



5.5.2020

# Helsingin kaupungin kiinteistötietojen laatu ja kehittämistarpeet

## - Esiselvitys -

5.5.2020

## 1 Tausta ja tavoitteet

Esiselvityksen tavoitteena on kartoittaa Helsingin kaupungin kiinteistötiedon laatua ja kehittämistarpeita etenkin kiinteistöverotuksen ja kaavoituksen näkökulmasta.

- Kiinteistöverotuksen näkökulma: oikeat verotulot kaupungille
- Kaavoituksen näkökulma: alueiden ja rakentamisen suunnittelu ja kehittäminen

Esiselvitys toteutettiin asiantuntijahaastatteluina Helsingin kaupungin eri yksiköissä ja muiden sovittujen asiantuntijoiden kanssa. Tämä raportti pohjautuu näihin haastatteluihin.

Esiselvityksessä keskitytään rakennuksia koskevaan tietoon, mutta haastatteluissa käsiteltiin myös kiinteistöjä ja kaavoitusta koskevia tietoja.

Aloituspalaverissa 25.11. käytiin läpi eri osapuolien näkemyksiä ja tarpeita sekä asetettiin esiselvityksen suuntaviivat.

## 2 Esiselvityksen toteutus

Esiselvitys toteutettiin asiantuntijahaastatteluina Helsingin kaupungin eri yksiköissä. Lisäksi haastateltiin erikseen sovittuja kaupungin ulkopuolisia tahoja. Haastatteluista kirjatut muistiot hyväksyttiin jälkikäteen haastatelluilla, ja ne löytyvät tämän selvityksen liitteistä (Liite 1). Haastatteluiden muistiinpanot on tarkoitettu vain Helsingin kaupungin sisäiseen käyttöön. Haastattelut toteutettiin marras-joulukuussa 2019.

### Helsingin kaupunki

Helsingin kaupungin sisäisten haastatteluiden tarkoituksena oli selvittää käytössä olevien kiinteistö- ja rakennustietojen laatua, oikeellisuutta ja käyttökelpoisuutta. Tämän lisäksi haluttiin tunnistaa tietojen laatuun ja sisältöön liittyviä mahdollisia kehitystarpeita ja kehittämisen mahdollisia keinoja.

Haastateltavina yksiköinä olivat:

- Kaupunginkanslia
- Rakennusvalvontapalvelut
- Kaupunkimittauspalvelut
- Asemakaavapalvelut
- Hallinto- ja tukipalvelut

### Ulkopuoliset haastattelut

Kaupungin ulkopuolisissa haastatteluissa pyrittiin selvittämään muiden toimijoiden/kaupunkien kokemuksia ja näkemyksiä kiinteistötietojen päivittämisestä ja varautumisesta kiinteistöverouudistukseen. Kaupungin ulkopuoliset haastattelut toteutettiin sekä puhelinhaastatteluina että kasvotusten paikan päällä tehtyinä haastatteluina.

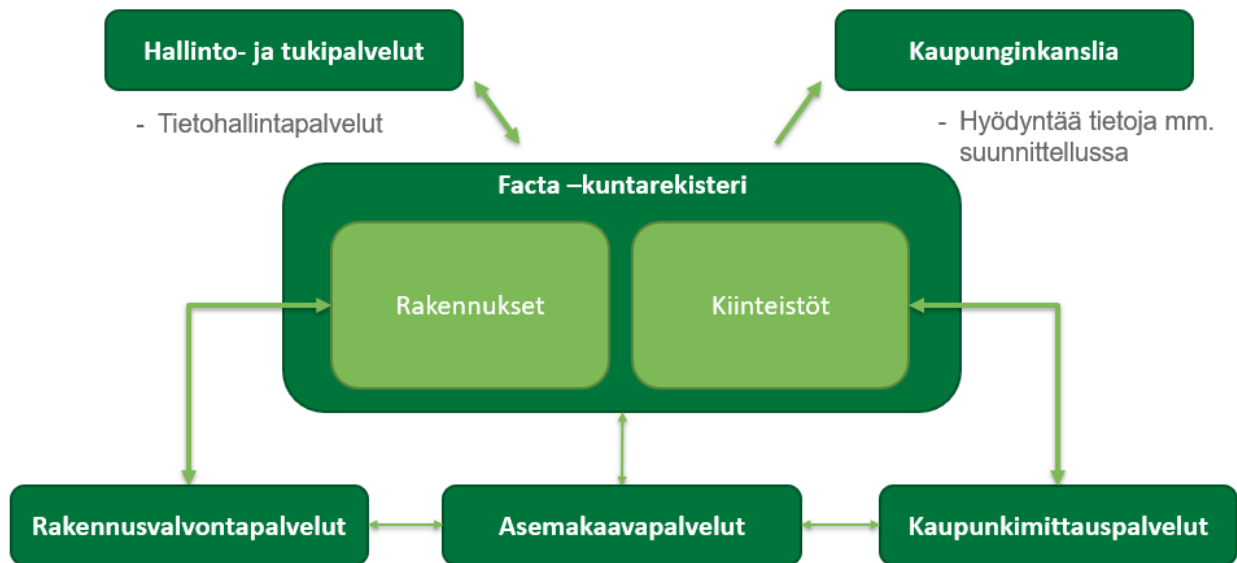
Haastateltavina olivat:

- Tampereen kaupunki
- Porvoon kaupunki
- Kuntaliitto
- Verohallinto

### 3 Käytettävät järjestelmät sekä osapuolet ja sidosryhmät

Helsingin kaupungilla on omien rekisteritietojensa hallintaan käytössä CGI:n toimittama Facta-kuntarekisteri ja paikkatietoratkaisu. Factalla on kaupungin sisällä useita käyttäjäryhmiä, joita on esitetty Kuvassa 1. Osa käyttäjistä yksinomaan käyttää rekisterin tietoja, kun taas osa sekä käyttää että tuottaa tietoa järjestelmään. Rakennusvalvonta- ja kaupunkimittausspalvelut ovat esimerkkejä toiminnoista, jotka sekä tuottavat että käyttävät rekisterin tietoja. Kaupunginkanslia puolestaan hyödyntää rekisterin tietoja mm. toimintojen suunnittelussa.

