



# **Kiinteistöveron ajantasaisuuden selvitys**

TEKIJÄ/T: Janne Vanttinen

Koulutusala			
Tekniikan ja liikenteen ala			
Koulutusohjelma			
Rakennustekniikan koulutusohjelma			
Työn tekijä(t)			
Janne Vääntinen			
Työn nimi			
Kiinteistöveron ajantasaisuuden selvitys			
Päiväys	14.5.2015	Sivumäärä/Liitteet	31/7
Ohjaaja(t)			
lehtori Pasi Haataja, lehtori Antti Korpinen			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)			
Iss Proko Kuopio, Ari Pellinen			
Tiivistelmä			
<p>Tämän työn tarkoituksena oli asettaa asiakasyrityksen kiinteistönverotus ajan tasalle tutkimalla kiinteistöverotuksen normien eri muuttujia. Selvittämällä kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten käyttötarkoitukset pyrittiin etsimään oikaisuperusteita asiakasyrityksen kiinteistöveropäätökseen. Mahdollisen oikaisuvaatimuksen tuoma hyöty muodostuisi takautuvasti saatavasta veronpalautuksesta (5 vuotta), sekä tulevaisuuden alentuneesta kiinteistöverosta.</p> <p>Kohteen rakennuskannan tiedot päivitettiin ja saadut tiedot käsiteltiin verottajan ohjeen mukaan. Laskelmien tuotokset dokumentoitiin kirjallisesti, sekä havainnoitiin kuvaajien avulla. Oikaisuvaatimus laadittiin ja ilmoitusosalla kirjattiin aikaisemmin ilmoituksesta poisjääneet rakennukset ja rakennuksen osat.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä käsitellyn kohteen kiinteistöverotuksen tutkiminen antaa viitteitä siitä, että varsinkin tilamuutosten yhteydessä on mahdollista saada verohyötyä sekä takautuvasti, että tulevaisuuden verotuksessa.</p>			
Avainsanat			
Kiinteistövero, Rakennuksen käyttötarkoitus, Kiinteistöveron oikaisu			

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Degree Programme In Construction Engineering			
Author(s) Janne Vääntinen			
Title of Thesis Updating the Property Tax			
Date	14 May 2015	Pages/Appendices	31/7
Supervisor(s) Mr Pasi Haataja, Lecturer and Mr Antti Korpinen, Lecture			
Client Organisation /Partners Iss Proko Oy Kuopio, Ari Pellinen			
<p>Abstract</p> <p>The purpose of this thesis was to update a client company's building stock and find out the possibilities to decrease the value of property tax. The main goal of this research was to compare the ways to find the most favourable property tax for the client.</p> <p>The gathered information was processed by the Excel program and the reference analysis between the original tax decision and new calculations was based on processing the data through a series of tables. The results were reported in writing and a claim for correction was prepared and sent to the tax administration.</p> <p>The gathered information partly indicated that this kind of research is valuable in reconstruction projects. The results obtained can be utilized in ISS Proko Ltd's former projects</p>			
<p>Keywords</p> <p>Property tax, claim for correction, tax decision</p>			

## Alkusanat

Kun aloitin tekniikan opinnot 2008, en arvannut kuinka pitkä tie on kuljettava saavuttaakseni päämääräni. Ajatus toisesta insinööritutkinnosta kypsyi istuessani trukin puikoissa Kuopion Puumerkillä harjoittelijan pestissä, puutekniikan insinöörin paperit taskussa.

Vuoden avoimen ammattikorkeakoulun opintojen jälkeen oli vuorossa yhteishaku ja pääsykokeet. Opiskelupaikan saatuani pitkäaikainen haaveeni alkoi saada muotonsa elämäni luonnosvihkossa. Hain kesälle 2014 töihin ISS Proko Oy:n Kuopion toimipisteelle. Työt saivat jatkoa syksyllä ja pesti jatkui projekti-insinöörin nimikkeellä. Kivenä kengässä olivat ihanien lasteni syntymä, varhaislapsuuden haasteet ja opiskelun sekä loppuajan työelämän sovittaminen lapsiperheen arkeen.

