

Kiinteistöveroselvityksen investointi vuodelle 2025

Selvitystä taustaksi

Kiinteistökartoitusta / kiinteistöveroselvitystä on tehty hyvin monilla eri tavoilla kunnissa viime vuosina. Päätävät on teettää työ isolta osaltaan konsultilla tai tehdä suurin osa työstä omana työnä. Erilaiset yhdistelmät ovat olleet myös yleisiä.

Tulokset työstä ovat olleet vaihtelevia. Urakat ovat usein hyvin suuria (useita vuosia kestäviä), joten osa projekteista on jäänyt kesken erinäisistä syistä. Hyviä esimerkkejä myös löytyy, joissa ollaan onnistettu saamaan rekisterejä huomattavasti aiempaa parempaan kuntoon, jolloin monesti myös *kunnan kiinteistöverotulot ovat nousseet (keskimäärin 10-20 %). Investoinnin takaisin maksuaika on yleensä 2-4 vuotta.*

Miksi tehdä kiinteistöveroselvitys?

- Tärkeimpänä asiana on kiinteistön omistajien tasavertainen kohtelu.
- Rakennusrekistereiden oikeellisuus helpottaa rakennusvalvonnan työtä paljon. Rekistereissä on aika paljon puutteita tällä hetkellä.
- Muiden viranomaisten hyötyminen rekistereiden oikeellisuudesta (esim. pelastusviranomaiset).
- Yksityisen sektorin hyötyjiä ovat esim. vakuutusyhtiöt ja kiinteistönvälittäjät.
- Osa kiinteistön omistajista maksaa tällä hetkellä myös ylimääräistä veroa, jota heidän ei tarvitsisi maksaa.

Investoinnin kustannukset ja tehtävät työt

Vuosi 2025

Selvityksen käynnistäminen, eri rekistereistä tehtävä analyysi ja mahdollinen projektin käynnistäminen analyysin tulosten perusteella. Investoinnin suuruus **30 000 €**.

Vuodet 2026 ja 2027

Jos projektia päätetään edistää. Silloin kahdelle seuraavalle vuodelle on hyvä varata investointirahaa **60 000 € + 60 000 € = 120 000 €**.

Tavat / työvaiheet kartoituksen tekemiseksi

Tyypillisesti hanke jaetaan erilaisiin osiin määrärahojen mukaan. Alla esimerkki vaihtoehtoista.

1. Erilaisista aineistoista tehtävä analyysi. Analyysissä voi olla mukana ainakin kunnan ylläpitämä rakennusrekisteri, DVV:n rekisteri, verottajan kiinteistötiedot ja maanmittauslaitoksen aineistot (peruskartan sisältämä rakennustieto, laserkeilausaineistot* ja/tai ilma/ortokuvat). Analyysissä vertaillaan tietoja ja etsitään poikkeamia. Tämän pohjalta

voidaan tehdä jatkosuunnittelua, esim. siitä, mitä alueita lähdetään tarkemmin selvittämään.

Analyysivaiheen kustannusarvio on 5000-10 000 €.

2. Tehdään valmis aineisto, jossa ristiriidassa olevat tiedot pyritään korjaamaan. Jotta tietojen oikeellisuudesta voidaan varmistua, selvitystä jatketaan usein jollakin tai joillakin seuraavista tavoista.
 - a. Kyselyn järjestäminen kiinteistön omistajille. Omistajille lähetetään kirje (+lomake), johon he voivat vastata ja kertoa omaan kiinteistöön liittyvät tiedot. Tyypillisesti kyselyyn vastaa n. 70 % kiinteistöistä. Kysely voidaan tehdä esim. jollekin tietylle alueelle kerrallaan.
 - b. Maastossa tehtävä kartoitus / mittaaminen. Voidaan tehdä myös alue kerrallaan.
3. Aineisto kootaan yhteen ja siirretään eri rekistereihin.

*Maanmittauslaitos on suorittanut laserkeilauksen Kuhmoisten alueelle vuosina 2012-2014. Ne aineistot on saatavissa käyttöön, mutta niiden tarkkuustaso ei ole vielä kovin hyvä. Vuodelle 2024 ja 2025 Maanmittauslaitos on ajoittanut uudemman kierroksen laserkeilauksille Kuhmoisten alueelle. Niistä saattava aineisto on huomattavasti tarkempaa, joten niistä on varmasti hyötyä myös selvityksen tekemisessä.

Uusien teknologioiden hyödyntäminen kartoituksessa

Tekniikka kehittyi kovasti, mutta tällä hetkellä on vielä melko vähän yleisellä tasolla tietoa siitä, kuinka kartoituksessa voitaisiin järkevästi käyttää esim. erikseen ilmasta tehtäviä laserkeilausaineistoja tai analyysin tekemiseen tekoälyä.