

Loimaan kaupunki, projektisuunnitelma

rakennusrekisterin päivitys 2024–2029

Sisällys

1. Lähtökohdat	3
2. Rakennusrekisterin tilanne Loimaalla	3
3. Toteutus	4
3.1 Projektin käytännöt.....	4
3.2 Rekisterivertailu	4
3.3 Mittaus- ja tarkastuskäynnit	5
3.4 Loppukatselmoimattomat rakennukset	6
3.5 Viestintä	6
4. Resurssitarve	6
5. Kiinteistöveropohjan kasvupotentiaalin arviointi.....	7
6. Projektioorganisaatio	7
6.1 Projektin henkilöstö	7
6.2 Ohjausryhmä	7
7. Projektin riskit	7

1. Lähtökohdat

Perustiedot rakennuksista väestötietojärjestelmään ja rakennus- ja huoneistorekisteriin kerättiin ensimmäisen kerran vasta vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä. Tämä tehtiin lomakekyselynä huoneistojen haltijoilta ja rakennuksen omistajilta. Tiedot uusista rakennuksista ja asuinhuoneistoista sekä luvanvaraisista muutostöistä on 1.1.1980 jälkeen saatu kunnista rakennusvalvontojen lupa-asioiden yhteydessä.

Rakennus- ja huoneistotietoja tarkastettiin laajalti 1980-luvun puolivälissä sekä vuoden 1990 väestö- ja asuntolaskentaa varten. Tarkistukset kohdennettiin asuinrakennuksiin ja asuntoihin sekä henkilö-asunto-rakennus-linkkitiedon eheyteen. Kesämökikantaa täydennettiin verohallinnon tiedoilla vuosina 1989 ja 1990. Vuonna 1997 suoritettiin verohallinnon kanssa tunnusten täsmäytystyötä, jossa mm. selvitettiin VTJ:stä puuttuvia tapauksia ja korjattiin virheellisiä ominaisuustietoja. Tässä yhteydessä lisättiin VTJ:ään useita satojatuhansia rakennuksia. Nämä olivat lähinnä erilaisia varasto- ja lisärakennuksia sekä kesämökkejä. Tietojen keräyshistorian takia yksittäisissä ominaisuustiedoissa on edelleen puutteita.

Suomen kunnissa on viime vuosina huomattu, että kiinteistöverokertymä ei kaikilta osin pohjaudu todellisiin rakennuskannan tietoihin. Rekistereissä olevissa rakennustiedoissa on havaittu puutteita ja virheitä ja projekteja rakennusten verotustietojen korjaamiseksi on tehty ja tehdään parhaillaan monissa kunnissa. Mitään yleistä toimintamenettelyä tätä varten ei ole, vaan projektien toteutustavat eroavat jossain määrin kuntien välillä.

Myös Loimaalla on tiedostettu rekisterien puutteellisuus. Kunnan motiiveina kiinteistöveroprojektin toteuttamisessa on kiinteistöverokertymän kasvattamisen lisäksi verovelvollisten tasapuolinen kohtelu sekä rakennusrekisterin ajantasaisuus. Rekisterin tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus helpottaa rakennusvalvonnan työtä ja parantaa lisäksi myös asiakaspalvelun laatua.

2. Rakennusrekisterin tilanne Loimaalla

Loimaalla rakennuksia on kaupungin rekisterissä reilut 14 000 kpl noin 8 000 kiinteistöllä. Verohallinnolla on rekisteröitynä noin 13 000 rakennusta Loimaalla. Rekisteristä puuttuvien rakennusten määrästä ei ole tarkkaa tietoa, paikkatietoanalyysin perusteella niitä on paljon, n. 12 000 kpl.

