslaitos 2013a, hakupäivä 17.10.2013.)

## 2.2 Kiinteistöverovelvollinen

Kiinteistöverotuksessa verovelvollinen on kiinteistön omistaja tai omistajan veroinen haltija (KiintVL 2:6 §). Kiinteistön omistajaksi katsotaan se, joka kalenterivuoden alkaessa, tammikuun ensimmäisenä päivänä, omistaa kiinteistön. Omistajan veroinen haltija on se, jolla kalenterivuoden alkaessa on pysyvä tai vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön esimerkiksi testamentin tai jonkun muun sellaisen perusteen nojalla, jonka voimassaolo ei perustu kiinteistön omistajan tai aikaisemman omistajan tekemään sopimukseen. Kiinteistöverolain säännöksiä omistajasta sovelletaan myös omistajan veroiseen haltijaan. (KiintVL 2:5 §.) Kuolinpesän velvollisuus on suorittaa vero kuolinpesän kiinteistöstä (KiintVL 2:6 §).

Jos kiinteistön omistusoikeus kalenterivuoden aikana sopimuksen perusteella siirtyy toiselle, vastaa myös uusi omistaja tai omistajan veroinen haltija kyseisenä vuonna maksuunpannusta ja suorittamatta olevasta kiinteistöverosta. Myyjä on siis lain mukaan kiinteistöverovelvollinen, mutta maksamatta olevasta kiinteistöverosta on ostaja myös vastuussa. (KiintVL 7:36 §.)

Kiinteistön omistajan lisäksi rakennuksesta tai rakennelmasta aiheutuvan veron suoritusvelvollisuus on myös rakennuksen tai rakennelman omistajalla riippumatta hänen oikeudestaan maapohjaan, jolla rakennus tai rakennelma on. Esineoikeudellisen kiinteistökäsitteen alaan eivät yleensä kuulu muulle kuin maapohjan omistajalle kuuluvat rakennukset ja rakennelmat, mutta kiinteistöveron kannalta on pidetty perusteltuna, että rakennukset ja rakennelmat ovat veron kohteena riippumatta siitä, minkälainen hallintaoikeus maahan niihin liittyy. (KiintVL 2:6 §; Myrsky 2013, 240.) Kiinteistöveroa maksetaan siis sekä maapohjasta että rakennuksista. Kiinteistöveron piiriin kuuluvat kiinteistön lisäksi kiinteistön ainesosina rakennukset ja rakennelmat. Myös toisen maalla olevista rakennuksista ja rakennelmista, esimerkiksi kunnan vuokratontilla olevasta asuinrakennuksesta, on rakennuksen omistajan suoritettava kiinteistöveroa. (KiintVL 1:2 §.)

Määräalan omistaja on velvollinen suorittamaan erottamattomasta määräalasta koituvan kiinteistöveron. Rakennusmaan, joka kuuluu yhteisalueissa (758/1989) tarkoitettuun yhteisalueeseen

verovelvollinen on laissa tarkoitettu yhteisetuus. Myös yhteismetsälaissa (109/2013) tarkoitettun yhteismetsän, verovelvollinen on laissa tarkoitettu yhteisetuus. (KiintVL 2:6 §.) Yhteisetuus voi olla yhteismetsä, tiekunta, kalastuskunta ja jakokunta tai muu niihin verrattava yhteenliittymä (Verohallinto 2013e, hakupäivä 11.10.2013).

Omistajan veroisen haltijan velvollisuus on suorittaa hallintaansa kuuluvaa osaa vastaava määrä kiinteistöstä menevästä verosta (KiintVL 2:7 §). Silloin, kun muu kuin kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan kiinteistöveron osasta kiinteistöä, on kiinteistön omistaja velvollinen suorittamaan veron jäljelle jääneestä osasta kiinteistöä. Tällöin on kyseessä omistajan osittainen verovelvollisuus. (KiintVL 2:8 §.)

Määräosin yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen omistajat, kuten aviopuolisot ovat velvollisia suorittamaan veron kukin aina omasta osuudestaan kiinteistöön (KiintVL 2:9 §). Kun kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, on kiinteistön hankkineen suoritettava kiinteistövero siihen saakka kunnes yhtiö saa lainvoiman (KiintVL 2:10 §). Yhtenä esimerkkinä tällaisesta ovat paritaloyhtiöt. Korkein hallinto-oikeus on todennut seuraavassa tapauksessa perustettavan yhtiön verovelvollisuudesta (KHO 2011:67).

Yhtiö oli 12.12.2006 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut kaupungilta tontin perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun. Kauppakirjan ehtojen mukaan hallintaoikeus tonttiin siirtyi yhtiölle kaupantekopäivänä mutta omistusoikeus vasta sen jälkeen, kun kaupunki oli päätöksellään hyväksynyt kauppakirjan, päätös oli saanut lainvoiman ja yhtiö oli suorittanut kauppahinnan kaupungille. Yhtiön ilmoituksen mukaan omistusoikeus tonttiin oli siirtynyt yhtiölle perustettavan yhtiön lukuun edellä mainittujen ehtojen täytyttyä helmikuussa 2007.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenevillä perusteilla yhtiö oli ollut kiinteistöverolain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla omistajan asemassa 1.1.2007. Näin ollen yhtiölle oli tullut määrätä kiinteistövero verovuodelta 2007 kauppakirjaan otetusta omistusoikeuden lykkäävästä ehdosta huolimatta. Verovuosi 2007. Äänestys 3-2. (KHO 2011:67.)

### **2.3 Kiinteistöveron määrä**

Kiinteistöveroa suoritetaan vuosittain kiinteistön sijaintikunnalle kunnanvaltuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden arvosta (KiintVL 1:1 §; 3:11 §). Kiinteistöveroa maksetaan myös keskeneräisistä rakennuksista ja rakennelmista. Näistä keskeneräisistä

rakennuksista tai rakennelmista kiinteistövero määrätään edellisen vuoden lopun tilanteen mukaan eli rakennukselle lasketaan niin sanottu jälleenhankinta-arvo kuten valmiille rakennukselle. Verotusarvoksi tulee valmiina olevaa osaa vastaava osuus koko rakennuksen jälleenhankintavaroista. Rakennelmia ovat esimerkiksi autokatokset, sillat ja laiturit. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 171; Verohallinto 2013c, hakupäivä 24.9.2013.)

*Yleinen kiinteistöveroprosentti* on vähintään 0,60 ja enintään 1,35 (KiintVL 3:11 §). Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään kaikkeen veronalaiseen maapohjaan. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt maksavat oman kiinteistönsä maapohjasta yleistä kiinteistöveroprosenttia. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan myös sellaisiin rakennuksiin ja rakennelmiin, joihin ei ole erikseen määrätty kiinteistöveroprosenttia. Sitä sovelletaan muun muassa, jos kunta ei ole määrännyt erillistä kiinteistöveroprosenttia vapaa-ajan asunnoille. Myös teollisuus-, toimisto- ja myymälärakennuksiin käytetään yleistä kiinteistöveroprosenttia. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään siis hyvin monenlaisiin kiinteistöihin. (Jukkola ym. 2008, 181.)

*Vakituisen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti* on vähintään 0,32 ja enintään 0,75. Kunnanvaltuuston on määrättävä kuntansa kiinteistöveroprosentti tälle välille. (KiintVL 3:12 §.) Kun huoneiston pinta-alasta vähintään puolta käytetään pääasiassa vakituisen asumiseen, eikä se ole muussa käytössä, maksetaan rakennuksesta vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin mukainen kiinteistövero. Rakennus, jota on alettu rakentaa pääasiassa vakituisen asumiseen, kuuluu myös tähän kiinteistöveroprosenttiluokkaan. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia sovelletaan myös edellä mainittuihin rakennuksiin liittyviin erillisiin talous- ja autotallirakennuksiin. (KiintVL 3:12 §.)

Oulun, Tyrnävän ja Simon valtuustot ovat marraskuussa 2013 päättäneet vuoden 2014 kiinteistöveroprosentit. Oulun kaupungin kiinteistöveroprosentit pysyivät ennallaan eli yleinen kiinteistöveroprosentti vuodelle 2014 on 0,95, vakituisen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti 0,40 ja muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti Oulussa on 0,90 (Oulun kaupunki 2013, hakupäivä 10.11.2013). Tyrnävällä ja Simossa muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on sama kuin kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti. Tyrnävän kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti on 0,98 ja vakituisen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti on 0,54 (Tyrnävän kunta 2013, hakupäivä 10.11.2013). Simon kunnanvaltuuston päättämä yleinen kiinteistöveroprosentti 0,90 ja vakituisen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti on 0,35 (Simon kunta 2013a, hakupäivä

22.11.2013). Simossa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti on siis lain säättämän vaihteluvälin alarajalla eli 0,35. Simossa vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti sekä yleinen kiinteistöveroprosentti ovat jopa hieman alhaisempia kuin Oulun kaupungin päättämät kiinteistöveroprosentit.

Kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen *rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin* asemakaava-alueella asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakennuspaikalle, jos laissa säädetyt tietyt edellytykset täyttyvät. Tällöin kiinteistöveroprosentti on vähintään 1,00 ja enintään 3,00. (KiintVL 3:12a §; Jukkola ym. 2008, 187–188.) Ellei kunnanvaltuusto määrää erillistä kiinteistöveroprosenttia rakentamattomalle rakennuspaikalle, on kiinteistöveroprosentti yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen (Jukkola ym. 2008, 188). Loma-asutusta varten kaavoitettuihin rakennuspaikkoihin ei voi määrätä korkeampaa kiinteistöveroprosenttia (KiintVL 3:12a §). Oulussa, Tyrvällä ja Simossa ei ole määrätty erillistä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosenttia. Kiinteistöveroprosentti rakentamattomalle rakennuspaikalle näissä kunnissa on siis kunkin kunnan oman yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen. (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

Kunnalla on tiedonantovelvollisuus niistä rakennuspaikoista, mihin se on määrännyt rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin. Kunta selvittää ja ilmoittaa verohallinnolle vuosittain kyseiset rakennuspaikat sekä muut tarpeelliset tiedot verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Tästä johtuen kunnan selvitettävänä on siis aina se, täyttääkö jokin rakennuspaikka laissa säädetyt korkeamman kiinteistöveron määräämisen edellytykset. (KiintVL 5:20a §; Jukkola ym. 2008, 191.)

Eräissä kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentista on laissa kuitenkin määrätty toisin. Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummien, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on lain mukaan määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle kiinteistöveroprosentti, joka on kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia vähintään yhden prosenttiyksikön korkeampi mutta enintään 3,00 prosenttia. (KiintVL 3:12b §.)

Korotettua kiinteistöveroprosenttia ei sovelleta kuitenkaan sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen rakennuspaikkaan. Kunnanvaltuusto voi kuitenkin poiketa edellä mainitusta ja määrätä tällai-

nessa tapauksessa myös, että rakennuspaikasta maksetaan korkeampaa kiinteistöveroprosenttia. (KiintVL 3:12b §.) Seuraavassa tapauksessa korotetun kiinteistöveron edellytyksien katsottiin puuttuvan (KHO 2010:1717).

Kiinteistöverolain 12 a §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan rakentamattoman rakennuspaikan korotetun veroprosentin edellytyksenä on, että rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta.

Verovelvollisella oli säännöksen soveltamispiiriin kuuluvalla asemakaava-alueella rakennuspaikalla vuonna 1953 rakennettu asuinrakennus, jota hän käytti vapaa-ajan asuntona. Verovelvolliselle määrättiin rakennuspaikan osalta korotettu kiinteistövero, koska säännöksessä katsottiin tarkoitettavan asuinrakennuksella vain vakituksessa asuinkäytössä olevaa rakennusta.

Korkein hallinto-oikeus pysytti verotuksen oikaisulautakunnan ja hallinto-oikeuden päätökset, joissa korotetun kiinteistöveron edellytysten katsottiin puuttuneen. Korkein hallinto-oikeus totesi perusteluna muun ohessa, että säännöksen maankäyttölistien tavoitteiden mukaista mahdollisesti olisi kantaa vero asemakaava-alueella olevan vapaa-ajan asunnon rakennuspaikasta korkeamman prosentin mukaan. Kiinteistöverolain käsitteistössä oli toisaalta erotettu 12 ja 13 §:ssä vakituiset asuinrakennukset ja muut asuinrakennukset, joita käytetään muuhun asumiseen kuin vakituiseen asumiseen. Näin ollen sovellettavan verolain sanonnan ja systematiikan perusteella asuinkäytössä olevana asuinrakennuksena pidettiin myös asuinkäytössä olevaa vapaa-ajan asuntoa. Tämän vuoksi verovelvolliselle, jonka rakennuspaikalla asemakaava-alueella oli vapaa-ajan asunto, ei ollut määrättävä rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa. Verovuosi 2006. (KHO 2010:1717.)

Hallituksen vireillä olevassa esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia ja esityksen mukaan lakia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2014 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Kiinteistöverolain säännöksiä, jotka edellyttävät edellä mainittuja kuntia määräämään rakentamattomalle rakennuspaikalle vähintään yhden prosenttiyksikön yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeamman kiinteistöveroprosentin, muutettaisiin siten, että rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin tulee olla vähintään 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroa korkeampi. Enimmäismäärä pysyisi nykyisenä 3 prosenttina. Hallituksen esityksen mukaan laista poistettaisiin myös säännös, jonka nojalla nämä kunnat voivat jättää perimättä korotettua kiinteistöveroa rakennuspaikalta, joka rajoittuu omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen rakennuspaikkaan. (HE 76/2013 vp, 8.)

