



FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Kiinteistöveroselvitys ja rakennusrekisteri-inventaario

Tuottoa ja tiedon laadun parannusta kunnalle

Kuntamarkkinat 2026

Risto Kärkkäinen

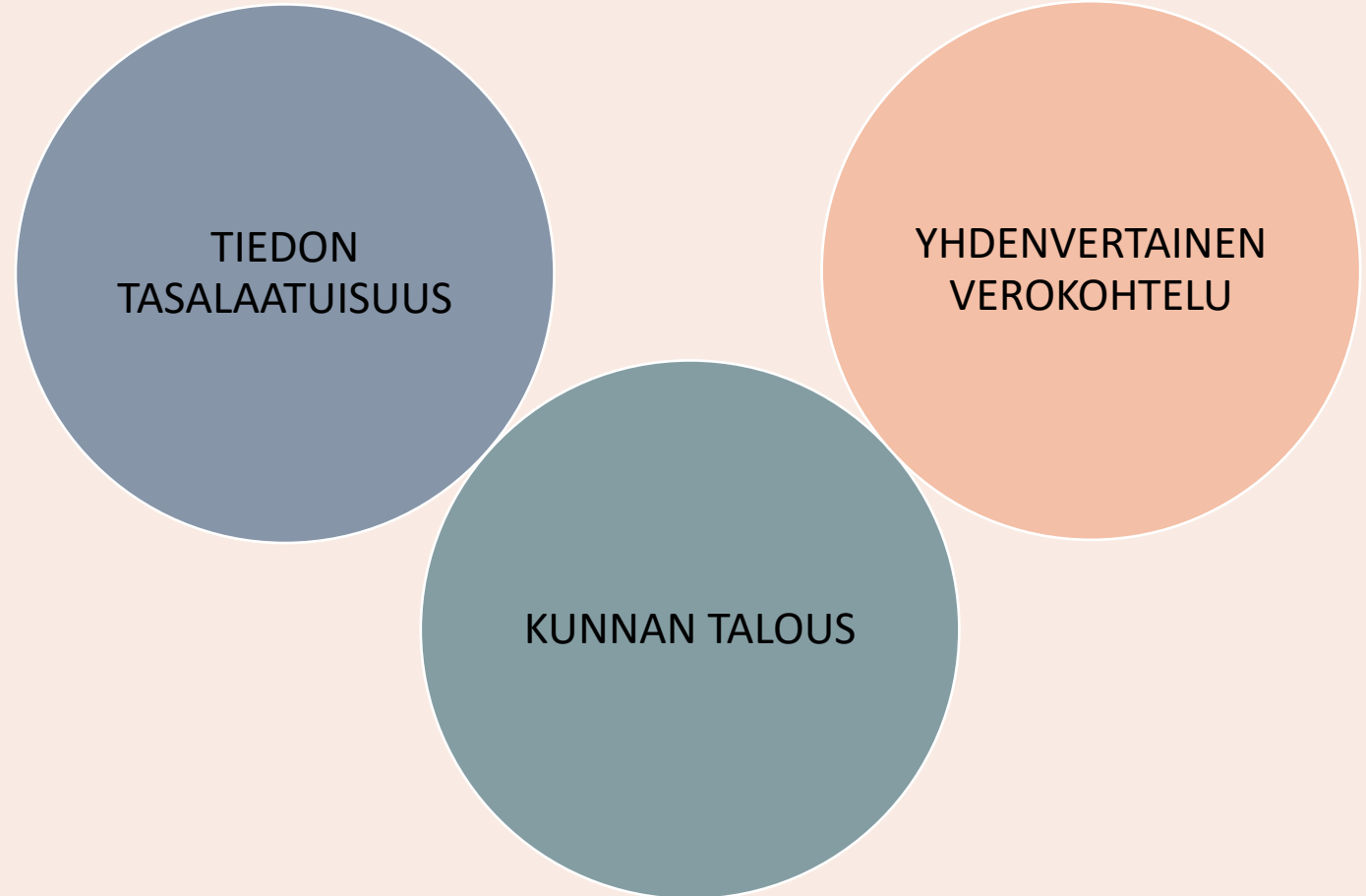
- FCG:llä vuodesta 2017
- Yli 25 vuoden monipuolinen työkokemus eri toimialoilta – niin kuntasektorilta kuin yrityksissä.
- Monipuolinen kokemus paikkatieto- ja rekisterijärjestelmistä, ohjelmistokehitystyöstä, paikkatietosovelluksista sekä kiinteistöverotietojen tarkastukseen liittyvästä selvitystyöstä ja analyyseistä sekä niiden suunnittelusta.
- Projektipäällikkönä, palveluvastaavana ja maastotöiden johtajana useissa kymmenissä eri kiinteistöveroselvitysprojekteissa ympäri Suomea; vastannut projektien toteutuksesta, suunnittelusta ja analyyseistä.



FM (tietotekniikka), maanmittausinsinööri
Tiimipäällikkö ja projektijohtaja
Kiinteistöverotus, paikkatieto, rekisterit, havainnevideot

Rakennuskannan inventaario

- RYTJ laatuvaatimusten täyttäminen inventaariolla palvelee samalla myös sekä kunnan taloutta että kiinteistöverotuksen yhdenvertaisuutta