Kiitokset ISS Proko Oy:lle ja paikallisjohtaja Ari Pelliselle konkreettisesta aiheesta, työstä ja tuesta. Erityisesti tahdon kiittää 1. ohjaavaa opettaja Pasi Haatajaa laadukkaasta työn ohjauksesta ja valvonnasta. Kiittää haluan myös perhettäni kärsivällisyydestä opiskelun, työn ja perhe-elämän yhteensovittamisesta.

10.4.2015 Kuopio

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO .....	7
1.1	Tausta ja tavoitteet .....	7
1.2	Yritys.....	7
1.3	KÄSITTEET .....	8
2	KIINTEISTÖVERON PERUSTEET.....	9
2.1	Kiinteistöverotuspäätös 2015 .....	9
2.2	Selvitysosan tarkastus.....	9
2.3	Kiinteistöä koskevat tiedot.....	9
2.4	Maapohjan tiedot .....	10
2.4.1	Ominaisuustiedot.....	10
2.4.2	Verotusarvon laskennassa käytetyt tiedot .....	10
2.4.3	Käyttötarkoitus ja sovellettu kiinteistöveroprosentti.....	11
2.4.4	Maatilakiinteistön ja -määräalan tuotantorakennusten rakennuspaikat.....	11
2.5	Rakennusten tarkasteltavat ominaisuudet .....	11
2.5.1	Rakennustyyppi ja jälleenhankinta-arvo.....	11
2.5.2	Valmistumisvuosi ja ikä.....	12
2.5.3	Pinta-ala ja tilavuus.....	12
2.5.4	Kantava rakenne.....	12
2.5.5	Rakentamisen taso.....	12
2.5.6	Jälleenhankinta-arvon laskeminen.....	13
2.6	Kohteen verotusperusteet .....	15
2.7	Kiinteistöveron oikaisu .....	16
2.8	Tärkeimmät kiinteistöveron laskemisen perusteet kohteen kannalta .....	16
3	KIINTEISTÖVERON ALAISEN KOHTEN TIEDOT .....	18
4	KIINTEISTÖVEROSelvITYKSESSÄ KÄYTETYT MENETELMÄT JA LASKELMAT .....	19
4.1	Menetelmät .....	19
4.2	Laskelmat.....	21
4.2.1	Pinta-alat .....	21
4.2.2	Verotusarvo maapohjille ja rakennuksille/rakennusosille .....	21

5	LASKELMIEN VERTAILU JA NIIDEN ANALYSOINTI.....	28
6	POHDINTA.....	29
	LÄHTEET .....	31
	LIITE 1. OIKAISUVAATIMUSPOHJA .....	32
	LIITE 2. LOMAKE: 3A KIINTEISTÖVEROTUS-ASUINKERROSTALOT JA ELINKEINOTOIMINNAN KÄYTÖSSÄ OLEVAT RAKENNUKSET (3004).....	34
	LIITE 3. LOMAKE: KIINTEISTÖVEROTUS, ILMOITUSOSA .....	38

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Tausta ja tavoitteet

Työn toimeksiantaja on ISS Proko Oy. Tehtävänä on asiakasyrityksen kiinteistöveron ajantasaisuuden selvittäminen. Kiinteistössä on suoritettu vuosien aikana erilaisia peruskorjauksia ja tilamuutostöitä, joiden myötä rakennuksen eri osien käyttötarkoitukset ovat saattaneet muuttua. Tämän vuoksi asiakasyritys otti yhteyttä kiinteistöverotuksen tarkistamiseksi.

