## KIINTEISTÖVEROTUKSEN KEHITTÄMISHANKKEEN OSASELVITYKSET

VM / vero-osasto / EP 7.2.2013

Valtiovarainministeriö käynnisti vuoden 2012 alussa kiinteistöveron kehittämishankkeen (VM036:00/2012), jonka puitteissa selvitetään laaja-alaisesti kiinteistöverojärjestelmään liittyvää uudistamistarvetta. Kehittämishankkeessa ovat mukana valtiovarainministeriön lisäksi Kuntaliitto ja Verohallinto.

Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen tavoitteena on tuottaa hallitusohjelmaan kirjatut selvitystarpeet sekä kartoittaa samalla myös muita kiinteistöverotukseen liittyviä ongelmakohtia ja esittää ratkaisuehdotuksia kiinteistöverojärjestelmän kehittämiseksi. Selvitysten pohjalta pyritään luomaan kiinteistöverotukselle ajantasainen, selkeä ja massamenettelyyn soveltuva järjestelmä.

Hallitusohjelmakirjauksen mukaan, hallitus tähtään siihen, että kiinteistöveron osuus kuntien verotuloista kasvaisi vaalikauden aikana. Myös kansainväliset talousjärjestöt (mm. EU, OECD sekä IMF) ovat suositelleet painoarvon kasvattamista, koska kiinteistöveron katsotaan haittaavan vähemmän taloudellista toimeliaisuutta ja talouskasvua kuin esim. työn tai yritysten verottaminen. Kiinteistövero soveltuu vakaan ja ennustettavan tuottonsa vuoksi erityisen hyvin kuntien tulolähteeksi. Kiinteistövero on hallinnollisesti tehokas vero. Veropohja on liikkumaton, eikä veroa voi kiertää. Kiinteistöveron osuus verotuloista on tällä hetkellä pieni. Se muodostaa kuntien verotuloista n. 6 prosenttia ja kuntasektorin kaikista tuloista alle kaksi prosenttia. Kuntakohtaiset vaihtelut tosin ovat suuria.

Kiinteistöverotuksessa on havaittu puutteita, joiden vuoksi kiinteistövero ei esim. määräydy tasapuolisesti yhtäläisten kiinteistöjen välillä. Lisäksi kiinteistöjen arvostamisen pohjana olevat viitearvot ovat jääneet jälkeen nykytasosta, minkä vuoksi verotuksen taso on matala. Arvostamisperusteet ovat lisäksi monimutkaiset ja osin vanhentuneet. Lisäksi on havaittu joitakin puutteellisuuksia kiinteistötiedoissa sekä tietojen välittymisessä verotuksen tietojärjestelmään. Nämä kaikki edellä mainitut puutteet tulisi korjata ennen kuin kiinteistöveron painoarvoa voidaan merkittävästi kasvattaa. Eräät kunnat ovat myös esittäneet alueillaan sijaitsevien suurten maavaltausten ja rakennelmien sisällyttämistä kiinteistöveropohjaan.

Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeen puitteissa on tehty seuraavat selvitykset, joissa on kartoitettu nykyjärjestelmän puutteita ja esitetty kehittämisvaihtoehtoja ongelmien ratkaisemiseksi:

- Kiinteistötietojen laatu ja välittyminen Verohallinnolle (Liite 1)
- Maapohjan erottaminen omaksi kokonaisuudekseen (Liite 2)
- Kiinteistöverotuksen eräpäivät ja tilitykset veronsaajille (Liite 3)
- Luonnonsuojelualueiden kiinteistövero (Liite 4)
- Kiinteistöjen arvostamiseen liittyvät ongelmat nykyjärjestelmässä

Osaselvitykset kootaan tämän muistion liitteinä yhteen, mutta ovat itsenäisiä selvityksiä aihepiireistään. Selvityksissä ehdotettuja parannuksia järjestelmään tullaan tekemään vaiheittain. Uudistusten toteutusaikatauluissa otetaan huomioon lainvalmistelutyön ja toimeenpanon vaatima aika.

Kiinteistöjen arvostamismenetelmän uudistamishanketta tullaan jatkamaan tämän hankkeen päätyttyä. Järjestelmän uudistaminen on välttämätöntä, koska nykyiset arvostamiskriteerit ovat vanhentuneita ja jääneet jälkeen vallitsevasta kustannus- ja hintatasosta. Järjestelmästä tehdään samalla nykyistä selkeämpi ja läpinäkyvämpi. Uudistamisen toteuttamisaikatauluun vaikuttaa Verohallinnon käynnissä oleva tietojärjestelmien uudistamishanke, jolloin kiinteistöverotuksen uusi arvostamisjärjestelmä olisi aikaisintaan sovellettavissa vasta vuonna 2017 tai myöhemmin. Sitä ennen voidaan kuitenkin verotusarvoja päivittää nykyjärjestelmän puitteissa.

Lisäksi tämän hankkeen ulkopuolella on tehty tai ollaan tekemässä seuraavia selvityksiä kiinteistöverotukseen liittyen:

- Veronsaajien mahdollisuus kiinteistötietojen tarkistamiseen
- Tuulivoimaloiden ja tuulivoimapuistojen kiinteistöverotus
- Kaivostoiminnan verotus

**LIITE 1**

**Kiinteistötietojen välittyminen Verohallinnolle**

Muistio on osa Valtiovarainministeriön vero-osaston hallinnoimaa kiinteistöveron kehittämishanketta. Kiinteistöverotuksessa on havaittu puutteellisuuksia kiinteistötiedoissa sekä tietojen välittymisessä verotuksen tietojärjestelmään. Muistiossa on pyritty tuomaan esille kiinteistötietojen ja tiedonsiirron puutteita ja syitä sekä kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia.

Erinäiset tietojärjestelmähankkeet (SADE, RAKi ja KTP) ovat pohtineet tietojen kulkua eri viranomaisten välillä. Tähän liittyen myös kiinteistöverotuksen rakennuksia koskevien tietojen siirtymistä on pohdittu ko. hankkeissa.

Rakennustietojen merkitys Suomen perusrekisterikokonaisuudessa otettiin erityiseksi kehityskohteeksi SADe-ohjelman osahankkeena käynnistetyssä Rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuudessa (RYPK).

RYPK-hankkeeseen kuuluvassa Rakennustietoselvitysosaprojektissa (RATI-osaprojekti) kartoitettiin väestötietojärjestelmän rakennustietojen ylläpidon nykytilaa kuvaamalla tietosisältöä, ylläpitoprosesseja sekä tietojen käyttöä yhteiskunnassa. Lisäksi raportissa on selvitetty tietosisältöön, toimintaprosesseihin, tietojärjestelmiin ja lainsäädäntöön liittyviä kehittämistarpeita. Raportin keskeiset tulokset ovat nykytilan kartoituksen lisäksi tavoitetilan määrittely, jossa on kuvattu tärkeimpiä kohteita valtakunnallisen rakennustietojärjestelmän jatkokehittämiseksi.

Seuraavassa on käyty tiivistetysti läpi rakennustietojen nykytilaa ja ongelmia RATI-osaprojektin nykytilan kuvauksen perusteella, joka on julkaistu 3.12.2010. Tietoja on myös täydennetty siltä osin, kun on tiedossa jo tehtyjä tai käynnissä olevia kehityshankkeita.

**Rakennushankelomakkeiden käsittelyn nykytilan kuvaus kunnissa RATI-projektin raportin mukaan**

Haettaessa lupaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön taikka rakennuksen purkamiseen luvanhakijan on liitettävä hakemukseen tiedot, jotka kunnan on ilmoitettava VTJ:än (maankäyttö- ja rakennuslaki 147 §). Rakennus- ja huoneistotietojen ilmoittaminen VTJ:än on säädetty kuntien tehtäväksi (VVVPL 23 §). Tästä kunnille säädetystä tehtävästä on yleensä päätetty kuntien hallinto- ja toimintasäännöillä. Kunnissa ei aina ole sovittu eikä tiedostettu rakennus- ja huoneistotiedoista huolehtivaa tahoa, jona em. lain velvoitteista johtuen on käytännössä ollut kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusluvan myöntämisen perusteet on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakennushanketietojen oikeellisuus tai laatu ei vaikuta rakennusluvan myöntämiseen. Luvanhakija on velvollinen toimittamaan rakennushanketiedot lupaa hakiessaan kunnalle, joka on velvollinen toimittamaan tiedot edelleen VTJ:hin.

Rakennushanketietojen ilmoittaminen perustuu VRK:n laatimiin RH1 – RH5 sekä RK9 -lomakkeisiin ja niissä määritettyyn tietosisältöön, joka perustuu lakiin (VVVPL 15 § ja 16 § sekä asetuksen 23 – 27 §).

VTJ:än tulee toimittaa tiedot kaikista niistä rakennushankkeista, joille kunnassa myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä rakennuslupa. Vuonna 2008 rakennuslupia rekisteröitiin VTJ:än miltei 63 000 kpl, joista uudislupia oli n. 45 500 kpl. Vuonna 2009 lupia rekisteröitiin n. 56 000 kpl, joista uudislupia oli reilu 40 000 kpl. Rakennus lisätään VTJ:än, kun kunta ilmoittaa tiettyä rakennushanketta kuvaavat tiedot VTJ:än rekisteröitäväksi rakennushankeilmoituksella eli RH1-lomakkeella.

RH1-lomakkeella ilmoitetaan uudisrakentamisen lisäksi myös laajennus- ja korjausrakentamisen tiedot, jolloin aiemmin VTJ:än rekisteröityneen rakennuksen tiedot muuttuvat. Mahdolliset rakennushankkeen huoneistot ilmoitetaan RH2-ilmoituksella. Rakennushankkeen tietojen muuttamisesta kesken rakentamisen ilmoitetaan RH3-ilmoituksella ja huoneistojen tietojen muuttumisesta vastaavasti RH4-ilmoituksella. Rakennushankkeen aloittamisesta, raukeamisesta ja valmistumisesta (ns. vaihetiedot) ilmoitetaan RH5-ilmoituksella.

Kunta voi toimittaa RH1 – RH5 rakennushankeilmoitusten tiedot rakennusvalvontajärjestelmästä ilmoittamalla ne sähköisessä muodossa VTJ:än tai lähettämällä paperilomakkeet alueen toimivaltaiselle maistraatille VTJ:än rekisteröitäväksi. Viive uusien rakennusten tunnusten sekä muiden rakennuksen ominaisuustietojen saamisessa VTJ:än on keskimäärin n. 6 – 8 viikkoa rakennusluvan myöntämisestä.

Kunnissa asiakkaiden toimittamat RH1-lomaketiedot on n. 30 vuoden ajan syötetty käsin kuntien rakennusvalvontajärjestelmään. Rakennushanketietojen vastaanotto ja välittäminen kunnissa on useista syistä johtuen virheriskialtista ja kuntien työpanoksia sitovaa.

Rakennusvalvonnan asiakkaille lomakkeiden täyttäminen ja tietojen ilmoittaminen on vaativa tehtävä. Esimerkiksi RH-1 lomakkeessa on 32 täytettävää tietokenttää ja vajaa sata täytettävää kohtaa. Kuntalaisille ja myös rakentajille asia on ollut hyvin vieras, mikä toistuvasti ilmenee puutteellisesti toimitettuina tietoina. Esimerkiksi kaikki suunnittelijat eivät ilmoita suunnitelmissaan rakennuksen laajuustietoja, mikä puolestaan tuottaa paljon ongelmia rakennusvalvontaviranomaisille.

*Tiedon tallennus rakennusvalvontajärjestelmään ja sähköinen ilmoittaminen VTJ:än*

Rakennushankeilmoituksia on toimitettu kunnista VTJ:än atk-muodossa 1980-luvulta lähtien. Kaikista Suomen kunnista noin 89 % ilmoittaa rakennushanke-, huoneisto- ja vaihetiedot VTJ:än sähköisesti (tilanne 29.9.2010).

Rakennushanketietojen sähköinen ilmoittaminen tapahtuu kunnista eräajoperiaatteella kerran kuussa tai useammin. Sähköinen lähetysaineisto poimitaan kunnan omasta rakennusvalvonnan järjestelmästä, johon rakennusluvan tiedot kunnassa on tallennettu. Tietojen välitys VTJ:än tapahtuu sähköisesti joko:

- VRK:n tarjoaman EasyEDI-palvelun kautta, jota käyttää n. 82 % kunnista,
- FTP-tiedonvälitysprotokollaan perustuvan ns. linjasiirron avulla, jota käyttää n. 7 % kunnista tai
- levykkeellä, jolla aineiston toimittaa n. 0,3 % kunnista (käytännössä vain yksi kunta).