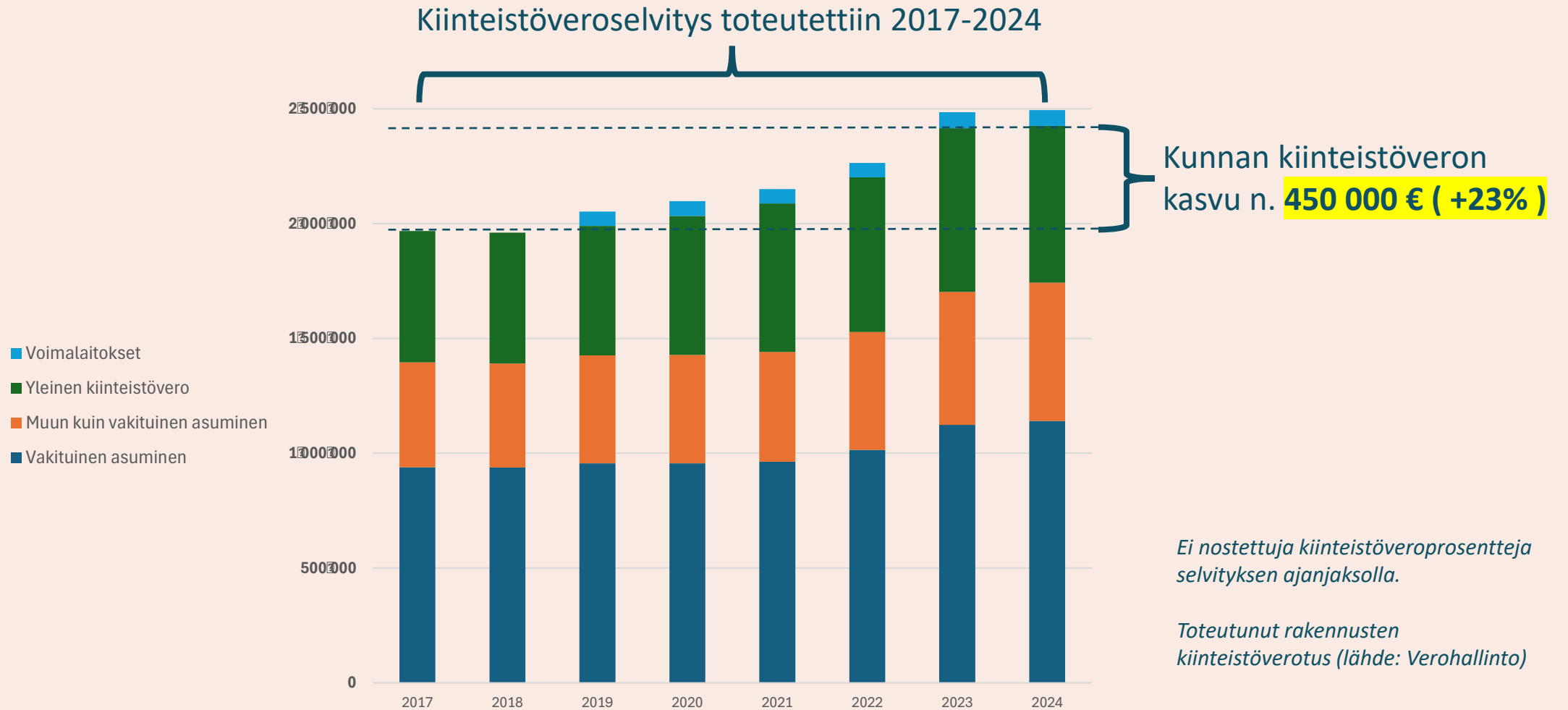
Puheenvuoron sisältö

- Selvitysten toteutuneet vaikutukset kuntien talouteen
- Rekisteritiedon laadun haasteet
- FCG palvelupolku
- Havaintoja toteutuneista selvityksistä