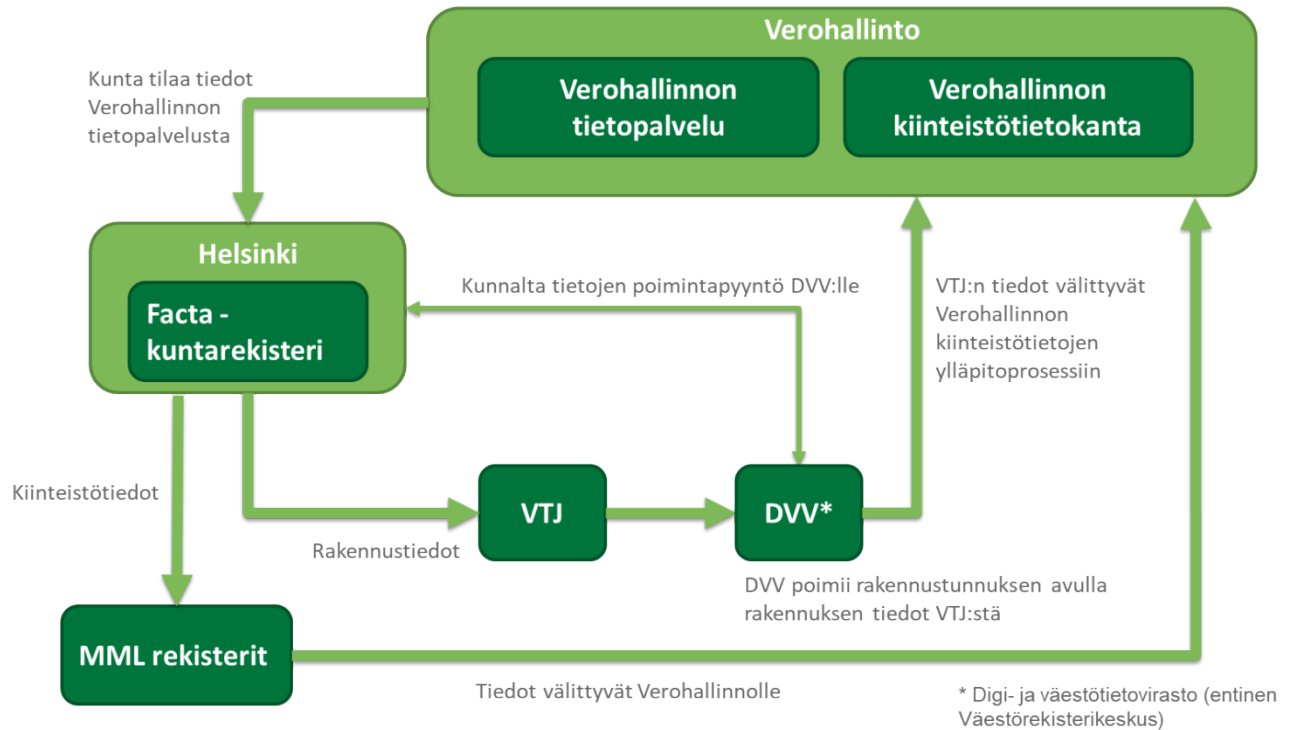
Kuva 1: Kiinteistötiedon käyttö kaupungin sisäisesti



Facta-kuntarekisterissä ylläpidetään kaikkia kaupungin rakennus- ja kiinteistötietoja. Kiinteistöistä Factassa on muun muassa tiedot tonttien pinta-aloista sekä rakennusoikeuden määristä. Rakennusten osalta tietoja on esimerkiksi rakennus- ja poikkeusluvista, pinta-aloista ja valmistumisvuosista.

Kunnan ylläpitämästä Facta-kuntarekisteristä kiinteistö- ja rakennustiedot välittyvät kiinteistöverotusta varten Verohallinnolle (kuva 2).

Kuva 2: Kiinteistötieto ja ulkopuoliset toimijat



Facta-kuntarekisteristä kiinteistötiedot siirtyvät Maanmittauslaitoksen (MML) rekistereihin ja sieltä edelleen Verohallintoon. Rakennustiedot välittyvät Väestötietojärjestelmään (VTJ), jonka jälkeen Digi- ja väestötietovirastoon (entinen Väestörekisterikeskus) tehdään tietojen poimintapyyntö. DVV poimii rakennuksen tiedot pysyvän rakennustunnuksen avulla ja lähettää tiedot Verohallinnon kiinteistötietokantaan olemassa olevaa tiedonsiirtoväylää pitkin.

Kunta voi tilata valmistuneet kiinteistöverotustiedot käyttöönsä Verohallinnon tietopalvelusta vuosittain syyskuussa. Kaupunki voi käyttää Verohallinnolta saatuja tietoja omien rekisteriensä vertailuun, mutta käytännössä tätä ei tehdä systemaattisesti. Mahdolliset erot verottajan ja kaupungin tiedoissa voivat johtua esimerkiksi erilaisista tulkintatavoista (verottaja voi esim. tulkita rakennelmat kiinteistöveron piiriin kuuluviksi rakennuksiksi) tai siitä, että verovelvollinen on korjannut tietoja verottajalle.

5.5.2020

## 4 Helsingin kaupungin tekemiä selvityksiä

Helsingin kaupunki on jo joko itse tehnyt tai teettänyt konsultilla muutamia vertailuja Verohallinnon ja kaupungin omien tietojen välillä. Seuraavassa on kuvattu näitä selvityksiä ja niiden lopputulemia.