Monet kunnat toimittavat VTj:än tietoja myös maankäyttö- ja rakennuslain ilmoitusmenettelyllä tai toimenpideluvilla rakennettavista kohteista, jotka on tallennettu kunnan rakennusvalvontajärjestelmään.

*Tietojen toimittaminen paperilomakkeilla*

Kunnista noin 11 % lähettää vielä RH1 – RH5 -lomakkeet paperisina maistraatille VTJ:än tallennettavaksi. Syynä tähän on se, ettei pienemmillä kunnilla välttämättä ole käytössä rakennusvalvonta- tms. järjestelmää, joilla rakennushanketietojen lähettäminen VTJ:än olisi mahdollista (n. 7 % kunnista). Tosin on myös joitakin kuntia, jotka eivät vielä eri syistä ilmoita tietoja VTJ:än sähköisesti, vaikka tämän mahdollistava rakennusvalvontajärjestelmä on heillä käytössään (n. 4 % kunnista).

Puretuista ja ränsistyneistä rakennuksista tulee kaikkien kuntien täyttää RK9-lomake, joka lähetetään aina maistraatille. RK9-lomakkeen tietoja ei voida toimittaa VTJ:än konekielisesti.

*RHR -virhelista ja lisäselvitykset*

Kunnille toimitetaan paperinen tai sähköinen virhelista viikoittain niistä RH1 – RH5 -ilmoituksista, jotka eivät ole rekisteröityneet edellisen viikon eräajoissa VTJ:än. Paperiset virhelistat poistetaan käytöstä viimeistään maaliskuussa 2014. Kunnan tulee käsitellä virheet viipymättä, mutta virheellisinä rekisteröitymättömien rakennushankeilmoitusten käsittelyyn kuluva aika voi venyä usein kohtuuttomien pitkiksi ajoiksi kunnassa. Erityisesti vaihetietojen (RH5) rekisteröitymisessä on ollut viime vuosina viiveitä, sillä vaihetiedot ovat saattaneet jäädä rekisteröitymättä johtuen rakennusluvan tunnuksen järjestysnumeron eroavaisuudesta kunnan järjestelmässä ja VTJ:ssä. Tähän ovat vaikuttaneet mm. kuntaliitokset, joissa eri rakennusvalvontajärjestelmiä käyttäneet kunnat ovat siirtäneet uuden kunnan käyttöönottamaan rakennusvalvontajärjestelmään usean kunnan rakennusluvat ja mahdollisesti muuttamaan rakennusluvan tunnuksia.

**Tietojen rekisteröinti maistraatissa**

Maistraattien tehtävä on tallentaa ne rakennushanketiedot VTJ:än, joita kunnat maistraateille paperilomakkeilla toimittavat. Sen lisäksi maistraatit pääasiassa ylläpitävät henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumiseen liittyviä yhteystietoja, erilaisia rakennusten ominaisuus- ja varustetietojen muutoksia ja korjauksia sekä osoite- ja äänestysaluetietoja. Maistraatit täydentävät ja korjaavat myös rakennusten huoneistotietoja henkilöiden muuttoilmoitusten sekä taloyhtiöiden yhtiöjärjestysten (kaupparekisteri) käsittelyn yhteydessä. Koska VTJ:n vastuullinen rekisterinpitäjä on myös rakennustietojen osalta maistraatti, on maistraatilla käytössään välineet tarkistaa ja muuttaa kaikkia rakennuksen tietoja.

Maistraatti tallettaa RH1 – RH5 -lomakkeiden tietoja manuaalisesti suorakäyttöisellä VTJ-ylläpitosovelluksella niiden kuntien osalta, jotka lähettävät tiedot paperisella lomakkeella. Tämän lisäksi maistraatit tallettavat aina tiedot RK9-lomakkeilta kaikkien kuntien osalta. Rakennuksen poistuman tiedot talletetaan aina VTJ:än ylläpitosovelluksella, jotta vahingossa ei poisteta rakennusta, jossa on asukkaita. Puretun rakennuksen tunnus jää VTJ:än historiatiedoksi eikä samaa tunnusta voi käyttää uudelleen.

Maistraateille toimitetaan virhelista viikoittain niiden toimialueen kuntien osalta kaikista niistä RH1 – RH5 ilmoituksista, jotka eivät ole rekisteröityneet edellisen viikon eräajoissa. Virhelistojen toimittaminen on sähköistetty vuoden 2010 jälkeen. Maistraatit seuraavat mitä virheitä kunnista tulee ja tarvittaessa korjaavat niitä VTJ-ylläpitosovelluksella yhteistyössä kuntien kanssa. Erityistä korjaustarvetta viime vuosina ovat aiheuttaneet mm. RH5-vaihetiedot, sillä rakennusluvan tunnuksen muutokset saattavat estää kuntaa ilmoittamasta tietoja, jolloin ilmoitukset joutuvat aina virhelistoille ja maistraatti joutuu korjaamaan vaihetiedot manuaalisesti VTJ:än.

**Rakennustunnuksen päivittäminen kiinteistöjaotuksen muuttuessa**

Rakennustietoja ja rakennustunnuksia pyritään ylläpitämään yhdenaikaisesti kiinteistöyksikköjä koskevien tietojen kanssa. Kiinteistöjen muutostiedot välittyvät kuitenkin VTJ:än eri menetelmin kuin rakennustunnusten muutokset, joten tiettyjä eroavaisuuksia kiinteistötietojen ja rakennustietojen välillä esiintyy.

Uusia rakennustunnuksia on tarpeen merkitä uuden rakennusyksikön rekisteröinnin yhteydessä rakennuksille ja silloin kun niiden sijaintikiinteistön tunnus syystä tai toisesta muuttuu (esim. kuntaliitokset). Tietojen eheyden säilyttämiseksi rakennustunnusten päivitykset sijaintikiinteistön tunnuksen mukaisiksi tulee tehdä kattavasti sekä kunnan rakennusrekisteriin että VTJ:än.

Kiinteistöjaotuksen muuttuessa esimerkiksi lohkomisen yhteydessä uusi muodostettava kiinteistöyksikkö saa uuden yksilöivän kiinteistötunnuksen. Tässä tilanteessa on siis päivitettävä VTJ:än ao. kiinteistöyksiköllä olevien valmiiden ja keskeneräisten rakennusten rakennustunnukset.

KTJ:stä saatavien kiinteistöyksiköiden tietojen koneellisten päivitysten perusteella ei voida automaattisesti jatkopäivittää uudella kiinteistöyksiköllä sijaitsevien rakennusten tunnuksia, koska kiinteistöyksiköiden ja rakennusyksiköiden käsittely ei ole VTJ:ssä paikkatietopohjaista vaan perustuu pelkästään kiinteistötunnus - rakennustunnus -yhteyteen.

Toisin sanoen VTJ:ssä ei voida esimerkiksi uuden kiinteistöyksikön lohkomiseen liittyen tietää, mitkä emäkiinteistöllä sijainneista rakennuksista sijaitsevat uudella kiinteistöyksiköllä ja minkä tiedon perusteella ao. rakennustunnuksetkin voidaan päivittää. Edellä mainitusta syystä johtuen rakennustunnukset on päivitettävä VTJ:än erikseen ja ns. manuaalityönä tehtävän selvittelyn kautta. Tämä tehtävä on hajautunut maanmittaustoimistoille, kunnille ja maistraateille samaan tapaan kuin uudisrakennusten tunnusten määrittely ja tallennus.

Maanmittaustoimiston toimitusinsinöörin tulee kiinteistönmuodostuksen yhteydessä tehdä päätös mille kiinteistölle kukin rakennus kuuluu. Toimitusta valmisteltaessa otetaan VTJ:stä ote, josta käy ilmi kiinteistöllä olevat rakennukset. Toimitusinsinööri selvittää toimituksen kuluessa rakennusten sijainnit uusiin kiinteistöihin nähden. Kiinteistötoimituksen rekisteröintivaiheessa maanmittaustoimistossa huolehditaan rakennusten tunnusten päivittämisestä VTJ:än suorakäyttöisellä ylläpitosovelluksella.

Kun rakennustunnuksia koko kunnan alueella ylläpitävässä kunnassa on tehty kiinteistöjaotusta muuttava kiinteistötoimitus, lähettää maanmittaustoimisto kuntaan sellaiset otteet toimitusasiakirjoista, joiden pohjalta kiinteistöjaotuksen muutos ja omistajat voidaan todeta. Ratkaisu rakennusten sijoittumisesta kiinteistöille eli niiden rakennustunnuksista tehdään kunnassa, ei maanmittaustoimiston toimitusinsinöörin toimesta. Kunta ilmoittaa maistraatille uudet tunnukset ja maistraatti tallentaa ne VTJ:än eli ”siirtää” rakennukset uudelle kiinteistöyksikölle.

Kunnille ei ole järjestetty suoria ylläpitoyhteyksiä VTJ:än, joten myös kiinteistörekisterinpitäjinä toimivien kaupunkien mittausosastot ilmoittavat omien kiinteistötoimitustensa seurauksena tapahtuneet rakennustunnusmuutokset manuaalisesti maistraateille.

Käytännössä tilanne on se, että mm. kiinteistöjen lohkomisten edellyttämät rakennusten siirrot kiinteistöltä toiselle jäävät ajoittain tekemättä tai ilmoittamatta ja viivästymiset aiheuttavat ongelmia, koska rakennukset jäävät VTJ:ssä roikkumaan mahdollisesti pitkiksikin ajoiksi väärille kiinteistöyksiköille.

**Rakennustietojen laadun arviointia**

Seuraavassa on käyty läpi RATI-projektin raportin mukaan oleellisimpia VTJ:n rakennustietoihin liittyviä laatuongelmia. Ongelmat koskevat vain osaa VTJ:n koko rakennustietosisällöstä.

1. *Puuttuvat rakennukset*

Ennen vuotta 1980 valmistuneet asuin-, toimitila- ja loma- asuntorakennukset, jotka ovat jääneet väestö- ja asuntolaskennan sekä myöhempien selvitysten ulkopuolelle. Vuoden 1980 jälkeen valmistuneet rakennusluvan saaneet rakennukset, joista ei ole saatu rakennuslupatietoja. Luvatta rakennetut rakennukset.

2. *Ylimääräiset rakennukset*

Tuplarakennukset, jotka ovat muodostuneet esim. tallennus- tai tietojenkäsittelyvirheen vuoksi. Sama rakennus VTJ:ssä kahdella eri rakennustunnuksella. Tosiasiassa poistuneet eli puretut ja tuhoutuneet rakennukset, joiden poistotietoa (RK9) ei ole saatu. Olemattomat rakennukset, esim. rakennuksen laajennusta koskella luvalla on rekisteröity uusi rakennus VTJ:än.

3. *Virheet ja puutteet rakennusten koordinaateissa*

VTJ:ssä n. 1500 rakennukselta puuttuu koordinaatti. Vanhojen rakennusten epätarkat koordinaatit.

4. *Virheelliset rakennustunnukset*

Tapaukset, joissa kiinteistön lohkomisen yhteydessä (kun kiinteistötunnuksia muutetaan) ao. kiinteistöyksiköllä olevien rakennusten tunnukset ovat jääneet päivittämättä. Tapaukset, jossa rakennuslupa on kohdistettu väärälle kiinteistöyksikölle ja siten annettu väärä rakennustunnus.

5. *Väärät osa-aluetiedot*

1990-luvun jälkeen ei ole tehty VTJ:n rakennuksille osa-aluetietojen kokonaispäivitystä. Mikäli kunta on muuttanut osa-aluejakoaan edellisen kokonaispäivityksen jälkeen, ei näiden kuntien rakennusten osa-aluetietoa ole päivitetty VTJ:n rakennuksilla (olettavasti näin on tapahtunut mm. kuntaliitosten yhteydessä). Osa-aluetietojen päivitys on automatisoitu ainoastaan uusille VTJ:än muodostuville rakennuksille. Osa-aluetieto toimitetaan henkilötietojen yhteydessä kunnille.

6. *Ongelmat rakennusten yksilöinnissä*

Käytännön rekisterinpitotoiminnassa sovellettavat vaihtelevat tulkinnat siitä, mikä on rekisteriin (itsenäisenä) merkittävä rakennus ja minkälainen sijaintitieto sille on ilmoitettava. Ongelmaa esiintyy erityisesti tiiviin kaupunkirakenteen alueella, missä esiintyy monenlaisia ”tavanomaisesta” poikkeavia rakenneratkaisuja, kuten maanalaisia rakennettuja tiloja sekä suuria, usean kiinteistöyksikön alueella sijaitsevia rakennusyksiköitä.