Kunnanvaltuusto voi määrätä kiinteistöveroprosentin erikseen rakennuksille, *joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolet on muussa kuin vakituksessa asuinkäytössä*, kuten esimerkiksi vapaa-ajan



asuntona. Jollei kunnanvaltuusto tee erillistä päätöstä vapaa-ajan rakennusten kiinteistöveroprosentista, sovelletaan näihin yleistä kiinteistöveroprosenttia. Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti voidaan määrätä enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistöveroprosentti, mutta sen tulee yhä mahtua yleisen kiinteistöveroprosentin 0,60 - 1,35 vaihteluvälin sisälle. Rakennukseen, jota on alettu rakentamaan esimerkiksi vapaa-ajan asunnoksi, sovelletaan myös tätä kiinteistöveroprosenttia. Lisäksi rakennukseen liittyvää erillistä talous- ja autotallirakennusta verotetaan tämän samaisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia ei kuitenkaan sovelleta rakennukseen, jossa harjoitetaan elinkeinotoimintana majoitusta eikä myöskään rakennukseen, jota käytetään pelkästään maatalouden yhteydessä harjoitettavassa majoitustoiminnassa. (KiintVL 3:13 §; Jukkola ym. 2008, 192–193.)

Ympäristöministeriö asetti ajalle 15.2.2009 – 15.9.2012 työryhmän selvittämään rakennusten kiinteistöveron porrastamista rakennusten lämmitystavan ja energiatehokkuuden perusteella. Työryhmän mukaan kiinteistöveron porrastaminen rakennusten energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella olisi teknisesti mahdollista. Työryhmä piti tärkeänä rakennusten energiatehokkuutta parantavia toimia, mutta päätökset kiinteistöveron mahdollisesta muuttamisesta tähän suuntaan vaativat jatkoselvityksiä. (YM 2009:22, Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella, 3-4.)

Kiinteistöverotus toimitetaan aina edellisen vuoden lopun tilanteen perusteella. Vuoden 2013 kiinteistöverotuksen tiedot perustuvat siis 31.12.2012 tilanteeseen. Vuoden 2013 aikana tapahtuneet kiinteistötietojen muutokset, kuten kiinteistön myynti, eivät vaikuta vuoden 2013 kiinteistöveroon, vaan myyjä on edelleen kiinteistöverovelvollinen tältä vuodelta. (Verohallinto 2013c, hakupäivä 24.9.2013.)

## **2.4 Kiinteistöverosta vapaat kiinteistöt**

Kiinteistöverotuksen piiriin eivät kuulu maa- ja metsätalousmaa eivätkä vesialueet. Sen sijaan maatilalla sijaitsevat rakennukset kuuluvat eli maatilan pihamaa ja piharakennukset ovat kiinteistöveron piirissä. Maatalousmaa on kiinteistöveron alaista myös silloin, jos maatilan koko mukaan lukien tilan omistaman metsän ala on alle kaksi hehtaaria. (KiintVL 1:3 §; Myrsky 2013, 238.)

Kiinteistövero ei tarvitse maksaa myöskään esimerkiksi autiokirkosta, linnasta tai luostarista. Suomen aluevalvontaan käytettävä rakennus tai kiinteistö silloin, kun sitä käytetään nimenomaan puolustusvoimien omiin tarpeisiin esimerkiksi varastona, jää myös kiinteistöverotuksen ulkopuolelle. (KiintVL 1:3 §.)

Kunta ei ole velvollinen suorittamaan kiinteistövero omalla alueellaan omistamastaan kiinteistöstä eli esimerkiksi koulurakennuksesta tai kunnallisten liikelaitosten, kuten sähkölaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä. Kunta on kuitenkin kiinteistöverovelvollinen toisen kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistään, kuten esimerkiksi, jos kunnalla on jokin virkistysalue toisen kunnan hallitsemalla alueella. Kunta on myös velvollinen suorittamaan kiinteistöveron kunnan kokonaan tai osittain omistamien yksityisoikeudellisten yhteisöjen omistamista kiinteistöistä. Esimerkiksi, jos kunta yhtiöittää lämmöntuotannon omaksi yhtiöksi, maksaa tämä yhtiö kiinteistövero omistamistaan kiinteistöistään kunnalle. Kuntainliitot eivät ole kiinteistöverovapauden piirissä, vaan ne ovat velvollisia maksamaan veroa kiinteistön sijaintikunnalle esimerkiksi omistamastaan tai hallinnassa olevastaan sairaalakiinteistöistään. (KiintVL 1:3 §; Jukkola ym. 2008, 174.)

Verovelvollisen rakentama rakennus kunnan vuokratontille velvoittaa hänet suorittamaan kiinteistövero rakennuksista, mutta näiden rakennusten alla olevasta maapohjasta ei kunta ole siis velvollinen suorittamaan veroa. Kiinteistövero ei makseta myöskään kiinteistöistä, jota käytetään esimerkiksi torina, katuaukiona, yleisenä tienä, yleisen raideliikenteen väylänä tai yleisen lentokentän kiitotienä. Evankelisluterilaisen kirkon tai ortodoksisen kirkon asianomaisella luvalla perustetusta hautausmaasta ei kuulu maksaa kiinteistövero. Kiinteistö voi olla myös osittain verovapaa esimerkiksi silloin, kun kiinteistöä käytetään vain osittain verovapauteen kuuluvaan tarkoitukseen. (KiintVL 1:3 §; Jukkola ym. 2008, 174.)

Rakennus tai rakennelma, jonka pinta-ala on enintään 5 m<sup>2</sup>, kuuluu myös niihin rakennuksiin tai rakennelmiin, joista ei tarvitse maksaa kiinteistövero. Esimerkkinä tällaisista rakennuksista tai rakennelmista ovat leikkimökki, puusuoja, puutarhavaja ja jätesuoja. (Verohallinto 2013a, haku-päivä 23.9.2013.)

Kiinteistöistä ei myöskään suoriteta kiinteistövero, jos verotus on vastoin sovittujen kansainvälisten sopimusten määräyksiä, kuten konsulaattien ja edustustojen kiinteistöt (KiintVL 1.4 §; Jukkola ym. 2008, 173). Seuraavassa päätöksessä Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kyseessä ei ollut kiinteistöverolaisissa tarkoitettu rakennelma (KHO 2000:48).

Voimayhtiön 220 kilovoltin voimansiirtolinja käsitti pylväät, johtimet, eristimet ja muut laitteet. Pylväät koostuivat pylväsjaloista, orsista ja eristinketjuista. Pylväät kiinnitettiin maahan asentamalla betoniset perustukset sekä pylväsjaloille että harusvaijereille. Sekä pylväät että voimansiirtojohdot voitiin siirtää ja käyttää uuden voimansiirtolinjan osina. Katsottiin, ettei voimansiirtolinja eivätkä linjaan kuuluvat yksittäiset pylväät olleet kiinteistöverolain 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennelma. Verovuosi 1997. (KHO 2000:48.)

### 3 KIINTEISTÖVEROTUKSEN PERUSTEENA OLEVA TIETO

Rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitettujen viranomaisten eli muun muassa kunnan, on toimitettava verotusta varten tarpeelliset, hallussaan olevat tiedot kiinteistöistä, niillä olevista rakennuksista, maapohjan ja rakennusten ominaisuuksista ja omistajista Verohallinnolle. Kunnat toimittavat nämä kiinteistöverotusta varten tarvittavat tiedot väestötietojärjestelmään Väestörekisterin kautta. (Laki verotusmenettelystä 1558/1995 3:18 §.)

Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmään talletetaan muun muassa valtakunnan alueella sijaitsevat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt, jos niitä koskevia tietoja tarvitaan järjestelmän henkilö-, rakennus- tai huoneistotietojen käsittelemisessä. Talletettava on myös näillä kiinteistöillä ja muilla rekisteriyksiköillä olevat rakennushankkeet ja rakennukset sekä näissä rakennuksissa olevat asuin- ja toimitilahuoneistot. Rekisteröinnin kohteille annetaan laissa säädetty kohteen yksilöivä tunnus, jolla väestötietojärjestelmässä muodostetaan yhteys rekisteröinnin eri kohteiden ja näitä koskevien tietojen välille. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 2:7 §.)

Kiinteistöistä väestötietojärjestelmään talletettavia tietoja ovat kiinteistötunnus tai muu kiinteistön tai rekisteriyksikön yksilöivä tunnistetieto. Muita väestötietojärjestelmään talletettavia tietoja ovat omistajan ja haltijan täydellinen nimi, henkilötunnus tai syntymäaika tai yritys- ja yhteisötunnus sekä omistajan ja haltijan osoite tai muut yhteystiedot. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 2:14 §.)

Rekisteröinnin kohteena olevasta rakennushankkeesta ja rakennuksesta talletettavia tietoja väestötietojärjestelmään ovat rakennustunnus tai muu rakennushankkeen tai rakennuksen yksilöivä tunnistetieto, omistajan tai haltijan henkilötunnus, yritys- ja yhteisötunnus tai täydellinen nimi ja syntymäaika sekä osoite tai muut yhteystiedot. Lisäksi muita talletettavia tietoja ovat koordinaatit, osoite, käyttötarkoitus, valmistumisvuosi, kerrosluku, huoneistoala, tilavuus ja rakennushanketta ja rakennusta, sen rakenteita ja ominaisuuksia kuvaavat muut tiedot. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 2:15 §.)

Väestörekisterikeskuksessa rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja maistraattien kanssa. Kansainvälisen käytännön mukaisesti

näitä väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan usein myös Suomessa rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR). (Väestörekisterikeskus 2006, hakupäivä 26.9.2013.)

### **3.1 Rakentamiseen vaadittavat luvat sekä rakennusjärjestyksen vaikutus**

Kunnan on ilmoitettava väestötietojärjestelmään erinäisiä tietoja rakentamiseen liittyvänä tilastointina (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 3:25 §). Rakennuslupaa haettaessa rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka rakennuksen purkamiseen, on hakijan liitettävä hakemuksen mukaan ne tiedot, jotka kunnan on ilmoitettava väestötietolain (507/1993) perusteella väestötietojärjestelmään (Maankäyttö- ja rakennuslaki 19:147 §). Esimerkiksi Tyrnävällä, kun asiakas toimittaa RH1 – lomakkeen eli rakennushankeilmoituksen kuntaan, tallennetaan tiedot asiakkaan täyttämän lomakkeen mukaan. Lisäksi kunnassa tarkistetaan lomakkeella ilmoitetut tiedot, muun muassa pinta-alat, huoneistotiedot, henkilötunnukset ja osoitteet, näin varmistetaan, että annetut tiedot vastaavat haettua rakennuslupaa. (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.)

Rakennukseksi määritellään esimerkiksi asumiseen tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa muun muassa turvallisuuteen, terveellisyteen ja ympäristönäkökohtiin liittyvistä syistä. Rakennuksena ei pidetä kuitenkaan kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa, ellei sillä ole joitain erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. (MRL 16:113 §.) Rakennuksena ei Väestörekisterin ohjeistuksen mukaan pidetä esimerkiksi tuulivoimaloita (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Rakennuksen rakentamiseen on aina oltava voimassaoleva rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuslupa tarvitaan myös silloin, jos tehtävällä työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin. Myös sellaiseen tehtävään työhön, jolla vaikutetaan merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen eli esimerkiksi rakennuksen teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan muutostyöhön, tarvitaan rakennuslupa. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten on hankittava myös rakennuslupa. (MRL 18:125 §.) Rakennusluvasta myöntämisestä lähtee aina tieto Väestörekisterikeskukselle, kun lupapäätös kunnassa tallennetaan koneelle. Siis jo rakennuslupavaiheessa välittyy suurin osa rakennuksen tiedoista Väestörekiste-

rikeskukselle. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.) Rakennuslupaa haetaan aina kirjallisesti. Hakemukseen on myös liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. (MRL 19:131 §.) Toisen puolesta rakennuslupaa ei siis voi hakea.

Rakentaminen pitää aloittaa lain mukaan kolmessa vuodessa rakennusluvan hyväksymisestä sekä suorittaa loppuun viiden vuoden kuluessa luvan saamisesta, muutoin rakennuslupa raukeaa. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa rakentamisen aloittamista varten enintään kahdella vuodella ja työn loppuunsaattamista voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan. Rakentamisen oikeudellisten edellytysten on oltava tällöin edelleen voimassa. (MRL 19:143 §.) ”Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.” Rakennuksen perustuksen paalutustyötä ei katsota vielä rakentamisen aloittamiseksi, koska asetuksessa sanotaan, että paalutus voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1995 12:72 §.)

