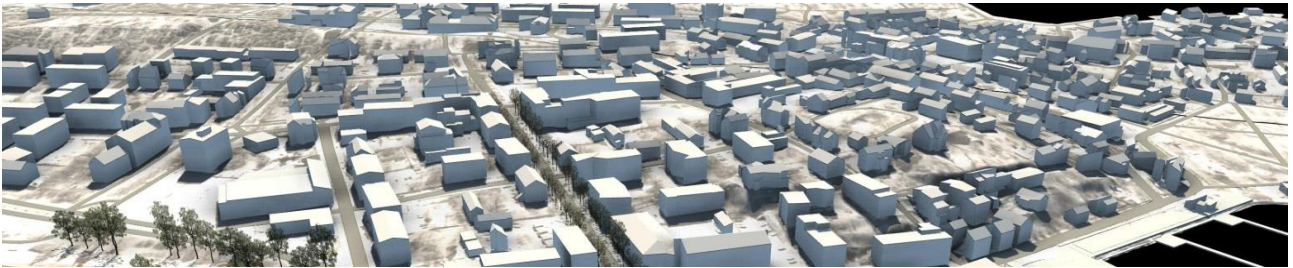


FCG:n kiinteistöver selvitys kunnille tehokas ja tuottoisa sijoitus tulevaan

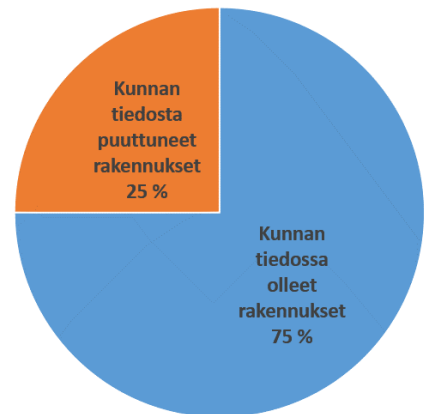
FCG Suunnittelu ja tekniikka / tiedote, maaliskuu 2018

FCG:n tarjoamia kiinteistöver selvityspalveluja eli paikkatietoanalyysijä ja maastoseelvityksiä on tehty jo lähes 30 kunnassa ja selvitysten tulokset ovat olleet erittäin rohkaisevia. Uutta veropotentiaalia on löytynyt merkittävästi lisää kaikissa käynnissä olevissa selvityksissä. Kuntien tietoisuus nykytilanteen ongelmista ja ymmärrys niiden merkityksestä on samalla kasvanut selvästi viime aikoina. FCG:n toimesta tehtyjen selvitysten kustannusten takaisinmaksuaika on ollut 2-4 vuotta, joten selvitystyön hyödyt realisoituvat kunnille nopeasti. Tämän jälkeen kaikki tuotto on vuotuista lisätuloa kunnalle.



Rakennusten verotettavan alan lisäys

FCG:n maastoseelvityksissä niin kunnan kuin verottajankin rekisteriin löytämistä lisäneliöistä n. 75 % on tullut jo kunnan tiedossa olleista rakennuksista ja vain n. 25 % kokonaan kunnan tiedosta puuttuneista rakennuksista. Kunnan tiedossa olleet rakennukset ovat yleisesti olleet luvan varaisia, kuten pien- ja kerrostaloja, teollisuusrakennuksia, mökkejä jne. Kyseiset rakennukset ovat pääsääntöisesti verotusarvoltaan selvästi merkittävämpiä kuin rekistereistä nykyisin puuttuvat, usein kevyempirakenteiset rakennukset. Taustalla kunnan tiedossa jo olleiden rakennusten pinta-alalisäykseen ovat yleensä rekistereihin kirjaamattomat laajennukset, puuttuneet kerrokset, kirjauspuutteet yms.



RAKENNUSTEN VEROTETTAVAN PINTA-ALAN LISÄYS
FCG KIINTEISTÖVEROTUS 2.0

Miksi pelkkä rekisterivertailu ei riitä?