### Kampin alueen selvitys

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on käynyt vuoden 2017 kiinteistöverotietojen osalta läpi Kampin alueen kaikki rakennukset. Kaupungin rekisterin pinta-alatietoja verrattiin selvityksessä verottajan tietoihin. Noin puolessa kohteista kaupungin tiedoissa oli pienempi pinta-ala kuin verohallinnon tiedoissa ja noin puolessa kaupungin rekisterin pinta-ala oli suurempi kuin verottajan tiedoissa. Uudemman rakennuskannan tiedot olivat yleisesti ottaen yhdenmukaisempia kuin vanhemman kannan. Verottajan kanssa käytiin keskusteluja tietojen yhdenmukaistamisesta selvityksen pohjalta, mutta selvityksen aineiston perusteella tietoja ei voitu verotukseen korjata. Projekti vei suhteellisen paljon resursseja, mutta se ei kuitenkaan lopulta vaikuttanut verotuloihin.

### FCG-pilottiselvitys

Vuonna 2018 Finnish Consulting Group (FCG) teki pilottiselvityksen kaupungille. Selvityksessä verrattiin Helsingin kaupungin rakennusrekisterin (Facta–kuntarekisteri) ja verottajan kiinteistöverorekisterin pinta-alatietoja. Selvityksessä todettiin verottajan ja kaupungin rekistereihin merkittyjen pinta-alatietojen eroavan toisistaan. Osana selvitystä toteutetuissa kolmen pilottikohteen tarkistusmittauksessa kaikkien kohteiden mitatut pinta-alat poikkesivat kummankin rekisterin tiedoista, eli kummankaan rekisterin tiedot eivät tarkistusmittauksen perusteella olleet täsmällisesti oikein.

### Kaksitasoasemakaavat

Kantakaupungissa on tehty 1960-luvulta 1990-luvulle asti niin sanottuja kaksitasoasemakaavoja, joilla on pyritty suojelemaan vanhaa rakennuskantaa. Tuolloin tehdyissä asemakaavoissa olemassa olevaa rakennuskantaa koskee eri määräykset rakennusoikeudesta kuin uutta rakentamista. Kaavan mukainen rakennusoikeus on usein vähäisempi kuin olemassa olevan rakennuskannan. Näin ollen vanhoja rakennuksia ei kannata purkaa ja rakentaa uutta tilalle, koska olemassa olevien rakennusten todellinen kerrosala on suurempi kuin mitä kaavassa on uusille rakennuksille sallittu.

Rakennusoikeus vaikuttaa kiinteistöveron suuruuteen ja KHO:n päätöksen

(<https://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/vuosikirjapaatokset/vuosikirjapaatos/1522216296012.html>)

mukaan kiinteistöverotus voidaan ns. kaksitasokaavoissa toteuttaa toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. KHO:n päätöksen jälkeen ns. kaksitasoasemakaava-alueilla sijaitsevien reilun 1 000 kohteen tiedot päivitettiin Verohallinnolle. Verohallinnon ja kaupungin rekisterien tietojen korjaamiseen ja yhdenmukaistamiseen ei kuitenkaan ole olemassa vakiintunutta prosessia. Esimerkiksi tässä prosessissa kaupungille ei tullut verohallinnolta tietoa päivitettyjen tietojen hyväksymisestä verotukseen eikä muutakaan kommenttia tietojen sisällöstä, vaan kaupungin tulee itse tarkistaa tiedot seuraavan vuoden verotuksesta.

5.5.2020

## 5 Muiden kaupunkien tekemiä selvityksiä

Myös muut kunnat ovat tehneet selvityksiä omien rekistereidensä oikeellisuudesta. Suurin osa rekisteriselvityksiä tehneistä kunnista on pienempiä kuntia. Pienemmissä kunnissa tyypillistä on, että kunnalla ei välttämättä ole tietoa kaikista rakennuksista tai niiden laajennuksista. Selvityksissä on jalkauduttu tutkimaan ja mittaamaan kunnan alueella olevaa rakennuskantaa, mikä on pienemmissä kunnissa resurssinäkökulmasta realistista, kun rakennuksia on rajattu määrä. Helsingin rekisterit kattavat kuitenkin olemassa olevat rakennukset varsin hyvin, eikä haastatteluissa nähty tarvetta tämänkaltaiselle selvitykselle.

Suuremmista kunnista esimerkiksi Heinolassa, Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Tampereella, Varkaudessa, Uudessakaupungissa ja Äänekoskella on tehty kaupungin rakennus- ja kiinteistörekistereihin liittyviä selvityksiä. Näistä selvityksessä haastateltiin Tampereen edustajaa.

Tampereella tiedettiin jo lähtökohtaisesti, että omien rekisterien tiedot ovat puutteellisia esimerkiksi pinta-alojen, rakennus- ja peruskorjausvuosien ja rakennusten muiden ominaisuuksien osalta. Tiedot olivat virheellisiä ja puutteellisia sekä kaupungin omissa että verottajan rekisterissä. Selvityksessä keskityttiin aluksi sen arviointiin, saavutetaanko tietojen korjaamisella riittävästi hyötyjä siihen tarvittaviin resursseihin nähden.

Tämän arvioimiseksi lähestyttiin ensin keskusta-alueen ja sitten laajemman alueen kiinteistönomistajia ja taloyhtiöiden isännöitsijöitä ja pyydettiin perustietoja rakennuksista sekä kyselylomakkeella että isännöitsijäntodistuksia toimittamalla. Saatujen tietojen pohjalta kaupungin rekisterejä korjattiin ja täydennettiin. Isännöitsijöitä kehoitettiin korjaamaan puutteelliset ja virheelliset tiedot vuoden 2018 kiinteistöverotukseen, jonka pohjalta saavutettiin jo merkittävä lisäys verotuloihin. Niiden rakennusten verotukseen, joiden tiedot olivat puutteellisia mutta jotka eivät niitä itse korjanneet, tehtiin verotukseen oikaisuvaatimus. Alkuvaiheen selvitysten pohjalta havaittiin, että rekisteritietojen korjaaminen on myös taloudellisesti järkevää, ja rekisterin korjausprojektia päätettiin jatkaa.