7. *Puutteelliset toimitila- ja toimijatiedot*

Toimitila on muuhun kuin asumiseen käytettävä tila, joka on erotettu muista huoneistoista ja johon on oma sisäänkäynti. Rakennuksen toimitilan tiedot ovat samantyyppisiä muiden huoneistotietojen kanssa (osoite, käytössäolo, hallintaperuste, käyttötarkoitus, pinta-ala sekä lisätietoina henkilöstön lukumäärä ja tilan kerrokset). Toimitilatietoja ei päivitetä rakennushankeilmoituksen perusteella, vaan tiedot saadaan maistraatin toimitilakyselyiden kautta. Tästä johtuen tiedot ovat hyvin puutteellisia ja maistraattien väliset erot suuria.

Toimitilassa mahdollisesta toimijasta rekisteröidään VTJ:än toimijan nimi, yhteystiedot ja Tilastokeskuksen mukainen toimialaluokka. Samassa toimitilassa voi olla yksi tai useampia toimijoita. Toimijoita koskevat rekisteritiedot ovat vieläkin puutteellisempia kuin toimitilatiedot.

**Rakennustietojen ylläpidon kehittäminen RATI-projektin raportin mukaan**

Nykyisin VTJ:ssä on erämuotoiset sähköiset palvelut rakennustietojen RH- tapahtumien ilmoittamiseen. Rakennustietoja luovutetaan erämuotoisena tietopalveluna sekä suorakäyttöisin sovellusrajapinnoin VTJkysely-palvelusta. Nämä palvelut ovat käytettävissä jatkossakin.

VRK:ssa on aloitettu rakennus- ja kiinteistötietojen käsittely kehittämishanke jossa kehitetään väestötietojärjestelmän ja kuntien välistä rakennuslupa ja rakennustietojen ylläpitojärjestelmää sähköiseksi. Sen puitteissa VTJ:n rakennus- ja huoneistotietojen tietojärjestelmän uudistaminen on aloitettu vuoden 2011 aikana. Uudistuksen yhteydessä rakennustiedoissa otetaan käyttöön pysyvä rakennustunnus ja EUREF-koordinaatistot.

Hyvin keskeinen ja oleellinen rakennustietojen tietopalveluille on pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto. Se mahdollistaa rakennustietojen täysimääräisen ja käyttökelpoisen muutostietopalvelun useammille asiakkaille. Nythän muutosten toimittamisen ja erityisesti hyödyntämisen esteenä ovat olleet kohdistamisongelmat. Tämä prosessi on nyttemmin aloitettu ja pysyvän kiinteistötunnuksen olisi tarkoitus olla käytössä viimeistään maaliskuussa 2014.

Tavoitteena on lisäksi toteuttaa VTJ:n rakennustietojen ylläpitoon reaaliaikaiset ylläpitorajapinnat sekä selainkäyttöinen käyttöliittymä. Käyttöliittymä olisi tarvittaessa myös kuntien käytettävissä, mikäli kunnalla ei ole omaa rakennusvalvonnan ohjelmistoa, jonka kautta tiedot voidaan ylläpitää VTJ:än erämuotoisin tai reaaliaikaisin rajapinnoin.

VTJ:n uudet rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito- ja tietopalvelurajapinnat toteutetaan Kuntien rakennetun ympäristön sähköistämishankkeessa (KRYSP) tehtyjen rajapintamäärittelyjen mukaisesti. Kuntien tietojärjestelmätoimittajat ovat toteuttamassa näiden määritysten mukaisia KuntaGML-rajapintoja kuntien rakennusvalvonnan ohjelmistoihin. Tarkoitus on siis, että ko. järjestelmät voivat välittää reaaliaikaisesti tietoja kokoavan tietopalvelun kautta VTJ:än ja VTJ:stä tämän "standardin" mukaisella tavalla tiedon syntylähteiltä tiedon käyttäjille.

Tavoitteena on, että rakennustietojen ylläpidosta ei muodostu nykyisenkaltaista virhetapahtumalistaa, vaan että virhetapahtumien hallinta on hoidettu mahdollisimman pitkälle sekä rakennusvalvontajärjestelmässä että rajapintoihin rakennetuin tarkistuksin. Jos kunnalla on tarve käsitellä valtakunnallista rakennustietoaineistoa VTJ:stä, voidaan tietoja siis jatkossa ylläpitää ja hakea VTJ:stä KuntaGML-rajapinnoilla suoraan kuntajärjestelmistä nykyisten palveluidemme lisäksi tai vaihtoehtoisesti selainkäyttöisen liittymän kautta. Muutostoimenpiteet edellyttävät laajamittaista VTJ:n ylläpito- ja tietopalveluohjelmiin tehtävää kehitystyötä. Toteutuksessa joudutaan todennäköisesti etenemään vaiheittain. VTJ:n uusi ylläpitokäyttöliittymä ja ylläpitorajapinta ovat tämän hetken tiedon mukaan kuntien käytettävissä 1.3.2014. Jotta kunnat voivat ottaa järjestelmän laajamittaisesti käyttöön, tulee käyttöönottoa tukea.

Pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto ja muut VTJ:tä koskevat suuret muutokset lähivuosille ovat paitsi VRK:n kannalta, myös asiakkaille ja tietojen ylläpitäjille suuria ponnistuksia. Kun VTJ:ssä tehdään järjestelmämuutoksia, joudutaan monissa muissakin järjestelmissä tekemään muutoksia (esim. pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto). Ratkaisevaa asioiden etenemiselle on se, miten järjestelmämuutokset saadaan rahoitettua ja ajoitettua.

Suuren ja pitkäaikaisen kehitystyön rahoittaminen vuosittaisten budjettiesitysten perusteella ei luo riittävää varmuutta siihen, että kehitystyö voisi jatkua katkotta tavoiteltuun päämäärään. Niin henkilö kuin rahoitusresurssienkin niukkuus voi aiheuttaa toteutustyön pitkittymistä, mutta tavoitteista ollaan kuitenkin yksimielisiä. Koko rakennustietojen järjestelmäkokonaisuuden uudistus on tärkein VRK:ssa tehtävä kehitystyö lähivuosina.

**Rakennustietojen ylläpitoprosessien tavoitetila ja kehittämistarpeet RATI-projektin raportin mukaan**

Rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuudessa (RYPK) yhtenä tärkeimmistä osatekijöistä on tuotu esiin perusrekisteritietojen merkitys oleellisena ja tärkeimpänä rakennusta koskevana tietolähteenä, kun palveluja tarjotaan niin kansalaisten, yritysten kuin viranomaisten käyttöön. Hankkeessa korostetaan tietojen laatua ja ylläpitoprosessien sujuvuutta ja resurssitehokkuutta. Tämä asettaa sekä tiedon tuottajien että VTJ:n ylläpitojärjestelmien ja prosessien kehittämiselle selvän suunnan.

VTJ:ää varten (RH1-lomakkeella) kysyttyjen rakennushanketietojen täytössä ei kunnan rakennusvalvonnassa tule olla jatkossa suurta rakentajan tai hankkeen suunnittelijan neuvontavelvollisuutta samassa mittakaavassa kuin vielä nykyisin on. VTJ:n rakennus- ja huoneistotietojen laadun ja ajantasaisuuden kannalta parasta on, että tiedot tulevat suoraan kuntien järjestelmästä mahdollisimman tehokkaan ja yksinkertaisen prosessin kautta hyödyntäen kunnille KRYSP-hankkeessa suunniteltua arkkitehtuuria, Rakennusluvan hakija hakee lupaa sähköisen työpöydän kautta käyttäen hyödykseen asiaan liittyviä rekisteritietoja ja neuvontapalveluja. Samalla toimenpiteellä ilmoitetaan VTJ:hin tarvittavat tiedot ja ne välitetään rajapintapalvelun kautta järjestelmään

Rakennuslupaprosessin sähköistämisellä sekä rakennushankeilmoitusten tallentamiseen, neuvontaan, ilmoittamiseen ja rekisteröintivirheiden korjaukseen liittyvien työvaiheiden vähentyessä tai jäädessä kokonaan

pois saavutetaan isoja säästöjä. Järjestelmien ja prosessien kehittämisellä voidaan arvioida saavutettavan pelkästään maistraateissa n. 30 htv:n säästöt. Myös kunnissa voidaan saavuttaa varovaisen arvion mukaan samansuuruiset säästöt kuin maistraateissa. Maanmittaustoimistossa rakennustunnusten ylläpidon on nykyisin arvioitu työllistävän n. 0,6 htv:n edestä. Ajan kuluessa, kehitystoimenpiteiden tultua voimaan täysimääräisinä, voivat säästöt olla suurempiakin.

Toimintaprosesseja tulisi kehittää myös siten, että tiedot välittyisivät VTJ:än ja edelleen valtakunnalliseen käyttöön mahdollisimman ajantasaisina. Järjestelmän ja tietojen tavoitetilaa mietittäessä ja kehitysehdotuksia arvioitaessa tulee ensi sijassa ottaa huomioon tietojen tärkeimpien käyttäjien; kuntien, Verohallinnon ja Tilastokeskuksen samoin kuin ympäristöviranomaisten tarpeet. Kuten edellä on esitetty Verohallinnon ajantasaisen tiedon tarpeesta, niin on tärkeää, että kaikki kunnat ilmoittaisivat tiedot säännönmukaisesti ja yhtenäisellä tavalla. Nykyisin erityisesti rakennushankkeiden aloitustieto tulee epätasaisesti. Sama ongelma koskee osittain myös valmistumistietoa.

**Käynnistyneet kehitystoimet**

RAKi-hanke on VRK:n käynnistämä rakennus- ja kiinteistötietojen käsittelyn kehittämishanke, jossa kehitetään väestötietojärjestelmän ja kuntien välistä rakennuslupa- ja rakennustietojen ylläpitoprosessia sähköiseksi. Tavoitteena on, että järjestelmä olisi otettavissa käyttöön 1.3.2014 mennessä. Hankkeen yhteydessä on tavoitteena järjestää VRK:n ja kuntien välinen rakennuslupatietojen välitys valmisteilla olevaan Kuntien Kokoavan Tietopalvelun (KTP) kautta. Tämä mahdollistaisi tietojen sähköisen ja reaaliaikaisen välittämisen kunnasta VRK:een. Se parantaisi oleellisesti VRK:ssa olevien rakennustietojen ajantasaisuutta, oikeellisuutta ja kattavuutta. KTP:n tekninen toteutus on valmistunut vuoden 2011 lopussa. VRK:n erityistarpeet edellyttävät joitakin jatkokehitystoimenpiteitä nykyisessä KTP:n teknisessä toteutuksessa. KTP:n kehittämisen, ylläpidon ja järjestämisen rahoitusvastuita ei ole kuitenkaan vielä ratkaistu. Suomen Kuntaliitto on 14.9.2012 esittänyt valtiovarainministeriölle (Julkisen hallinnon tieto- ja viestintätekniselle toiminnolle), että Kokoavan Tietopalvelun käyttöönottoon myönnettäisiin valtionavustuslain mukaista valtionavustusta. Valtionavustusta on pyydetty 405.000 €/vuosi kahdelle ensimmäiselle käyttöönottovuodelle, yhteensä 810.000 €. Kuntaliiton omarahoitusosuus käyttöönottovaiheessa on n. 150.000 €. Kunnissa on lisäksi avattava tietopalvelurajapinnat sekä Kokoavan Tietopalvelun että kunnan omien sähköisten asiointipalvelujen käyttöön. Kunnilta edellytetään arviolta noin 60 miljoonaa euroa panostusta rajapintojen käyttöönottovaiheen aikana, pääosin henkilötyönä, nykyisen hankkeessa mukana olevan kuntamäärän pohjalta arvioituna (noin 200 kuntaa kattaen noin 4,4 miljoonaa asukasta).

Kuntien Kokoavasta Tietopalvelusta olisi tietojärjestelmän lähettämällä ja vastaanottamalla kyselyllä saatavissa lisäksi ajantasaiset, yksityiskohtaiset tiedot esimerkiksi kuntien asemakaavoista ja rakennuksista sellaisena kun ne ovat kuntien omissa tietojärjestelmissä. Tätä varten Verohallinnon järjestelmää tulisi kehittää siten, että se osaa lähettää kyselyn, ottaa sen vastaan sekä käsitellä saadut tiedot Verohallinnon omaan toimintaprosessiin soveltuviksi.