Rakennusluvan sijasta voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten rakentamiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa viranomaisohjausta. Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi esimerkiksi sellaisen rakennelman, jota ei pidetä rakennuksena, pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jos tällä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä vaikutetaan merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. (MRL 18:126 §.) Esimerkiksi maalämmön rakentaminen tai lämmityksen muuttaminen maalämpöön vaatii toimenpideluvan (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu). Se, milloin ja missä tilanteessa kunnissa vaaditaan rakennus- tai toimenpidelupa, määritellään kunkin kunnan omassa rakennusjärjestyksessä. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin (MRL 18:126 §). Esimerkiksi katoksen, vajan, käymälän tai vastaavan rakennelman rakentamiseen, tarvitaan toimenpidelupa (MRL 8:126a §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikissa kunnissa tulisi olla rakennusjärjestys (1:14 §). Rakennusjärjestys on ohjeiden ja määräysten kokoelma, jolla ohjataan kunnan rakentamista ja maankäyttöä. Ajan tasalla olevalla rakennusjärjestyksellä tuetaan rakentamisen ohjausta ja kun-

nan tavoitteiden toteutumista. (Suomen Kuntaliitto 2013, 7 - 8.) Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa on kussakin kunnassa oma rakennusjärjestys, joka määrittelee tarkemmin esimerkiksi sen, että tarvitseeko tietty rakennelma rakennusluvan, toimenpideluvan vai riittääkö pelkästään luvanvarainen ilmoitus asianomaisesta toimenpiteestä (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla, kuten esimerkiksi asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella (MRL 1:14 §). Tyrnävällä rakennusjärjestyksessä määrätään, että asemakaava-alueen ulkopuolella lämpöeristämättömän 150 m<sup>2</sup>:n maatalouden tuotantorakennuksen rakentamiseen riittää pelkkä ilmoitusmenettely eli sen rakentamiseen ei tarvita rakennuslupaa eikä toimenpidelupaa (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista. Se voi koskea myös rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia. Myös rakennetun ympäristön hoidosta, vesihuollon järjestämisestä, suunnittelutarvealueen määrittelemisestä tai muista niihin rinnastettavissa olevista rakentamista koskevista seikoista voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. (MRL 1:14 §.)

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset kunnan oman päätöksen mukaan. Rakennusjärjestyksen antama arvo on juuri näissä paikallisesti merkittävien ohjeiden ja määräysten antamisessa. (MRL 1:14 §; Suomen Kuntaliitto 2013, 8.) Kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määrätty asiasta toisin. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa myöskään olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. (MRL 1:14 §.) Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto ja rakennusjärjestyksen laatisesta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksella (MRL 1:15 §).

Kunta voi omassa rakennusjärjestyksessään myös määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen riittää rakentajan tekemä toimenpideilmoitus kunnan rakennusviranomaiselle (MRL 18:129 §). Oulussa toimenpideilmoitus riittää rakennettaessa esimerkiksi harvoja rakolatoja, roskakatoksia tai pieniä kasvihuoneita, jotka asiakas yleensä purkaa pois käytöstä talveksi (Viittala 22.10.2013, haastattelu). Jos taas esimerkiksi naapureiden oikeusturvan kannalta on tarpeen, rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen

sijasta edellyttää rakentajaa hakemaan rakennus- tai toimenpidelupa hankkeelleen. Ilmoitusmenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksella. (MRL 18:129 §.) Joissain tapauksissa siis pelkkä toimenpideilmoituksen tekeminen riittää esimerkiksi silloin, kun hanke on merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäinen. Simon kunnalla esimerkiksi aidan tai enintään 7 m<sup>2</sup>:n suuruisen grillikatoksen tai varaston rakentamiseen riittää toimenpideilmoituksen tekeminen. (Simon kunta 2013b, hakupäivä 26.10.2013.) Tyrnävällä rakennusjärjestyksessä määrätään, että esimerkiksi asemakaava-alueella alle 12 m<sup>2</sup>:n varastorakennuksen rakentamiseen riittää toimenpideilmoituksen tekeminen (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu).

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan yleensä rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Lupaa ei tarvita silloin, kun voimassaoleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista tai kyseessä on vähäisen rakennuksen purkaminen esimerkiksi talusrakennuksen, ellei rakennus ole historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Silloinkin, kun purkamiseen ei tarvita lupaa, on siitä tehtävä purkamisilmoitus rakennusvalvontaan ennen purkamistyön aloittamista. (MRL 18:127 §.) Vaikka rakennuksen purkamisesta on tehtävä kunnalle purkuilmoitus, ei tästä toimenpiteestä lähde rakennusvalvontaohjelmasta Väestörekisterikeskukselle tietoa siitä, että asianomainen rakennus on purettu (Antinoja 29.10.2013, haastattelu). Koska purkamistieto ei välity kunnilta automaattisesti eteenpäin, on purettujen rakennusten ilmoittaminen Verohallinnolle kiinteistöverovelvollisen vastuulla.

### **3.2 Rakentamisessa suoritettavat katselmukset**

Ennen rakennustyön aloittamista on pidettävä aloituskokous, missä paikalla tulee olla ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija, vastaava työjohtaja sekä rakennusvalvontaviranomainen. Aloituskokouksessa merkitään pöytäkirjaan lupiasiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrätyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut tarvittavat selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 12:74 §.) Ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista, asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä. Rakentamista ei saa siis jatkaa ennen kuin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja sen korkeusasema. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 12:75 §.)



Tyrnävällä, kun rakennustarkastaja on käynyt merkitsemässä rakennuspaikan, hän samalla itse tallentaa rakennusvalvontaohjelmaan tiedon siitä, että rakentaminen on kyseisessä paikassa aloitettu. Tästä rakennustarkastajan tekemästä merkinnästä lähtee tieto rakentamisen aloittamisesta Väestörekisterikeskukselle. (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.) Myös Simossa rakennustöiden aloituspäivä eli milloin varsinaiset rakennustyöt on aloitettu, kirjataan rakennusvalvontaohjelmaan rakennustarkastajan toimesta hänen käytyään rakennustyömaalla toteamassa rakennustyön aloittaminen (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Rakennustyön aikana muita katselmuksia ovat esimerkiksi pohjakatselmus ja rakennekatselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä myös muita katselmuksia suoritettaviksi ja niitä voidaan tarvittaessa myös yhdistää tai toimittaa vaiheittain. Katselmuksessa tarkastetaan, että eri rakennusvaiheisiin kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset on tehty. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 12:76 §.) Oulussa lähtee tieto rakentamisen aloittamisesta Väestörekisterikeskukseen viimeistään silloin, kun rakennekatselmus on suoritettu, ellei aloitustieto ole aiemmissa kuukausilähetyksissä jostain syystä lähtenyt (Viittala 22.10.2013, haastattelu). Rakennusta ei saa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muut tarkastukset, kuten esimerkiksi rakennuksen käyttöturvallisuuden olennaisesti vaikuttava tarkastus, on suoritettava ennen loppukatselmusta. (20:153 §.)

Sekä Oulussa, Tyrnävällä että Simossa hyväksytyyn loppukatselmuksen jälkeen tieto rakennuksen valmistumisesta lähtee Väestörekisterikeskukselle (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu). Välillä tulee esille tapauksia, että asiakas ei ole pyytänyt loppukatselmusta rakennukseen tai rakennelmaansa ja valmistumistietoa ei silloin lähde rakennus- ja huoneistorekisteriin kunnalta, ennen kuin loppukatselmus on hyväksytysti tehty. Asiakkaita kyllä muistutetaan aina lupavaiheessa loppukatselmuksen suorittamisen tärkeydestä. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

Rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa asianmukaisen rakentamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi. Asiakirjaan merkitään tiedot katselmuksista, viranomaisen tekemistä tarkastuksista sekä vastaavan työnjohtajan tekemistä tarkastuksista. (MRL 20:150 §.) Siis rakennusluvassa määrätty tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt, tekevät asiakirjaan tarpeellisia merkintöjä. Esimerkiksi suunnittelijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen

poikkeamista säännöksestä, suunnittelijan tulee merkitä tarkastusasiakirjaan. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 12:77 §.) Näistä rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksella (MRL 20:150 §).

### **3.3 Kunnan velvollisuudet tietojen välittymisessä**

Kunnan velvollisuutena kiinteistötietojen välittymisessä on huolehtia siitä, että rakennuskanta ja siihen tulleet muutokset päivitetään säännöllisesti. Kun kiinteistötiedoissa on todettu lisäys-, muutostai korjaustarve, kunnan velvollisuus on ilmoittaa näistä tiedoista välittömästi väestötietojärjestelmän rekisterinpitäjälle. Myös silloin, kun rekisterinpitäjä on pyytänyt esimerkiksi lisätietoa tai selvitystä tiedoista, täytyy ne välittömästi hänelle ilmoittaa. Tiedot on ilmoitettava henkilön, kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston yksilöinti- ja tunnistetietoineen. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 3:25 §.)

Ilmoittaja eli kunta vastaa rekisterinpitäjälle ilmoittamiensa kiinteistötietojen luotettavuudesta ja tietojen pysymisestä ajan tasalla (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 3:25 §). Väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain mukaan väestötietojärjestelmään talletettavat tiedot ilmoitetaan kirjallisesti, sähköisesti, teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla, luotettavalla ja turvallisella tavalla. Jos tiedot halutaan ilmoittaa jollain muulla tavalla, täytyy Väestörekisterikeskuksesta saada siihen lupa. Tässä tapauksessa tietojen ilmoittajan pitää toimittaa Väestörekisterikeskukselle selvitys annettavien tietojen riittävästä suojauksesta. (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 3:25 §.) Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa käytetään sähköistä rakennusvalvontaohjelmaa rakennus- ja huoneistotietojen välittämiseen Väestörekisterikeskukselle (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinaja 29.10.2013, haastattelu).

Kuntien omien rekistereiden sisältö ja laatu vaihtelevat kunnittain. Usein samoja sovelluksiakin käytävillä kunnilla on erilaiset tietosisällöt rekistereissään. Kuntaliitosten yhteydessä kuntien tietosisällöt on yhdenmukaistettava konvertoimalla tiedot yhteen, mutta aina kaikkea tietoa ei voida edes ohjelmallisesti yhdistää. Pienten liitoskuntien osalta tietojen taso yleensä paranee yhdistämisen jälkeen. Erityisesti rakennus- ja huoneistotiedot ovat monessa kunnassa osoittautu-

neet huonosti ylläpidetyiksi, jolloin kantatieto haetaan tai pitäisi hakea tiedon oikeellisuuden vuoksi väestörekisteristä. (Kopra 2012, 20.)

Rakennus- ja huoneistotiedoissa on puutteita, kuten muuttuvat tunnuksot, vanhentuneet liittymätiedot tai huoneistojaotusten epäselvyydet. Osaa näistä rakennus- ja huoneistotietojen puutteista korjataan käynnissä olevan RaKi-hankkeen yhteydessä. Monessa kunnassa tietosisältö paranisi myös RH-lomakkeiden huolellisemmalla tarkistuksella ja rekisteröinnillä. (Kopra 2012, 20–21.)

Näitä lomakkeita ovat muun muassa Rakennushankeilmoitus (RH1) ja aloitusilmoitus (RH5), jotka rakennusluvnan hakija täyttää muiden rakennuslupamenettelyssä vaadittavien asiakirjojen mukana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (Suomi.fi 2013, hakupäivä 11.10.2013). Oulussa rakennus- ja huoneistotietoja on talletettu tietokoneelle jo vuodesta 1983 alkaen ja siitä lähtien tiedot ovat lähteneet konekielisessä muodossa rakennusvalvonnasta myös eteenpäin (Viittala 22.10.2012, haastattelu). Tyrnävällä rakennusvalvonnan varsinainen ohjelma on otettu käyttöön vuonna 1994 ja siitä alkaen rakennusluvnan ja niihin liittyvät RH-lomakkeet on talletettu sähköisesti sekä rakennus- ja kiinteistötiedot on myös välitetty sähköisesti eteenpäin. Sitä ennen rakennus- ja huoneistotiedot on lähetetty paperiversioina Väestörekisterikeskukselle. (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.) Simossa rakennus- ja huoneistotiedot on ilmoitettu paperiversioina Väestörekisterikeskukselle vuoden 2002 loppuun saakka. 2003 vuoden alussa Simossa on otettu käyttöön rakennusvalvontaohjelma, jonka myötä rakennus- ja huoneistotiedot kirjataan ja välitetään eteenpäin sähköisesti. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

Ongelmiksi jäävät edelleen ne tiedot, jotka eivät päivitty minkään palveluprosessin osana. Puutteellisia tietoja voisi olla hyödyllistä tarkastella RHR-tietoja laajemmin ympäristötietojen yhteydessä esimerkiksi rakennuksen sähkön- ja veden liittymätiedoilla. Näitä tietoja ei siis saada kuntien rakennusvalvonnan kautta, mutta ne voitaisiin saada suorilla yhteyksillä energia- ja vesilaitoksilta. (Kopra 2012, 20–21.) Kunnissa on myös rakennus- ja huoneistotietoja, joista ei lähde tietoja Väestörekisterikeskukselle. Oulussa rakennus- ja huoneistotietoja ei lähde toimenpideluvanvaraisista rakennuksista ja rakennelmista, koska niistä ei tarvitse tehdä rakennushankeilmoitusta. Esimerkkinä tällaisista tapauksista Viittala toi esille muun muassa julkisivumuutokset sekä jotkin yksinkertaiset rakennelmat. (22.10.2013, haastattelu.) Myös Tyrnävällä ja Simossa ne tiedot, jotka rakennusjärjestyksessä on määritelty toimenpideluvanvaraisiksi ilmoituksiksi, eivät välity eteenpäin Väestörekisterikeskukselle lainkaan (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

## **4 KIINTEISTÖVEROTUKSEN PERUSTEENA OLEVIENTIETOJEN AJANTASAISSUUS JA OIKEELLISUUS**

Laissa määrätään viranomaisen yleisestä tiedonantovelvollisuudesta verotuksen toimittamista varten (Laki verotusmenettelystä 3:18.5 §). Jotta kiinteistöverotus toimitetaan mahdollisimman oikein, pitää kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen olla eri osapuolilla yhtenevät. Kiinteistöverotuksessa on pitkään käytetty hyväksi muiden viranomaisten Verohallinnolle antamia kiinteistötietoja. Näistä keskeisimpiä tiedonantajia ovat kunnat, Maanmittauslaitos ja Väestörekisterikeskus. Kunnat toimittavat tietoja hallussaan olevista kiinteistö-, rakennus- ja kaavatiedoista. Maanmittauslaitos välittää kiinteistöjä koskevia tietoja ja Väestörekisterikeskus kuntien väestötietojärjestelmään ilmoittamia rakennustietoja. Näistä tiedoista valtaosan Verohallinto saa sähköisesti ja osa tiedoista tulee myös suoraan Verohallinnon omaan rekisteriin. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 24.9.2013.) Kiinteistötietojen ylläpitäminen mahdollisimman reaaliaikaisesti on siis tärkeää kiinteistöverotuksen oikeellista toimittamista varten ja kunnilla on merkittävä rooli siinä, että rakennus- ja kiinteistötiedot lähtevät ajantasaisesti ja oikeaan aikaan eteenpäin.