Tampereen selvityksessä keskitytään alkuvaiheessa tietojen vertailuun kaupungin oman rekisterin ja Verohallinnon rekisterin välillä. Rakennusten pinta-ala- ja ominaistietoja tarkistetaan piirustusten perusteella keskittyen etenkin niihin kohteisiin, joissa ero rekisterien ja todellisen tilanteen välillä vaikuttaa olevan suurin. Pääsääntöisesti verotuksen pohjana oleva pinta-alatieto on pienempi kuin kaupungin rekisterin tieto tai todellinen tilanne, joten korjaaminen kasvattaa kaupungin verotuloja.

Virheellisiksi havaitut tiedot korjataan kaupungin Facta-järjestelmään, josta ne siirtyvät VTJ:hin. Väestörekisterikeskusta on pyydetty toimittamaan tiedot Verohallinnolle, jossa ne on pääsääntöisesti hyväksytty verotuksen pohjaksi. Verohallinnolta on tullut vain joitakin kyselyjä korjatuista tiedoista. Kaupungin tulee itse myöhemmin tarkistaa verotuksen pohjaksi muutettujen tietojen läpimeno, ja etenkin perusparannusvuosien päivityksistä on jouduttu tekemään oikaisupyynnöitä verotukseen.

Projekti keskittyy toistaiseksi kaupungin ydinalueisiin ja sitä tehdään rakennuspiirustusten pohjalta ja niitä tarvittaessa täydentämällä. Kohteiden mittaus tulee mahdollisesti kyseeseen myöhemmin, kun selvitys on edennyt harvemmin asutuille alueille.

Tampereella selvityksen arvioitu kokonaiskesto on kahdeksan vuotta, ja sitä tehdään sisäisenä projektina rekisterejä vertaamalla ja piirustuksia tarkistamalla. Projektissa oli alussa mukana yksi henkilö, mutta tällä hetkellä selvitystä tekee kaksi täyspäiväistä henkilöä. Tampereella projekti nähdään ennen kaikkea kaupungin rekisterien täydennysprojektina,

Tampereella tunnistettiin, että projektista viestintä kuntalaisille on tärkeää, etenkin kun projektissa aluksi lähestyttiin kiinteistönomistajia tietojen korjaamiseksi. Heti projektin aluksi tehtiin internetsivut, jossa projektista kerrottiin (<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/koti-ja-lahiymparisto/kiinteistotietojen-tarkistus.html>), ja jota kautta kiinteistönomistajat voivat aiemmin myös päivittää rakennustensa tietoja. Projektin vastaanotto on ollut pääsääntöisesti positiivista, ja kokemusten mukaan myös kuntalaiset pitävät tärkeänä, että rekisterien tiedot ovat oikein. Myös isännöitsijät ovat tiedottamisen kautta havahtuneet rekisteritietojen päivitysvelvollisuuteen.

## 6 Tietojen nykytila

Selvityksessä pyydettiin haastateltuja asiantuntijoita arvioimaan kaupungin ylläpitämän kiinteistö- ja rakennusrekisterin perustietojen oikeellisuutta ja ajantasaisuutta sekä yhdenmukaisuutta Verohallinnon tietojen kanssa. Arvioiden perusteella kiinteistöjä koskevat tiedot ovat Helsingin kaupungin ja Verohallinnon rekistereissä melko yhteneväisiä, kun taas rakennuksia koskevissa tiedoissa arvellaan olevan enemmän eroavaisuuksia. Kiinteistöjen tietojen parempaa ajantasaisuutta selittää osittain niiden yksinkertaisempi sisältö.

Haastatteluissa todettiin, että kaupungin rekistereissä on epätarkkuuksia etenkin vanhemmassa rakennuskannassa, jota on erityisesti kantakaupungin alueella. Kantakaupungissa esimerkiksi kerrosalat ja kerrosten lukumäärät voivat olla virheellisiä, koska ne voivat olla teoreettisesti määritelty johtuen kaksitasoasemakaavoista. Lisäksi vanhoille rakennuksille on tehty käyttötarkoituksen muutoksia ja laajennuksia, ja esimerkiksi asuintaloihin on rakennettu ullakoille tai niitä on muuten laajennettu. Tällaisia muutoksia ja korjauksia koskevat tiedot voivat olla rekisterissä virheellisiä tai puuttua kokonaan. Myös peruskorjaustiedoissa todettiin olevan puutteita. Myös kaupungin rekisterin ja Verohallinnon tiedoissa on oletettavasti eniten eroavaisuuksia vanhemmassa rakennuskannassa.

Vaikka rakennusoikeustiedot ovat rekistereissä yleisesti ottaen melko hyvällä tasolla, on näihinkin liittyen tiettyjä haasteita. Kaavoituksessa eri aikojen asemakaavojen sisällöt (1800-luvulta nykypäivään) poikkeavat toisistaan. Osassa on merkitty tarkat rakennusoikeudet, osassa teoreettiset, osassa ei ole merkintää rakennusoikeuksista ollenkaan. Lisäksi todellinen rakennettu tilanne voi poiketa kaavan mukaisesta, ja toteutunutta kerrosalaa voi olla myös enemmän kuin kaavassa. Myös käytetyt pinta-alamääräitelmät poikkeavat toisistaan eri aikakausien kaavojen välillä, eikä tätä tietoa välttämättä löydy rekisteristä.

Uusilla alueilla ja uudemmassa rakennuskannassa (1980-1990-luvun taitteen jälkeen valmistuneet rakennukset) tiedot ovat todennäköisesti parempilaatuisia ja yhdenmukaisempia kuin vanhemmassa rakennuskannassa. Kampin alueella tehty vertailu verottajan tietoihin tukee tätä havaintoa. Kun vanhempaa rakennuskantaa korjataan, päivittyvät rekisterit haettujen rakennuslupien myötä ja näin vanhemman rakennuskannan tiedot korjaantuvat ajan saatossa.

Syitä sille, että eri viranomaisten käyttämät rakennusten perustiedot voivat erota toisistaan on useampia. Helsingissä esimerkiksi rakennelmille ei tarvitse hakea rakennuslupaa, joten kaupungilla ei ole välttämättä niistä tietoja, kun taas omistaja on saattanut ilmoittaa rakennelmien tiedot Verohallinnolle. Omistaja on myös saattanut korjata esimerkiksi pinta-alatietoja

Verohallinnolle, mutta tämä tieto ei välity verottajalta kaupungille, eikä rekisterien tietoja vertailla systemaattisesti keskenään.