Alustavien selvitysten perusteella saatiin selville, että tarve selvityksen aloittamiseksi löytyy. Kiinteistön verotus on jaettu kolmen maapohjaan ja kolmeen kiinteistö-osaan, joita kaikkia on verotettu yleisellä 1,25 %:n veroprosentilla. Rakennusten verotettavat osat on jaoteltu rakennusten valmistumisvuosien mukaan, joiden perusteella ikävähennykset on laskettu. Jotta verotuksen ajantasaisuus saadaan todennettua, niin kiinteistö joudutaan jakamaan useampaan osaan, kuin verotuspäätöksessä on alun perin ilmoitettu. Tämän jälkeen suoritetaan kiinteistön maa- ja rakennusosien tarkastelu Verohallinnon ohjeen mukaan.

Maamme rakennuskannan vanhetessa ja tilojen uudistamistarpeen kasvaessa rakennusten kiinteistöveroselvityksiä tehdään yhä enenevässä määrin. Selvityksillä pyritään saamaan huojennusta kiinteistön tulevaan verotukseen ja mahdollisesti myös palautusta aikaisempien vuosien verotuksista. Mahdollisen oikaisuvaatimuksen hyväksymisen jälkeen kiinteistöverotuksesta on mahdollista saada palautusta viideltä vuodelta takautuvasti.

### 1.2 Yritys

ISS Proko on osa ISS konsernia, jonka toiminta käsittää Kokonaisuus-, Siivous-, turvallisuus-, kiinteistö-, ruokailu- ja tukipalvelut ja se on toiminut jo yli 100 vuotta, sen juurien ulottuessa Tanskaan vuodelle 1901. ISS-yhtiöt ovat levittäytyneet maailmanlaajuisesti ja toiminta kattaa tällä hetkellä 48 maata. Työntekijöitä sillä on kaiken kaikkiaan n. 540 000. Yritys luo kokonaisvaltaisesti räätälöityjä palvelupaketteja asiakasyrityksille/yhteisöille. Opinnäytetyön toimeksiantajana on ISS Proko Oy. ISS Proko Oy tuottaa rakennuttamisen ja suunnittelun konsulttipalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee n. 150 alan asiantuntijaa suunnittelun, rakennuttamisen, työmaavalvonnan ja rakennuksiin liittyvien tutkimusten ja erilaisten kartoitusten tehtävissä.

ISS Proko Oy:n juuret ulottuvat aina 1800-luvun alkuun. Varhaisimmista vaiheista on merkintöjä jo vuodelta 1811, jolloin silloinen Tsaari Aleksanteri I perusti uuteen Suomen suuriruhtinaskuntaan yleisen rakennusten intendentinkonttorin entiseen rakennushallitukseen. Kun

Rakennushallitus jakaantui valtion Kiinteistölaitokseksi (nykyinen Senaatti-kiinteistöt) ja Engel-Yhtymäksi, niin rakennuttamispalveluista tuli Engel Rakennuttamispalvelut Oy. Kun ISS Palvelut hankkivat Projektikonsultit Oy:n, niin näistä kahdesta yrityksestä muodostui ISS Proko Oy. ISS Proko Oy on toiminut nykyisellä nimellään vuodesta 2002 lähtien. (issworld.com)

### 1.3 KÄSITTEET

#### *Kiinteistövero*

Kiinteistöveroa maksetaan jokaisesta rakennuksesta ja rakennelmasta, sekä rakennetusta, että rakentamattomasta maa-alasta, joka on kaavoitettu. Kiinteistövero perustuu maan ja rakennusten arvoon. Kiinteistöveronprosentin määrää kiinteistön sijaintikunta ja vero suoritetaan kunnalle. (Verohallinto.fi c)

#### *Rakennuksen jälleenhankinta-arvo*

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo tarkoittaa tarkasteltavaa rakennusta vastaavan rakennuksen todennäköisiä uudelleen rakentamisen kustannuksia tarkasteluhetkellä. Valtiovarainministeriö vahvistaa jälleenhankinta-arvon perusteet. (Verohallinto.fi e)

#### *Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus*

Rakennuksen käyttötarkoitus tarkoittaa rakennuksen sitä tilaa, joka rakennuksella on pääasiallisesti. Pääasiallisena käyttötarkoituksena pidetään esimerkiksi tilaa, joka kattaa yli 50 prosenttia rakennuksen pinta-alasta. Esim. varasto, toimisto, asuinrakennus jne.