Muut tiedot, jotka ovat muutetun kiinteistöverolain 16 §:n 1 momentin mukaan verovelvollisen vastuulla ilmoittaa, tulevat Verohallinnon tietoon silloin, kun kiinteistönomistaja ilmoittaa ne korjattulla kiinteistöverotuksen ilmoitusosalla Verohallinnolle. Näitä tietoja ovat esimerkiksi kiinteistöjen peruskorjaukset. (KiintVL 4:16 §.)

### **4.1 Ajantasaisten kiinteistötietojen merkitys Verohallinnolle**

Kunnat ovat velvollisia toimittamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikkia luvanvaraisia rakennushankkeita koskevat tiedot Väestörekisterikeskukselle. Tätä kautta Väestörekisterikeskus on Verohallinnolle keskeisin tietolähde rakennustietojen osalta. Verohallinto saa siis uuden rakennuksen tiedot väestörekisteristä sähköisenä tiedonsiirtona ja Väestörekisterikeskus saa puolestaan tiedot rakennushankkeista kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta. Ilmoitusvelvollisuus perustuu väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annettuun lakiin (661/2009) ja valtioneuvoston asetukseen väestötietojärjestelmästä (128/2010).

Maankäyttö- ja rakennuslain salliman väljyyden vuoksi kuntien lupakäytännöt vaihtelevat, joten kaikkia kiinteistöveron piiriin kuuluvia rakennuksia ja rakennelmia ei ilmoiteta Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin. Tällöin puuttuvien tietojen saaminen jää verovelvollisten ilmoittamisvelvollisuuden varaan. (HE 76/2013 vp, 8.) Simossa on esimerkiksi tällä hetkellä jo useita tuulivoimaloita ja koko ajan niitä rakennetaan lisää sekä myös kaavoitetaan lisää tuulivoima-alueita. Väestörekisterikeskuksen ohjeistuksen mukaan tuulivoimaloita ei tarvitse ilmoittaa kunnista rakennus- ja huoneistotietoina lainkaan, koska ne eivät ole rakennuksia. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.) Kuitenkin kiinteistöverolain mukaan tuulivoimalaitoksesta (nimellistehollaan enintään 10 megavolttiampeeria) on maksettava kiinteistövero ja siihen sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia (KiintVL 3: 14 §). Näiden tuulivoimaloiden kohdalla Simon kunnassa kiinteistöluettelolta seurataan sitä, että ovatko kaikki heidän alueellaan loppukatselmuksessa hyväksytyt tuulivoimalat ilmoitettuina Verohallinnolle verovelvollisen toimesta (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Verohallinto toimittaa siis kiinteistöverotuksen heidän rekistereissään olevien, verovelvollisen antamien ja sivullisilta tiedonantovelvollisilta kuten kunnilta, saatujen tietojen sekä asiassa saadun mahdollisen muun selvityksen perusteella. Kiinteistöverotus voidaan toimittaa Verohallinnon rekistereissä olevalta verovelvolliselta saatujen tietojen perusteella kuulematta verovelvollista. (KiintVL 5:22 §.) Verohallinto lähettää siis kiinteistöverovelvolliselle selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista, jotka se on saanut muun muassa sivullisilta tiedonantovelvollisilta. 1.6.2012 kiinteistöverolakiin tulleen muutoksen myötä verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt laissa tarkemmin määritetyt kiinteistönsä tiedot (katso kohta 4.3.) ja korjattava ilmenneet puutteet. (KiintVL 4:16 §.)

Verohallinnon strategiassa toiminta-ajatus on määritelty, että "Toteutamme verotuksen oikean määräisenä ja oikeaan aikaan yhteiskunnan toimintojen rahoittamiseksi". Tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus ovat tärkeitä jo pelkästään Verohallinnon strategian kannalta ja toiminta-ajatuksen toteuttamisessa. Tavoitteella pyritään siihen, että kiinteistöverotulot tuloutetaan oikein ja oikeaan aikaan kunnille. Verohallinnon tavoitteena on myös edistää oma-aloitteista verojen maksamista ja sitä, että verot kertyisivät nykyistä ajantasaisemmin. Tavoitteena on vähentää verovajetta ja sitä kautta lisätä julkisen talouden merkittävää tulonlähdettä eli verotuloja. Verohallinto huolehtii siitä, että asiakkaat maksavat verot oikeaan aikaan, verovelvollisen verojen määrä on oikea ja kerätyt verotulot tilitetään mahdollisimman ajantasaisesti veronsaajille. (Verohallinto 2013d, hakupäivä 2.10.2013.)

Verohallinnon saadessa siis kiinteistöverotuksen tarvitsemat tiedot ajantasaisesti, voidaan siellä keskittyä oikeellisen kiinteistöverotuksen aikaansaamiseen sekä Verohallinnon toimintaperiaatteen toteutumiseen, toimittamalla verotus oikean määräisenä ja oikeaan aikaan yhteiskunnan toimintojen rahoittamiseksi (Verohallinto 2013b, hakupäivä 24.9.2013). Verohallinnossa ylimääräinen työmäärä vähenee, kun kaikki mahdollinen tieto tulee suoraan sähköisesti järjestelmään sivullisilta tiedonantovelvollisilta. Näin myös verovelvollisten lähettämien selvitysosien korjaustarve vähenee.

#### **4.2 Kiinteistötietojen hyödyntäminen kunnan toiminnassa**

Kunnilla on tarve saada nykyistä kattavammin ja tehokkaammin Verohallinnon kiinteistötietokannan tietoja kunnan omien kiinteistö- ja rakennustietoja sisältävien rekisterien ylläpitoa varten. Lakisääteisten tehtävien hoitamiseen saatavat tiedot eivät ole riittäviä tähän tarkoitukseen ja taroituksenmukaista olisi myös se, että kunnat voivat käyttää hallussaan olevia kiinteistötietoja oikeudenvallonnassaan tarvitsematta pyytää niitä erikseen Verohallinnolta. Hallituksen esityksen eduskunnalle laeiksi kiinteistöverolain, varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 §:n muuttamisesta mukaan voimassaoleva lainsäädäntö ei käytännössä vastaa kunnan viranomaisten tietotarpeita eikä nykyinen tietojen tarkistuttaminen kunnissa vastaa verotuksenkaan tarpeita. Tämä sääntely ei täytä kaikilta osin myöskään perustuslain (731/1999) 10 §:ssä säädetyn henkilötietojen suojan laintason sääntelyn vaatimuksia. (HE 76/2013 vp, 8.)

Tiedot kiinteistöjen verotusarvosta merkitään kiinteistöluettelolle, jonka Verohallinto toimittaa kunnille vuosittain kiinteistöverolain 19 §:n 1 momentin mukaisesti kiinteistöä koskevien tietojen tarkastamista varten. Luettelolla on kiinteistön yksilöintitietoina kiinteistötunnus, kiinteistön nimi ja osoite sekä kiinteistöverovelvollisen yksilöintitietona henkilö- tai y-tunnus. Kiinteistöluettelo sisältää kaavoitusta, rantaoikeutta, tonttityyppiä, maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta ja tonttitehokkuutta koskevia tietoja sekä maapohjan verotusarvon laskentaan vaikuttavia hintatietoja. Kiinteistöluettelo sisältää lisäksi puolisojen omistusosuutta, vuokraamista, rakennustyyppiä ja rakennuksen ominaisuustietoja, kuten pinta-alaa, tilavuutta ja valmistumisvuotta, koskevia tietoja sekä maapohjan ja rakennuksen käyttötarkoitusta koskevat tiedot. Kiinteistöluettelolla ei ole veron määrää koskevaa tietoa. Käytännössä kunnat eivät ole pyytäneet Verohallinnolta kiinteistöverotuksen julkisia tietoja, vaikka niillä on mahdollisuus saada ne käyttöönsä. (HE 76/2013 vp, 7.)

Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa ei tällä hetkellä käydä systemaattisesti läpi saatavilla olevia kiinteistöluetteloita. Suurimpana syynä tähän on resurssipula eli yksinkertaisesti ei ole aikaa omien työtehtävien ohessa käydä kiinteistöluetteloita lävitse. Kunnissa tiedostetaan kyllä se, että luettelon läpikäymisestä saattaisi olla kunnille paljon hyötyä. (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu.) Simossa kiinteistöluetteloita käytetään apuna esimerkiksi silloin, kun tulee ilmi epäselvyyksiä annetuissa tiedoissa tai jostain syystä kiinteistötiedoissa ilmenee puutteita (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Kun tarkastellaan tilannetta tältä kannalta, kunnilla jää käyttämättä hyväksi sellaisia tietoja, joihin niillä on lain mukaan oikeus. Kiinteistöluettelolla olevia tietoja säännöllisesti seuraamalla ja tarkastamalla kunnat voisivat löytää sellaisia puutteellisia tietoja, joiden korjaaminen ajan tasalle vaikuttaisi positiivisesti kunnan verotuloihin. Verohallinnolta saatavalla kiinteistöluettelolla on verotuksen valmistuttua siis myös kiinteistöverovelvollisen ilmoittamat rakennus- ja kiinteistötiedot ilmoitettuina. Tutkimuksien mukaan kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista voidaan tehokkaasti kasvattaa monen eri muutoksen yhteisvaikutuksella (Hakola 2012, 5). Hallitusohjelmaan on 22.6.2011 kirjattu, että kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista tulisi kasvamaan tämän vaalikauden aikana (Valtioneuvosto, hakupäivä 1.10.2013, 14). Kiinteistöverotulojen osuutta kunnissa voisi kasvattaa esimerkiksi rakennusvalvonnan tietoja vertailemalla eli kartoittamalla säännöllisesti luvatonta rakentamista. Esimerkiksi Oulussa rakennetut alueet ilmakuvaan ja merkitään kartalle, joten näitä karttatietoja sekä myönnettyjä rakennuslupia vertailemalla voitaisiin saada myös luvattomat rakennukset kiinteistöveron piiriin. (Viittala 22.10.2013, haastattelu.)

Aiemmin todetun ja myös Mikkosen mukaan kiinteistöluettelon säännöllisellä läpikäymisellä voisi olla vaikutusta kiinteistöverotulojen kasvattamiseen esimerkiksi, jos kiinteistöluettelon tarkastuksen yhteydessä luettelolta löytyy sellaisia rakennus- ja kiinteistötietoja, joita kunnalla ei ole omassa rekisterissään tai tiedot ovat kunnalla puutteellisia tai virheellisiä. Yksi tapa voisi olla myös se, että konkreettisesti jalkauduttaisiin maastoon suorittamaan lupakatselmuksia ja mahdollisesti sitä kautta saataisiin selville luvattomat rakennukset tai rakennelmat. (25.10.2013, haastattelu.)

Kunnan kiinteistöverotulojen määrään voisi olla merkitystä myös sillä, että muutettaisiin kunnan rakennusjärjestystä. Kunnassa mietittäisiin muutosehdotuksia siihen, mistä rakennuksista tai rakennelmista kunnassa vaaditaan rakennus- tai toimenpidelupa ja mihin toimiin riittää pelkkä toimenpideilmoitus. Vanhaa rakennusjärjestystä uudistamalla saataisiin mahdollisesti kasvua kiinteistöverotuloihin. Esimerkiksi edelleen on kuntia, joiden rakennusjärjestyksessä määrätään,

että asemakaava-alueen ulkopuolella jopa yli 100 m<sup>2</sup> kokoisen maatalouden tuotantorakennuksen rakentamiseen riittää pelkkä toimenpideilmoitus. Ilmoituksenvaraisista toimistahan ei siis lähde kunnasta tietoa Väestörekisterikeskukselle, vaan niiden tietojen ilmoittaminen Verohallinnolle on verovelvollisen ilmoituksen varassa. Mikkosen mukaan siis jo rakennusjärjestyksen muuttamisella saataisiin mahdollisesti kiinteistöverotuloja kasvatettua, kun yhä useammassa tapauksissa vaadittaisiin rakennus- tai toimenpidelupa rakennuksen tai rakennelman rakentamiselle. (25.10.2013, haastattelu.)

Oman toimintansa suunnittelua varten kunnat tarvitsevat tietoa alueestaan ja kuntansa asukkaista, asukasmäärän edelleen kasvaessa useissa kunnissa. Kuntien toiminnan johtamiselle tärkeitä työvälineitä ovat erilaiset ennusteet, kuten alueittainen väestöennuste. Analyysille ja ennusteille on tyypillistä, että kaikki tieto tarvitaan mahdollisimman tarkasti. Täten voidaan tehdä erilaisia tietoyhdistelmiä ja siten löydetään todelliset ongelmat, kun valtakunnallisiin rekisteritietoihin lisätään tarpeiden mukaan kunnan omia tai muualta saatuja tietoja. (Kopra 2012, 8–9.)