Maanmittauslaitoksen, Kuntaliiton ja VRK:n yhteisessä RATKO-hankkeessa (v. 2000 – 2002) rakennustunnusten annon ja koordinaattien määrityksen uudistamisen puitteissa suunniteltiin jo VTJ:n rakennustietojen ylläpidon kokonaisuudistusta. Hankkeen tuloksena esitetyillä teknisillä ja toiminnallisilla uudistuksilla pyrittiin ohjaamaan tietojen ylläpitoprosessitehostamista valmiiden rakennusten tietojen päivittämisessä kiinteistönmuodostuksen ja muiden hallinnollisten muutosten yhteydessä. Ylläpidon kehittämisen kannalta RATKO-hankkeessa nähtiin tärkeäksi, että VRK määrittelee ensin kaikille rakennuksille valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen. Tätä ehdotettiin myös RATI:n raportissa ja tämä prosessi on sittemmin aloitettu. Pysyvän kiinteistötunnuksen olisi tarkoitus olla käytössä viimeistään maaliskuussa 2014.

**Käsitteiden ja käytäntöjen epäyhtenäisyyteen liittyvät ongelmat**

Kuntien rakennusvalvontaviranomaisten työtä ja rakennushankkeeseen ryhtyvien velvollisuuksia ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki on joustavaa lainsäädäntöä.

Kunnan on ilmoitettava tietty osa rakennuslupatietoja väestötietojärjestelmään. Väestörekisterikeskus toteaa ohjeessaan kunnille (Kunnan rakennusvalvonnan käsikirja 2010), että rakennushankeilmoitus koskee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luvanvaraista rakennustoimintaa. Väestörekisterikeskus luettelee ohjeessaan rakennushankeilmoituksen piiriin kuuluvia, *rakennuslupaa* edellyttäviä toimenpiteitä.

Väestörekisterikeskuksen ohjeessa mainitaan myös maankäyttö- ja rakennuslaissa *toimenpideluvan* piiriin kuuluvina rakennuksen julkisivumateriaalin muutokset ja huoneistojärjestelyt. Pääsäännöstä poiketen ne on myös ilmoitettava väestötietojärjestelmään. Rakennushankeilmoituksen piiriin kuuluvat rakennustoimenpiteet eivät näin ollen rajaudu rakennuslupaa edellyttäviin toimenpiteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.3.1999/132) perusteluteksteissä ja tavoitteissa todetaan, että rakentamiseen ja olennaisiin rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteisiin vaaditaan rakennuslupa. Rakennelmiin ja laitoksiin sekä rakennuksen ulkoasua muuttaviin toimenpiteisiin tarvitaan toimenpidelupa. Tämän kohdalla kaavoitus olisi soveltuvin osin otettava huomioon ja valvonta kohdistuisi lähinnä maankäytöllisiin ja ympäristöllisiin vaikutuksiin. Kevyet rakennelmat ja laitokset jäävät jälkivalvonnan varaan. Kunta voi rakennusjärjestyksellään sovittaa toimenpidelupaa vaativan valvonnan niin alueellisesti kuin menettelytavankin suhteen tarvetta vastaavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § määrittelee, milloin rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava kunnan viranomaiselta rakennuslupaa. Em. säännöksessä rakennuslupaa edellyttävät toimenpiteet jakautuvat neljään ryhmään:

**1. Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa (MRL 125 § 1 mom.)**

Se, mikä katsotaan rakennukseksi määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä. Määrittelystä johtuu, että lukumääräisesti monet pienehköt rakennushankkeet (vajat, katokset, kojut, mastot, kiinteistön tuulivoimala, laituri, jne.) eivät tarvitse rakennuslupaa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 126 § säätää, että rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan tietyin edellytyksin ja tietyissä olosuhteissa hakea toimenpidelupa laissa (MRL 126 §), ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 62 §) tarkemmin säädetyin edellytyksin.

Säännöksen joustavuus ja joustava soveltaminen tuovat tietoja rakennetusta rakennuskannasta väestötietojärjestelmään eri lailla eri puolilla Suomea.

**2. Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen on oltava rakennuslupa (MRL 125§ 2 mom.)**

Tämän säännöksen toimenpiteen arviointiperusteena on sen laatu ja laajuus sekä niiden arvo (lain perusteluteksti). Kysymys on sellaisesta korjaus- ja muutostyöstä, joilla rakennuksen käyttöikää lisätään uutta vastaavasti.

Myös tämän säännöksen joustavuus ja joustava soveltaminen tuovat rakennetun rakennuskannan väestötietojärjestelmään eri lailla eri puolilla Suomea.

Tyypillinen ja runsaslukuinen esimerkki rakennuksesta on rintamiestalotyyppinen asuinrakennus, jossa alun perin kylmä ullakko muutetaan myöhemmin asuinkäyttöön. Toimenpiteitä on tehty rakennusluvilla, toimenpideluvilla ja ilman lupia. Tietoja em. tyyppisistä asuintilojen huomattavasta laajentamisesta on säätelytavasta ja soveltamisesta sekä kiinteistönomistajien laiminlyönneistä johtuen tullut väestötietojärjestelmään erittäin vaihtelevasti.

**3. Rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (MRL 125§ 3 mom.)**

Tämän säännöksen sanamuoto johtaa tulkinta- ja soveltamiseroihin, mikä osaltaan tuo rakennetun rakennuskannan väestötietojärjestelmään eri lailla eri puolilla Suomea. Kuntien rakennusvalvonnoilla ei ole käytössään viranomaistyötä yhdenmukaistavaa valtakunnallista ohjeistusta.

**4. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa (MRL 125§ 4 mom.)**

Käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on sanamuodoltaan joustava. Myös tämän joustavan säännöksen soveltaminen tuovat rakennetun rakennuskannan väestötietojärjestelmään eri lailla eri puolilla Suomea.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n (rakennuslupa) ja 126 §:n (toimenpidelupa) joustavuus on vuosien aikana johtanut kunnissa epäyhtenäisiin käytäntöihin, mikä suoraan heijastuu kunnista väestötietojärjestelmään toimitettavien tietojen epäyhtenäisyyteen.

Kiinteistöverohankkeeseen liittyen kiinteistötietojen yhdenmukaisuutta, tietojen keräämistä sekä sähköistä välittämistä VRK:n ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin edistetään. Kiinteistöverotyöryhmä on edellä mainitun perusteella tullut johtopäätökseen, että kuntien ilmoitusmenettely tulisi kaikkien rakennusten ja rakennelmien osalta säätää yhdenmukaiseksi siten, että kunnat veisivät VRK:n ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin kaikkien rakennusten tiedot siitä riippumatta, minkälaista lupamenettelyä kunnassa sovelletaan. Kunnilla säilyisi kuitenkin jatkossakin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sallima väljyys rakennusten lupakäytännöissä. Lainmuutos koskisi ainoastaan kuntien velvollisuutta ilmoittaa rakennuksia ja rakennelmia koskevat tiedot rekisteriin.

Kiinteistöverohankkeen alaisuudessa on yhdessä valtiovarainministeriön, ympäristöministeriön, Verohallinnon ja Kuntaliiton kanssa sovittu 21.1.2013, että ympäristöministeriö valmistelee kevään 2013 aikana lakimuutosta, jolla

kuntien ilmoittamisvelvollisuutta laajennetaan koskemaan kaikkia kunnan alueella sijaitsevia tai rakenteilla olevia rakennuksia ja rakennelmia. Ilmoituksen tietosisältö niiden rakennusten osalta, jotka eivät kunnassa sovelletun käytännön mukaan tarvitse joko rakennus- tai toimenpidelupaa, on rajattu ensisijaisesti vain kiinteistöverotuksen kannalta tarpeellisiin tietoihin. Toisaalta, koska perusrekisterin yhteiskäyttöisyydestä hyötyisivät myös muut tahot, on samassa yhteydessä syytä tiedustella esim. Tilastokeskuksen tietotarpeita rakennuskantaan liittyen.

**Ongelmat rakennustietojen ilmoittamisessa väestötietojärjestelmään**

Väestörekisterikeskus teki vuonna 2010 väestötietojärjestelmän rakennustietojen nykytilan kuvauksen. Selvityksestä ilmenee useita rakennustietojen ilmoittamiseen liittyviä ongelmakohtia, kuten edellä muistiossa on tuotu ilmi. Yleinen puute on rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennusvalvontaviranomaiselle puutteellisesti toimittamat rakennustiedot.

Varsinaisessa tietojen ilmoittamisessa ongelmallista on rakennustunnukseen liittyvät vaikeudet (lohkomisesta johtuvat) sekä virheiden esiintyminen virhelistoilla.

Ongelmia on lisäksi mm. rakennusten pinta-alojen muutostietojen lähettämisessä, purettujen rakennusten tietojen saamisessa ja toimittamisessa sekä kunnan rakennusvalvontajärjestelmän ja väestötietojärjestelmän tietojen keskinäinen epäyhtenäisyys.

**Ratkaisuvaihtoehdoista käytäntöjen yhtenäistämiseksi**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle on laadittu määrällisesti hyvin vähän viranomaistoimintaa ja lainsäädännön soveltamista tukevaa ohjeistusta. Lainlaatija (ympäristöministeriö) on periaatteessa kieltäytynyt antamasta lain soveltajille (kunnille) ohjeita.

Viime vuosina on rakennusvalvontaviranomaisen asiakkaiden toimesta selkeästi toivottu yhdenmukaisempaa rakennusvalvontatoimintaa ainakin alueittain ja mieluimmin koko maahan. Suuremmat rakennusvalvontayksiköt eivät ole ratkaisu toiminnan yhdenmukaistamiseksi, koska rakentamisen säädösten erilaisten tulkintojen on havaittu olevan henkilösidonnaisia.

Suomen Kuntaliiton näkemyksen mukaan ensisijainen vastuu ohjeiden ja oppaiden laatimisesta kuuluisi ympäristöministeriölle.

**Kiinteistötietojen välittyminen Verohallintoon**

Verohallinto saa tiedot kiinteistöverotukseen vaikuttavista kiinteistö- ja rakennustietojen tietojen muutoksista valtakunnallisista perusrekistereistä.

Tiedot poistuneista ja uusista kiinteistöistä, kokonaispinta-alan muutoksista sekä kuntaliitoksen takia muuttuvista kiinteistötunnuksista Verohallinto saa kuntien ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä, Maanmittauslaitoksen hallinnoimasta kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ), joka suoraan lain nojalla on primaarirekisteri tällaisille kiinteistörekisteritietojen muutoksille. Tiedot saadaan Verohallintoon kattavasti ja nopeasti KTJ:n standardilla tietopalvelutoimituksella XML-muotoisina tiedostoina.

Rakennuksia koskevat tiedot Verohallinto saa kootusti Väestörekisterikeskukselta. Kuntien edellä kuvatulla tavalla Väestötietojärjestelmään (VTJ) toimittamat tiedot siirtyvät edelleen Verohallintoon muuttumattomina. Verohallinto saa tiedot uusista aloitetuista rakennuksista, perusparannuksista, valmistuneista rakennushankkeista sekä puretuista rakennuksista VTJ:n ns. muutostietopalvelusta kerran viikossa palvelun vakiomuotoisen formaatin mukaisina tiedostoina.

Käyttöönoton ja ylläpidon rahoitusratkaisua odottava, teknisesti käyttöönottovalmis kuntien Kokoava Tietopalvelu (KTP) hyödyttäisi toteutuessaan Verohallintoa, kun rakennustiedot entistä nopeammin ja virheettömämpinä siirtyisivät kunnilta VTJ:ään. Verohallinnon ei tarvitse avata päällekkäistä tiedonhankintaa suoraan KTP:stä vaan rakennustiedot otettaisiin jatkossakin edelleen kaikkien kuntien tiedot kattavina yhdestä paikasta eli VTJ:stä. KTP mahdollistaa suoran pääsyn sellaisiin kuntien tuottamiin tietoihin, joita ei ole saatavilla KTJ:stä ja VTJ:stä, kuten esimerkiksi yksityiskohtaiset asemakaavatiedot.

LIITE 2

PM 4.1.2013
Eila Närhi

**Maapohjan erottaminen omaksi kokonaisuudeksi**

Hankesuunnitelmaan asiasta on kirjattu: Verohallinto käynnistää selvityksen siitä, mitä käytännössä tarkoittaa Verohallinnon tietojärjestelmien, tietojen keräämisen, resurssien yms. näkökulmasta.

