

Kiinteistöveroprojekti 2018

2.1.– 31.12.2018

Projektista

Kiinteistöveroprojekti oli Loviisan kaupungin rakennusvalvonnan suorittama projekti, jonka tarkoituksena oli selvittää kunnan rakennuskannan tilaa sekä saada verottamattomat rakennukset verotuksen piiriin. Projektissa oli yksi yhteyshenkilö, joka hoiti rekisterin päivittämisen sekä siihen liittyvän oheistyön ja asiakaspalvelutyön. Kaupungin rekisteri olemassa olevista rakennuksista oli selvästi puutteellinen ja tämän vuoden selvityksen osalta voidaan todeta, että kunnan alueella on edelleen rakennuksia, joista rakennusvalvonnalla ei ole mitään tietoa.

Kiinteistöveroprojektissa hyödynnettiin verottajalta saatuja tietoja vuodelta 2016. Tämä sisälsi kaikki Loviisan kiinteistö- sekä rakennuskohtaiset verotustiedot, ja näitä tietoja vertailtiin rakennusvalvonnan olemassa oleviin tietoihin. Jos tiedoissa oli epäyhtenäisyyksiä, näiden rakennusten osalta pyydettiin kiinteistöjen omistajilta lisätietoa kirjeitse. Suurimmasta osasta rakennuksia maksettiin joko liian vähän veroa tai varsinkin piharakennusten osalta ei ollenkaan.

Eniten projektin aikana käytettiin verottajalta saatua listausta rakennuksista, jotka olivat sekä meidän että heidän tiedossaan. Samalla kun omistajalta täytyi pyytää lisätietoa yhdestä rakennusta, käytiin samalla omistajan koko kiinteistön rakennuskanta läpi. Projektin aikana tietoomme tuli enemmän uusia rakennuksia kuin mitä lähdettiin alun perin tarkistamaan. Eli samalla kun pyysimme yhdestä rakennuksesta lisätietoa, omistajat ilmoittivat myös muiden kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten tiedot.

Projektia käytiin ensin läpi keskittyen suurimpiin ongelmakohtiin, joissa kokonaisalan ero verottajan ja kaupungin rekisterin välillä oli jopa 2 500 m². Tästä jatkettiin siihen saakka, kunnes verottajan tiedossa oli oikeat pinta-alat noin 50 m²:n tarkkuudella. Sen jälkeen projektia lähdettiin käymään aluekohtaisesti läpi samalla keräten osoitetietoja sekä rakennusten perustietoja Neuvo Lapinjärvi-Loviisa 2018 -hanketta varten (pohjavesi- ja ranta-alueiden jätevesijärjestelmäselvitys), josta oli vastuussa projektipäällikkö Satu Kunnas. Näihin läpikäytäviin alueisiin kuului Hopjärvi, Loviisanlahden itäinen ranta, Vahterpää ja siihen kuuluvat saaristot. Kirjeitä kiinteistöjen omistajille lähetettiin noin 700, ja näistä osa koski saman omistajan useampaa kiinteistöä. Lähetykset tapahtuivat seitsemässä eri erässä huhtikuun alusta marraskuun loppuun.

Taustatietoa

Projektin alussa lähtökohtana oli meillä sekä verottajalla tiedossa olevat rakennukset, jotka olivat tunnistettavissa pysyvän rakennustunnuksen (PRT:n) avulla. Näitä rakennuksia oli 11 855 kappaletta.

630 rakennuksen omistajat eivät olleet lähettäneet takaisin heille lähetettyä kirjettä 18.12. mennessä. Näistä rakennuksista 150 oli uusia, eli ne eivät olleet olleet verottajan tiedossa projektin alkaessa.

Niiden rakennusten määrä, joista tiedot meillä sekä verottajalla olivat samat, eli kaikki oli kunnossa, oli 1 301 kappaletta.

Korjattuja tietoja saatiin 827 rakennuksesta, jotka olivat olleet verottajan tiedossa jo aiemmin. Näiden rakennusten korjattuja kokonaisaloja ja tilavuuksia ei säilytetty listauksessa, mutta ne selviävät tarkistamalla listasta alkuperäisen kokonaisalan sekä tarkistamalla Trimblestä uuden alan (ja/tai tilavuuden).

Tilanne 18.12.2018

Uusia rakennuksia havaittiin projektin aikana 1 116 kappaletta. Nämä rakennukset eivät sisällyneet verottajan listaukseen rakennuksista, jotka olivat sekä meidän että verottajan tiedossa olevia, PRT:lla tunnistettavia rakennuksia. Verottajalla saattoi olla tiedossa rakennus, mutta ei PRT:tä, ja meillä rakennuspiste muttei PRT:tä. Rakennukset on nyt saatettu verottajan tiedoksi.