Kunnassa ajantasaiset rakennus- ja kiinteistötiedot takaavat sen, että kunta saa sille kuuluvan kiinteistöveron oikeanmääräisenä ja oikeaan aikaan. Kuntien olisi siis järkevää hyödyntää kaikkia saatavilla olevia julkisia tietoja juuri tietojen yhdistämisen kautta sekä pitää tiedot myös ajan tasalla päivittämällä niitä mahdollisimman reaaliaikaisesti. Tämän tietoyhdistelmän käytöllä voisi olla hyötyä kunnan oman kuntatalouden tasa-painottamisessa ja kehittämisessä sekä välttämättömiä palvelujen tuottamisessa. Kunnissa onkin tavoitteena, että mahdollisimman moni rakennus- ja huoneistotieto siirtyisi heiltä suoraan Väestörekisterikeskukselle, jotta mahdollisimman monet tiedot olisivat samaan aikaan eri osapuolten rekistereissä. Tällä hetkellä kunnissa joudutaan seuraamaan sitä, että verovelvollinen ilmoittaa ilmoitusvelvollisuutensa puitteissa ne tiedot, mitä ei kunnalta Väestörekisterikeskukseen mene (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Kuntien kannalta perustietovarantojen ylläpito koskee erityisesti muun muassa rakennus- ja huoneistorekisteriä ja kiinteistörekisteriä. Kunnat ovat mukana käynnissä olevassa RaKi-hankkeessa, jossa käsitellään näiden tietojen ylläpitoprosesseja. Suunniteltuun pysyvään rakennustunnukseen siirtyminen parantaa tietojen yhdisteltävyyttä ja rekisterikonaisuuden tunnuseheyttä. Myös muita tietojen laatuun liittyneitä ongelmia saataneen hankkeen myötä korjatuksi. Ongelmia tuottavat edelleen ne kunnat, joissa ei ole resursseja tietojen laadun tarkistamiseen ja jotka suhtautuvat rakennus- ja huoneistorekisteritietojen ylläpitoon välinpitämättömästi eli eivät pidä niitä riittävän tärkeinä tietoina kerättäviksi. Näissä kunnissa rakennus- ja huoneistorekisteritieto eli RHR-tieto



voi olla eri tavoin puutteellinen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritieto saattaa myös poiketa valtakunnallisen rekisterin sisällöstä. (Kopra 2012, 14.)

Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa rakennus- ja huoneistotietoja seurataan ja tarkistetaan lupavaiheessa tarkoin sekä mahdolliset luvanhakijan antamat puutteelliset tiedot pyydetään täydentämään, jotta välittyvät rakennustiedot lähtevät kunnista jo tässä alkuvaiheessa mahdollisimman oikein (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu). Jos jokin oleellinen tieto puuttuu sähköiseltä lomakkeelta, rakennusvalvontaohjelma ei anna lähettää näitä puutteellisia tietoja eteenpäin. Sähköisen lomakkeen käyttäminen siis parantaa huomattavasti rakennus- ja huoneistotietojen kattavuutta ja laatua verrattuna käsilomakkeella lähetettyjen tietojen oikeellisuuteen, koska ohjelma ilmoittaa, jos jotain tietoja puuttuu eikä lomaketta voi lähettää eteenpäin, ellei näitä puuttuvia tietoja täydennä ja korjaa. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

### **4.3 Verovelvollisen vastuu kiinteistötietojen oikeellisuudessa**

Kiinteistöverolain ilmoittamismenettelyä ja verotuksen toimittamista koskevia säännöksiä on muutettu lailla kiinteistöverolain muuttamisesta (253/2012). Lakiin on lisätty säännökset verovelvollisen velvollisuudesta tarkistaa ja korjata mahdolliset virheet ja puutteet kiinteistöverotuksen perusteena annettuihin tietoihin. Verovelvollisen ilmoittamis- ja tiedonantovelvollisuus tuli voimaan 1.6.2012. Sitä ennen laissa oli säädetty vain verovelvollisen tiedonantovelvollisuudesta. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 24.9.2013.)

Verohallinto lähettää vuosittain kiinteistöverovelvolliselle selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Lain mukaan verovelvollisen on tarkistettava tähän selvitykseen merkityt maapohjan pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot sekä rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja rakennuksen käyttötarkoitus. Verovelvollisen on ilmoitettava näissä tiedoissa ilmenevät virheet Verohallinnolle määrättyyn päivään mennessä. Kiinteistöverovelvollisen on ilmoitettava myös selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset sekä rakennusten perusparannukset ja mahdolliset huomattavat korjaustoimenpiteet. Jos rakennus on purettu tai poistettu käytöstä, on verovelvollisen ilmoitettava siitä Verohallinnolle. Jos verovelvollinen ei korjaa kiinteistöverotuksen perusteena annettuja tietoja, katsotaan hänen antaneen tiedot lähete-

tyn selvityksen mukaisena (Verohallinto 2013a, hakupäivä 24.9.2013). Tämän lisäksi verovelvollisen velvollisuudesta antaa tietoja kiinteistöverotuksen toimittamista varten sovelletaan, mitä verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuudesta verotusmenettelystä annetun lain 2 luvussa on säädetty. (KiintVL 4:16 §.)

Mitä oikeammin rakennus- ja kiinteistötiedot ovat Verohallinnon tiedoissa, sitä vähemmän korjattavaa verovelvollisella on ja hänen vuosittainen kiinteistöveronsa tulee oikeanmääräisenä siihen asti, kunnes jokin kiinteistöä koskeva tieto muuttuu. Myös se, että kiinteistövero maksetaan hänellä oikeaan aikaan eli silloin, kun perusteet kiinteistöverolle ovat syntyneet. Näin kiinteistöverovelvollinen välttyy ylimääräiseltä tietojen korjaamiselta sekä mahdollisilta tehtäviltä oikaisuvaatimuksilta takautuvilta vuosilta. Verovelvollinen voi tehdä oikaisuvaatimuksen, jos kiinteistön tiedot ovat olleet useamman vuoden ajan virheellisesti, ja verovelvollinen on maksanut perusteetta kiinteistöveroa. Virheellisestä verotuksesta verovelvollinen voi vaatia oikaisua takautuvasti viiden vuoden ajalta (Laki verotusmenettelystä 5:64 §).

Verovelvolliselle voidaan määrätä myös veronkorotus, jos hän laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa. Jos verovelvollisen kiinteistöverotusta varten antamissa tiedoissa on sellainen virhe, josta ei voida olettaa hänen kohtuudella olleen tietoinen, ei veronkorotusta kuitenkaan määrätä. (KiintVL5:25 §.) Verotusta voidaan oikaista verovelvollisen vahingoksi myös jälkikäteen. Verotuksen oikaisu on tehtävä vuoden kuluessa verovelvollisen verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta. Vuoden 2013 kiinteistöverotuksen oikaisu verovelvollisen vahingoksi on tehtävä viimeistään 2015 vuoden alussa. (Laki verotusmenettelystä 4:56 §.)

## 5 TIETOJEN VÄLITTYMISEEN LIITTYVIEN KÄYTÄNTÖJEN KEHITTÄMINEN

Väestötietojärjestelmään kerättiin vuonna 1980 rakennusten perustiedot väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä rakennusten omistajilta ja huoneistojen haltijoilta lomakekyselynä. 1.11.1980 jälkeen tiedot luvanvaraisista rakennushankkeista (uudet rakennukset, asuinhuoneistot sekä muutostyöt) saatiin suoraan kunnista. Rakennus- ja huoneistotietoja tarkistettiin laajoin mitoin 1980-luvun puolivälissä sekä vuoden 1990 väestö- ja asuntolaskentaa varten. Tarkistuksissa keskityttiin asuinrakennuksiin ja asuntoihin sekä kolmen tiedon yhteyteen eli henkilö-, asunto- ja rakennus-tietoyhteyden eheyteen. Väestötietojärjestelmässä on ennen vuotta 1980 valmistuneista rakennuksista hieman suppeammat tiedot kuin nykyisistä uusista rakennuksista. (Väestörekisterikeskus 2013b, hakupäivä 2.10.2013.) Nimenomaan vanhoissa rakennuksissa on nämä suurimmat puutteellisuudet sekä virheellisyydet mitä rakennus- ja huoneistorekisterissä on (Antinoja 29.10.2013, haastattelu).

Nykyään kiinnostus valtakunnallisten tietovarantojen suoraan käyttöön on kunnissa lisääntymässä. Kuntien kannalta alueellisten kopioiden pitäminen kansallisista tietovarannoista on rasite. Esimerkiksi, kun kuntalaisen antamien tietojen perusteella tehdään tapauskohtaisia korjauksia paikallisiin tietovarantoihin, syntyy ongelmia päivitysten kanssa. Tällaisessa tilanteessa ratkaisu olisi siirtyä käyttämään suoraan valtakunnallista tietovarantoa, mutta tämä ei ole kuitenkaan välttämättä helppo ratkaisu. (Kopra 2012, 20.) Kunnissa tiedostetaan siis se, että tiedot kannattaa mahdollisimman tarkasti tallentaa, jotta niitä voidaan monessa eri asiayhteydessä myös jatkossa hyödyntää.

### 5.1 Kehittämishankkeet

Meneillään on rekisterien kehittämiseen vaikuttavia hankkeita, joilla on vaikutusta myös rakennus- ja kiinteistötietojen siirtymiseen. Hankkeissa on mukana eri osapuolia julkiselta sektorilta. RaKi-hankkeen eli Väestörekisterikeskuksen hankkeen tavoitteena on maistraattien, kuntien, MML:n ja Verohallinnon tuottavuuden parantaminen kehittämällä väestötietojärjestelmän rakennus- ja kiinteistötietojen käsittelyä. Väestörekisterikeskuksen toteuttamaa pysyvää rakennustunnuksen käyttöönottoa koskevan hankkeen pitäisi valmistua 1.3.2014 mennessä. (Kopra 2012,

16.) Tuleva uudistus perustuu lakiin väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009). Rakennuksille, joiden tiedot on talletettu ja talletetaan väestötietojärjestelmään, on siis annettava pysyvä rakennustunnus neljän vuoden kuluessa lain voimaantuloista (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 8:80 §).

Väestörekisterikeskuksen 7.10.2013 antaman tiedotteen mukaan Väestörekisterikeskus on tarkistanut pysyvän rakennustunnuksen edellyttämien ja muiden asiaan liittyvien tietojärjestelmämuutosten aikataulua. Väestörekisterikeskus ilmoittaa tiedotteessaan, että se tulee esittämään valtiovarainministeriölle lain siirtymäsäännöksen muuttamista niin, että pysyvän rakennustunnuksen toteuttamiselle varattua aikaa jatkettaisiin vuoden 2014 loppuun saakka. Esityksen toteutuminen edellyttää, että lainmuutosta valmisteleva valtiovarainministeriö hyväksyy ehdotuksen, valtioneuvosto ehdottaa muutosta Eduskunnalle ja Eduskunta hyväksyy lainmuutoksen. Esitetyn lakimuutoksen toteutuessa pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto tapahtuisi 27. – 28.9.2014. (Väestörekisterikeskus 2013c, hakupäivä 11.10.2013.)

Valtiovarainministeriön asettamia Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelman (SADe-ohjelma), tavoitteena on tarjota hyödyllistä, sujuvaa ja helppoa sähköistä asiointia julkisiin palveluihin. Ohjelman tavoitteena on siis saada kansalaisten, yritysten ja viranomaisten käyttöön asiakaslähtöisiä ja yhteentoimivia sähköisiä palvelukokonaisuuksia, jotka myös vahvistavat julkisen sektorin kustannustehokkuutta ja laatua. Ohjelma kuuluu hallituksen kärkihankkeisiin ja sen toimikausi kestää vuoden 2015 loppuun. (Valtiovarainministeriö 2013b, hakupäivä 2.10.2013.) Tähän SADe-ohjelmaan kuuluu seitsemän eri hanketta ja yhtenä osa-alueena on Rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuus. Tämä palvelukokonaisuus tarjoaa asumiseen ja rakentamiseen liittyviä lupa-, haku, tieto- ja analyysipalveluita verkossa ja niiden avulla henkilö voi aloittaa esimerkiksi rakennuslupaprosessin. Palveluilla on tarkoitus avata uusia mahdollisuuksia osallistua ympäristön kehittämiseen, parantaa kansalaisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan vastaava asunto sekä keventää hallinnollista taakkaa. (Valtiovarainministeriö 2013c, hakupäivä 7.10.2013.)

Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa nähdään, että palvelujen sähköistyminen on hyvä asia pitkällä tähtäimellä. Esimerkiksi tiedonhaku ja seuranta helpottuvat sitä myötä, kun tiedot ovat talletettuina mahdollisimman kattavasti sähköiseen muotoon ja ne ovat myös helposti saatavissa kaikille niille, jotka näitä tietoja tarvitsevat ja käyttävät. Muun muassa lupatoiminnan sähköistyminen vaatii kuitenkin paljon työtä ennen kuin se palvelee toivotulla tavalla kustannustehokkaasti ja riittävän

kattavasti. Aikaa vie myös se, että asiakkaat oppivat käyttämään sähköisiä palveluja niin, että he kokevat sen käytön olevan sujuvaa sekä hyödyllistä myös heille. (Viittala 22.10.2013, haastattelu.) Kunnissa seurataan myös sitä, milloin ohjelma kannattaa kunnassa ottaa käyttöön. Odotetaan saatavan tarkempia laskelmia hankkeen kustannuksista eli mitä ohjelma tulee kaiken kaikkiaan kunnille maksamaan ja sitä, onko mahdollisilla kuntaliitoksilla vaikutusta siihen, kannattaako ohjelma ottaa käyttöön vasta myöhemmin. (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.) Pienemmissä kunnissa, missä rakennuslupamäärät ovat suhteellisen pieniä ja käyttäjiä eli asiakkaita on vähäinen määrä, ei välttämättä lähdetä mukaan lupahankkeeseen ensimmäisenä. Iäkkäämmät rakennusluvan hakijat eivät välttämättä koe sähköistä järjestelmää luotettavaksi palveluksi, vaan he haluavat edelleen toimia perinteisemmällä tavalla eli hakea rakennuslupaa paperilomakkeella. (Antinaja 29.10.2013, haastattelu.)

