

## Rekisterit kuntoon -hankkeen tilannekatsaus 2/2024

Lupa- ja valvontalautakunta 11.12.2024 § 116  
840/10.03.00.00/2022

Päätösehdotus	Lautakunta merkitsee Rekisterit kuntoon -hankkeen tämän hetkisen tilanteen tiedokseen ja esittää sen edelleen tiedoksi myös kunnanhallitukselle ja valtuustolle.
Päätös	Ympäristötoimenjohtajan esitys hyväksyttiin.
Selostus	Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Uusi rakentamislaki ei vaikuta kiinteistöverojen määräytymiseen, vaikka se tuleekin vapauttamaan tietyt rakennukset luvittamiselta. Vaikka lainsäädännössä tapahtuu muutoksia koskien rakennuslupia, niin kiinteistöverotukseen liittyvät perusteet pysyvät ennallaan. Kiinteistöjen omistajilla on verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus. Omistajien tulee tarkastaa Verohallinnon lähettämältä kiinteistöverotusta koskevalta selvitykseltä tiedot ja tehdä niihin tarvittaessa muutokset, mikäli niissä ilmenee virheitä. Verovelvollisen on lisäksi edelleen ilmoitettava, mikäli Verohallinnon tiedoista puuttuu rakennuksia.

### Rekisterit kuntoon –hankkeen eteneminen 2022-2024

Vuosien 2022-2023 välisenä aikana painopiste kiinteistöselvityksissä oli kiinteistöissä, joiden rakennustiedoissa oli eroa kunnan rakennusrekisterin ja Verohallinnon välillä. Vuoden 2023 loppupuolella selvityksissä siirryttiin alueille, joilla havaintojen mukaan puuttui rekisteristä huomattava määrä rakennuksia. Raportointijaksolla 7.5.–18.11.2024 työtä jatkettiin alkusyksyyn asti haja-asutusalueilla sijaitsevilla kiinteistöillä. Syyskuussa kiinteistöselvityksissä siirryttiin niille kiinteistöille, joiden rakennustiedot saataisiin varmuudella hankkeen aikana selvitettyiksi.

Hankkeen myötä kunnan kiinteistöveropohja on laajentunut ja rakennusrekisterin laatu on parantunut. Kokotietojen lisäksi hankkeessa on korjattu rakennuksien käyttötarkoituksia, ominaisuus- ja sijaintitietoja. Samassa yhteydessä on myös korjattu havaittuja puutteita ja virheitä rekisterien osoitetiedoissa.

Raportointijaksolla saatiin tarkistettua 18 % kiinteistökannasta (1976 kiinteistöä) ja 3 % rakennuskannasta (655 rakennusta). Samalla aikavälillä loppukatselmuksiin liittyviä tehtäviä rakennusvalvonnassa suoritettiin 6 kappaletta. Keskeneräisenä selvitystyö on 169 kiinteistöllä, joista rakennusvalvonnan jatkotoimenpiteitä odottavia kiinteistöjä on 5 kappaletta.

Vuosien 2022-2024 välisenä aikana kiinteistöjen omistajille lähetetyistä noin 370 selvityspyynnöistä on jäänyt palautumatta 22 %. Noin joka viides selvityspyynnön saanut kiinteistön omistaja on jättänyt ilmoittamatta pyydetyt rakennustiedot. Rakennustarkastajalle loppukatselmuksiin liittyviä tehtäviä on välitetty 169 kappaletta, joista on suoritettu 47 %. Rakennusvalvonnan lupasihteeri on suorittanut hankkeelle yli 460 tehtävää.

Koko hankkeen aikana on saatu tarkistettua Laukaan kunnan kiinteistökannasta 50 % (5472 kiinteistöä) ja 35 % rakennuskannasta (6717 rakennusta). Lukujen laskentaan käytetään vuoden 2017 tietoja kiinteistöjen ja rakennuksien

lukumääristä. Rakennuskannan rakennuksien määrässä tapahtuu jatkuvasti muutoksia. Tämän vuoksi rakennuskannasta tarkistettujen prosenttiluku ei kuvaa tilannetta tarkasti ja voi johtaa harhaan johtopäätöksissä hankkeen edistymisestä. Esitetyssä prosenttiluvussa ei pystytä huomioimaan kaikkia olennaisia tekijöitä, joilla on vaikutuksia luvun muodostumiseen.

Raportointijakso	Kiinteistökönnasta tarkistettu (%)	Rakennuskannasta tarkistettu (%)
2017–2021	10 %	12 %
1.3.–31.5.2022	2 %	3 %
1.6.–17.10.2022	2 %	4 %
18.10.2022–31.5.2023	7 %	6 %
1.6.–16.8.2023	2 %	1 %
17.8.2023–6.5.2024	9 %	6 %
7.5.–18.11.2024	18 %	3 %
<b>yhteensä</b>	<b>50 %</b>	<b>35 %</b>

Vuodelta 2024 Verohallinnolle ilmoitettavia rakennuksia on kertynyt 413 kappaletta. Koko hankkeen aikana Verohallinnolle on rakennustietojen muutoksia ilmoitettu 3631 rakennukselle. Raportointijaksolla Laukaan kiinteistöveropohja laajeni noin 10 000 m<sup>2</sup>, joka on euroiksi muutettuna noin 10 000 euroa.