Yleisemminkin ottaen eri viranomaisten ylläpitämissä rekistereissä on eroavaisuuksia, mikä voi johtaa osin väärin tai epätarkkoihin tulkintoihin ja johtopäätöksiin. Erot voivat johtua eri tietolähteistä, ylläpidon erilaisista toimintamalleista tai tietojen erilaisista käyttötarkoituksista, mikä vaikuttaa niiden sisältöön. Viranomaisten keskinäinen yhteistyö ja vuorovaikutus on tältä osin puutteellista. Mahdollisuudet rekisterien ja tietosisältöjen yhdenmukaistamiseen kuitenkin kasvavat tietojärjestelmien ja erilaisten rekisterikehityshankkeiden myötä.

## 7 Kehitystoimenpiteet

Tavoitetilana on, että kiinteistöjen ja rakennusten tiedot ovat oikein niin kaupungin omissa rekistereissä kuin kaikilla muillakin viranomaisilla. Helsingin kaupungin mittakaavassa virheellisten tietojen paikantaminen ja niiden korjaaminen kohdekohtaisesti on kuitenkin työläs ja runsaasti resursseja vaativa prosessi. Siksi sen aloittaminen edellyttää perinpohjaista mahdollisten menetelmien sekä saavutettavien hyötyjen ja kustannusten arviointia.

Mahdollisen rakennus- ja kiinteistötietojen kehitysprojektin voi organisoida esimerkiksi muodostamalla projektille ohjausryhmän, jossa on osallistujia kaupungin eri organisaatioista, jotka ovat sidoksissa rakennus- ja kiinteistötietoihin (kuva 1). Näin projektiin saadaan monipuolinen tietoja käsittelevien ja ylläpitävien sekä niitä eri tarkoituksissa hyödyntävien osapuolten näkemys. Ohjausryhmän tehtävänä on projektin suunnittelu, ohjaaminen sekä viestintä eri tahojen suuntaan. Ohjausryhmän lisäksi projektiin tarvitaan varsinaista tietojen vertailua ja korjausta tekevää henkilökuntaa joko kaupungin sisältä tai ulkoa ostettuna.

Mikäli kaupunki lähtee kehittämään ja päivittämään ylläpitämiään rekistereitä kiinteistöverotuksen näkökulmasta, on kaupungin hyvä huomioida kiinteistöverotuksessa tapahtuvat uudistukset kehitystyön suunnittelussa ja toteutuksessa, ja tietojen vertailussa tulisi keskittyä uuden kiinteistöverotuksen kannalta keskeisempiin tekijöihin. Tämänhetkisten tietojen mukaan tärkeimpiä rakennusten perustietoja ovat:

- pinta-ala
- rakennusvuosi
- rakennuksen käyttötarkoitus

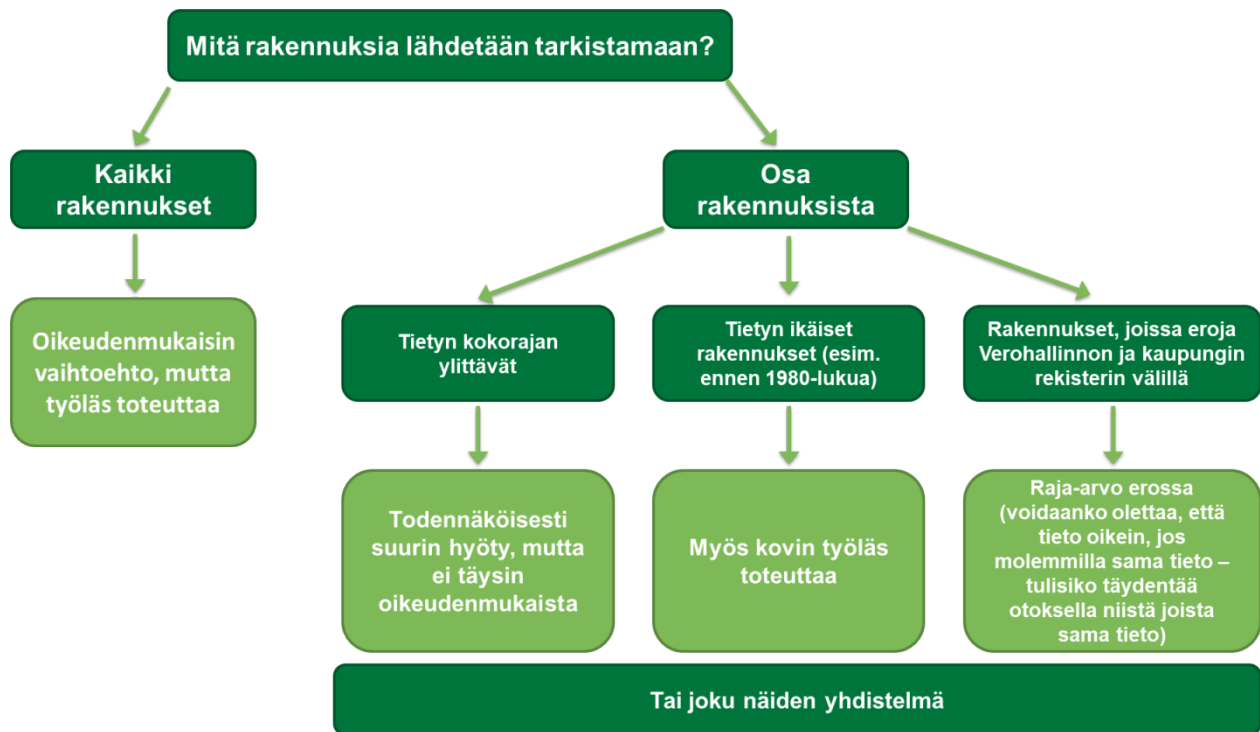
Kiinteistöverouudistusta käsitellään tarkemmin kohdassa 8.