Toinen käynnissä oleva rekisterien kehittämiseen vaikuttava hanke on kiinteistöasioiden verkkopalvelu. Palvelu on Maanmittauslaitoksen kokonaisuus, johon kuuluvat muun muassa kiinteistö-tietojärjestelmän (KTJ) lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin uudistaminen ja kirjaamisjärjestelmä, KTJ:n tietopalvelun, karttapalvelun ja arkistopalvelun modernisointi, sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja panttikirjasysteemi sekä myös sähköinen hakemusasiointi. Tässä tietopalvelussa on kuntien käytössä muun muassa sovellusten välinen tiedonsiirto rajapintatekniikoilla. Näissä palveluissa ja tiedoissa Maanmittauslaitos tuo vuoden 2013 aikana kaikille käyttäjille merkittäviä tietopalvelujen parannuksia ja järjestelmäuutuuksia. (Kopra 2012, 16.) Maanmittauslaitoksen sähköinen verkkopalvelu on auennut marraskuun ensimmäisenä päivänä 2013 (Maanmittauslaitos 2013b, haku-päivä 10.11.2013).

## **5.2 Oikea-aikaisen tiedon välittymisen varmistaminen**

Ennen näitä tulevia rakennustietojen käsittelyn uudistuksia kuntien on hyvä keskittyä heiltä lähtevien tietojen oikeellisuuteen ja tarkkuuteen nykyisellä toimintamallilla. Mahdollisimman monesta rakennuksista tai rakennelmista koskevasta perustus- tai muutostiedosta tulisi siis lähteä tieto myös Väestörekisteriin ja sitä kautta Verohallinnolle. Näin siirtyisi automaattisesti paljon tietoa eri osapuolten välillä eikä verovelvollisen korjaamisen varaan jäisi niin paljon. Oulussa, Tyrnävällä ja Simossa on kaikilla käytössä rakennusvalvontaohjelmisto, johon jo lupavaiheessa tallennetaan kaikki rakennuslupatiedot sähköisesti ja jonka avulla rakennus- ja huoneistotiedot lähetään myös sähköisesti kerran kuukaudessa Väestörekisterikeskuksen ohjeistuksen mukaan (Viittala

22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu). Tälläkin hetkellä kunta voi kyllä lähettää tarvittaessa vaikka viikoittain tietoja Väestörekisterikeskukselle. Väestörekisterikeskus on aikoinaan ohjeistanut, että edellisessä kuussa myönnettyt rakennusluvut ja muut muutokset rakennustietoihin lähetetään seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä. (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.)

Väestötietojärjestelmän rakennustietojen käsittelyyn tulossa olevat muutokset vaikuttavat kuntien käytäntöihin, vaikka vielä ei tiedetä tarkalleen sitä, miten ja mihin kaikkeen esimerkiksi pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto kokonaisuudessaan vaikuttaa. Todennäköisesti pysyvä rakennustunnus tuo tullessaan tarkkuutta rakennus- ja huoneistotietoihin sekä mahdollisesti ajantasaisesti tietojen välittymistä. (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinoja 29.10.2013, haastattelu.)

Myös rakennusten sijaintitiedoissa siirrytään uuteen koordinaattijärjestelmään ja VTJ:n rakennustietojen ylläpito siirtyy reaaliaikaisempaan järjestelmään. Väestötietojärjestelmän viralliseksi koordinaattijärjestelmäksi on tullut marraskuussa 2011 Euref-koordinaattijärjestelmä, joten tämän uuden koordinaattijärjestelmän myötä viranomaisten välinen tiedonvaihto ja tietojen yhteiskäyttö helpottuu. (Väestörekisterikeskus 2013a, hakupäivä 2.10.2013.)

Tietojen käsittelyn suurin muutos on siis valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto. Tämä yksilöllinen tunnus annetaan jokaiselle väestötietojärjestelmässä olevalle rakennukselle ja uudelle rakennushankkeelle. (Väestörekisterikeskus 2013a, hakupäivä 2.10.2013.) Uuden rakennuslupahakemuksen tullessa kuntaan, kunnat tilaavat pysyvän tunnuksen uudelle rakennukselle Väestörekisteristä. Sitä myötä tiedot alkavat kulkea uudella rakennustunnuksella puolin ja toisin. (Viittala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu.) Esimerkiksi, kun kiinteistötunnus muuttuu lohkomisen yhteydessä, pääsääntöisesti myös kiinteistöllä sijaitseva rakennus saa uuden tunnuksen. Tällä hetkellä rakennuksen tunnus johdetaan kiinteistötunnuksista. (Väestörekisterikeskus 2013a, hakupäivä 2.10.2013.)

Kunnissa on tullut esille tapauksia, jossa vanhalla tunnuksella on jäänyt vääriä rakennuksia kantatilalle, vaikka tilalla on suoritettu lohkominen. Maanmittauslaitos ei ole siirtänyt lohkomisen yhteydessä rakennuksia lohkotilalle vaan ne ovat jääneet kantatilalle. (Antinoja 29.10.2013, haastattelu.) Esimerkiksi kantatilalla on neljä rakennusta, tila lohkotaan ja lohkotilalle näistä rakennuksista siirtyy yksi, mutta se jää kuitenkin virheellisesti kantatilalle. Pysyvällä rakennustunnuksella

tällaisesta ongelmasta päästään eroon, kun rakennustunnuksia ei johdeta enää kiinteistötunnuksista. Maanmittauslaitoksen kiinteistötunnusjärjestelmän muutoksen jälkeen kiinteistötunnus ei siis muutu enää kuntaliitostenkaan yhteydessä eli kiinteistötunnuksesta ei voi enää suoraan päätellä kiinteistön sijaintikuntaa, rekisterikylää tai kunnanosaa (Väestörekisterikeskus 2013a, hakupäivä 2.10.2013).

Kunnille mahdollistetaan oman kunnan tietojen osalta reaaliaikainen rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito VTJ-ylläpitokäyttöliittymän ja -rajapinnan avulla. Tässä käytetään apuna kunnissa jo mahdollisesti käytössä olevaa rakennusvalvonnan ohjelmistoa. Ohjelmiston rajapinnan avulla rakennustietoihin tehdyt muutokset voidaan päivittää suoraan väestötietojärjestelmään. Rakennuslupatietoja voidaan siis ilmoittaa ja muuttaa reaaliaikaisesti ja myös rekisteröinnin virhetapahatunmia voidaan noutaa niin kauan kuin kunta ilmoittaa rakennuslupatiedot eräajomuotoisena tiedostona. Tämän uudistuksen myötä paperimuotoisia virheilmoituksia ei enää lähetetä. (Väestörekisterikeskus 2013a, hakupäivä 2.10.2013.)

Käytännössä kuntien rakennusvalvontaohjelmistojen toimittajat päivittävät tarvittaessa ohjelmat niin, että ne pystyvät lähettämään rakennus- ja huoneistotietoja nykyistä reaaliaikaisemmin (Viitala 22.10.2013, haastattelu; Mikkonen 25.10.2013, haastattelu; Antinaja 29.10.2013, haastattelu). Muutosten tarkoituksena on se, että esimerkiksi rakennus- ja huoneistotietojen välittäminen eteenpäin tapahtuisi tasaisemmin ja tarvittaessa tietoja lähtee vaikka ihan yksittäisistä rakennusluvista tai muutoksista (Mikkonen 25.10.2013, haastattelu).

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kunnat toimittavat kiinteistöverotusta varten tarvittavat tiedot väestötietojärjestelmään eli kunnan velvollisuutena on rakennus- ja kiinteistötietojen ylläpitäminen ja välittäminen reaaliaikaisesti Väestörekisterikeskukselle, jotta kiinteistöverotus toteutetaan mahdollisimman oikein perustein. Kunnat toimittavat siis hallussaan olevat rakennus- ja kiinteistötiedot Väestörekisterikeskukselle kuukausittain ja Väestörekisterikeskus välittää kiinteistöverotusta varten tarvittavat tiedot edelleen Verohallinnolle. Myös Maanmittauslaitos välittää kiinteistötietoja Verohallinnolle.

Opinnäytetyössäni halusin saada selvennystä siihen, millä eri tavoin rakennus- ja kiinteistötietoja välittyy eri kunnista tai välittyvätkö tiedot samalla tavalla ja milloin nämä tiedot lähtevät kunnasta Väestörekisterikeskukselle. Vastauksia hain myös siihen, mikä merkitys kunnille on tietojen oikea-aikaisella välittymisellä ja voisiko jollain toimenpiteillä vaikuttaa positiivisesti kunnan kiinteistöverotuloihin. Opinnäytetyöni tavoitteena oli saada vastaus seuraaviin tutkimuskysymyksiin

- ✓ Mitä kiinteistöverovelvollisuus tarkoittaa?
- ✓ Mitä merkitystä kiinteistötietojen oikeellisuudella ja ajantasaisuudella on kiinteistöverotuksessa?
- ✓ Ovatko verotuksen perusteena olevat rakennus- ja kiinteistötiedot puutteellisia, mistä syistä ja miten käytäntöjä voidaan kehittää?

Opinnäytetyössäni tutkimusmenetelmänä on lainoppi ja työ on laadullinen tutkimus. Työssäni tutkin kysymyksiin ja asiaan liittyen muun muassa lainsäädäntöä, oikeuskirjallisuutta sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja. Lisäksi toteutin työtäni varten kolme teemahaastattelua. Haastattelin Oulun kaupungin sekä Tyrnävän ja Simon kunnan rakennusvalvonnan työntekijöitä, jotka työnsä puolesta tallentavat ja toimittavat rakennus- ja kiinteistötietoja kunnista Väestörekisterikeskukselle. Haastatelluilla henkilöillä kaikilla on pitkä ja vahva työkokemus nimenomaan rakennusvalvonnan tehtävistä. Haastatteluista sain käytännönläheistä näkökulmaa työn sisältöön sekä syventävää ja mielenkiintoista tietämystä juuri niihin käytännön toimiin, mitkä ammattiharjoittelussa herättivät paljon kysymyksiä.

Kiinteistöveron kehittämisen taustalla on se, että kiinteistöjen omistajat hyötyvät julkisiin palveluihin sekä yhdyskuntarakenteeseen tehdyistä investoinneista, joten kiinteistöjen omistajat rahoitta-



vat perustellusti julkisia menoja kiinteistöveron muodossa. Tavoitteena on, että kiinteistöt ovat mahdollisimman kattavasti verotuksen piirissä. Kiinteistövero on kiinteistön omistukseen perustuva vero, joka voi perustua pelkkään maapohjan, rakennuksen tai näiden molempien omistukseen.

Kiinteistön omistaja on kiinteistöverovelvollinen, vaikka häntä ei verotettaisi minkään muun verolain kuten tuloverolain perusteella. Kiinteistön omistaja on se, joka kalenterivuoden alkaessa, tammikuun ensimmäisenä päivänä, omistaa kiinteistön. Kiinteistöverotuksessa verovelvollinen on siis kiinteistön omistaja tai omistajan veroinen haltija. Omistajan veroisella haltijalla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön tai vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön kalenterivuoden alkaessa.

Kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus vaikuttavat merkittävästi eri toimijoihin kiinteistöverotuksessa. Se, että asiakas jo rakentamisen lupavaiheessa toimittaa tarvittavat tiedot kunnalle oikein ja huolellisesti täytettyinä, vaikuttaa koko prosessin toimivuuteen. Kuntien kannalta kiinteistötietojen ajantasaisuudella taataan se, että kunnille tuloutettavat kiinteistöverotulot tulevat kokonaisuudessaan niille, kun kaikki kiinteistöveron piirissä olevat yli 5 m<sup>2</sup> rakennukset ja rakennelmat on ilmoitettu Verohallinnolle joko kuntien omasta toimesta tai verovelvollisen toimesta.

Kunnat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisia toimittamaan kaikkia luvanvaraisia rakennushankkeita koskevat tiedot Väestörekisterikeskukselle sekä päivittämään kunnan rakennuskannan ja siihen tulleet muutokset säännöllisesti. Tämä on ensisijainen edellytys sille, että kiinteistöverotuksen perusteena olevat rakennus- ja kiinteistötiedot lähtevät oikeaan aikaan verotuksen toimittajalle. Rakennustieto lähtee Väestörekisterikeskukselle kunnasta sekä rakennusluvan myöntämisen että rakentamisen aloittamisen jälkeen.

Kiinteistötietojen oikeellisuudella ja ajantasaisuudella vaikutetaan myös siihen, minkä verran korjattavaa ja ilmoitettavaa jää verovelvollisen vastuulle ilmoittamis- ja tiedonantovelvollisuuden perusteella vuosittain. Rakennus- ja kiinteistötietojen ollessa oikein, kiinteistöverovelvollinen maksaa kiinteistöveron oikeaan aikaan siis silloin, kun peruste kiinteistöverolle on syntynyt. Esimerkiksi kiinteistöverovelvollinen ei joudu maksamaan täyttä kiinteistöveroa sellaisista rakennuksista, jotka eivät ole vielä sinä verovuonna valmistuneet. Verohallinnolle kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus takaavat sen, että Verohallinto voi tulouttaa kiinteistöverot kunnille oikean määräisenä sinä vuonna, kun kunkin kiinteistöveron peruste on syntynyt.