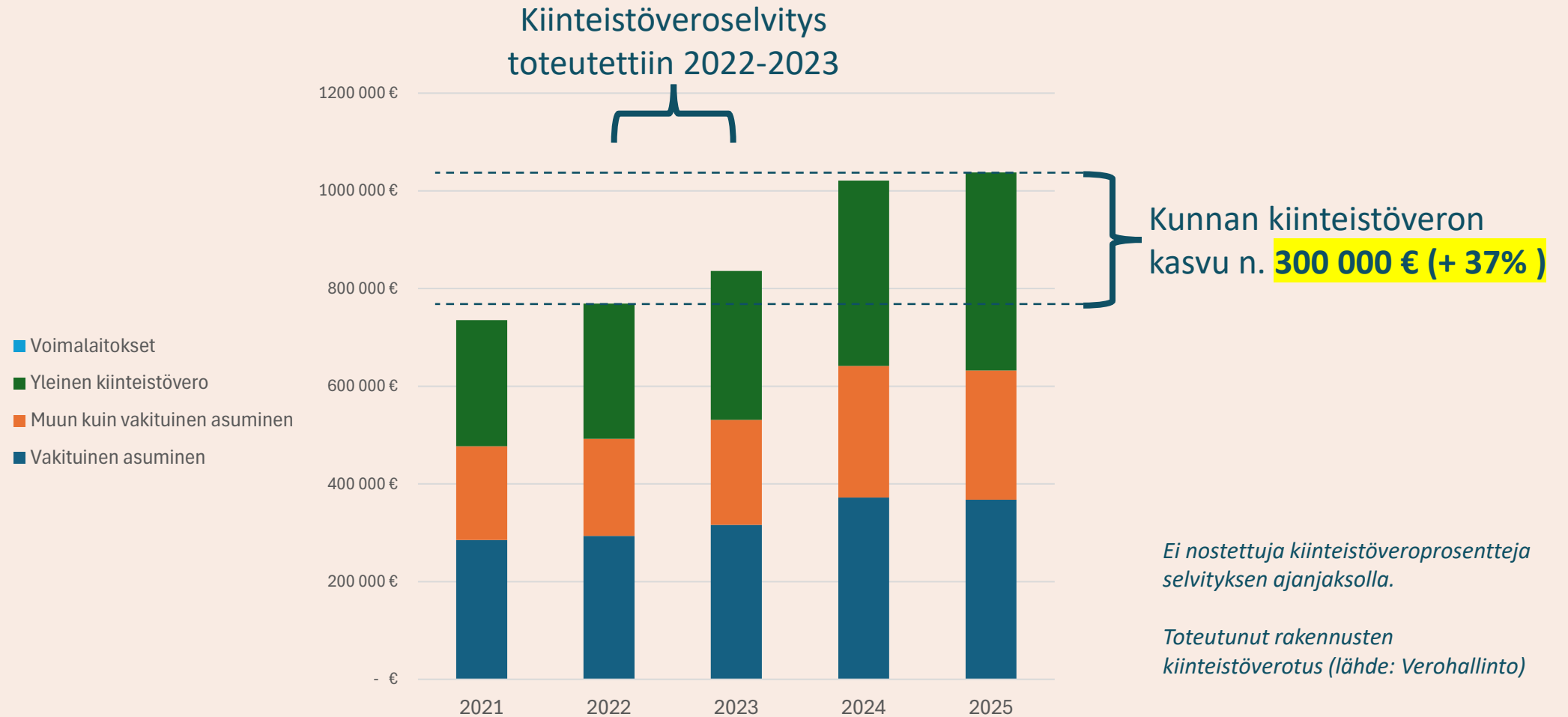


Selvitysten toteutuneita talousvaikutuksia kunnissa

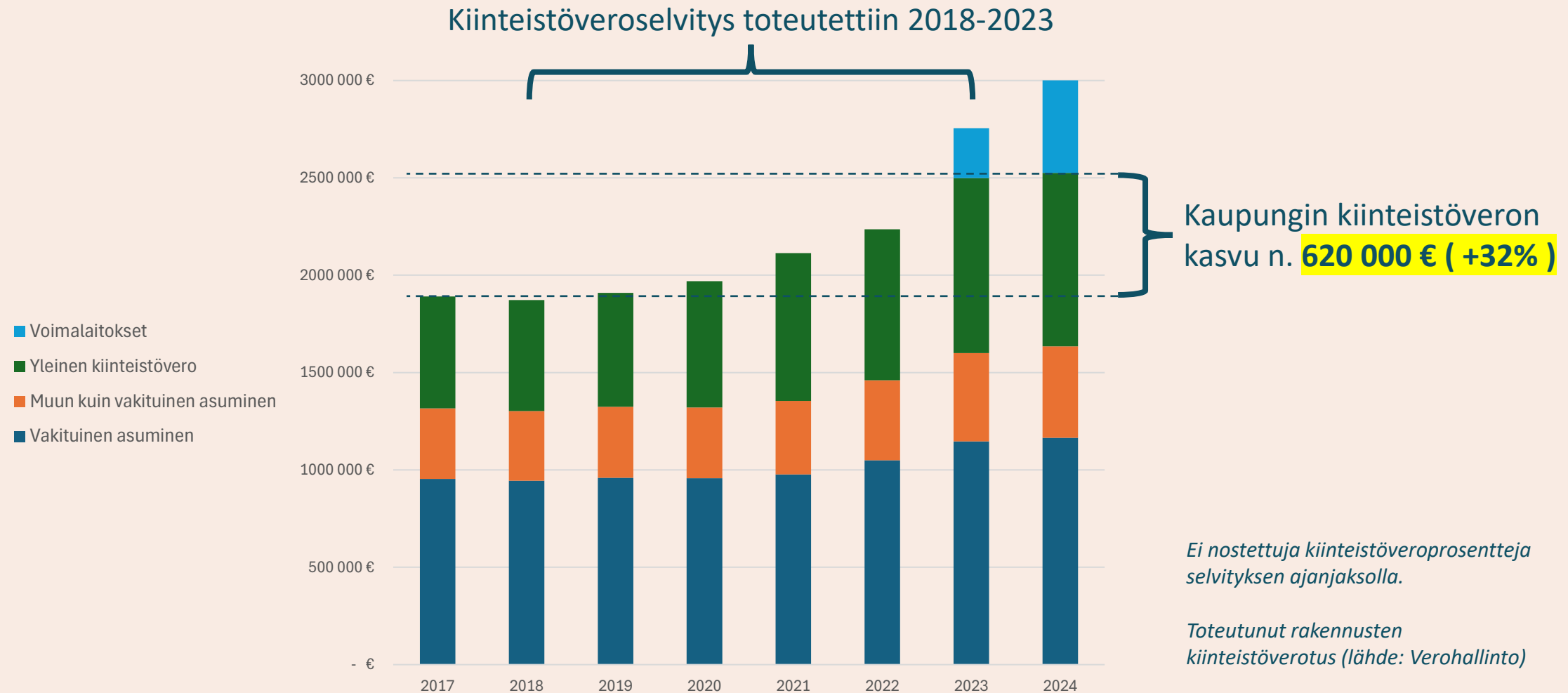
Kunta A – n. 10 000 asukasta



Kunta B – n. 3 000 asukasta



Kaupunki C – n. 10 000 asukasta





Tiedon laadun haasteet

”Pahimmillaan jokaisessa rekisterissä eli kunnalla, digi- ja väestövirastolla ja verottajalla on ollut eri tiedot. Rekistereiden ajantasaisuus helpottaa arkitekemistä tavattoman paljon.”

- Tekninen johtaja Esa Kassinen, Pello. - Lapin Kansa

Oikeat rakennustiedot ovat jokaisen kuntalaisen etu

"Kai ne on oikein, kun ne on niin kuin ennenkin?"

"Ei olla rakennettu mitään uutta, samoilla tiedoilla ollaan menty 30 vuotta"

"Eikös siellä kunnassa ole ne lupakuvat?"

- Rakennuspaikan rakennusten tietojen oikeellisuuden tarkistaminen on haastavaa verovelvollisille eli kiinteistön omistajille, yrityksille ja yhteisöille
- Perustuuko vero oikeisiin tietoihin ja kohdellaanko kuntalaisia tasapuolisesti?
- Tarkoituksena ei ole etsiä lisää verotettavaa. Tarkoituksena on etsiä ja korjata virheellistä tietoa
- Oikein tietonsa ilmoittaneen ei pitäisi olla järjestelmän häviöjä
- Luotettavat tiedot hyödyttävät koko kuntaa

RAKENNUSREKISTERIN AJANTASAISTAMINEN EI OLE HANKE VEROJEN KOROTTAMISEKSI.

SE ON TAPA VARMISTAA, ETTÄ YHTEISIÄ VELVOLLISUUKSIA JAETAAN
MAHDOLLISIMMAN OIKEUDENMUKAISESTI, AVOIMESTI JA TODELLISIIN TIETOIHIN PERUSTUEN.

Kunnan tai Verohallinnon rekisteritiedot vs. todellinen rakennustilanne?

- Kunnalla ja Verohallinnolla voi olla samat tiedot rakennuksesta
 - onko nekään oikein?
- Kunnan rakennustiedoissa on isompi rakennus kuin Verohallinnolla,
 - kumpi on oikein vai onko kumpikaan ?
- Verohallinnon rakennustiedoissa isompi rakennus kuin kunnalla,
 - kumpi on oikein vai onko kumpikaan ?
- Rakennus fyysisesti olemassa
 - puuttuu kunnan ja Verohallinnon rekistereistä?





FCG Palvelupolku

...näin se etenee...