Rekistereiden paikkansapitämättömyys ja erot voivat johtua mm:

- tietojen keräyshistoriasta johtuvat puutteet
- rekistereiden järjestelmämuutoksissa tapahtuneista tiedonsiirtovirheistä
- luvattomasta rakentamisesta
- luvattomista rakennusten purkamisista
- luvattomista käyttötarkoitusten muutoksista
- luvitettujen rakennusten pyytämättä jääneistä ja sen vuoksi pitämättömistä katselmuksista

Projektin tavoitteena on ajantasaistaa rakennusrekisterit sekä lisätä kiinteistövero-tuottoa saattamalla verotuksen piiriin kuuluvat rakennukset verottajan tietoon. Täl-löin myös kuntalaisten tasavertaisuus paranee.

Toisena tavoitteena on rekisteritiedon parantumisen myötä saavutettava etu omassa viranomaistyössä. Rakennuksen puuttuminen rekisteristä hankaloittaa viranomaistoi-mintaa ja aiheuttaa haasteita päivittäisissä työtehtävissä. Rakennuksella ei tällöin ole mm. laajuustietoja, käyttötarkoitusta, virallista osoitetta eikä sijaintitietoa missään virallisessa järjestelmässä. Sijainti- ja osoitetietoa käytetään mm. pelastustoimin-nassa sekä maankäytön suunnittelussa. Esimerkiksi kaavoitustyössä kerätään raken-nustiedot vaikutuksien arvioimiseksi rakennusrekisteristä.

Projekteja on tehty vaihtelevilla käytännöillä, resursseilla ja tuloksilla. Tulosten perus-teella voidaan kuitenkin olettaa kiinteistöveron tuoton nousevan, ja projektikulujen takaisinmaksuaika on ”muutaman vuoden”.

3. Toteutus

3.1 Projektin käytännöt

Kiinteistöveroprojektin on suunniteltu etenevän seuraavassa järjestyksessä:

1. rekisteri- ja ilmakuvavertailut
2. kyselylomake kiinteistönomistajille
3. maastokäynnit kiinteistöillä
4. tiedonsiirto kunnan rakennusrekisteristä Verohallinnolle.

3.2 Rekisterivertailu

Kunnan ja Verohallinnon rekisterin vertailu tehdään tätä tarkoitusta varten hankitulla CGI:n Facta rekisterisovelluksen Verotiedot -osalla. Sovellukseen on tarkoitusta var-ten hankittu viimeisin kiinteistöveron pohjana oleva verohallinnon rakennusrekisteri-tieto. Kaupungin rekisteritiedot saadaan ko. sovelluksessa olevasta omasta rekiste-ristä.

Ensi vaiheessa verrataan kunnan rakennusrekisterin tietoja Verohallinnon kiinteistö-verotuksessa käyttämiin tietoihin, etsitään mahdolliset puutteet ja ristiriitaisuudet ja korjataan ne.

Rekisteröimättömien rakennusten kartoittamiseen käytetään ilmakuvaa. Apuna käy-tetään myös Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja siitä löytyviä rakennuksia, koska ilmakuva ei esimerkiksi metsäisellä alueella auta rakennusten havaitsemisessa.

Tärkeimpänä tarkistettavana tietona on rakennusten määrä kiinteistöillä eli onko kiin-teistöillä rekistereistä puuttuvia rakennuksia. Kokonaan verotuksesta puuttuvien ra-kennusten lisäksi kokonaisalan merkittävät poikkeamat aiheuttavat suurimmat

vääristymät kiinteistöverokertymään. Myös kaikkien rakennusten käyttötarkoitus tarkistetaan. Käyttötarkoituksesta riippuu rakennuksen verokohtelu. Selvitystyössä havainnoidaan myös rakennuslupien mahdollista puuttumista, vaikka rakennusluvut siinäkin eivät vaikuta verotukseen.