Oikeellisilla kiinteistöverotuksen perusteena olevilla tiedoilla vähenee myös Verohallinnon ylimääräinen työmäärä, kun tietoja ei tarvitse korjata enää niin paljon jälkikäteen.

Tutkimuksessa selvisi, että rakennus- ja kiinteistötiedoissa on jonkin verran puutteita mutta niitä on vähän nimenomaan kunnista lähtevissä tiedoissa. Nämä ilmenneet puutteelliset tiedot johtuvat pääosin esimerkiksi Väestörekisterikeskuksen ohjeistuksesta tai annetuista yleisistä toimintamenetelmistä. Rakennusjärjestys määrää tarpeelliset määräykset kunnan oman päätöksen mukaan ja kuntien rakennusjärjestyksissä on isojakin eroja siihen, mihin toimenpiteeseen missäkin kunnassa vaaditaan rakennus- tai toimenpidelupa, ja mitkä rakennukset ja rakennelmat ovat pelkästään ilmoituksenvaraisen toimenpiteen alaisia. Väestörekisterikeskuksen ohjeistuksen mukaan ilmoituksenvaraisista toimista eli toimenpideilmoituksista ei lähde suoraan kunnista tietoja Väestörekisterikeskukselle. Nämä tiedot korjaantuvat siinä vaiheessa, kun kiinteistöverovelvollinen itse korjaa puutteelliset tiedot Verohallinnolle kiinteistöveron selvitysosallaan tiedottamis- ja ilmoitusvelvollisuutensa nojalla.

Rakennusten valmistumistiedoissa on puutteita ja osittain nämä johtuvat muun muassa siitä syystä, että rakennusluvan saanut rakentaja ei pyydä ajallaan kunnan rakennusvalvontaviranomaista suorittamaan loppukatselmusta valmistuneeseen rakennukseensa. Silloin näistä ei lähde tietoa rakennuksen valmistumisesta Väestörekisterikeskukselle. Verovelvollinen on voinut myös ilmoittaa suoraan Verohallinnolle kiinteistöveron selvitysosalla rakennuksen valmistumisen, mutta rakennus jää edelleen kunnan rekisteriin keskeneräisenä lupana, jos verovelvollinen ei pyydä loppukatselmusta tehtäväksi rakennukseensa. Ongelman ratkaisuun päästäisiin sillä, että tieto viranomaisten välillä kulkisi myös kuntaan päin eli tarkistettaisiin kunnasta, onko rakennukseen tehty loppukatselmus silloin, kun asiakas on sinne muuttamassa. Rakennukseen, johon ei ole rekisterien mukaan tehty loppukatselmusta, ei hyväksyttäisi asiakkaan muuttoa ennen kuin loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti.

Eniten virheitä ja puutteellisuuksia on vanhoissa rakennustiedoissa ja yksi syy näiden puutteellisten rakennus- ja kiinteistötietojen olemassaoloon on todennäköisesti juuri se, että kiinteistöjen ja rakennusten perustietoja on alettu rekisteröimään vasta vuonna 1980. Epävarmuustekijänä tietojen paikkansa pitävyydelle on myös se, että tietoja on kerätty rakennusten omistajilta ja asukkailta jälkikäteen. Sen jälkeen, kun esimerkiksi rakennus- ja huoneistotietoja on alettu tallentamaan sähköiseen muotoon ja lähettämään ne myös sähköisesti Väestörekisterikeskukselle, on tämä parantanut huomattavasti rakennus- ja huoneistotietojen laatua ja kattavuutta. Sähköisen lomak-

keen tultua käyttöön rakennusvalvonnasta lähtee yhä vähemmän puutteellisia tietoja, koska sähköistä lomaketta ei voi puutteellisenä lähettää eteenpäin, vaan se herjaa puuttuvia tietoja.

Kiinteistötietojen oikea-aikaisen välittymisen varmistaminen tulevaisuudessa on helpompaa uusien hankkeiden myötä. SAdE-ohjelma tulee muuttamaan ja helpottamaan tietojen välittymistä ja seuraamista niissä kunnissa, jotka järjestelmän ottavat käyttöönsä. Kunnissa täytyy kuitenkin edelleen varmistua siitä, että tarvittavat tiedot tallennetaan oikeaan aikaan ja oikeaan paikkaan, jotta ne välittyvät mahdollisimman ajantasaisesti eteenpäin muille viranomaistahoille. Huolehditaan myös siitä, että asiakkaat pyytävät rakennukseensa loppukatselmuksen, minkä myötä eri osapuolilla on yhtenäinen tieto siitä, milloin kyseinen rakennus on valmistunut. Pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto tuo selvennystä myös lohkomistilanteisiin, kun rakennus saa aina oman rakennustunnuksen, joten rakennuksia ei enää jää virheellisesti kantatilalle.

Tutkimuksessa esille nousseiden käytännön toimien mukaan kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen oikea-aikaisuus sekä tarvittavien tietojen oikeellisuus toimii käytännössä siten, kuin sen lain ja erillisten ohjeistuksien mukaan pitääkin toimia. Kun myös verovelvolliset asiakkaat toimittavat rakennuksensa tiedot huolellisesti ja kattavasti, saadaan rakennus- ja kiinteistö-tiedot kulkemaan mahdollisimman reaaliaikaisesti ja oikeellisesti kaikille osapuolille.

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyöni aihe Kiinteistötietojen välittyminen kunnalta Verohallinnolle, täsmentyi suorittaessani ammattiharjoittelua Pohjois-Pohjanmaan verotoimistossa kiinteistöverotuksen tehtävissä. Harjoittelussa nousi usein esille rakennus- ja kiinteistötietojen välittyminen eri osapuolten välillä, miten se käytännössä toimii ja milloin kiinteistöverotuksen tarvitsemat tiedot lähtevät kunnista pientalon rakentamisen kyseessä ollessa. Mielessäni oli ollut jo talvella se, että opinnäytetyöni aihe voisi jollain tavalla liittyä kiinteistöihin tai rakentamiseen.

Aloittaessani tutkimaan opinnäytetyöni aihetta ja määrittelemään työni sisältöä ja tavoitteita minulle selvisi, että rakennus- ja kiinteistötietojen välittymiseen osapuolten välillä oli havahduttu myös Kuntaliitossa ja he ovat selvittäneet myös sitä, miten rekisteritietojen laadun parantamisella on vaikutusta kiinteistötietojen välittymiseen.

Opinnäytetyöni tavoitteena oli saada vastaukset kysymyksiini, mitä kiinteistöverovelvollisuus tarkoittaa, mitä merkitystä kiinteistötietojen oikeellisuudella ja ajantasaisuudella on kiinteistöverotuksessa sekä ovatko verotuksen perusteena olevat rakennus- ja kiinteistötiedot puutteellisia, mistä syistä ja miten käytäntöjä voidaan kehittää. Työssäni ei ole erillistä toimeksiantajaa ja tutkimus on tehty kunnan näkökulmasta. Tutkimusmenetelmänä työssäni on lainoppi ja työ on myös laadullinen tutkimus. Ensisijaisena lähteenä on laki ja muita lähteitä ovat asiaan liittyvä kirjallisuus, hallituksen esitykset, oikeustapaukset sekä eri osapuolten www-sivut.

Tutkimukseeni sain käytännön näkökulmaa kolmelta erittäin ammattitaitoiselta, pitkään kunnan rakennusvalvonnassa työtä tehneiltä rakennusvalvonnan sihteeriltä teemahaastattelun muodossa. Haastattelukysymykset lähetin ennakkoon sähköpostitse haastateltaville henkilöille, jotta he voivat tutustua niihin ja tarvittaessa valmistautua kysymyksiini etukäteen. Haastattelut kävin tekemässä kunkin haastateltavan työntekijän omalla työpaikalla. Haastattelut myös tallennettiin äänittämällä ne nauhurille. Teemahaastattelut antoivat selvän kuvan siitä miten ja mistä toimenpiteistä rakennus- ja kiinteistötiedot välittyvät käytännössä sekä myös vastauksen siihen, että pääosa tiedoista välittyy oikein ja ajantasaisesti, annettujen ohjeistuksien mukaan. Tänä kiireisenä vuodenaikana haastattelujen sopiminen näihin kolmen kunnan rakennusvalvontaan järjestyi erittäin hyvin. Onnistuneiden haastattelujen johdosta, työssäni yhdistyvät siten teoria ja käytäntö.

Tutkimuskysymysten asettelu sujui alkukankeuksien jälkeen lopulta kohtuullisen hyvin ja mielestäni olen saanut selventävät vastaukset tutkimuskysymyksiin ja sekä tutkittava asia että siihen liittyvät käytännöt ovat selkeytyneet itselleni työn edetessä. Ohjausseminaarin jälkeen työn rakenne muuttui vielä oleellisesti, kun ohjausseminaarissa tuli esille se, että työn kattavuuden kannalta haastateltavia kuntia kannattaa olla useampia. Opinnäytetyötäni suunnitellessa, minulla oli tarkoituksena tutkia vastauksia kysymyksiin vain yhden kunnan kannalta. Nyt voin todeta, että suunnitelman muutos oli oikea, koska nämä kolme haastattelua tuovat enemmän käytäntöä työhön.

Koin, että minulle työn kirjoittaminen mahdollisimman intensiivisesti sopi paremmin kuin se, että olisin kirjoittanut pitemmällä aikavälillä. Pitkiä taukoja kirjoittamisessa ei kannattanut pitää, koska oli työlästä muutamankin päivän tauon jälkeen päästä työn sisältöön kiinni niin, että kirjoittaminen eteni suunnitellulla tavalla. Pidemmän kirjoitustauon jälkeen kirjoitettu asia piti aina kerrata kokonaan lävitse, jotta työn kokonaisuus palautui mieleen. Työ eteni melkein alkuperäisessä aikataulussa, seminaarit noin viikon myöhässä alkuperäisestä suunnitelmasta, mutta opinnäytetyöni valmistui siinä ajassa, minkä olin itselleni tavoitteeksi asettanut. Työn valmistumiseen tavoiteajassa vaikutti myös se, että minulla ei ollut muita pakollisia opintoja yhtä aikaa suoritettavana, vain yksi vapaaehtoinen kurssi kahtena iltana viikossa. Toki alkuvaiheessa työn aloittamiselle haasteita toi omakotitalomme myynti kesän lopulla sekä perheemme muutto juuri aloitusseminaarin aikaan. Muutto myös hieman pitkitti itse kirjoittamisen aloittamista siitä mitä olin aikonut, koska ajatuksien saaminen pois muuttoon liittyvistä asioista näytti vievän oman aikansa.

Minulle suurimmat haasteet olivat kirjoittamisen alkuvaiheessa, kun tutkimukseen liittyvää asiaa oli paljon saatavilla ja teoriaa tutkiessani löytyi aina lisää tietoa, mutta mahdollisesti eri asiasta kuin juuri siitä, mitä olin sillä hetkellä selvittämässä. Vaikka tietoa oli paljon saatavilla, niin silti piti malttaa edetä kirjoittamisessa ja asioiden tutkimisessa sisällysluettelon mukaisessa järjestyksessä. Tämä haaste pieneni sitä myötä, kun kirjoittaminen eteni, tietoperusta hahmottui paikoilleen loogiseen järjestykseen ja tuloksia alkoi syntyä.

Opinnäytetyöni aihe kiinnosti minua jo siitä syystä, että harjoittelussa nämä tutkitut asiat nousivat usein käytännössä esille. Koin, että kiinnostava ja mielekäs aihe saa hyvin uppoutumaan työhön ja antaa motivaatiota etsiä aina lisää tietoa kustakin tutkittavasta osa-alueesta. Kirjoittamisen pukeminen asiatyyliseksi ja luettavaksi toi välillä pään vaivaa, mutta tähän ongelmaan oli isona apuna vertaisarvioija. Mielestäni työn rajaus onnistui hyvin, mutta jossain vaiheessa kirjoittamista

tuli sellainen tunne, että onko rajausta jo liiankin onnistunut ja saanko aiheesta riittävästi tietoa antavaa tulosta aikaan. Mutta mitä enemmän työ eteni, sitä enemmän siihen tuntui saavan tietoperustaa lisää.

Ensimmäisen haastattelun jälkeen huomasin, että tietoperustaan pitää lisätä teoriaa rakennuslupa-asioista, rakentamisessa suoritettavista katselmuksista ja rakennusjärjestyksestä. Nimittäin useat haastattelun tuomat tulokset käytännön toimista liittyivät juuri näihin asioihin. Haastatteluita sain paljon tietoa sekä hyötyä työhöni ja itse sain myös selvyuden useaan asiaan, mitä en ollut huomannut tai ymmärtänyt ennen haastatteluja.

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmät lainsäädäntö ja haastattelut, sain mielestäni yhdistettyä hyvin yhdeksi kokonaisuudeksi, jota oikeustapaukset täydensivät mielestäni hyvin konkreettisesti. Meillä olevien muutosten ja uudistusten ajankohtaisuus ja niistä julkaistut tiedotteet toivat lisää informaatiota tutkittavaan asiaan työni edetessä. Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen tutkitun työn tulokseen. Sain myös palautetta kunnista ja Verohallinnolta, että opinnäytetyöni aihe on mielenkiintoinen ja lupauduin myös esittelemään tutkimukseni tulokset Verohallinnon kiinteistöverotuksen henkilöstölle.