Muutamissa kunnissa on ollut epätietoisuutta kiinteistöveron piiriin kuuluvista kohteista sekä toisaalta myös kiinteistöveron käytännön muodostumisesta. Tämä on heijastunut kuntien päätöksiin ja ratkaisuihin. Kevyiden ja nopeasti toteutettavien rekisterivertailujen taloudelliset hyödyt ovat hyvin rajalliset eikä pelkkä rekisterivertailun tekeminen korjaa tai poista nykyisiä massiivisia ongelmia. Tässä yhteydessä ei ole valitettavasti oikotietä onneen. Rekisterivertailujen ongelma on mm. se, ettei pelkän vertailun kautta saada rekistereihin kaikkia sinne kuuluvia kohteita ja tietoja. Kiinteistöillä oleva todellinen tilanne jää rekisterivertailussa selvittämättä ja rekisteritiedoissa olevat virheet ja puutteet korjaamatta nykyistä todellista tilannetta vastaaviksi.

Maastaselvityksillä vaikuttavia tuloksia ja todellista tietoa

Käytännössä ainoa tapa varmistaa rekisteritietojen paikkansapitävyys on maastokäynnein tapahtuva rekisteritietojen päivistytyö. Se on myös verotuoltaan ylivoimaisesti tuottoisin tapa päivittää rakennustiedot nykytilannetta vastaaviksi. Samalla saadaan päivitettyä rakennuskohtaisesti myös verotusarvoihin merkittävästi vaikuttavat rakennusten ominaisuustiedot, kuten peruskorjaukset ja varustetaso. Lisäksi kiinteistön omistajien verokohtelu tasapuolistuu oleellisesti, kun kiinteistöveroitus perustuu jatkossa todellisiin tietoihin.

FCG:n tekemien paikkatietoanalyysien pohjalta toteutettujen maastaselvitysten tulokset kunnissa ovat olleet erinomaisia. Verotettavaa rakennuspinta-alaa on kertynyt paikkatietoanalyysin avulla kohdennetuilla selvitysalueilla peräti 25-40 % enemmän kuin verottajan rekisterissä on vastaavalla alueella ollut tähän saakka. FCG:n kiinteistöverotuksen ammattilaisten asiantuntemuksella tehdyissä maastaselvityksissä myös rakennusten varustetaso ja peruskorjaustiedot ovat täsmentyneet ja kasvattaneet rakennusten verotusarvoa merkittävästi. Erityisasiantuntemuksella ja kokemuksella onkin ollut huomattava merkitys erinomaisten tulosten saavuttamisessa.

Vaivatonta tiedonsiirtoa

FCG:n maastaselvityskonsepti on osoittanut toimivuutensa käytännössä ja sitä myös kehitetään jatkuvasti asiakkaiden toiveiden mukaisesti. Paikkatietopohjaisen tarkistusaineiston ja tiedonkeruujärjestelmän avulla kohdetiedot kiinteistöillä päivittyvät nopeasti ja tehokkaasti. Päivitetyt kiinteistötiedot siirtyvät myöhemmin vaivattomasti kunnan käyttöön sekä edelleen verottajalle massa-ajoina ilman aikaa vievää manuaalista käsittelyä. Näin säästetään aikaa ja rahaa.

Suosituksia selvitystyöhön

- Paikkatietoanalyysin avulla kohdennetut maastaselvitykset tuottavat tuloksia etupainotteisesti
- Tarkistukset tehtävä kiinteistöillä - rakennusten mittaukset ja laskelmat usein hankalia ja vaativat erityisasiantuntemusta siitä, mitä pitää tarkistaa ja selvittää
- Omistajakyselyt työläitä, omistajille haastavia eivätkä tuota luotettavaa tietoa
- Maapohjatietojen tarkistukset lisäävät osaltaan kiinteistöverotulottoja
- Maastaselvityksessä tuotetun paikkatietopohjaisen päivitysmateriaalin avulla tiedonsiirto nopeaa ja vaivatonta

FCG Kiinteistöveroitus 2.0

http://www.fcg.fi/fin/palvelut/yhdyskuntien_suunnittelu/kiinteistoveroitus/

Teijo Salmi, johtava asiantuntija, teijo.salmi@fcg.fi, 044-259 9926

Risto Kärkkäinen, asiantuntija, risto.karkkainen@fcg.fi, 040-833 8109

Jan Tvrdý, johtava asiantuntija, jan.tvrdy@fcg.fi, 050-590 2832