#### *Oikaisuvaatimus*

Oikaisuvaatimuksella haetaan muutosta verotuspäätökseen. Oikaisuvaatimuksessa tulee ilmetä muutoksenhakijan yhteystiedot, mille verovuodelle haetaan oikaisua, miten verotusta halutaan oikaistavan ja perustelut muutוסvaatimuksille. (Verohallinnon www-sivut)



## 2 KIINTEISTÖVERON PERUSTEET

### 2.1 Kiinteistöverotuspäätös 2015

Kiinteistöverotuspäätös laaditaan vuosittain kiinteistön ilmoitetun arvon perusteella. Kiinteistöverotuspäätös pohjautuu kiinteistöverolakiin. Päätös postitetaan joka vuoden maaliskuussa. Verotuspäätös sisältää veronalaiset kiinteistöt, niiden arvot, kiinteistöveron määrän ja veroprosentin, joka määrää maksettavan veron suuruuden. Kiinteistövero maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle ja vero on maksettava, vaikka verotuspäätökseen ollaan hakemassa oikaisua. (Verohallinto.fi a.)

Verotuspäätöksessä on mukana selvitysosa, jossa ilmoitetaan kiinteistöveron laskennan tarkat tiedot. Verotettavat kiinteistöt on kirjattu kiinteistötunnuksella ja selvitysosassa ilmenee koko kiinteistön tiedot. Kiinteistön omistussuhteen osuus määrää kiinteistöstä maksettavan veron osuuden. Jos tiedoista löytyy korjattavaa, niin muutettavat/lisättävät asiat voidaan ilmoittaa kiinteistöverotuspäätöksessä liitteenä olevalla ilmoitusosa-lomakkeella. Ilmoitusosassa on valmiina henkilötiedot ja korkeintaan neljän kiinteistön kiinteistötunnukset. Verotuspäätöksestä ja selvitysosasta on löydettävissä kiinteistön kaikki verotukseen vaikuttavat tiedot. (Verohallinto.fi a.)

### 2.2 Selvitysosan tarkastus

Lakiin on kirjattu, että verovelvollisen on tarkistettava ja korjattava kiinteistöverotuspäätöksen selvitysosaan merkittyjen kiinteistöjen tietojen oikeellisuus. Kiinteistöveropäätöksen ilmoitusosan viimeinen palautuspäivä on kirjattu lomakkeeseen. Jos kiinteistön tiedot ovat ajan tasalla, niin ilmoitusosaa ei tarvitse palauttaa. Tällöin kiinteistöverotus suoritetaan verotuspäätöksessä olevin tiedoin. Selvitysosassa on esillä kiinteistön verotusarvoon ja kiinteistöveron laskemiseen liittyvät tiedot ja siinä on kerrottu rakennuksen, sekä maa-alan tietojen lisäksi verotusarvon laskennan perusteet. Selvitysosasta ilmenee maan ja rakennusten veroprosentti, kuin myös rakennuksen ja sen maa-alan pääasiallinen käyttötarkoitus. Selvitysosassa ei näy kiinteistöverotuksen ulkopuolelle jäävien rakennusosien tai maa-alojen tietoa, joita ovat mm. maatalousmaat ja metsät. (Verohallinto.fi a.)

### 2.3 Kiinteistöä koskevat tiedot

Jokaisella kiinteistöllä on oma kiinteistö tai määrä-alatunnus, joka on merkitty selvitysosaan. Ilmoitusosassa on myös ilmoitettu kiinteistön nimi- ja osoitetiedot, mutta näillä tiedoilla ei ole merkitystä kiinteistöveron muodostumiseen. Omistussuhde on kirjattu ilmoitusosaan. Riippuen omistussuhteesta, se voi olla oma maa, hallintaoikeus kiinteistöön tai vuokramaa. Riippuen

omistus ja hallintaoikeuden määrästä, ilmoitusosaan on merkitty omistuksen ja hallinnan laajuus murtoluvulla. (Verohallinto.fi a.)