**Nykytila**

Verohallinnon kiinteistötietokannassa on n. 2,5 milj. kiinteistöä, joista noin miljoona on maatilakiinteistöjä (metsämaata, maatalousmaata ja muuta maatilatalouden maata sisältäviä kiinteistöjä). Rakennuksia kiinteistötietokannassa on n. 3,1 milj., joka jakautuu eri rakennustyyppien mukaan seuraavasti:

1,3 milj. asuinrakennusta
1,1, milj. talousrakennusta
0,5 milj. vapaa-ajan rakennusta
0,2 milj. muita rakennuksia

Kiinteistö on tarvittaessa jaettu verotusta varten pienempiin maankäyttölajikohtaisiin osiin, joiden verotusarvo ja verokohtelukin määräytyvät eri tavoin.

Maapohjalle määrätään kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan, ellei kunnan valtuusto ole määrännyt erillistä veroprosenttia, jota sovelletaan yleishyödyllisen yhteisön yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä olevat rakennukseen ja sen maapohjaan sekä rakentamattomaan rakennuspaikkaan.

Nykyisestä kiinteistötietokannasta pystytään tunnistamaan koneellisesti vain em. yleishyödyllisessä käytössä olevat maapohjat ja rakentamattomat rakennuspaikat. Muille kiinteistön maapohjille ei ole päivitetty sellaista tunnistetta, josta voitaisiin koneellisesti päätellä missä käytössä maapohja on.

Kun otetaan huomioon kiinteistöjen suuri lukumäärä, lähtökohta on se, että maapohjan käyttöä koskeva tieto pitää pystyä päättelemään ja päivittämään koneellisesti kiinteistötietokantaan. Verohallinto ei kykene käsittelemään manuaalisesti kaikkia kiinteistöjä.

**Vaihtoehdot maapohjan erottamiseksi**

1. Jos hallitusohjelman kirjauksen ”Kiinteistöverotuksen muutostarpeet, mm. maapohjan erottaminen omaksi kokonaisuudekseen” tarkoitus on, että maapohjalle säädetään oma, erillinen veroprosentti, jota sovelletaan kaikkeen maapohjaan sen käyttötarkoituksesta riippumatta, uudistus on mahdollista toteuttaa Verohallinnon tietojärjestelmissä. Koska muutos koskisi lähes kaikkia Verohallin kiinteistötietokannassa olevia kiinteistöjä, muutoksen toteuttamiseen olisi kuitenkin varattava riittävä aika ja resurssit.

Verotuksen kehittämistyöryhmä (VM TM 51/2010) ehdotti, että maapohjalle määrätään erikseen veroprosentti, joka kohdistuu kaikkeen maapohjaan yhtenäisesti. Erottamalla maapohjalle oma vero kunnille luotaisiin mahdollisuus säätää maahan kohdistuvaa verotusta ilman, että samanaikaisesti esimerkiksi liikerakennusten verotus muuttuu.

2. Jos tarkoitus kuitenkin on, että maapohjaan sovellettavan erillisen veroprosentin lisäksi myös asuinkäytössä olevien rakennusten tonteille säädettäisiin oma, erillinen veroprosentti, laissa on selkeästi määriteltävä, mitä asuinkäytössä olevan rakennuksen tontilla tarkoitetaan.

- määräytyykö veroprosentti pelkästään rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan vai
- onko merkitystä myös sillä, mihin tarkoitukseen tontti on kaavoitettu esim. liikekäyttöön kaavoitetulla tontilla on asuinkäytössä oleva asuinkerrostalo
- minkä mukaan prosentti määräytyy, jos tontilla on useita rakennuksia ja osa rakennuksista on muussa kuin asuinkäytössä
- miten ns. sekatalot, joissa on sekä liiketiloja että asuintiloja samassa rakennuksessa, määräytyykö veroprosentti tällöinkin pelkästään pääasiallisen käytön mukaan. On hyvin mahdollista, että asuinkäytössä ja liikekäytössä olevat tilat jakautuvat lähes tasan, mutta asuintilojen osuus voi olla hieman suurempi, jolloin myös arvokas liiketontti putoaisi alemman veroprosentin soveltamispiiriin

- tuleeko ”huojennus” myös vuokranantajalle, jos maapohjalla ja rakennuksella on eri omistaja ja vuokralainen omistaa asuinkäytössä olevan rakennuksen
- minkä veroprosentin mukaan määrätään vero asuinkäyttöön kaavoitetuille rakentamattomille rakennuspaikoille, jos kunta ei ole määrännyt erillistä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosenttia
- pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, jolle on määritelty minimitaso, mihin kiinteistöveroprosenttiin näiden kuntien rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosenttiin sidotaan
- on mahdollista, että verotulot voivat myös laskea, jos keskeisillä keskusta-alueilla ns. pääasiassa asuinkäytössä olevan kerrostalon tonttiin sovelletaan alempaa veroprosenttia kuin nykyisin käytössä oleva yleinen veroprosentti
- käytännössä hankalia tulkintatilanteita voi tulla myös siitä, missä vaiheessa maapohjan käyttötarkoitus on muuttunut veroprosenttiin vaikuttavalla tavalla.

**Edellytykset uudistuksen toimeenpanolle**

Lainsäädännön on oltava selkeä ja yksiselitteinen, jotta uusien perusteiden päivittäminen tietokantaan pystytään tekemään pääasiassa koneellisesti ja manuaalisesti tehtävä työ voidaan minimoida. Selvittelyä ei suuren massan vuoksi ole mahdollista tehdä manuaalisesti. Verohallinnon täytyy kuitenkin varautua myös siihen, että kaikkia tapauksia ei pystytä käsittelemään koneellisesti. Manuaalisesti selvitettäväksi jäävän työn osuus vaikuttaa merkittävästi siihen, missä aikataulussa uudistus voidaan toteuttaa.

Edellä olevasta kahdesta eri vaihtoehdosta kohdassa 1 mainittu vaihtoehto olisi hallinnollisesti yksinkertaisempi toteuttaa. Kun kaikkeen maapohjaan sovelletaan samaa veroprosenttia, vältytään myös oikean veroprosentin soveltamiseen liittyviltä ongelmilta.

Vuoden 2013 kiinteistöverotuksessa otetaan käyttöön laki- menettelymuutoksia, joiden tavoitteena on pitkällä aikavälillä vähentää verotoimistoissa tehtävää manuaalityötä. Uudistusten alkuvuosina verotoimistojen työmäärää tulee kuitenkin käytännössä kasvamaan usean vuoden ajan. Tämän vuoksi kaikki sellaiset uudistukset, jotka lisäävät manuaalityön määrää verotoimistoissa jo sovittujen uudistusten lisäksi, voivat vaarantaa verotuksen valmistumisen.

Nykyiset resurssit huomioon ottaen uudistuksen toteutukseen on varattava riittävän pitkä aika. Nopealla aikavälillä ei ole mahdollista lisätä kiinteistöverotusta tekevien määrää, koska työ edellyttää pitkäjänteistä osaamisen lisäämistä henkilöstölle.

Tämänhetkisen tietojen perusteella kohdassa 1 mainitun vaihtoehdon mukaista menettelyä voitaisiin soveltaa aikaisintaan 2015-2016 kiinteistöverotuksessa. Vuoden 2015 kiinteistöverotuksen kannalta aikataulu on kuitenkin hyvin kriittinen. Määrittelyt vuoden 2015 kiinteistöverotuksen muutoksista tietojärjestelmiä varten pitää olla valmiina viimeistään keväällä 2014. Varaukset tietojärjestelmätyölle pitää olla tehtynä keväällä 2013 eli jo tänä keväänä, jolloin myös lainsäädännön sisältö pitäisi tietää. Ne tapaukset, joita ei voida hoitaa koneellisesti, tulisi manuaalisesti selvitettäväksi verotoimistoissa kesällä 2014 samanaikaisesti vuoden 2013 muutosten aiheuttamien ruuhkien kanssa.

Kohdassa 2 esitetyn vaihtoehdon toteutusaikatauluun vaikuttaa Verohallinnossa parhaillaan suunnitteilla oleva mittava, kaikkia tietojärjestelmiä koskeva ja usealle vuodelle ajoittuva tietojärjestelmäuudistus (Valmis-hanke). Olisikin harkittava, pitäisikö muutos tehdä siihen liittyvän suuren selvittelytyön vuoksi vasta mahdollisesti tulevassa uudessa järjestelmässä.

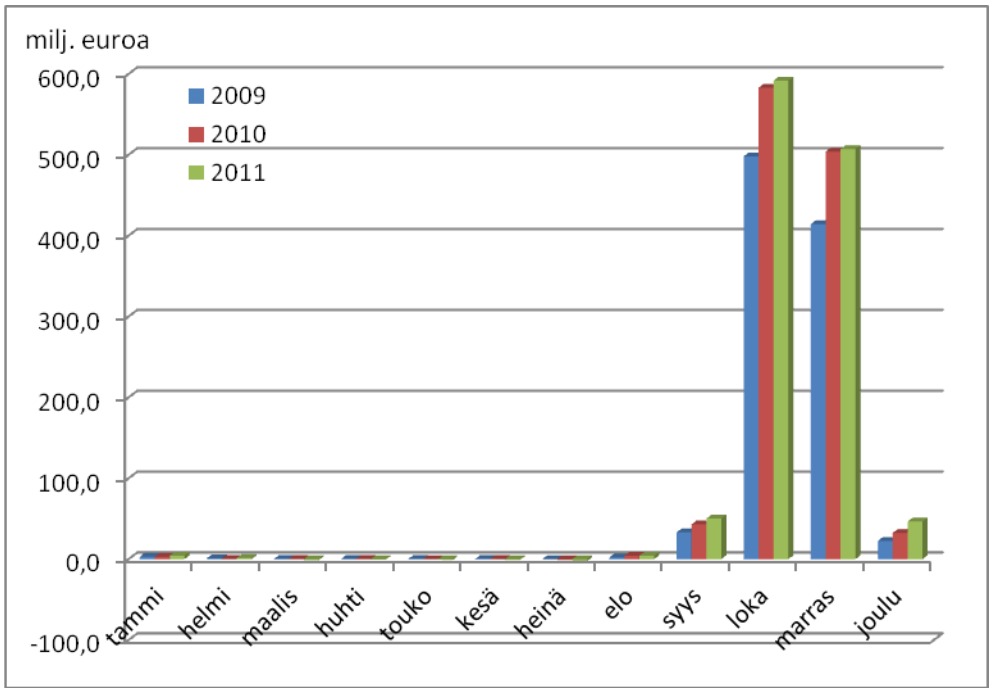
LIITE 3

**Kiinteistöveron tilittämisen aientaminen**

## Nykytila ja ongelmat

Kiinteistöveron eräpäivät ovat syyskuun puolessa välissä ja marraskuun alussa ja kertymät tilitetään kunnille pääosin loka- ja marraskuussa. Ongelmallisena veronsaajien näkökulmasta on veron epätasainen ja hidas kertyminen. Tämä johtuu ennakkoperinnän tai sen kaltaisen menettelyn puuttumisesta.

Taulukko: Kiinteistöveron kertymän (miljoona euroa) kuukausijakauma vuosina 2009 - 2011




Kiinteistöveron merkitys kuntien verotulojen lähteenä vaihtelee suuresti kunnittain. Enimmillään kiinteistöveron osuus oli vuonna 2011 32 prosenttia yksittäisen kunnan verotuloista ja alimmillaan 0,4 prosenttia. Oheinen taulukko sisältää kunnat, joissa kiinteistöveron osuus on yli 20 prosenttia kuntien verotuloista.