Kiinteistöille, joiden kohdalla havaitaan puutteellisia tietoja, lähetetään kyselylomake, johon kiinteistön omistaja ilmoittaa kiinteistöllä olevat rakennukset tietoineen (lukumäärä, pinta-ala, käyttötarkoitus, valmistumisvuosi ym.). Ilmoitettuja tietoja verrataan ilmakeinon ja rakennusrekisterin tietoihin. Lomakkeella saatujen tietojen perusteella tehdään päätös mittauskäynnin tarpeellisuudesta.

Rekisteritietojen päivitys on usein myös mahdollista tehdä ilman kyselylomakkeen lähettämistä tai mittauskäyntiä. Mittaus- ja tarkastuskäynnit ovat työläitä, niiden minimoimiseksi kyselylomakkeesta tehdään mahdollisimman helposti täytettävä, riittävän kattava ja palautusvaihtoehdoksi kirjeen lisäksi sähköinen lomake kunnan nettisivuille.

Rekistereistä puuttuvat rakennukset lisätään tietoihin ja toimitetaan Verohallinnolle niiden saamiseksi kiinteistöverotuksen piiriin. On myös mahdollista, että rekisterissä on rakennuksia, joita ei enää ole olemassa. Kiinteistönomistaja saattaa maksaa veroa jo puretusta rakennuksesta.

Tarkastustyö tehdään rekisterikylittäin. Alue kerrallaan verrataan rakennusrekisteriä, verottajan tiedossa olevia rakennuksia, ilmakeinon ja maastotietokantaa. Vertailussa hyödynnetään ristiin ajettuja rekisteritietoja Facta/verottaja/maastotietokanta.

3.3 Mittaus- ja tarkastuskäynnit

Kiinteistön omistajan kyselylomakkeelle ilmoittamat tiedot käydään läpi ja rekisterit päivitetään. Jos kuitenkin edelleen ilmenee epäselvyyksiä, tai kyselylomakkeeseen ei saada vastausta, tehdään kohdekäynti. Mittauskäynneistä sovitaan etukäteen kiinteistön omistajan kanssa ja hänelle varataan mahdollisuus olla paikalla mittauskäynnin aikana. Mittauskäynnistä jätetään ilmoitus kiinteistölle.

Mittauksen tekijät on oltava helposti tunnistettavissa kaupungin työntekijäksi ja kiinteistöveroprojektiin liittyväksi (ennakkoilmoitus, esittäytyminen, vaatetus, henkilökortti). Mittaus tehdään ulkopuolelta, rakennusten sisälle ei mennä. Mittauksessa käytetään mm. lasermittaa ja paikkatiedon mittauksessa GPS-mittalaitetta tarpeen mukaan.

Mikäli omistaja kieltää mittauksen suorittamisen, se tehdään viranomaistyönä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 183§).

Kaikki yli 5 m² rakennukset ilmoitetaan verottajalle. Luvattomille rakennuksille edellytetään lupaa rakennusvalvonnan harkinnan mukaan. Mahdolliset puretut rakennukset poistetaan rekisteritiedoista.

Verovelvollisella on kuitenkin edelleen velvollisuus tarkistaa kiinteistöverotuspäätöksessä esitetyt, verotuksen perusteena käytetyt rakennustiedot ja ilmoittaa muutoksista Verohallinnolle.

3.4 Loppukatselmoimattomat rakennukset

Vanhentuneet luvat, joiden myöntämisestä on yli viisi vuotta ja joissa on loppukatselmus pitämättä, käydään läpi ja ollaan tapauskohtaisesti yhteydessä lupanhakijaan. Luvansaajaa kehoitetaan hoitamaan lupahanke loppuun tarvittavine katselmuksineen ja jos rakennus on keskeneräinen, neuvotaan hakemaan luvalla jatkoa. Valmistuneisiin rakennuksiin tehdään loppukatselmus.

Rakennusvalvonnassa on käytetty useita rakennusvalvontaohjelmistoja eri aikoina. Tiedonsiirroissa ohjelmien välillä on ollut puutteita. Jo vähäinenkin puute rakennusrekisteritiedoissa on voinut estää tiedonsiirron ohjelmasta toiseen. Nämä virheet rekisteritiedoissa korjataan.