## 2.4 Maapohjan tiedot

### 2.4.1 Ominaisuustiedot

Kiinteistöön kuuluvissa maa-aloissa voi olla eriarvoisia alueita. Tästä johtuen verotusarvon laskentaa varten maa-alueet on hyvä pilkkoa osiin niiden arvostuksen mukaan. Kiinteistöveron alaisessa maa-alassa voi olla esimerkiksi metsää, rakennusmaata, maatalousmaata ja puisto-alueita. Näistä maatalousmaa ja metsä ovat kiinteistöverovapaata. Verotuspäätöksessä löytyvät merkinnät maapohja, kiinteistö-osa vuokrattu alue. Maapohja on kirjattu tekstinä "Maapohja", kiinteistö-osa on kirjattu K-kirjaimella ja vuokrattu alue on kirjattu V-kirjaimella. K- ja V-kirjainten jälkeen on merkitty osanumerot. (Verohallinto.fi a.)

Veroviranomaisten kunnan rakennusvalvonnan kautta saama tieto kaavoituksesta merkitään kiinteistöverotuspäätöksessä "Kaavatieto" merkinnällä. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön maa-alat sijaitsevat kaavoitetulla alueella. Tällöin selvitysosassa on tieto kaavalajin mukaisesti: asemakaava, ranta-asemakaava tai yleiskaava. Maa-alan sijaitessa haja-asutusalueella käytetään merkintää "ei kaavaa". Kiinteistön verotusarvo on korkeampi, jos se sijaitsee rannalla. Selvitysosassa on kirjattu "Tontilla on oma ranta" tai "Tontilla on rantaoikeus". Tontilla on oma ranta, kun tontti rajoittuu omaan rantaan. Rantaoikeus on kyseessä, kun tontti rajoittuu kaavaan merkittyyn ranta-alueeseen. Rantatietoa ei merkitä selvitysosaan, jos kiinteistöllä ole omaa rantaa tai rantaoikeutta. (Verohallinto.fi a.)

Jos maapohjan verotusarvo lasketaan pinta-alan mukaan, niin kohtaan "Pinta-ala" merkitään maa-alan pinta-ala neliömetreinä. Rakennusoikeutta määräävänä laskentaperusteena käytettäessä selvitysosaan merkitään kohtaan "rakennusoikeus" tontin rakennusoikeus neliömetreinä. (Verohallinto.fi a.)

### 2.4.2 Verotusarvon laskennassa käytetyt tiedot

Kiinteistön sijainti määrittää sen aluehinnan määrän. Aluehinta on säädösten mukainen tontin tai rakennuksen kerrosalan hinta/m<sup>2</sup> tietyllä kaava-alueella. Asetus (1300/2014) määrää aluehinnan arvoksi vähintään 1€/m<sup>2</sup>. Tavoitearvo on 75 prosenttia aluehinnan määrästä, joka on verotusarvon enimmäisarvo suhteessa aluehinnan määrään. Verovuoden hinta osoittaa maa-alan yksikköhinnan neliömetriä tai kerrosneliömetriä kohden. Jos verovuoden hinta ei ole vielä tavoitearvossa, sen arvo tarkastetaan ja nostetaan vuosittain. Miten paljon veroa nostetaan, riippuu tavoitearvon ja yksikköhinnan suhteesta. Jos tavoitearvo on verovuoden hintaa ylem-

pi, niin tämä johtuu siitä, että vuotuisen aluehinnan noustessa pyritään hillitsemään noususta johtuvaa verorasitetta kiinteistölle. Vähimmäisarvo rakennusmaan verolle on kuitenkin 0,75 euroa neliömetrille. Verohallinnon mukaan alennuskaavojen ja -prosenttien vaikutus loppuu verotusarvon ollessa 0,75 euroa. (Verohallinto.fi a.)