Taulukko1: Kunnat joissa kiinteistöveron osuus kaikista verotuloista on suurin

| Kunta | tilitetty | osuus |
|---|---|---|
| Eurajoki | 9 718 823 | 32,0 % |
| Pelkosenniemi | 1 362 389 | 31,8 % |
| Kustavi | 1 090 376 | 31,4 % |
| Yli-Ii | 2 156 237 | 30,8 % |
| Utajärvi | 2 700 388 | 28,0 % |
| Vaala | 2 276 053 | 21,4 % |
| Tervola | 2 214 760 | 21,4 % |
| Suomenniemi | 506 203 | 21,4 % |
| Kolari | 2 642 423 | 20,5 % |

Seitsemällä kunnalla kiinteistöveron osuus kokonaisverotuloista jää alle kolmen prosentin. Ne ovat kaikki Ahvenanmaan kuntia. Kymmenen eniten kiinteistöverotuloja saaneen kunnan kohdalla kiinteistöveron osuus kokonaisverotuloista vaihtelee 4,6 - 10,8 prosenttiin. Maakunnittain laskettuna kiinteistöveron merkitys on suurin Lapin kunnille ja pienin Ahvenanmaan kunnille.
Taulukko 2: Kiinteistöveron jakauma maakunnittain

| Maakunta | tilitetty | osuus |
|---|---|---|
| Uusimaa | 394 690 920 | 6,2 % |

| | | |
|---|---|---|
| Varsinais-Suomi | 96 210 144 | 6,1 % |
| Satakunta | 44 836 404 | 6,1 % |
| Kanta-Häme | 31 133 192 | 5,5 % |
| Pirkanmaa | 93 121 794 | 5,6 % |
| Päijät-Häme | 46 086 144 | 7,0 % |
| Kymenlaakso | 41 073 797 | 6,6 % |
| Etelä-Karjala | 26 909 308 | 6,2 % |
| Etelä-Savo | 33 432 977 | 7,2 % |
| Pohjois-Savo | 45 901 091 | 6,1 % |
| Pohjois-Karjala | 30 220 543 | 6,4 % |
| Keski-Suomi | 59 464 730 | 7,1 % |
| Etelä-Pohjanmaa | 33 215 197 | 5,9 % |
| Pohjanmaa | 32 635 676 | 5,4 % |
| Keski-Pohjanmaa | 12 678 289 | 5,9 % |
| Pohjois-Pohjanmaa | 69 595 539 | 5,6 % |
| Kainuu | 19 487 803 | 7,9 % |
| Lappi | 63 304 579 | 10,6 % |
| Itä-Uusimaa | 23 772 004 | 6,5 % |
| Ahvenanmaa | 1 660 761 | 1,7 % |
| Koko maa | 1 199 430 894 | 6,3 % |

Osus = kiinteistöveron osuus maakunnan kuntien kokonaisverotuloista vuonna 2011.

Kiinteistöveron maksajaryhmistä suorimmat ovat henkilöasiakkaat, osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt. Näiden kaikkien osuus maksuunpannusta kiinteistöveron määrästä vuodelta 2012 on yli 20 prosenttia. Lukumääräisesti henkilöasiakkaiden osuus kiinteistöveron maksajista on ylivoimainen, 87 prosenttia. Keskimääräinen maksettava veron määrä on vuonna 2012 619 euroa ja henkilöasiakkailla 210 euroa. Jos maksuunpantavan kiinteistöveron määrä kasvaa, erityisesti henkilöasiakkaiden näkökulmasta on tarpeen jaksottaa myös veron maksamista nykyistä useampiin eriin.

Taulukko 3: Kiinteistövero 2012 oikeudellisen muodon mukaan ryhmiteltynä

| oikeudellinen muoto | lkm | osuus | euro | osuus |
|---|---|---|---|---|
| Luonnollinen henkilö | 1 823 043 | 87,0 | 382 470 017,11 | 29,5 |
| Osakeyhtiö | 38 297 | 1,8 | 266 988 909,44 | 20,6 |
| Asunto-osakeyhtiöt | 80 595 | 3,8 | 267 732 653,68 | 20,6 |
| Muut yhtiöt | 27 369 | 1,3 | 238 151 419,09 | 18,4 |
| Yhdistykset, osuuskunnat | 10 128 | 0,5 | 40 641 011,93 | 3,1 |
| Julkisyhteisöt | 1 999 | 0,1 | 55 228 773,87 | 4,3 |
| Verohallinnon rekisteröintiyksiköt | 113 552 | 5,4 | 18 199 646,91 | 1,4 |
| Julkiset liikelaitokset | 427 | 0,0 | 25 418 455,37 | 2,0 |
| Ulkomaiset yhteisöt | 160 | 0,0 | 2 452 958,43 | 0,2 |
| Muut | 26 | 0,0 | 16 398,99 | 0,0 |
| Yhteensä | 2 095 596 | 100,0 | 1 297 300 244,82 | 100,0 |

### Keinot kiinteistöveron tasaisemman kertymisen toteuttamiseksi

Verohallinto on uudistamassa tietojärjestelmiä valmisohjelmistoratkaisun pohjalta. Tässä yhteydessä hallinnon prosesseja on tarkoitus uudistaa. Veronsaajatilitysten osalta tavoitteena on uudistaa menettelyä niin, että mahdollistetaan verokertymien tasaisempi, reaaliaikaisempi ja ennustettavampi tilittäminen veronsaajille. Kuten edellä on kerrottu, eri verolajien osuudet kuntien verotulojen kokonaismäärästä vaihtelevat huomattavasti. Tästä johtuen verotulojen tasainen kertyminen edellyttää, että kunkin verolajin kertymät voidaan tilittää kunnille kohtalaisen tasaisesti. Kiinteistöveron osalta tämä edellyttäisi maksuerien / eräpäivien

lisäämistä nykyisestä kahdesta. Hallitusohjelmassa on linjattu, että kiinteistöveron osuutta kuntien verotuloista on tarkoitus kasvattaa. Tämäkin lisää tarvetta tasoittaa kiinteistöveron kertymistä ja nopeuttaa kertymien tilittämistä.
Seuraavassa on hahmotettu vaihtoehtoisia tapoja, joilla vero kertyisi ja tilitettäisiin kunnille nykyistä tasaisemmin. Vaihtoehtojen 1 - 3 muutokset olisivat Verohallinnon näkökulmasta toteutettavissa valmisohjelmistototeutuksen yhteydessä ja voisivat silloin koskea aikaisintaan verovuotta 2016.
Lyhyellä tähtäimellä (vuosina 2013 - 2015) kiinteistöveron kertymää ja tilittämistä veronsaajille voidaan muuttaa vain muuttamalla eräpäiviä nykyisen eräjaon puitteissa ja/tai verotilityslain mukaista kertymäjaksoa. Ilman lainsäädäntömuutoksia ensimmäisen erän kertymät voitaisiin tilittää syyskuussa, eli kuukautta nykyistä aiemmin, asettamalla ensimmäisen erän eräpäivät seuraavasti:

- verovuonna 2013 4.9.2013
- verovuonna 2014 3.9.2014
- verovuonna 2015 2.9.2015

**Vaihtoehto 1**

Kiinteistöveron eräjako ja erääntyminen pitäisi muuttaa vastaamaan nykyisen maksuunpannun ennakkoveron periaatteita. Kiinteistöveron eriä voisi erääntyä ennen verotuksen valmistumista ja erien suuruus voisi muuttua verotuksen valmistumiseen asti. Maksuvelvoitteen jakaantuminen useampaan erään on perusteltua veron määrän kasvunkin johdosta.

Kiinteistövero voisi erääntyä maksuunpanon suuruuden perusteella enintään 10 erässä

- asiakkaille, joiden maksuunpano on alle 170 euroa, velvoite-eriä olisi yksi, joka erääntyisi ja tilitettäisiin syyskuussa
- maksuunpanot 170 - 1 000 euroa jaettaisiin 2 velvoite-erään, jotka erääntyisivät touko- ja marraskuussa
- maksuunpanot 1 000 - 10 000 euroa jaettaisiin 4 velvoite-erään, jotka erääntyisivät huhti-, kesä-, elo- ja lokakuussa
- maksuunpanot yli 10 000 euroa jaettaisiin 10 velvoite-erään, jotka erääntyisivät maalis–joulukuussa

Taulukko 4: Kiinteistöveron kertyminen ja tilitys ehdotetussa eräjaossa

| kuu-kausi | > 10.000 € 10 erää | 1.000-10.000 € neljä erää | 170 - 1.000 € kaksi erää | < 170 yksi erä | Yhteensä | osuus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| maalis | 63 513 668 | | | | 63 513 668 | 4,9 % |
| huhti | 63 513 668 | 67 958 075 | | | 131 471 743 | 10,1 % |
| touko | 63 513 668 | | 145 855 557 | | 209 369 225 | 16,1 % |
| kesä | 63 513 668 | 67 958 075 | | | 131 471 743 | 10,1 % |
| heinä | 63 513 668 | | | | 63 513 668 | 4,9 % |
| elo | 63 513 668 | 67 958 075 | | | 131 471 743 | 10,1 % |
| syys | 63 513 668 | | | 97 915 979 | 161 429 647 | 12,5 % |
| loka | 63 513 668 | 67 958 075 | | | 131 471 743 | 10,1 % |
| marras | 63 513 668 | | 145 855 557 | | 209 369 225 | 16,1 % |
| joulu | 63 513 668 | | | | 63 513 668 | 4,9 % |
| yhteensä | 635 136 681 | 271 832 301 | 291 711 114 | 97 915 979 | 1 296 596 074 | |

Taulukon tiedot on laskettu verovuoden 2012 tietojen perusteella.

Eräpäivät ja kertymäjaksot voidaan ajoittaa siten, että kiinteistöveron kertymät tulevat tilitetyiksi kertymäkuukautena. Lopullinen optimaalinen eräjako voidaan määrittää sitten, kun kiinteistöveron kehittämishankkeen muiden muutosten vaikutukset kertyvän veron määrään ovat selvillä.

Menettely edellyttää loppupään erien mahdollista korjaamista niissä tilanteissa, joissa maksuunpantu määrä muuttuu alkuperäisen eräjaon muodostamisen jälkeen ja sellaista periaatteellista muutosta, että vero voisi erääntyä ennen verotuksen päättymistä.

**Vaihtoehto 2**

Vaihtoehtoa 1 tehokkaammin kertymää tasoittava ratkaisu olisi yhdistää kiinteistövero asiakkaan tuloveroon yleisradioveron tapaan, jolloin ennakkoperinnästä tulisi luonteva osa kiinteistöveroa. Asiakkaan ennakonpidätykseen / ennakkoveroon sisällytettynä kiinteistövero kertyisi ansio- ja pääomatuloverojen tapaan tasaisesti ja varsin pitkälle oikeanmääräisenä.

Tämän ratkaisun ongelmallisia puolia olisivat:

- Verokorttilaskenta ja ennakkoverojen määrääminen tehdään yleensä verovuotta edeltävän vuoden joulukuussa eli kiinteistöveron osuus jouduttaisiin laskemaan vuotta liian vanhoilla tiedoilla. Kun lopullinen kiinteistövero määrätään vuoden vaihteen omistustietojen perusteella, aiheutuisi tässä mallissa runsaasti muutosvaatimuksia ennakkoperintään.
- Tämä vaihtoehto edellyttäisi suuria muutoksia verotusprosessin toimintoihin ja tietojärjestelmiin ja nostaisi verotuskustannuksia merkittävästi.
- Asiakkaiden näkökulmasta voi olla hankalampaa hahmottaa verotuksen oikeellisuutta, kun tuloverotuksen ja kiinteistöverotuksen tiedot esitetään yhdessä.

Asiakkaiden ja Verohallinnon näkökulmasta tämä vaihtoehto ei ole toivottava.

**Vaihtoehto 3**

Vaihtoehdossa kiinteistöverotukseen luodaan erillinen ennakkoperintä henkilö-/yritysasiakkaan tuloveron tapaan. Ennakkoperintä toteutettaisiin maksuunpantuna ennakkoverona. Ennakkoverona kiinteistövero kertyisi ansio- ja pääomatuloverojen tapaan tasaisesti ja varsin pitkälle oikeanmääräisenä. Vaihtoehdossa ei olisi ajoitus ongelmaa: ennakkoperintä voisi käynnistyä verovuoden maaliskuun alussa, joten kiinteistövero käsiteltäisiin kyseisen verovuoden perustetiedoilla ja vuoden vaihteen omistusmuutokset olisi huomioitu.

Tämä vaihtoehto edellyttäisi nykyisen ennakkoperintälain kaltaisia säädöksiä muutoksenhakumenettelyineen myös kiinteistöveron osalta.

Varsinaiseen kiinteistöveron laskentaan tulisi sisällyttää ennakkoveron hyväksilukumenettely. Tämä vaihtoehto nostaisi selvästi verotuskustannuksia erillisen ennakkoperintämenettelyn ja hyväksilukumenettelyn luomisen ja niiden ylläpidon osalta. Asiakkaiden näkökulmasta menettely myös olisi vaikeaselkoisempi, kun saman vuoden aikana toteutettaisiin ennakkoperintä ja lopullinen verotus.

**Säädösmuutostarpeet**

Vaihtoehto 1 vaatisi säädösmuutoksen, että vero voisi erääntyä ennen verotuksen päättymistä. Sen lisäksi kiinteistöveroasiakkaalla pitäisi olla oikaisumahdollisuus myös ennen verotuksen päättymistä. Vaihtoehdot 2 ja 3 edellyttävät lisäystä ennakkoperintälain 23 §:n 1 momenttiin kiinteistöverosta.