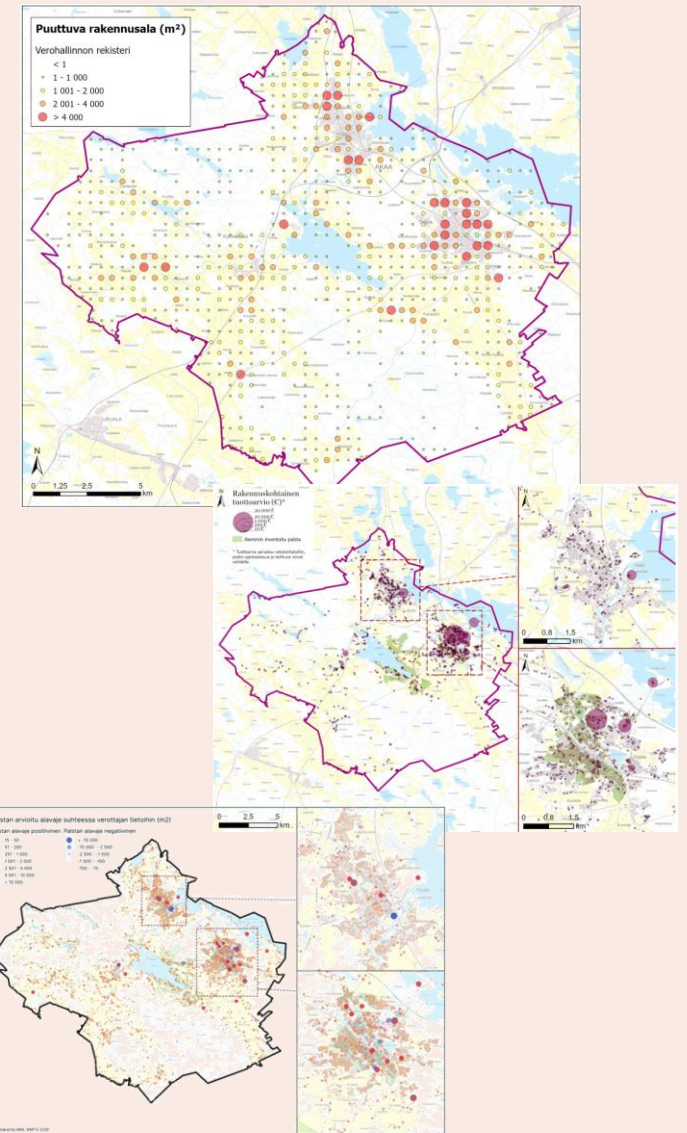
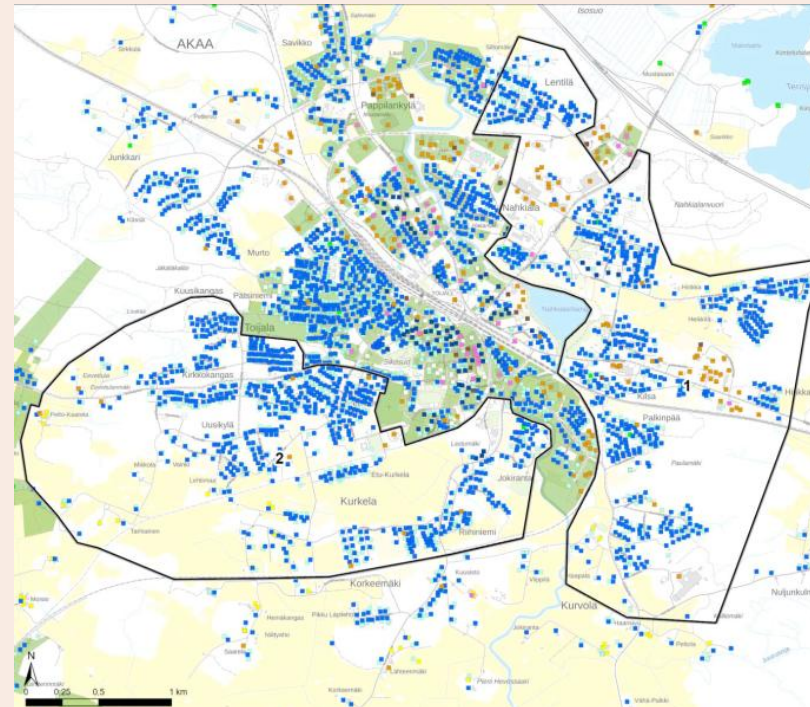
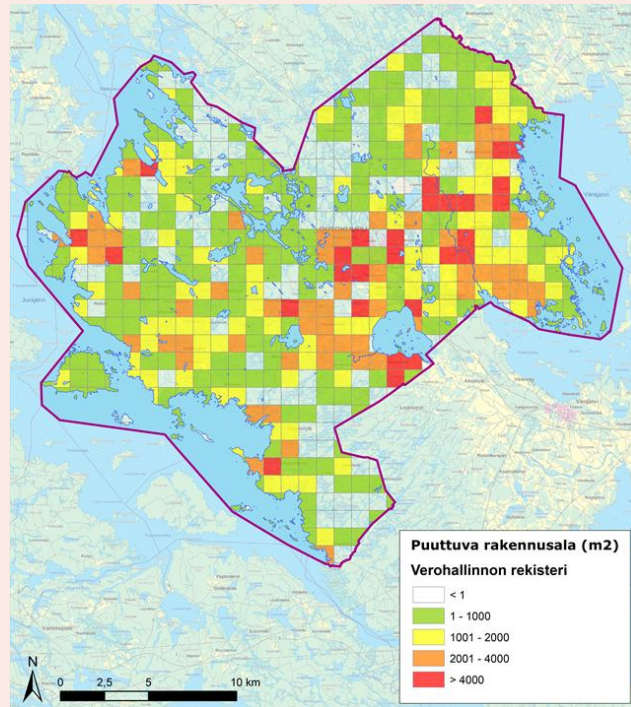
Analyysi

Maasto- ja tietotyöpilotti

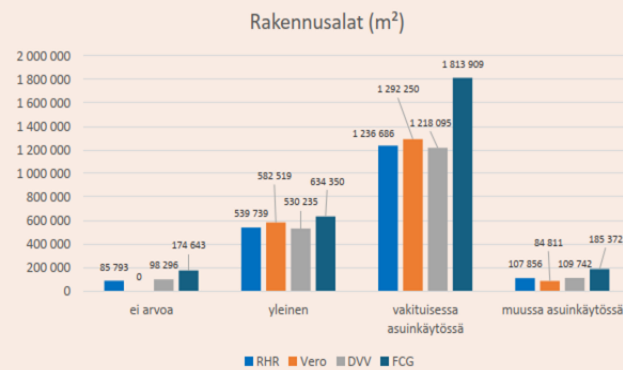
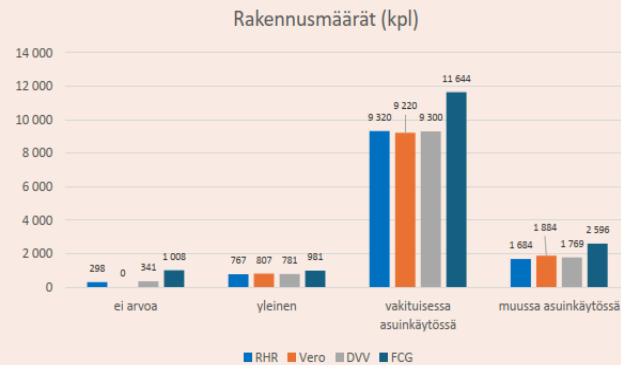
Maastoselvitykset
vaiheittain

- Tarkennettu tilannekuva rakennusten rekisteritiedoista
 - Rakennusmassan määrä hahmottuu
 - Maastotyösuositukset ja painopistealueet
 - Pohjaa päätöksentekoon
- Ensimmäiset todelliset tiedot, havainnot ja muutokset rekistereihin
 - Tehdyn projektin takaisinmaksuaika tarkentuu
 - Jatkomallin mahdollinen säätö projektin kokemusten ja tiedon kulun pohjalta.
- Resurssien mahdollistama vuosirytmitys
 - Koko rakennuskannan tiedot kuntoon
 - Rakennuskannan vuotuisten kiinteistöverotulojen kasvu yleensä n. 15-30 %.