Yhteistyö ja vuorovaikutus myös Verohallinnon kanssa on projektissa keskeistä, jotta voidaan varmistua rakennustietojen korjaamiseen tarvittavista tiedoista sekä korjattujen tietojen läpimenosta verottajan rekisteriin. Kaupungin kannalta hyödyllistä olisi, että Verohallinnolta tulisi automaattisesti tieto verovelvollisten korjaamista tiedoista.

Tietojen tarkistuksen voi jakaa osiin ja aluksi keskittyä esimerkiksi tiettyyn alueeseen tai tietyn ikäisiin rakennuksiin. Tällöin kannattaa aloittaa vanhemmasta kannasta, koska epätarkkuuksia on vanhoissa rakennuksissa todennäköisesti uusia enemmän. Tarkastelua voi myös lähteä tekemään suuremmista kohteista ja keskittyä niissä merkittävimpien virheiden korjaukseen, jolloin tietojen korjaamisella on enemmän vaikuttavuutta. Erilaisia vaihtoehtoja kohdentaa rakennustietojen tarkistusta on esitelty kuvassa 3.

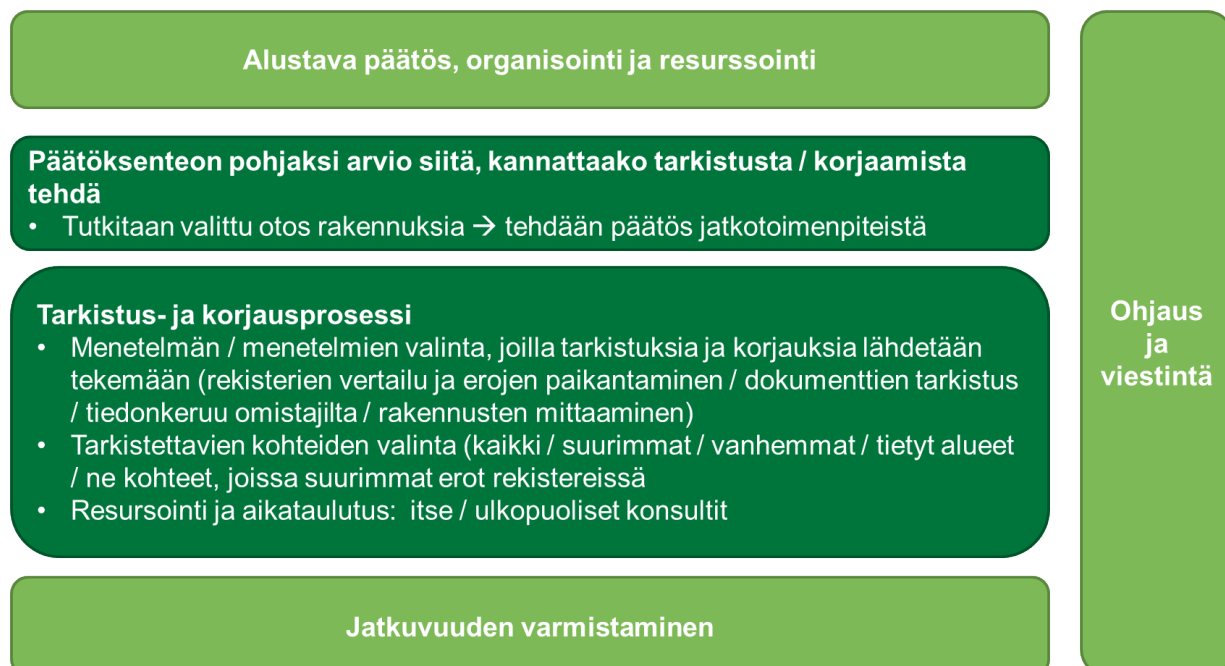


Kuva 3. Rakennustietojen tarkistusmahdollisuudet



Mikäli rekisteritietojen oikeellisuutta lähdetään kehittämään, tulee suunnitella myös tietojen tarkistamisen ja ylläpidon jatkuvuus ja systematiikka. Tietojen tarkistuksen ja korjaamisen automatisointiin tulisi myös kiinnittää huomiota. Kuvassa 4 on esimerkki tietojen tarkistusprosessin etenemismallista.

Kuva 4. Esimerkki tietojen tarkistusprosessin etenemismallista



## 7.1 Helsingin kaupungin ja Verohallinnon tietojen vertailu

Vertailtaessa kaupungin ja Verohallinnon tietoja toisiinsa voidaan lähteä liikkeelle rekistereitä ristiin ajamalla. Rekisterien tiedot voidaan kohdistaa esimerkiksi pysyvän rakennustunnuksen tai kiinteistötunnuksen avulla.

Tietojen vertailussa on määritettävä myös, mihin tietoihin vertailussa keskitytään. Kiinteistöverotuksen kannalta keskeisimpiä – ja myös vertailun kannalta yksiselitteisimpiä – ovat pinta-alatiedot. Kiinteistöverotuksen ja myös muiden käyttötarkoitusten näkökulmasta keskeisiä ovat myös tiedot rakennuksen käyttötarkoituksesta sekä rakennus- ja peruskorjausvuodesta.

Kuvassa 5 on kuvattu esimerkki prosessimallista, joka lähtee tarkastelemaan tietoja rekistereiden vertailun pohjalta. Tietoja vertaillessa ensimmäinen linjaus on se, että mikäli Verohallinnon ja kaupungin tiedot ovat samat, voidaanko niiden tällöin olettaa olevan oikein jolloin tarkemmalle tarkastelulle ei olisi tarvetta. Tämä on todennäköisimmin tilanne ainakin uudemmassa rakennuskannassa, mutta vanhemmissa rakennuksissa tästä tulisi varmistua esimerkiksi muutaman esimerkikohteen avulla.