#### 2.4.3 Käyttötarkoitus ja sovellettu kiinteistöveroprosentti

Selvitysosassa on ilmoitettu maapohjan käyttötarkoitus ja kiinteistöveroprosentti, joka on kyseiselle maa-alalle määrätty. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään kaikilla maa-alueilla poikkeuksena yleishyödyllisen yhteisön omistama rakennus tai maapohja tai rakentamaton rakennuspaikka, johon on suunnitteilla rakennettavaksi yleishyödylliseen käyttöön tuleva rakennus. Kunnanhallitus vahvistaa yleishyödyllisyyden kiinteistöjen kohdalla tapauskohtaisesti. Jos maapohjassa on sovellettu yleishyödyllistä kiinteistöveroprosenttia, niin selvitysosasta löytyy merkintä "Tontti on yleishyödyllisessä käytössä. Jos tonttiin sovelletaan rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosenttia, niin selvitysosassa on merkintä "Tontti on rakentamaton". Jos maapohjaa on verotettu yleisellä kiinteistöveroprosentilla, niin selvitysosassa lukee "Yleinen kiinteistöveroprosentti". (Verohallinto.fi a.)

#### 2.4.4 Maatilakiinteistön ja -määräalan tuotantorakennusten rakennuspaikat

Tuotantorakennusten tonttien kiinteistövero määräytyy maa-alan todellisen pinta-alan mukaan. Selvitysosaan on merkitty "maatalouden pa m2" maatalouden- ja "metsätalouden pa m2" metsätalouden tuotantorakennusten tonttien pinta-alat neliömetreinä. (Verohallinto.fi a.)

### 2.5 Rakennusten tarkasteltavat ominaisuudet

#### 2.5.1 Rakennustyyppi ja jälleenhankinta-arvo

Kiinteistön rakennukset on esitetty selvitysosassa rakennustyypeittäin. Rakennustyyppejä ovat mm. kerrostalo, vapaa-ajan rakennus, varasto- ja hotellirakennus ja niin edelleen. Rakennuksilla on oma numero, sekä Väestörekisterikeskuksen luoma rakennustunnus, jos pysyvä rakennustunnus on Verohallinnolle ilmoitettu. Rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan valtiovarainministeriön rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista antaman asetuksen (1062/2014) mukaan. Vesivoimalaitosten ja sen rakenteiden jälleenhankinta-arvon perusteista on erillinen valtiovarainministeriön asetus(1061/2014). Verohallinto.fi a.)

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan seuraavien tietojen perusteella:

### 2.5.2 Valmistumisvuosi ja ikä

Verotuspäätöksessä kiinteistön rakennusten valmistumisvuosi on merkitty kohtaan "valmistunut". Vanhojen rakennusten kohdalla tarkka valmistumisajankohta voi olla epäselvää rakennusteknisten dokumenttien puuttumisen vuoksi. Myös selvitysosan valmistumisvuosi voi olla erilainen, kun otetaan peruskorjausten, tilamuutosten ja perusparannusten vaikutukset huomioon. Näillä toimenpiteillä on rakennuksen arvoon nostava vaikutus ja näin ollen nostavat myös verotusarvoa. Ennen 1980-luvun puolta väliä tehdyt suuret kunnostustyöt otettiin huomioon muuttamalla rakennuksen valmistumisvuosi myöhemmäksi ikäalennusten pienentämiseksi. Verotusarvon laskentaohjelmia on muutettu 1980-luvun lopulla siten, että ikäalennusten laskentavuosi on nyt erillisenä tietona. Valmistumisvuotta ei enää muuteta. (Verohallinto.fi a.)

Rakennuksen ollessa keskeneräinen verotettavan vuoden lopussa, niin selvitysosaa merkitään rakentamisen "aloittamispäivä" valmistumisvuoden sijaan. Aloittamistieto merkitään vain keskeneräisille rakennuksille. Verohallinnon tiedossa olevat perusparannukset ja -korjaukset on merkitty kohtaan "perusparannus-/korjausvuosi" (Verohallinto.fi a.)