Analyysin painopistetarkastelut

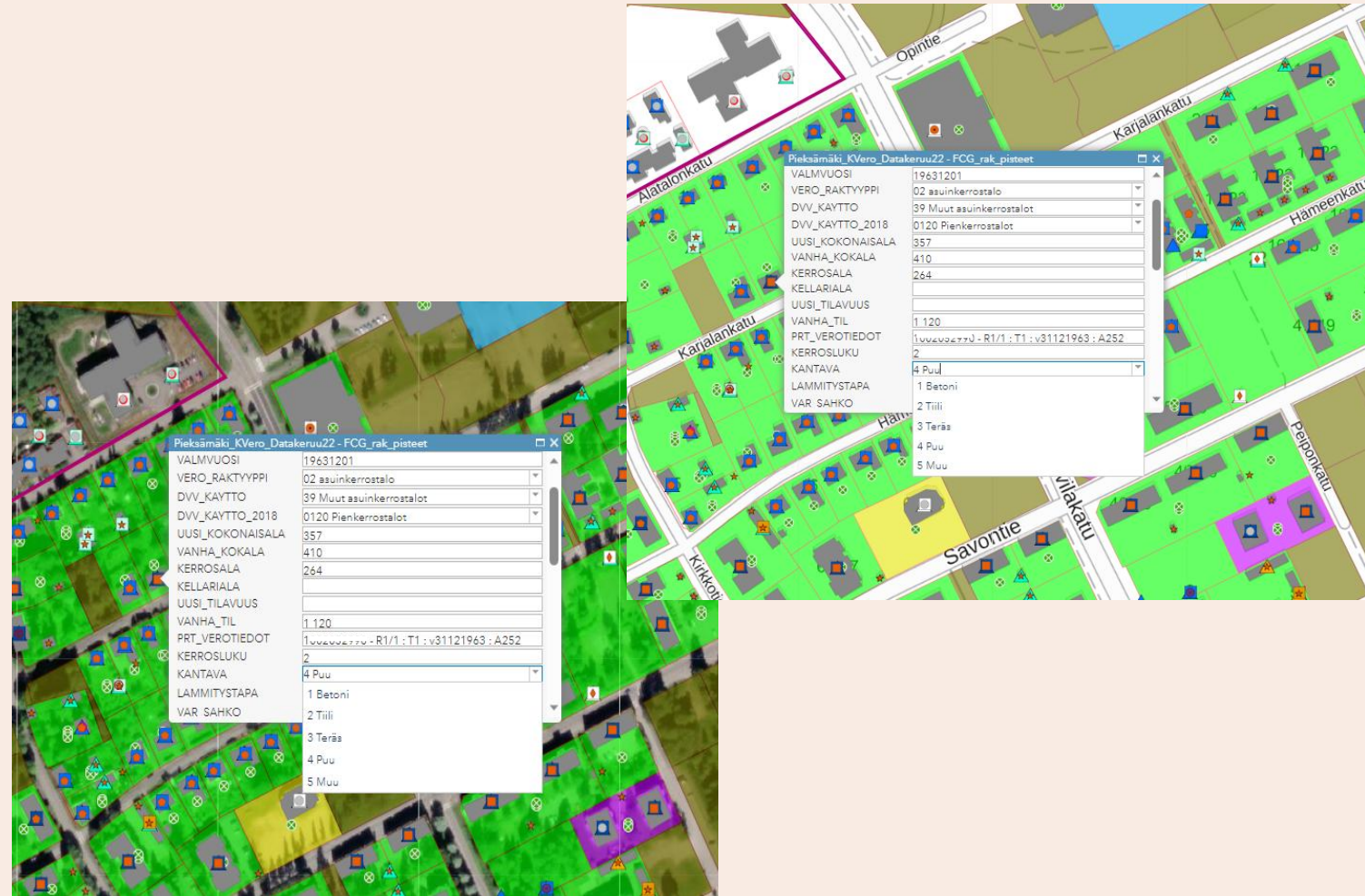


Analyysitulokset kiinteistöittäin ja rakennuksittain

[illegible]

Maastoselvitykset paikkatietopohjaisesti vaiheittain

- Maastossa käytämme selvityksiä varten kehittämäämme tiedontarkistus- ja kirjaussovellusta
- Kunnan, DVV:n ja Verohallinnon rekisteritiedot sovelluksen pohjätietoina
- Tiedonkeruu ja tarkistukset reaaliaikaisesti maastossa tabletilla kirjaten
- Rakennukset sijainnilla ja tarkistetuilla mitoilla ja tiedoilla, myös kuvat
- Tiedot suoraan sähköiseen tiedonsiirtomuotoon rekisteripäivitysajoa varten
- Lisätietoa rakennusvalvonnalle löytyvistä erityistapauksista





Havaintoja selvityksistä

Tyypillisiä tapauksia on monenlaisia...

CASE Maastotarkistus

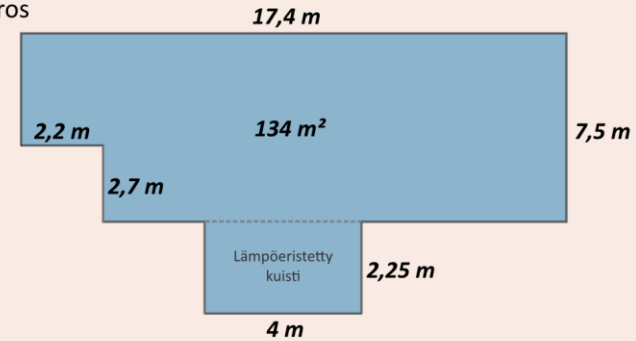
Pientalo haja-asutusalueella

Rekisteritiedot	Kunta	Vero	Mitattu	Lisäys* €
Pientalo	1 735 m ²	170 m ²	201 m ² (+18%)	47 €
Talousrakennus	115 m ²	15 m ²	115 m ² (+666%)	57 €
Yhteensä	1 850 m²	185 m²	264 m² (+43%)	104 €