Tietojen erotessa toisistaan tiedot ovat väärin joko jommassakummassa tai molemmassa rekistereissä. Toisistaan poikkeavia tietoja voidaan tarkastella esimerkiksi:

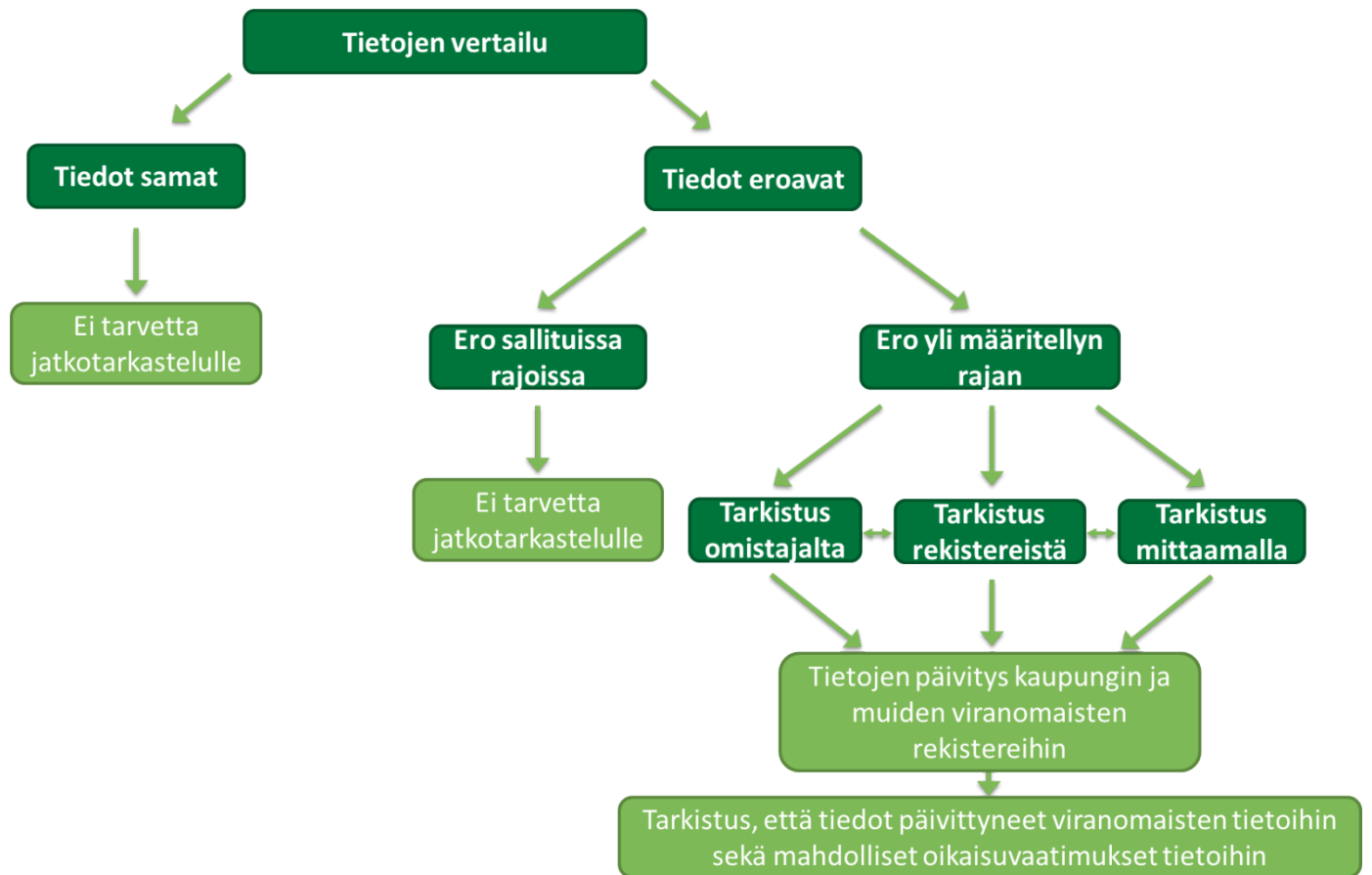
- rakennuspiirustuksia tutkimalla
- kysymällä tietoja omistajalta
- tekemällä tarkistusmittauksia.

Tarkistuksia voidaan tehdä myös näiden menetelmien yhdistelmällä, esimerkiksi lähtemällä liikkeelle rakennuspiirustuksista, ja jos se ei tuo asiaan selvyyttä, otetaan yhteys omistajaan ja tämän jälkeen edetään mahdolliseen tarkistusmittaukseen.

Tarkistamiselle voidaan määrittää myös joku raja-arvo, jonka ylittyessä tietoja lähdetään selvittämään. Näin korjauksilla saavutetaan suurempi hyöty suhteessa käytettyihin resursseihin.

Kun on selvitetty oikeat tiedot, päivitetään ne kaupungin järjestelmiin ja tätä kautta muiden viranomaisten (mm. Verohallinnon) rekistereihin. Verohallinnolle tietoja päivitettäessä pitää muutoksia mahdollisesti perustella esimerkiksi liittämällä päivityspyyntöön rakennuslupa, josta näkyy kohteen pinta-ala ja muut korjattavat tiedot. Myös tietojen päivittymisen tarkistamiseen ja mahdollisiin verotuksen oikaisuvaatimuksiin tulee varautua.

Kuva 5: Esimerkki prosessimallista tietojen tarkistuksessa



## 7.2 Hyödyt

Haastattelujen perusteella kaupungille syntyy useita hyötyjä siitä, että sen ylläpitämien rekistereiden perustiedot ovat ajan tasalla. Yleisesti tavoiteltuna pidetään rekisteritietojen oikeellisuutta. Rakennus- ja kiinteistörekisteritietojen oikeellisuuden hyötyjä ovat esimerkiksi:

- Kiinteistöverotuksen oikeudenmukaisuus edellyttää oikeita perustietoja.
- Kaupungin kiinteistöverotulojen mahdollinen kasvu.
- Ajan tasalla olevat tiedot hyödyttävät erilaisia kaupungin suunnittelutoimintoja, esimerkiksi kaavoitusta, asumisen ja palvelujen mitoitusta sekä erilaisten tilastojen ja tunnuslukujen oikeellisuutta.
- Rakennusten muuttuessa entistä monimuotoisemmiksi (hybridirakennukset) ja muunneltavammiksi oikeiden rekisteritietojen ja rekisterien päivityssystematiikan merkitys ja hyödyt korostuvat.
- Yleisesti kaupungin rekisteritietojen oikeellisuus on kaikkien kuntalaisten etu.