Raportointijakso	Pinta-ala lisäys (m <sup>2</sup> )	Pinta-ala vähennys (m <sup>2</sup> )	Nettopinta-ala (m <sup>2</sup> )
1.3.–31.5.2022	14 094	-651	13 443
1.6.–17.10.2022	47 830	-974	46 856
18.10.2022–31.5.2023	35 740	-1 301	34 439
1.6.–16.8.2023	2 937	-294	2 643
17.8.2023–6.5.2024	27 305	-1 583	25 722
7.5.–18.11.2024	10 251	-411	9 840
<b>yhteensä</b>	<b>138 157</b>	<b>-5 214</b>	<b>132 943</b>

Suuntaa antava tuottoarvio pystytään esittämään vain niiltä osin kuin rekistereihin tehdyillä muutoksilla on vaikutuksia rakennuksien pinta-ala-tietoihin. Hankkeen aikana tehtyjen tilannekatsauksien raportointijaksot ovat olleet pituudeltaan eri mittaisia ja pääasiassa sijoittuneet kahden eri vuoden puolelle, joten vuosittaista tuottoa on haastavaa arvioida. Tuottoarviossa ei pystytä edellä mainitusta syystä myöskään huomiomaan vuosittaista kumuloitumista. Hankkeen kannattavuudesta voi löytyä viitteitä Verohallinnon tilastotietokannan tilastoista.

#### Kiinteistöverot 2017-2024

Kiinteistövero on vuosittain maksettava vero. Kiinteistövero koskee sekä maapohjaa että rakennuksia. Laukaan kunnan kiinteistöveroprosentit ovat pysyneet vuosien 2020-2024 välisenä aikana samoina.

Laukaan kiinteistöveroprosentit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vakituisen asumisen %	0,60	0,60	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Muun kuin vakituisen asumisen %	1,20	1,20	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Yleinen kiinteistövero-% (rakennus)	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Maatalouden tuotantorakennus	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Metsätalouden tuotantorakennus	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Voimalaitoksen %	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85
Yleishyödyllisen käytön % (rakennus)	-	-	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Yleinen kiinteistövero-% (maapohja)	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Maatalouden tuotantorakennusten rakennuspaikka	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikka	1,10	1,10	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Vesivoima	-	-	-	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Yleishyödyllisen käytön % (maapohja)	-	-	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Rakentamattoman rakennuspaikan %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Lähde: Verohallinnon tilastotietokanta

Kiinteistöveroprosentteja nostettiin Laukaassa viimeksi vuonna 2020. Verohallinnon tilastoista selviää, että suurin osa Suomen kunnista nosti maapohjien yleistä kiinteistöveroprosenttia vuodelle 2024.

Vuosien 2017-2019 välisenä aikana rakentamismäärissä ei havaittu merkittäviä poikkeamia eli määrät pysyivät normaalilla tasolla. Koronavuosien aikana erityisesti pienten rakennuksien rakentamismäärissä tapahtui kasvua. Tämä johtui muun muassa pandemian aiheuttamista muutoksista elin- ja työskentelytapoihin. Korona lisäsi tarvetta pienille lisärakennuksille, kun ihmiset siirtyivät työskentelemään etänä. Vuonna 2022 alkanut Ukrainan sota on vaikuttanut Suomessa myös rakentamisen määrään. Rakentamiseen käytettävien raaka-aineiden kallistuminen on kasvattanut rakentamiskustannuksia. Raaka-aineiden kallistumisen lisäksi myös saatavuudessa on tapahtunut heikentymistä. Vuoden 2025 alussa voimaan tuleva uusi rakentamislaki on omalta osaltaan vaikuttanut rakentamisen määriin negatiivisesti. Moni rakentamista suunnitteleva on viivästyttänyt rakennusprojektien aloittamista uuden rakentamislain jälkeiseen aikaan.



Lähde: Verohallinnon tilastotietokanta

Vuosien 2017-2024 välisenä aikana Laukaan kunnan kiinteistöverojen määrä on kasvanut noin 2,1 miljoonaa euroa. Edellä mainitulla aikavälillä on tapahtunut globaalistikin merkittäviä muutoksia, joilla on ollut sekä negatiivisia että positiivisia vaikutuksia rakentamiseen.



Laukaan kunnan kiinteistöveroprosentit ovat pysyneet ennallaan 5 vuotta. Rekisterit kuntoon –hankkeessa oli 2017-2021 ehditty käsittelemään suurimmalta osalta kiinteistöt, joiden rakennuksien tiedoissa oli isoimmat erot eri rekisterien välillä. Hankkeen edetessä painopiste käsittelyyn otettavista kiinteistöistä on vaihdellut. Haja-asutusalueilla on rekisteristä puuttuvia rakennuksia, joista kertyisi maksettavaa kiinteistöveroa. Rakennustietojen selvittäminen on aikaa vievää. Rakennuskannan iän vuoksi kaikille rakennuksille ei aina löydy rakennuslupia. Rakennusluvut alkoivat yleistyä vasta 1950-luvulta lähtien. Rakennuslupien puuttuessa tietojen selvittämiseksi kiinteistön omistajalle saatetaan joutua lähettämään selvityspyyntö kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista. Viimeisimpien 3 vuoden aikana rakennuksista saatavien kiinteistöverojen määrä on kasvanut Verohallinnon tilastotietokannan mukaan noin 700 000 euroa.

Esittelijä

Ympäristötoimenjohtaja Miia Valkonen

Valmistelija

Kiinteistöselvittäjä Niina Matilainen, p. 050 572 6293