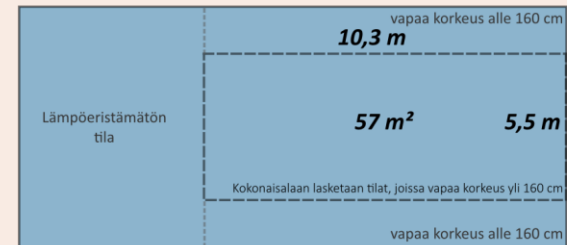
- Arvio laskettu kuntakohtaisella rakennustyyppin keskineliöverolla:
pientalo 1,52€/m,
talousrakennus 0,57€/m²

Pientalo

1. Kerros



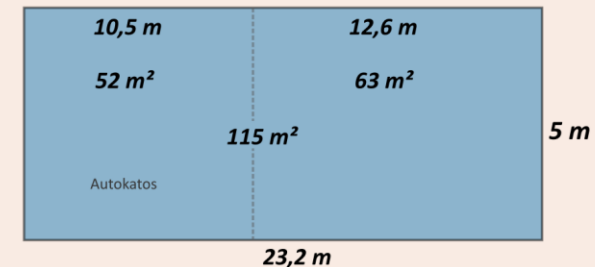
2. Kerros



Kellari

Verottajan tiedoissa viimeistelemätön kellari (10 m²), joka huomioidaan kokonaisalassa

Talousrakennus



CASE Maastotarkistus

Teollisuus

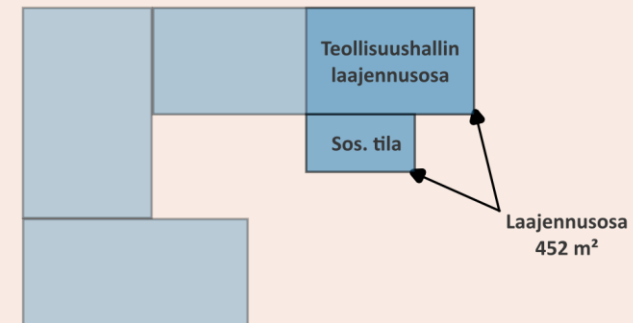
Rekisteritiedot	Kunta	Vero	Mitattu	Lisäys* €
Pientalo (1)	241 m ²	225 m ²	241 m ² (+7%)	22 €
Teollisuus- ja varastorakennus (2)	534 m ²	396 m ² + 150 m ²	534 m ² (-2%)	-11 €
Maa- tai metsätalousrakennus (3)	460 m ²	-	Ei löytynyt	0 €
Teollisuus- ja varastorakennus (4)	459 m²	460 m²	977 m² (+112%)	476 €
Talousrakennus (5)	23 m ²	24 m ²	32 m ² (+33%)	4 €
Teollisuus- ja varastorakennus (6)	621 m ²	573 m ² + 180 m ²	621 m ² (-18%)	-121 €
Talousrakennus (7)	-		26 m ²	14 €
Talousrakennus (8)		80 m ²	73 m ² (-9%)	-4 €
Teollisuus- ja varastorakennus (20)	-	-	290 m²	267 €
Yhteensä	2338 m²	2088 m²	2794 m² (+34%)	646 €

- Arvio laskettu kuntakohtaisella rakennustyyppin keskineliöverolla:
pientalo 1,37€/m²,
teollisuus- ja varastorakennus 0,92€/m²,
talousrakennus 0,52€/m²

Teollisuus- ja varastorakennus (20):



Teollisuus- ja varastorakennus (4):



CASE Maastotarkistus

Hotelli / Pientalo / Taiteilijaresidenssi

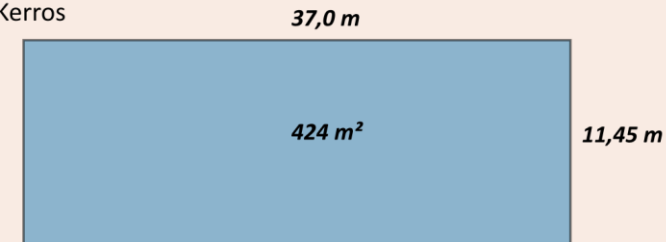
- Kunnalla käyttötarkoitus on Hotellit, motellit, matkustajakodit
- Verottaja arvottaa Pientalona

Rekisteritiedot	Kunta	Vero	Mitattu	Verolisäys* €
Pientalo (1)	540 m ²	432 m ²	1044 m ² (+142%)	836 €
Yhteensä	540 m²	432 m²	1044 m² (+142%)	836 €

* Arvio laskettu kuntakohtaisella rakennustyyppin keskineliöverolla: pientalo 1.37 €/m²

Pientalo

1. Kerros



2. Kerros



Kellari

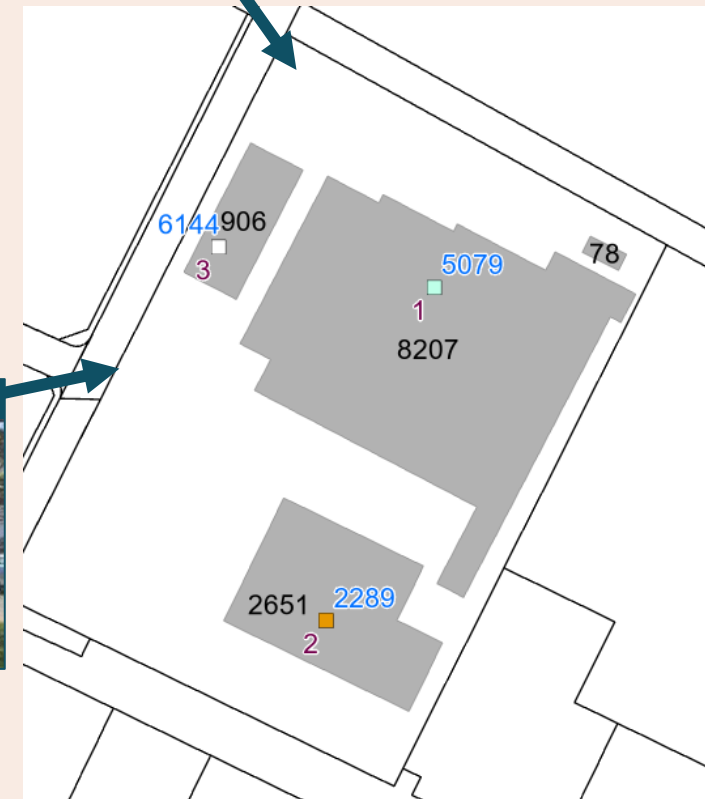
Kellari on 1.kerroksen laajuinen (424 m²)