Uusien rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala on noin 65 600 m²:ä. 1 116 rakennuksesta 917 rakennuksen kokonaisala oli ilmoitettu. Lopuista 199 rakennuksesta oli ilmoitettu joko kerrosala, tilavuus ja muita tietoja. Suurin osa rakennuksista oli talous- ja saunarakennuksia, mutta mukana oli huomattava määrä myös vapaa-ajanasuntoja ja maa- ja metsätalousrakennuksia sekä muutama teollisuushalli ja omakotitaloja.

1 116 rakennuksesta täydennettiin meidän rekisteriimme 702 rakennusta, joista suurimmassa osassa näistä oli tehty uusi rakennuspiste. 193 rakennusta 1 116 rakennuksesta, joista meillä oli tiedossa PRT mutta ei verottajalla, on viety väestötietojärjestelmäpäivityksellä eteenpäin. Uusista rakennuksista on lähetetty postia, mutta 146 rakennuksen kirje ei ollut saapunut takaisin 18.12. mennessä. Vielä 66 uuden rakennuksen kohdalla on selvittävää ja kirjettä ei ole lähetetty.

Lopputulokset

Alkuperäiseen 11 855 rakennuksen listaukseen on lisätty 1 116 rakennusta, joten listaus kattaa tällä hetkellä 12 971 rakennusta. Näistä 3 023 rakennuksen tiedot ovat kunnossa, joten jäljelle jää 9 948 rakennusta, joissa on selvittävää. 9 948 rakennuksesta 632 rakennuksen omistajille on lähetetty postia, mutta posti ei ollut saapunut takaisin 18.12. mennessä. Lisäselvitettäviä rakennuksia jää 9 316.

Jäljelle jäävistä tarkastamattomista rakennuksista 4 021 rakennuksella on sama kokonaisala Trimblessä sekä verottajalla, mutta tilavuudessa saattaa olla eroja. Tämä ei kuitenkaan ole verotuksen kannalta kovin tärkeää. Huomioitavaa on sekin, että suuresta osasta näitä rakennuksia verottajan ja kaupungin välisten tietojen ero oli noin 1–5 neliötä.

Jäljelle jää selvittävistä rakennuksista 5 295 rakennusta, joissa on alan mukaisesti lisäselvittämisen tarvetta. Kun näitä rakennuksia tarkastellaan kiinteistökohtaisesti, niin varsinkin haja-asutusseuduilta löytyy uusia rakennuksia, lähinnä talousrakennuksia. Myöskään vapaa-ajanasuntojen puuttuminen rekisteristä ei ole mitenkään epätavallista.

Kaiken kaikkiaan haja-asutusseudulla projektista oli enemmän hyötyä kartalla näkyvien rakennusten tuomisessa meidän sekä verottajan tietoisuuteen kuin puuttuvien tietojen korjaamisessa. Puuttuvia tietoja korjatessa yli puolessa tapauksista rakennuksen koko oli suurempi kuin mitä arveltiin lähtökohtaisesti, koska kokotiedot olivat perustuneet joko vanhentuneeseen tai aivan väärään tietoon.

Työn kuvaus

Projektityöntekijän työnkuvaan kuului

- kiinteistöjen, rakennusten ja omistajatietojen tarkastelu
- rakennuksen perustietojen, sijainnin, omistajuuden ja osoitteiden päivittäminen rekisteriin
- uusien rakennusten vieminen rekisterikantaan sekä päivittäminen Väestötietojärjestelmään (VTJ)

- lähetysten valmistelu, johon kuului karttaotteiden hakeminen Maanmittauslaitoksen (MML) kiinteistötietopalvelusta, kirjeiden valmistelu sekä omistajien osoitteiden haku joko MML:n lainhuutotodistuksesta tai VTJ:n sovelluksesta
- kiinteistöjen sekä rakennusten selvitystilan ylläpitäminen listauksessa
- asiakaspalvelutyö puhelimitse ja sähköpostitse sekä asiakkaiden tapaaminen ja neuvominen teknisessä keskuksessa
- yhteistyö Neuvo-hankkeen Satu Kunnaksen kanssa rakennusten, rakennusten ominaisuuksien, osoitteiden, omistajien osoitteiden ja yhteystietojen selvittämiseksi ranta-alueilla (Hopom, itäinen ranta ja Vahterpää).

Tietojen haku tapahtui lähinnä yllämainittujen Väestörekisterikeskuksen nettisovelluksen, Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun, Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sekä Verohallinnon tarjoamien verotustietojen kautta. Tämä osoittautui osittain hankalaksi, sillä tiedot saattoivat olla täysin erilaiset kaikilla mahdollisilla palveluntarjoajilla sekä kaupungin rekisterissä. Tästä johtuen on erittäin tärkeää, että tiedot ovat kaikilla osapuolilla yhtenäiset.