### 7.3 Haasteet

Haastatteluissa tunnistettiin useita haasteita kaupungin pyrkimyksessä rekistereidensä ajantasaistamiseen. Kiinteistötietojen mahdollisen vertailun ja korjaamisen suurimmiksi haasteiksi nähtiin:

- Urakka ymmärretään suureksi ja työllistäväksi, eikä kaikkea voida tehdä kerralla. Kehitystoimien kanssa tulisi edetä vaiheittain.
- Tietojen korjaamiseen vaadittujen dokumenttien saatavuus ja oikeellisuus sekä korjaamisen systematisointi Verohallinnon suuntaan, jotta voidaan varmistua siitä, että korjatut tiedot hyväksytään verotuksen pohjaksi.
- Henkilötietoihin linkittyvien tietojen tietoturvallinen käsittely. Tulee tarkistaa, miten tietoja voidaan jakaa ja käsitellä kaupungin sisäisesti / muiden viranomaisten kanssa.
- Jotta prosessi olisi täysin oikeudenmukainen ja läpinäkyvä, tulisi kaikkien rakennusten tiedot tarkistaa ja korjata kohdekohtaisesti. Työmäärä ja resurssitarve olisi tällöin kuitenkin valtava, ja pienten kohteiden tietojen korjaamisen hyödyt pieniä.
- Kiinteistöverotuksen uudistuminen ja sen huomioon ottaminen tulevissa kehitystoimenpiteissä. Uuden kiinteistöverotuksen määräytymisperusteet eivät ole vielä täysin selvillä.
- Viestintä kuntalaisille on tärkeää, ja siinä tulee painottaa, että projektin tavoitteena on tietojen oikeellisuus ja oikeudenmukaisuus, ei vain kiinteistöveron nosto.
- Riittävien sisäisten / ulkoisten resurssien varaaminen projektin suunnitteluun, johtamiseen ja toteutukseen. Myös projektin aikataulu tulee määrittää: missä ajassa koko kaupungin kiinteistökanta olisi mahdollista käydä läpi.

## 8 Huomioitavaa lainsäädännössä ja valtakunnallisissa rekistereissä

Mikäli rekisteritietoja lähdetään tarkistamaan, on hyvä ottaa huomioon erilaiset valtakunnalliset hankkeet rekistereiden, tietojärjestelmien ja lainsäädännön uudistuksista. Alla on kuvattu muutamia tällä hetkellä käynnissä tai suunnitteilla olevia hankkeita.

### **Kiinteistöverotus uudistuu, uusi verotus voimaan todennäköisesti vuonna 2022**

Kiinteistöverotuksen nykyinen rakennusten arvostamisjärjestelmä on 1970-luvulta ja maapohjien vuodelta 1993. Maapohjien ja rakennusten verotusarvot ovat sittemmin jääneet jälkeen yleisestä kustannus- ja hintakehityksestä. Nykyinen verojärjestelmä ei kohtelee verovelvollisia tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti, koska verotusarvot eivät ole ajan tasalla.

Kiinteistöverotuksen uudistuksen tavoitteena on, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Uuden arvostamisjärjestelmän on tarkoitus olla oikeudenmukaisempi, koska verotusarvot päivittyisivät vuosittain uusimpien tietojen perusteella. Tavoitteena on luoda selkeä, ymmärrettävä ja yksinkertainen arvostamisjärjestelmä rakennuksille ja maapohjalle. Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistövero, mutta verorasitus todennäköisesti jakautuisi kuitenkin osin uudella tavalla.

Rakennusten verotusarvo perustuisi rakennustyyppin keskimääräisiin uudisrakentamiskustannuksiin alueittain. Niistä otettaisiin kuitenkin huomioon vain 70 prosenttia (varovaisuusperiaate). Lisäksi otettaisiin huomioon rakennuksen koko ja ikä. Peruskorjaus ei enää vaikuttaisi ikälennukseen. Monien yksittäisten ominaisuustietojen huomioimisesta verotusarvon laskennassa luovuttaisiin Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi hinta-aluekartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 prosenttia. Hinta-alueet ja niille vuosittain määriteltävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Aikataulullisesti uudistuksen perusteet ovat selvillä todennäköisesti vuoden 2020 aikana. Uuden järjestelmän on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2022 kiinteistöverotuksessa.

Lisätietoja: <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu**

Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi Maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 aikana. Uudistuksen tavoitteena on muun muassa yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja kehittää rakentamisen ohjausta. Uudistukseen liittyy myös tietovarastojen kehittämistä ja keskittämistä.

Lisätietoja: <https://mrluudistus.fi/>

### **Rakennetun ympäristön rekisteri ja tietoaalusta**

Rakennetun ympäristön rekisteri ja tietoaalusta on valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit voivat tukeutua. Projekti käynnistyy vuoden 2020 alussa, rekisterin ja tietoaalustan edellyttämät säännökset on tarkoitus viedä eduskunnan hyväksyttäväksi samanaikaisesti MRL-uudistuksen kanssa vuoden 2021 lopussa.

Lisätietoja: <https://www.ym.fi/rekisterijatietoaalusta>

### **Tulevaisuuden maankäyttöpäätökset –hanke**

Hankkeen tavoitteena on maankäyttöpäätösten digitalisaatio vuoteen 2030 mennessä. Hanke on jaettu kolmeen osaan:

1. v. 2019-2022 määrittely ja pilotointi
2. v. 2022-2027 siirtymävaiheessa siirrytään digitaalisiin prosesseihin
3. v. 2027-2030 digitaaliset prosessit ja yhtenäiset suunnittelukäytännöt vakiintuvat

Lisätietoja: <https://www.ym.fi/tulevaisuudenmaankayttopaatokset>

## 9 Liiteluettelo

### Liite 1 Haastattelut