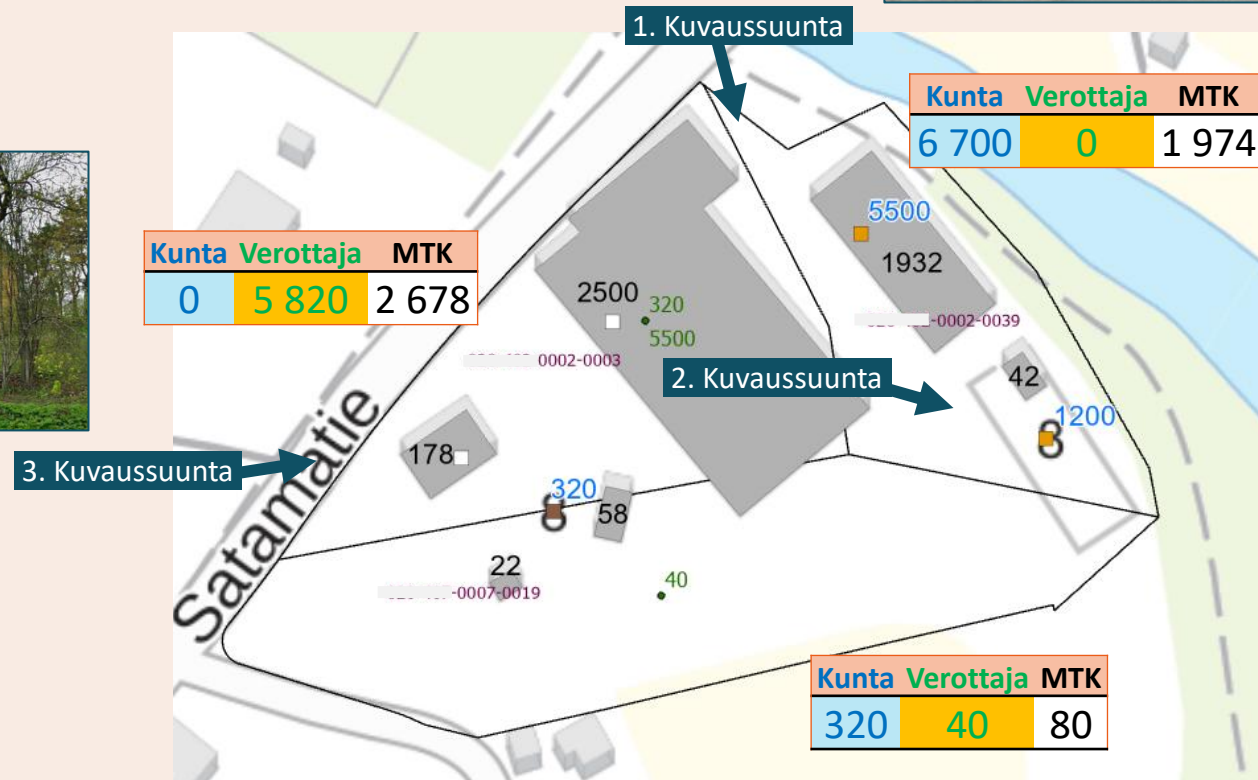
CASE Analyysi

Kiinteistöllä 4 rakennusta, joista verottajalla ja kunnalla aivan eri tiedot

Raknro	Rakennuksen tyyppi	Kunta kokonaisala	Kunta kerrosala	Verottajan kokonaisala	Rakennuksen kiinteistövero	Rakennuksen laskennallinen tuottoarvio	Maastotieto- kanta ala	Paikkatiedolla korjattu tuottoarvio. Varmistettava!
1	Muu rakennus	40	5 079	6 385	8 649 €	- 1 769 ?	8 207	2 468 €
2	Teollisuushalli	2 289	2 289	2 136	2 783 €	199 €	2 651	671 €
3	Kauppavarasto	6 144	6 144	875	3 242 €	19 523 €	906	115 €
-						?	78	?
Yhteensä		8 473	13 512	9 396	14 674 €	17 953 €	11 842	3 254 €