LIITE 4

13.3.2012/ Kari Pilhjerta

Luonnonsuojelualueiden kiinteistövero
- taustaselvitystä kiinteistöverotuksen kehittämishankkeelle

1. Nykytila

Kiinteistöverolaissa (654/1992) on erikseen säädetty verosta kokonaan tai osittain vapaat kiinteistöt. Luonnonsuojelualueita ei ole mainittu kiinteistöverolain 3 §:n verosta vapaiden kiinteistöjen luettelossa. Tämä tarkoittaa, että luonnonsuojelualueet kuuluvat periaatteessa kiinteistöveron veropohjaan.

Kiinteistöverolakia sovellettaessa kiinteistön arvona pidetään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) ja sen nojalla annettujen päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa. Kun arvostamissäännösten nojalla osa kiinteistöveropohjaan kuuluvista kiinteistöistä on määritelty arvoltaan nollaksi, rajaa myös arvostamislaki käytännössä kiinteistöveron soveltamismahdollisuuksia.

Luonnonsuojelualueet ovat yleensä maankäytöltään kauttaaltaan arvostamislain 31a §:ssä tarkoitettua muuta maatilatalouden maata. Muuna maatilatalouden maana pidetään alueita, joilta ei säännöllisesti saada maatalouden tai metsätalouden tuottoa. Luonnonsuojelualueiden lisäksi muuta maatilatalouden maata ovat esimerkiksi maa- ja metsätalouden joutomaat, voimansiirtolinjojen johtoaukeat sekä vähintään viisi metriä leveät ojien, putkistojen ja teiden alueet. Uuden luonnonsuojelualueen tullessa perustetuksi muuttuvat alueella sijaitsevat metsämaat, vesialueet sekä mahdolliset niityt ja muut maatalousmaatkin maankäyttölajiltaan tällaiseksi muuksi maatilatalouden maaksi.

Arvostamislain 31a §:n mukaan muun maatilatalouden maan arvoksi katsotaan nolla. Tämän takia luonnonsuojelualueille ei pääsääntöisesti määrätä kiinteistöveroa nykyään missään kunnassa, olivatpa nämä suojelualueet valtion tai minkä muun omistajatahon tahansa omistamia tai hallitsemia. Verohallinnolla ei ole arvostamisasiassa harkintavaltaa.

> Luonnonsuojelualueiden arvostamista ei ole erikseen nostettu esille hallituksen esityksen perusteluissa laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa (HE 144/2005). Arvostamislaissa olevat eri maankäyttölajien arvostamisperusteet vastaavat sisällöltään hyvin pitkälti verovuoteen 2005 saakka sovelletussa varallisuusverolaissa määriteltyjä arvostamisperusteita. Eri maankäyttölajien määritelmätkin siirrettiin arvostamislain voimaan tullessa metsäveroasetuksesta lähes muuttumattomina arvostamislakiin (oma hallituksen esityksensä HE 117/2006), eikä luonnonsuojelualueita nostettu erikseen esille. Metsäveroasetuksen (1208/1991) 5 §:ssä ollut muun maatilatalouden maan määritelmä siirrettiin arvostamislain 31 a §:ksi jättäen kuitenkin pois asetuksessa mukana ollut maininta maa-ainesten ottoalueista ja muista erityisalueista. Perustelujen mukaan nämä alueet oli taloudellista arvoa omaavina arvostettava maatalouden tai yrityksen nettovarallisuuteen kuuluvana arvostamislain yleisten periaatteiden mukaisesti, ja niiden arvostamisesta säädettiin erikseen arvostamislain 31.1 §:ssä. Luonnonsuojelualueet jäivät siis maatalouden tai yritystoiminnan nettovarallisuuteen kuulumattomina rinnastumaan 31a §:n mukaisiin nollan arvoisiin joutomaihin.

Luonnonsuojelualueilla voi kuitenkin joissakin tapauksissa olla muun maatilatalouden maan lisäksi myös rakennuksia ja näiden rakennuspaikkoja. Kansallispuistojen opastuskeskukset ovat esimerkkejä rakennuksista, jotka voivat sijaita luonnonsuojelualueella. Nämä rakennukset tontteineen ovat omistajalleen veronalaisia, arvostamislain yleisten säännösten mukaan arvostettavia kohteita, ja kiinteistöveron suuruus niille määräytyy rakennuksen sijaintikunnan päättämien veroprosenttien mukaisesti.

2. Esitetyt muutosehdotukset

Syksystä 2011 alkaen useat kunnat ovat julkisuudessa esittäneet vaatimuksia valtion omistamien luonnonsuojelualueiden ottamisesta kiinteistöverotuksen piiriin. Ensimmäisenä asian otti esille Sallan kunta. Myös esimerkiksi Savukosken kunta on esittänyt saman vaatimuksen, ja lähettänyt valtiovarainministeriöön kunta- sekä vero-osastolle kirjallisen lakimuutosesityksen asiasta.

Rautavaaran kunta on jättänyt oikaisuvaatimuksen kiinteistöveron määräämiseksi vuosilta 2010 valtion ko. kunnassa omistamille luonnonsuojelualueille. Suomen Kuntaliitto on 30.11.2011 lähettänyt Rautavaaran kunnan kunnanhallitukselle lausunnon Rautavaaran kunnan alueella sijaitsevien valtion omistamien suojelualueiden saattamisesta kiinteistöverotuksen piiriin. Suomen Kuntaliitto toteaa lausuntonsa yhteenvedossa näin:

> Suomen Kuntaliiton näkemyksen mukaan voidaan kiistattomasti sanoa, että luonnonsuojelualueet kuuluvat kiinteistöverolain perusteella kiinteistöverotuksen piiriin. Koska kyseisille alueille ei ole määritelty omaa erityistä kiinteistöveroprosenttia, niin luonnonsuojelualueiden kiinteistöverotuksessa sovelletaan sijaintikunnan kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia. Kiinteistöveron perustana käytetään kiinteistön verotusarvoa. Erityisalueiden arvostukseen verotuksessa ei ole kaavamaisia sääntöjä, vaan ne pitää arvostaa tapauskohtaisesti. Kuntaliiton kannan mukaan voidaan perustellusti väittää, että Rautavaaran kunnan alueella sijaitseville luonnonsuojelualueille on määriteltävissä nykykäytännöstä poiketen verotusarvo. Kuntaliitto on esittänyt kiinteistöverotuksen kehittämistä pohtivan työryhmän asettamista. Luonnonsuojelualueiden arvostus ja kiinteistöverotus tulee selvittää tuon työryhmän toimesta.

Keskustelu luonnonsuojelualueisiin kohdistuvasta kiinteistöverosta on jatkunut myös vuoden 2012 puolella. Esimerkiksi PTT:n taloustutkassa (Maaseudun Tulevaisuus 16.1.2012) asiasta kirjoitetaan näin:

> Korvausjärjestelmässä tulisi huomioida suojelualueen vaikutukset aluetalouteen ja verotuloihin. Jotkut kunnat hyötyvät kansallispuistoistaan jo nyt, kun taas toiset kunnat eivät voi hyödyntää suojelualueitaan syrjäisen sijainnin tai tiukemman suojelun vuoksi. Kiinteistöveron sijasta pitäisi siis kehittää malli, jolla korvaukset suojelusta määritellään aiheutuneiden taloudellisten menetysten mukaan. Kuntien huonon taloudellisen tilanteen korjaamiseksi on haettava muita keinoja kuin suojelualueiden verottaminen.

Metsähallitus on puolestaan selvittänyt kansallispuistojen ja valtion retkeilyalueiden paikallistaloudellisia vaikutuksia vuonna 2011. Kaikkien 37 kansallispuiston kokonaistulo- ja työllisyysvaikutukset olivat vuonna 2011 yhteensä 108,3 miljoonaa euroa ja 1 394 henkilötyövuotta. Kansallispuistoissa kävijöiden rahankäyttö tuotti lähialueelle keskimäärin noin 10 euroa jokaista puiston retkeilypalveluihin valtion toimesta sijoitettua euroa kohti.
(http://www.metsa.fi/sivustot/metsa/fi/Eraasiatjaretkeily/Virkistyskaytonsuunnittelu/suojelualueidenmerkityspaikallistaloudelle/Sivut/Kansallispuistoihinsijoitetutrahatpalautuvatmonikertaisina.aspx.).

3. Tarvittavat lisäselvitykset ja säännösmuutokset, jos luonnonsuojelualueiden saattaminen kiinteistöveron piiriin tulee toteutettavaksi

3.1 Verovelvollisuus

Useimmissa luonnonsuojelualueiden kiinteistöverotusta esittävissä aloitteissa on kuvattu luonnonsuojelualueita vain valtion omistamina ja ehdotettu vain valtion kiinteistöverovelvollisuutta näistä alueista. Yksityisessäkin omistuksessa on kuitenkin merkittäviä pinta-aloja luonnonsuojelualueita. Metsäntutkimuslaitoksen julkaiseman Metsätilastollinen vuosikirjan 2011 mukaan yksityismaille on perustettu kaikkiaan yhteensä 7 773 luonnonsuojelualuetta, joiden kokonaispinta-ala on yhteensä noin 232 900 hehtaaria. Valtion omistamien lakisääteisten luonnonsuojelualueiden pinta-ala on vastaavan tilaston mukaan 1 456 900 hehtaaria.

Kiinteistöverotuksen kohdentuminen yksityisiin luonnonsuojelualueisiin vaikuttaisi todennäköisesti siihen alttiuteen, jolla omistajat tuovat maitaan suojeluun. Nykyisenkin hallituksen ohjelmassa on kuitenkin sitouduttu jatkamaan esimerkiksi METSO-metsiensuojeluohjelman toteuttamista tällaisin kirjauksin:

> Hallitus jatkaa Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelmaa (METSO) vuoteen 2020 ohjelmassa asetetun 96 000 hehtaarin suojelutavoitteen saavuttamiseksi ja turvaa ohjelman rahoituksen. METSO-suojelualueiden laajentamista valtion, kuntien ja muiden julkisyhteisöiden mailla jatketaan ja suojelutavoitteen saavuttamiseksi pyritään osoittamaan tätä kautta uusia suojeltavia alueita 20 000 hehtaaria. Jos puolustusvoimauudistuksen yhteydessä puolustusvoimilta vapautuu maa-alueita, joilla on luonnonsuojeluarvoja, näiden alueiden liittäminen valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin selvitetään. Saatetaan loppuun vanhojen suojeluohjelmien toteutus.

Jos kiinteistöverovelvollisuuden omistajaneutraalisuudesta halutaan poiketa, eli kohdentaa luonnonsuojelualueiden verovelvollisuus vain valtiolle, tulisi kiinteistöverolain säännöksiä muuttaa tämä omistajarajaus mahdollistavaksi.

3.2. Veropohjan laajuus

Laajentuva veropohja tulisi määritellä riittävän tarkasti. Arvostamislain säännöksissä tulisi luetella ne suojelualueet, joille määrättäisiin erikseen arvo ja jotka tulisivat siten kiinteistöverotuksen piiriin. Lakisääteiset luonnonsuojelualueet (kansallispuistot, luonnonpuistot, soidensuojelualueet, lehtojensuojelualueet, vanhojen metsien suojelualueet ja muut luonnonsuojelualueet) olisivat varmaankin kaikki halutussa veropohjassa mukana, mutta kuntien esityksissä on näkynyt myös mainintoja muista alueista, jotka käytännössä ovat normaalin metsätalouskäytön ulkopuolella. Esimerkiksi Metsähallitus on perustanut lakisääteisten luonnonsuojelualueiden lisäksi omilla päätöksillään luonnonsuojelualueita. Valtion omistamia erämaalain mukaisia alueita on kaikkiaan peräti 1 380 000 ha. Erämaalaki ei itsessään totaalisuojelua näiltä alueilta edellytä, mutta käytännössä alueet ovat taloudellisen toiminnan ulkopuolella. Kunnat saattavat kokea näiden valtion omistamien erämaa-alueiden ja ehkä myös valtion retkeilyalueiden rinnastuvan kiinteistöverokysymyksessä suojelualueisiin.

3.3. Arvostaminen

Kiinteistöverotuksen ulottaminen luonnonsuojelualueiden rakennusmaan ja rakennusten lisäksi myös luonnonsuojelualueiden muuhun maatilatalouden maahan edellyttäisi siis ensisijaisesti arvostamislain 31a §:n muuttamista.