3.5 Viestintä

Viestinnässä onnistuminen on projektin hyväksyttävyyden kannalta tärkeää. Selkeällä, oikea-aikaisella ja hyvin perustellulla viestinnällä saadaan informaation lisäksi myönteisempää suhtautumista ja sitä kautta sujuvuutta projektin läpiviemiseksi. Alusta asti tiedotetaan koko kunnan alueella yleisellä tasolla projektin alkamisesta, perusteista ja etenemisestä. Projektia viedään eteenpäin alueittain, ja alueellinen tiedotus hoidetaan yksityiskohtaisemmin.

Yleisiä viestintäkanavia ovat mm. sanomalehdet, kuntatiedotteet, kaupungin nettisivut ja sosiaalinen media. Alueellista tiedottamista hoidetaan kirjeitse ja kaupungin nettisivujen välityksellä.

4. Resurssitarve

Tehtävä on laaja ja edellyttää tarvittavan resurssin varaamista riittävän pitkäksi ajaksi, jotta työ tulee tehtyä koko kaupungin alueen kattavasti. Projektien kesto muissa kunnissa on vaihdellut noin 4...6 vuoden välillä. Loimaan laaja pinta-ala tulee vaikuttamaan osaltaan lisäävästi tarvittavaan työmäärään.

Projektia varten perustettava ohjausryhmä seuraa ja ohjaa työn etenemistä ja resurssien käyttöä.

Kustannuksia työstä aiheutuu enimmäkseen henkilöstökulujen muodossa. Projektin käytännön toteutusta varten on tarpeen palkata projektihenkilö. Kiinteistöveroprojektin vuosikustannukset arvioidaan olevan noin 50 000 €. Tähän summaan on laskettu henkilöstömenot, matkakulut, tarvittavat ohjelmistot sekä muut sivukulut.

5. Kiinteistöveropohjan kasvupotentiaalin arviointi

Vuonna 2022 Loimaan kiinteistöverotuotto oli 4,4 miljoonaa euroa. Arvio kiinteistöverotuoton noususta projektin ansiosta on epätarkka ja perustuu vastaaviin projekteihin muissa kunnissa. On arvioitu, että rakennus- ja kiinteistötietojen tarkistuksella voidaan saavuttaa noin 5...20 % lisäys vuosittaiseen kiinteistöverokertymään. Loimaan kohdalla tämä tarkoittaa noin 200 000...800 000 euron lisäystä kiinteistöverotuottoon.

6. Projektioorganisaatio

Projektin organisaatio koostuu ohjausryhmästä, projektivastaavasta ja projektihenkilöstä.

6.1 Projektin henkilöstö

- rakennusvalvonnan henkilöstö muiden tehtävien ohella
- mittaus- ja paikkatietopalvelujen henkilöstö muiden tehtävien ohella
- projektityöntekijä

6.2 Ohjausryhmä

Ohjausryhmä kokoontuu aluksi kuukausittain ja työn käynnistyttyä kokouksia pidetään tarvittaessa. Ohjausryhmään voidaan kutsua asiantuntijoita esim. taloushallinnosta.

Ohjausryhmään kuuluu:

- tekninen johtaja
- mittausteknikko
- johtava rakennustarkastaja

7. Projektin riskit

Projektin riskejä ja niihin ratkaisuja

- resurssien puute (projekti jää kesken)
 - varmistetaan aluksi resurssit ja mitoitetaan ne projektia varten oikein
- suuri luvattomien rakennusten määrä (rakennusvalvonnan resurssit)
 - rakennusten lupaharkintaa varten laaditaan menettelytapaohjeistus
- huono viestintä (ei saada kuntalaisten hyväksyntää projektille)
 - panostetaan viestintään suunnitellulla tavalla