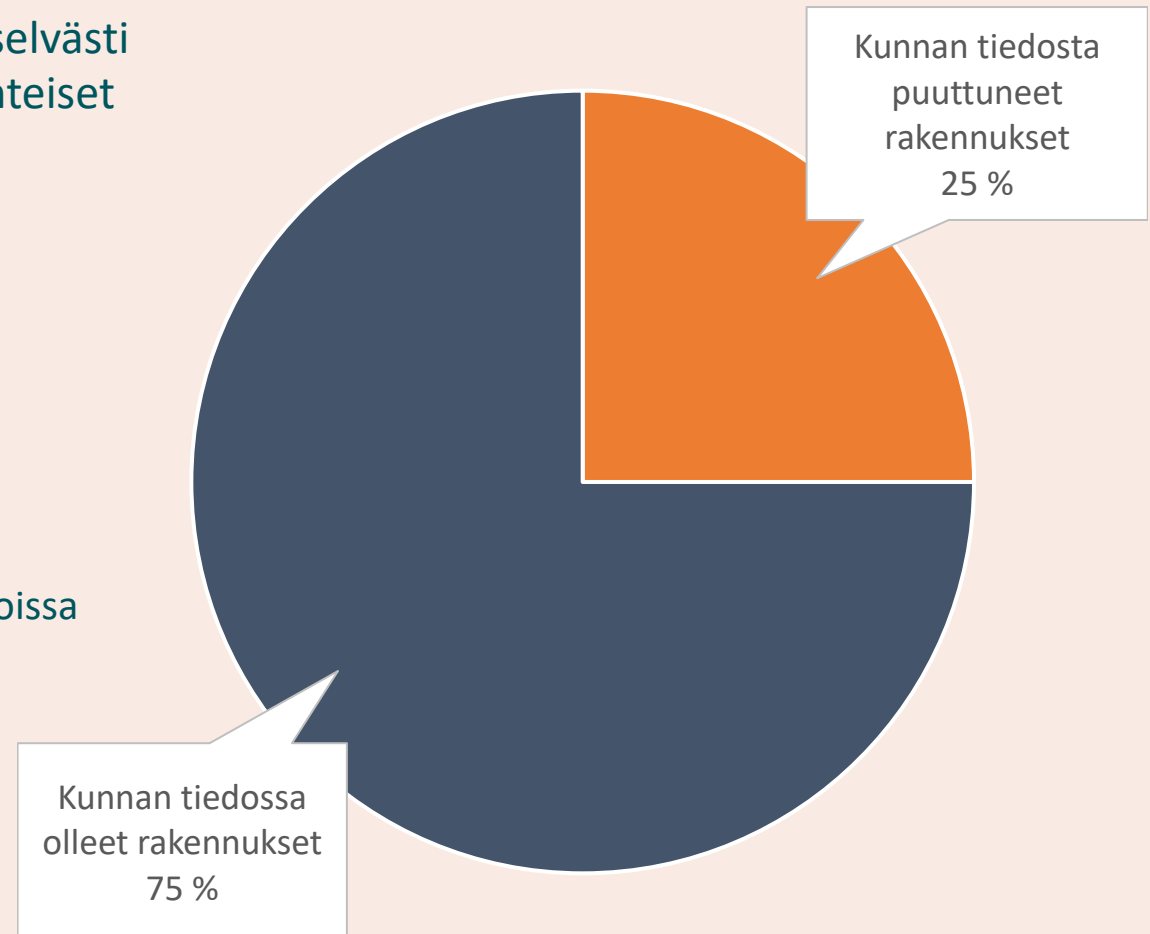


Kiinteistö	Kunta kokonaisala	Verottaja kokonaisala	Maastotietokanta ala (1 krs)
2-3	0	5 820	2 678
2-39	6 700	0	1 974
7-19	320	40	80
Yhteensä	7 020	5 860	4 732

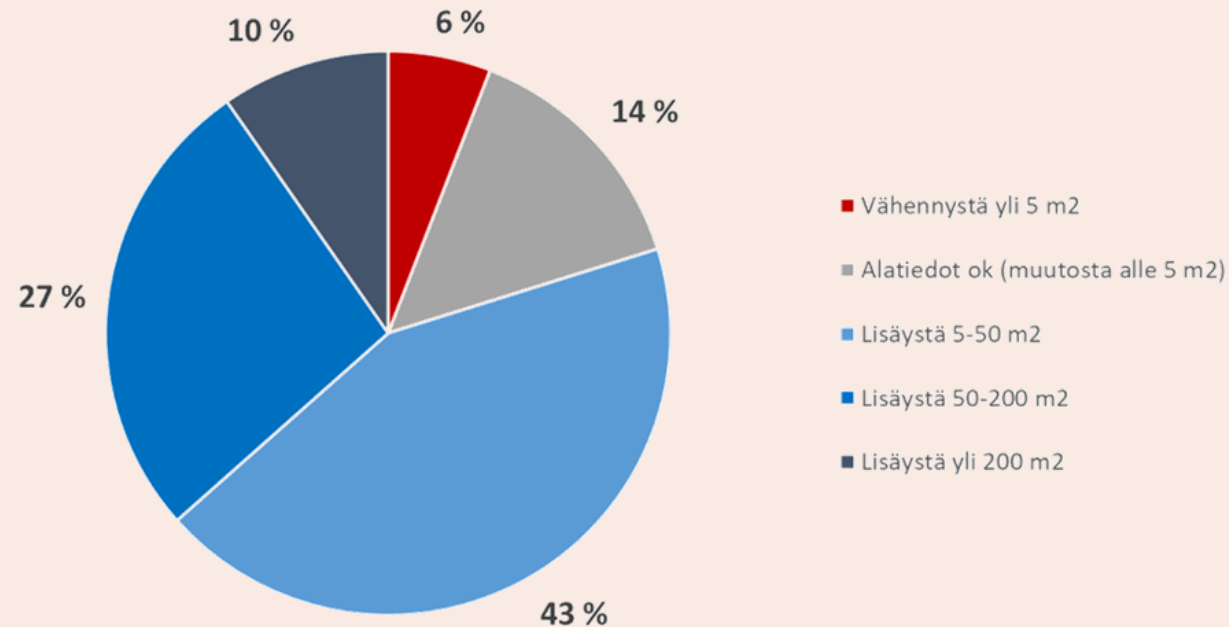


Rakennusten kokonaisalan lisäyksen muodostuminen (esimerkkialue)

- Kunnan tiedossa olevat rakennukset verotusarvoltaan selvästi merkittävämpiä kuin rekistereistä puuttuvat kevytrakenteiset rakennukset
 - pientaloja, kerrostaloja, teollisuusrakennuksia, liiketiloja, mökkejä jne.
 - Verotettavan alan lisäyksen taustalla mm.
 - Puutteellinen kokonaisalatieto
 - Laajennukset
 - Puuttuneet kerrokset ja kellarit
 - Virheet kirjauksissa, konversioissa ja/tai tiedonsiirroissa



Verotettavan kokonaisalan muutosten kiinteistöosuudet (esimerkkialue)



Selvityssuositukset

- Tutkitaan kaikkea puuttuvaa kokonaisalaa
 - Kunnalla ja verottajalla rakennuksen todellinen kokonaisala usein väärin tai puuttuu kokonaan
 - Maastotarkistukset käyntiin analyysin avulla kohdennetusti
 - Paikan päällä tehtävät tarkistukset ja mittaukset tarjoavat tarkimman tiedon
=> tasapuolisuus
 - Tuloksia etupainotteisesti ja takaisinmaksuaika vaiheille yleensä 2-3 vuotta
 - **Rekisterivertailussa löytyviä veropuutteita ei kannata varmentamatta toimittaa verotukseen**
- Kyselyillä saa vain osan tiedoista
 - Omistajat eivät yleensä tiedä virheistä tai osaa niitä selvittää ja korjata (oikein)
 - Verovelvollisilla on jo nyt tarkistus- ja ilmoitusvelvollisuus, jota ei osata käyttää
 - Väestötietoasetus - 28 § Rakennus- ja huoneistotietojen tarkistaminen
 - ***Tietojen luotettavuus on varmistettava ensisijaisesti menetelmin, jotka eivät edellytä kansalaisilta toimenpiteitä.***
 - *Tietoja, joita ei pidetä säännöllisesti ajantasalla tai joissa on perusteltua syytä olettaa olevan virheitä tai puutteita, voidaan tarkistaa rakennuksen **omistajilta** tai huoneistoihin lähetettävin kyselyin.*

”Kiinteistöjä koskeva tietojen päivitys olisi perusteltua tehdä joka kunnassa, koska näin kohdellaan kiinteistöjen omistajia tasapuolisesti. Kaikille samat säännöt.”

- Tekninen johtaja Tapio Jokela, Loppi. - YLE-uutiset



FCG

Kiinteistöveroselvitys ja rakennusrekisteri-inventaario

Risto Kärkkäinen
Projektijohtaja, tiimipäällikkö
040 833 8109
risto.karkkainen@fcg.fi

FCG.