Työn luotettavuus perustuu lainsäädäntöön ja muuhun asiasta julkaistuun teoriaan sekä haastattelujen tuomaan kokemukseen. Mielestäni eri osapuolet voivat käyttää tutkimusta mahdollisena ohjeistuksena siinä, miten tiedonvälitys tällä hetkellä käytännössä toimii.

Oppimiskokemuksena tutkimuksesta käytännön ymmärtämisen lisäksi sain sen, että opinnäytetyön kirjoittaminen on hyvä aloittaa vasta ammattiharjoittelun jälkeen varsinkin, jos itsellä ei ole täysin varmaa opinnäytetyön aihetta ja toimeksiantajaa. Opinnäytetyön tekemiseen pitää todella varata aikaa ja mitä pidemmän aikaa kerrallaan aina kirjoittaa sitä enemmän saa myös tuloksia aikaan. Oma suunnitelmani harjoittelun ja opinnäytetyön aikatauluttamisessa onnistui mielestäni hyvin, kun suoritin ammattiharjoittelun kesällä ja harjoittelun päätyttyä elokuussa aloitin opinnäytetyöni päätoimisen kirjoittamisen. Opinnäytetyön kirjoittamisessa en pitänyt kovin pitkiä taukoja, vaan kirjoitin useana päivänä viikossa varsinkin opinnäytetyöni alkuvaiheessa.

Jatkotutkimuksena mielestäni voisi selvittää, että onko nyt vireillä olevilla hankkeilla toteutukseen ollut merkitystä rakennus- ja kiinteistötietojen välittymiseen, muuttuiko mikään helpommaksi tai vaikeutuiko jokin prosessi hankkeiden myötä. Miten kiinteistöverovelvollisen tiedonanto- ja

ilmoitusvelvollisuus näkyvät kiinteistötietojen oikeellisuudessa Verohallinnolla, voisi olla myös tutkimisen arvoinen asia. Siis ilmoittavatko kiinteistöverovelvolliset aiempaa enemmän muuttuneita kiinteistötietojaan, kuten esimerkiksi rakennusten purkamisia tai peruskorjauksia Verohallinnolle. Sekä myös se, että kuinka hyvin kiinteistöverolain muutetun 16 §:n velvoitteet kiinteistöverovelvolliset ovat käytännössä ottaneet huomioon ja myös toimivat muutetun lain velvoitteen mukaisesti, voisi olla jatkotutkimuksen arvoinen asia.

## LÄHTEET

Antinoja, L., toimistosihteri, Simon kunta, rakennusvalvonta. 2013. Haastattelu 29.10.2013 Simon kunnantalo. Tekijän hallussa.

Hakola, J. 2012. Uudistuva kiinteistöverotus. Helsinki: Kuntaliitto.

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverolaiksi sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi. HE 50/1992 vp. Hakupäivä 5.9.2013 <http://edilex.fi/he/19920050>.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistöverolain, varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 30 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 14 §:n muuttamisesta. HE 76/2013 vp. Hakupäivä 27.9.2013 <http://www.edilex.fi/he/20130076?>.

Jukkola, J., Järvenoja, M. Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kankaanrinne, J. 2011. VTJ:n rakennus- ja kiinteistötietojen käsittelyn uudistaminen – RaKi-hanke. Väestörekisterikeskus. Hakupäivä 2.10.2013 [http://www.nostoconsulting.fi/projektit/krysp/seminaari2011/19\\_Kankaanrinne.pdf](http://www.nostoconsulting.fi/projektit/krysp/seminaari2011/19_Kankaanrinne.pdf).

KHO 2000:48.

KHO 2010:1717.

KHO 2011:67.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.



Kopra, P. 2012. Selvitys perustietovarantojen käytöstä, hyödyntämisestä ja ylläpidosta 2011 kuntien näkökulmasta. Valtionvarainministeriö. Hakupäivä 2.10.2013 [http://www.vn.fi/vn/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/03\\_muut\\_asiakirjat/20120926Selvit/01\\_Selvitys\\_perustietovarantojen\\_kayttoestae\\_hyoedyntaemisestae\\_ja\\_yllaepidosta\\_2011\\_kuntien\\_naekoekulmasta.pdf](http://www.vn.fi/vn/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/03_muut_asiakirjat/20120926Selvit/01_Selvitys_perustietovarantojen_kayttoestae_hyoedyntaemisestae_ja_yllaepidosta_2011_kuntien_naekoekulmasta.pdf).

Laki kiinteistöverolain muuttamisesta (253/2012).

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558.

Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 30.12.1999/1346.

Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista 21.8.2009 /661.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maanmittauslaitos. 2013a. Kiinteistötunnusjärjestelmä uudistuu 2014. Hakupäivä 17.10.2013 <http://www.maanmittauslaitos.fi/taxonomy/term/1635>.

Maanmittauslaitos. 2013b. Kiinteistökauppa siirtyy verkkoon – paperisota vähenee. Hakupäivä 10.11.2013 <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/kiinteistokauppa-siirtyy-verkkoon-%E2%80%93-paperisota-vahenee>.

Mikkonen, T., palvelusihteeri, Tyrnävän kunta, rakennusvalvonta. 2013. Haastattelu 25.10.2013 Tyrnävän kunnantalo. Tekijän hallussa.

Myrsky, M. 2013. Kiinteistöistä vero-objektina. Defensor Legis 2/2013. Hakupäivä 7.10.2013 [http://www.edilex.fi.ezp.oamk.fi:2048/defensor\\_legis/9534.pdf](http://www.edilex.fi.ezp.oamk.fi:2048/defensor_legis/9534.pdf).

Oulun kaupunki. 2013. Päätöksenteko ja hallinto / esityslistat ja pöytäkirjat. Hakupäivä 10.11.2013 [http://asiakirjat.ouka.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epj\\_asil\\_tweb.htm?+bid=3753](http://asiakirjat.ouka.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epj_asil_tweb.htm?+bid=3753).

Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella. Ympäristöministeriön raportteja 2009:22. Helsinki. Ympäristöministeriö.

Simon kunta. 2013a. Kokouslistat. Hakupäivä 22.11.2013 <http://www.oulunkaari.org/simo/kokous/2013272-4.HTM>.

Simon kunta. 2013b. Toimenpideilmoituksen tekeminen. Hakupäivä 26.10.2013 <http://www.simo.fi/files/Tiedostot/Toimenpideilmoituksen%20tekeminen.pdf>.

Suomen Kuntaliitto. 2013. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Helsinki: Kuntaliiton verkkojulkaisu. Hakupäivä 29.10.2013 [http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/rakennusvalvonta/kuntientoiminta/rakennusjarjestys/Documents/rakennusjarjestys\\_sisalto\\_ebook%20\(3\).pdf](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/rakennusvalvonta/kuntientoiminta/rakennusjarjestys/Documents/rakennusjarjestys_sisalto_ebook%20(3).pdf).

Suomi.fi. Kansalaisen palvelut. 2013. Rakennushankeilmoitus (RH1) ja aloitusilmoitus (RH5). Hakupäivä 11.10.2013 [http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/maist\\_rh1\\_rh5/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/maist_rh1_rh5/index.html).

Tyrnävän kunta. 2013. Päätöksenteko. Hakupäivä 10.11.2013 <http://www.tyrnava.fi/d5web/kokous/20131052-6.HTM>.

Valtioneuvoston kanslia. Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelma 22.6.2011. Hakupäivä 1.10.2013 <http://valtioneuvosto.fi/hallitus/hallitusohjelma/pdf/fi.pdf>.

Valtionvarainministeriö. 2013a. Kiinteistöverotus. Hakupäivä 5.9.2013 [http://www.vm.fi/vm/fi/10\\_verotus/02\\_kiinteistoverotus/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/02_kiinteistoverotus/index.jsp).

Valtionvarainministeriö. 2013b. Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelma. Hakupäivä 2.10.2013 [http://www.vm.fi/vm/fi/05\\_hankkeet/023\\_sade/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/05_hankkeet/023_sade/index.jsp).

Valtionvarainministeriö. 2013c. Rakennettu ympäristö ja asuminen. Hakupäivä 7.10.2013 [http://www.vm.fi/vm/fi/05\\_hankkeet/023\\_sade/02\\_palvelukokonaisuudet/03\\_ymparisto/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/05_hankkeet/023_sade/02_palvelukokonaisuudet/03_ymparisto/index.jsp).

Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 28 hallituksen esityksen johdosta kiinteistöverolaiksi sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi. VaVM 28/1992 vp - HE 50/1992 vp. Asiakirjat. Hakupäivä 5.9.2013 <http://www.edilex.fi/mt/vavm19920028>.

Verohallinto. 2013a. Kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen uusi ilmoittamis- ja toimittamismenettely. Hakupäivä 23.9.2013 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverotuksen\\_perusteena\\_olevien\\_\(26568\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverotuksen_perusteena_olevien_(26568)).

Verohallinto. 2013b. Tietoa verohallinnosta. Hakupäivä 24.9.2013 [http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta).

Verohallinto. 2013c. Kiinteistöjen verotus – Usein kysyttyä. Hakupäivä 24.9.2013 [http://www.vero.fi/fiFI/Syventavat\\_veroohjeet/Usein\\_kysyttya/Kiinteistöjen\\_verotus\\_\\_usein\\_kysyttya\(15110\)#Rakennuskeskenerinenmaksetaankosiitsiltikiinteistveroa1](http://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Usein_kysyttya/Kiinteistöjen_verotus__usein_kysyttya(15110)#Rakennuskeskenerinenmaksetaankosiitsiltikiinteistveroa1).

Verohallinto. 2013d. Tietoa Verohallinnosta. Hakupäivä 2.10.2013 [http://vero.fi/fiFI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Verohallinto/Verohallinnon\\_esittely/Verohallinnon\\_strategia\\_20132018\(12997\)](http://vero.fi/fiFI/Tietoa_Verohallinnosta/Verohallinto/Verohallinnon_esittely/Verohallinnon_strategia_20132018(12997)).

Verohallinto. 2013e. Yhteisetuus. Hakupäivä 11.10.2013 [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Yhteisetuus\(26972\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Yhteisetuus(26972)).

Viittala, A., lupasihteeri, Oulun kaupunki, rakennusvalvonta. 2013. Haastattelu 22.10.2013 Ympäristötalo. Tekijän hallussa.

Väestörekisterikeskus. 2006. Rakennustiedot. Hakupäivä 26.9.2013 <http://www.vaestorekisterikeskus.fi/default.aspx?id=175>.

Väestörekisterikeskus. 2013a. Rakennustiedot uudistuvat. Hakupäivä 2.10.2013 <https://eevertti.vrk.fi/Default.aspx?id=135>.

Väestörekisterikeskus. 2013b. Rakennus- ja huoneistotiedot. Hakupäivä 2.10.2013 <https://eevertti.vrk.fi/Default.aspx?id=20>.

Väestörekisterikeskus. 2013c. Väestötietojärjestelmän pysyvän rakennustunnuksen käyttöönoton siirtäminen. Hakupäivä 11.10.2013 <https://eevertti.vrk.fi/Default.aspx?site=1&docid=385>.

# LIITTEET

## LIITE 1

### Haastattelukysymykset

#### Haastateltavan tiedot

1. nimi (saako nimeänne käyttää tutkimuksessa)
2. ammatti
3. koulutus
4. työkokemus
5. työtehtävä kunnassa

### Haastattelukysymykset

1. Kuinka usein ja miten kiinteistötiedot kunnastanne lähtevät VRK:lle?
2. Minkälaisia tietoja toimenpideluvasta ja toimenpideilmoituksesta lähtee VRK:lle?
3. Millaisesta toimenpiteestä tieto VRK:lle lähtee, kun uuden rakennuksen rakentaminen aloitetaan?
4. Mihin työtehtävään kiinteistötietojen välittyminen VRK:lle kunnassanne on sisällytetty?
5. Onko kunnassanne määritelty rakentamattomalle rakennuspaikalle erillinen kiinteistövero prosentti?
6. Maankäyttö- ja rakennuslain salliman väljyyden vuoksi, kunnilla voi jäädä ilmoittamatta rakennuksia VRK:n rakennus- ja huoneistorekisteriin. Millaisia tietoja kunnassanne mahdollisesti jää ilmoittamatta?
7. Useissa kunnissa rakennus- ja huoneistotietojen kerääminen on osoittautunut huonosti ylläpidetyiksi. Monessa kunnassa tietosisältö paransi RH-lomakkeiden huolellisemmalla tarkistuksella ja rekisteröinnillä. Kuinka tarkasti ja miten kauan kunnassanne rakennus- ja huoneistotietoja on talletettu?
8. Kiinteistövero on suoritettava myös rakennelmista eli kun rakennus tai rakennelma ylittää 5 m<sup>2</sup>. Minkä tyyppisissä tilanteissa kunnassanne ei vaadita asiakkaalta rakennuslupaa tai toimenpidelupaa?
9. Minkä tyyppisillä toimenpiteillä kunnan kiinteistöverotuloja voisi mielestänne kasvattaa?

10. Miten hyödynnätte Verohallinnolta saatavan kiinteistöluettelon antamia tietoja kunnassanne?
11. Miten kunnassanne rekisterinpitäjän tehtävät on resursoitu (onko oma rekisterinpitäjä)?
12. Minkä tyyppinen ohjelmisto kunnassanne on käytössä rakennus- ja huoneistotietojen päivitykseen VRK:lle?
13. Missä määrin käytössänne olevaan ohjelmistoon täytyy tehdä muutoksia, jotta rakennus- ja huoneistotietoihin tulleet muutokset voidaan päivittää suoraan VTJ:hin?
14. Millä tavalla pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto muuttaa käytäntöjä kunnassanne?
15. Miten Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelma näkyy kunnassanne käytännössä tulevaisuudessa (rakennuslupa)?