Suojelualueiden pinta-alat koostuvat käytännössä vaihtelevasti metsistä, metsätalouden joutomaista (esimerkiksi avosuot, kalliomaat, korkealla sijaitsevat puuntuottokyvyltään metsämaata heikommat maapohjat) ja vesialueista. Joillakin luonnonsuojelualueilla on myös maatalousmaaksi luettavia luonnonniittyjä. Tulisiko suojelualueiden sisäinen maankäytön jakautuminen ottaa arvostamisessa huomioon? Halutaanko veropohjaan vain suojelualueiden maapinta-ala, ja vesialueet jätettäisiin kiinteistöveron ulkopuolelle? Olisiko suojelualueen avosuo tai tunturirinne kiinteistöverotuksen kannalta samanarvoinen kuin samalla kiinteistöllä sijaitseva metsämaa puustoineen? Suojelualueiden sisäinen pinta-alajakauma lienee tarvittaessa selvitettävissä valtion omistamien suojelualueiden osalta (ainakin uusimmista suojelualueista) Metsähallituksen ylläpitämistä kuviotiedoista, mutta yksityisten omistamien suojelualueiden osalta vastaavia tietoja ei ole kattavasti valmiina saatavissa.

Suojelualueiden metsämaan arvostamisessa olisi omat ongelmansa, joita on sivuttu tehtäessä aikaisemmin alustavia selvityksiä kiinteistöveropohjan laajentamismahdollisuuksia metsämaahan. Kiinteistöverotuksen tarvitsemassa massaluonteisessa vuotuisessa arvostamismenettelyssä ei metsämaan arvostamisessa voitaisi käytännössä ottaa huomioon puustotietoja, vaan arvostamisen tulisi perustua hyvin karkeaan metsämaan kauppahintatilastoinnista muodostuvaan alueittaiseen hehtaariarvoon. Metsätalouden joutomaiden ja vesialueiden arvostamisperusteiden kehittäminen olisi vielä metsiäkin haasteellisempaa vertailukauppatietojen puuttuessa.

Suojelualueiden arvostaminen erikseen metsinä, maatalousmaina ja vesialueina olisi sikäli kuitenkin varsin erikoista, että kiinteistöverolain 3 §:ssä juuri nämä maankäyttömuodot on sitten suoraan mainittu verosta vapaina.

Kunnat ovat julkisuudessa viitanneet mahdollisuuteen käyttää valtion omistamien suojelualueiden arvona alueita hallinnoivan Metsähallituksen niille kirjaamaa tasearvoa. Uusista suojelukohteista Metsähallituksen taseessa lienee suoraan niiden ostohinta, mutta vanhoilla suojelualueilla mitään yhtenäistä perustetta tasearvoksi ei liene käytetty. Suomen ensimmäiset valtion maiden suojelualueet perustettiin jo vuonna 1916 ja mm. ensimmäiset kansallispuistot 1938. Muilta valtion laitoksilta Metsähallituksen hallintaan siirtyneet suojelualueet on Metsähallitus ottanut taseeseensa ko. luovuttajan käyttämästä arvosta. Eli tasearvojen perusteet vaihtelevat suojelualueittain tavalla, joka ei liene sopivaa verotuksen perusteena käytettävälle arvolle. Tasearvon käyttö myös poikkeaisi kaikkien muiden kiinteistöverotuksen kohteena olevien maapohjien pinta-alaperusteisesta arvostamisperusteesta.

Uusimmista valtion suojelualuehankinnoista ELY-keskuksille ja Metsähallitukselle muodostuneiden kauppahintatietojen tilastollinen hyväksikäyttö voisi olla realistisin lähtökohta arvostamisperusteen kehittämiselle. Tilastoitujen hehtaarihintojen perusteella voitaisiin määritellä halutulla suuraluejaolla suojelualueiden maapinta-alan arvo tai kokonaispinta-alan arvo pinta-alayksikköä kohti. Tällaiset yksikköarvot voitaisiin arvostamislain 31 a §:ään lisättävän valtuutussäännöksen nojalla tarvittaessa säätää erikseen. Suojelualuehankinnat ovat viime vuosina painottuneet Etelä-Suomen metsäisiin kohteisiin, eli toteutuneiden kauppahintojen keskiarvosta muodostunee korkea ajatellen koko maan kaikkia erityyppisiä suojelualueita. Kauppahinnoista muodostuvaan arvostamisperusteeseen tulisikin sisällyttää riittävä varovaisuusalennus, jotta kiinteistöverolain 32 §:ssä tarkoitettu käypä arvo ei ylittyisi, eikä suojelualueiden omistajilla siten olisi tarvetta oikaisuvaatimuksiin. Verokertymän säätely voisi jäädä selkeästi veroprosentilla ohjattavaksi.

3.4. Veroprosentti

Luonnonsuojelualueiden kiinteistöverotuksessa sovellettaisiin sijaintikunnan kunnanvaltuuston vuosittain määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia, ellei kiinteistöverolakiin säädettäisi erikseen suojelualueille omaa veroprosenttiaan.

Jos suojelualueiden arvostamisperusteet toteutuisivat varovaisina, olisi riittävän (ainakin veropohjan laajentumisesta aiheutuvat hallinnolliset lisäkustannukset peittävän) verokertymän turvaamisen kannalta kuitenkin luonnonsuojelualueiden oma tarpeeksi suuren vaihteluvälin sisältävä kiinteistöveroprosentti todennäköisesti tarpeen. Harkittavaksi tulisi myös, onko syytä antaa kunnille mahdollisuus päättää halutessaan prosentiksi myös nolla - eli jättää esimerkiksi imagosyistä kiinteistöveropohjan laajennus luonnonsuojelualueisiin fiskaalisesti hyödyntämättä.

3.5. Verotuskustannukset

Jos luonnonsuojelualueilla olevan muun maatilatalouden maan kiinteistöverotus toteutetaan, olisi Verohallinnolle suuri kertaluonteinen työ saada suojelualueiden pinta-alatiedot kiinteistökohtaisesti rekisteröityä Verohallinnon tietokantaan. Tämän jälkeen vuotuisia hallinnollisia kustannuksia muodostuisi suojelualueiden pinta-alatietojen ylläpidosta uusia luonnonsuojelualueita perustettaessa tai olemassa olevia luonnonsuojelualueita laajennettaessa. Hallinnolliset kustannukset kasvaisivat entisestään, mikäli suojelualueiden arvostaminen edellyttäisi niiden sisäisen maankäytön pinta-alatietojen perustamista ja ylläpitoa.

Erityisesti valtion omistamien suojelualueiden osalta olisi varmistettava, että kaikkien suojelualueiden tiedot saadaan Verohallinnon tietokantaan. Koska valtion luonnonsuojelualueiden pinta-alatiedoilla ei tähän saakka ole ollut minkään verolajin verotuksen toimittamisen kannalta merkitystä, puuttuu suuri osa suojelualueista kokonaan Verohallinnon nykyisistä kiinteistötiedoista.

3.6. Seurannaisvaikutukset

Jos arvostamislain 31a § avataan muutoksille, tulisi samalla todennäköisesti pohdittavaksi muunkin säännöksessä tarkoitetun maan kuin suojelualueiden arvostamisen tarkentamista ja samalla kiinteistöverotuksen piiriin saattamista.

Luonnonsuojelualueiden kiinteistöverotus saattaisi aiheuttaa myös laajempaa veronsaajien keskinäisen aseman tarkastelua. Esimerkiksi yhteisöveron tilityksessä sovellettavan kuntakohtaisen metsäerän laskenta nykyisellä luonnonsuojelualueet huomioon ottavalla tavalla (verontilityslain 13 §) nousisi todennäköisesti tarkasteltavaksi.

Kunnan metsäerää laskettaessa lähtökohtana on metsäkeskusalueille (13 kpl) laskettu bruttokantorahatulojen määrä, joka jaetaan metsäkeskuksen alueella sijaitseville yksittäisille kunnille niiden alueella olevien metsäpinta-alojen suhteessa. Tässä tarkastelussa metsäpinta-ala ei sisällä luonnonsuojelualueita.

Metsäntutkimuslaitos laskee bruttokantorahatulot metsäkeskusalueittain keräämiensä markkinahakkuu- ja puunhintatilastojen perusteella, ja Metlalla on myös tiedot kuntakohtaisista metsäpinta-aloista, eli Metla tuottaa kuntakohtaisen euromääräisen tiedon metsäerän perusteeksi.

Tähän Metlan tuottamaan perusteeseen lisätään kullekin kunnalle kunnan alueella sijaitsevilta luonnonsuojelualueilta saamatta jääneeksi arvioidut kantorahatulot. Luonnonsuojelualueina otetaan huomioon kuntakohtaisesti Lapissa yli 1000 ha, Oulun ”läänissä” yli 500 ha ja muualla maassa yli 300 ha metsämaata yhteensä käsittävät lakisääteiset luonnonsuojelualueet ja vanhojen metsien suojeluohjelmaan kuuluvat valtion sekä 1.1.1998 Kuusamon yhteismetsässä sijainneet maat.

Saamatta jäänyt kantorahatulo arvioidaan siten, että kunkin kunnan osalta suojellun metsämaan pinta-ala kerrotaan verovuonna ao. kunnassa sovellettavalla metsän keskimääräisellä vuotuisella tuotolla (arvostamislain 7.2 §:n nojalla Verohallinnon vuosittain antama päätös, jossa taustalla on verovuoden 2005 kunkin kunnan metsien keskimääräinen puhdas tuotto hehtaaria kohti - ja tätä tuottoa korjataan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutosta - eli inflaatiota - vastaavasti).

Metsähallituksella on tarkat tiedot ko. suojelualueiden pinta-aloista, ja Metsähallitus laskee kunnittain näille alueille metsän euromääräisen vuotuisen tuoton eli saamatta jääneen kantorahatulon (verontilitysasetus, 2.2 §). Tämä kantorahatulo siis lisätään Metlan laskemaan metsäerän perusteeseen.

Kunnan metsäerän laskenta kytkeytyy yhteisöverosta yksittäiselle kunnalle muodostuvan jako-osuuden laskentaan seuraavasti:

1. Kuntien yhteisen metsävero-osuuden laskennan perustana on pinta-alaperusteista metsätulojen verotusta sekä varallisuusverotusta varten 31.12.2005 saakka ylläpidetty metsän puhtaan tuoton laskenta. Verovuoden 2007 tilityksissä metsävero-osuus muodostui käytännössä siitä osasta koko maan verovuoden 2005 metsän puhdasta tuottoa, joka oli jo tuolloin ennen metsäverotuksen siirtymäkauden päättymistä siirtynyt pois pinta-alaverotuksesta. Tarvittava metsän puhtaan tuoton laskennan tilastotieto oli Verohallinnolla. Metsävero-osuus saatiin, kun ko. metsän puhtaaseen tuottoon sovellettiin verovuoden keskimääräistä kuntien tuloveroprosenttia.

Verovuodesta 2008 alkaen kuntien metsävero-osuutta on tarkistettu korjaamalla verovuodelle 2007 laskettua metsävero-osuutta (= sen euromäärää) muutosprosentilla, joka vastaa koko maan bruttokantorahatulojen muutosta vuoden 2005 lopusta verovuotta kaksi vuotta edeltävän vuoden loppuun. Eli esimerkiksi verovuonna 2012 metsävero-osuuden laskennassa muutosprosentti lasketaan vuosien 2005 ja 2010 bruttokantorahatulojen suhteessa.

Metsävero-osuuden suhdetta kuntien koko yhteisöverotuottoon on rajoitettu siten, että metsävero-osuuden määrä on vähintään 5 ja enintään 15 % kuntien yhteisöverosta.

2. Metsävero-osuus lisättynä Metsähallitukselle maksuunpannulla yhteisöverolla jaetaan yksittäisten kuntien metsäeräksi edellä kuvatulla tavalla saatujen kunnittaisten laskentaerien suhteessa.

3. Kullekin yhteisölle, pois lukien Metsähallitus, verovuodelta maksuunpantu yhteisövero kohdistetaan kunnille yhteisöjen toimipaikkojen perusteella. Kuntien näin saamasta yhteisöverosummasta vähennetään metsävero-osuus ja erotus jaetaan yksittäisten kuntien yritystoimintaeräksi kunnittaisten laskentaerien suhteessa. Yritystoimintaerän laskennassa tarvittavat tiedot ovat Tilastokeskuksella (toimipaikkatiedot) ja Verohallinnolla (yksittäisen yhteisön maksuunpantu yhteisövero sekä konsernisuhdetiedot).

4. Kuntakohtaisen metsäerän ja kuntakohtaisen yritystoimintaerän summan suhteellisen osuus kaikkien kuntien vastaavien lukujen summasta muodostaa yksittäisen kunnan jako-osuuden.

5. Kunnan verovuoden jako-osuus on kahden viimeksi valmistuneen vuoden verotuksen tietojen perusteella laskettujen jako-osuuksien keskiarvo.