### 2.5.3 Pinta-ala ja tilavuus

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan joko pinta-alan tai tilavuuden perusteella sen mukaan kuin valtiovarainministeriön asetuksessa on säädetty. Pinta-ala ja tilavuus lasketaan ulkomittojen perusteella. Kaikkien asuinrakennusten (kuten omakotitalojen, kesämökkien ja kerrostalojen) verotusarvo lasketaan aina pinta-alan mukaan. Myös talousrakennusten (kuten autotallin, varaston ja saunan) verotusarvo lasketaan pinta-alan mukaan. Myymälä- ja teollisuusrakennusten jälleenhankinta-arvo lasketaan tilavuuden mukaan. Selvitysosalle merkitään Verohallinnon tiedoissa oleva pinta-ala ja tilavuus kohtiin "pinta-ala m<sup>2</sup>" ja "tilavuus m<sup>3</sup>". (Verohallinto.fi a.)

### 2.5.4 Kantava rakenne

Ikäalennuksia laskettaessa alennusprosentti määritetään rakennustyyppin kantavan rakenteen mukaan. Jos kantavana rakenteena on puu, niin tieto selvitysosasta löytyy kohdasta "kantava rakenne puu". Puurunkoisen talon veroalennusprosentti on 1,25 % /1 vuosi. Kivi/metallirakenteisen tiedot löytyvät kohdasta "kantava rakenne kivi/metalli". Kivi/metallirunkoisen rakennuksen veroalennusprosentti on 1,0 % /1 vuosi. (Verohallinto.fi a.)

### 2.5.5 Rakentamisen taso

Rakennuksen tarkasteluhetken kunnon poiketessa merkittävästi keskimääräisestä rakennustasosta, rakennuksen arvoa on jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan alennettava tai koro-

tettava. Tätä säännöstä sovellettaessa alennusprosentti on merkitty kohtaan "alennus prosentti". Korotusprosentti on merkitty kohtaan "korotus prosentti" (Verohallinto.fi a.)

## 2.5.6 Jälleenhankinta-arvon laskeminen

### 3.5.6.1 Mikä on jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvoasetuksessa rakennustyypeille on laskettu perusarvo, johon rakennuksen ominaisuustiedot vaikuttavat korottavasti tai vähentävästi. Jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen pinta-ala tai tilavuus korjatulla rakennuksen perusarvolla. Vapaa-ajan asunnon jälleenhankinta-arvossa otetaan huomioon myös selvitysosassa mainittujen varusteiden arvo. (Verohallinto.fi a.)

### 3.5.6.2 Pientalo, vapaa-ajan asunto ja talous/autotallirakennus

Rakennusten jälleenhankinta-arvoasetuksessa on määritetty pientalon ja vapaa-ajan asunnon rakennuksen verotusarvon laskennassa käytettävä perusarvo. Perusarvosta tehdään korotukset tai vähennykset rakennuksen varustelutason mukaan. Rakennustyyppin perusarvoon on otettu huomioon tavanomainen varustus, mikä yleisesti ottaen olisi esimerkiksi pientalossa. Tavanomaisia varusteita pientalossa ovat esimerkiksi sähkö, vesijohto, viemäri ja lämmitys. Perusarvosta tehdään vähennys, jos rakennuksessa on oletustasoa heikompi varustelu jälleenhankinta-arvoasetuksen säädösten mukaan. (Verohallinto.fi a.)

Vapaa-ajan rakennuksen lisävarusteita ovat esimerkiksi talviasuttavuus, sisäsauna, sähkö, vesijohto, WC ja kuisti. Nämä lisäominaisuudet nostavat kiinteistön verotusarvoa. Selvitysosassa on nähtävillä rakennuksen varustelutaso. Talous- ja autotallirakennusten jälleenhankinta-arvoon vaikuttaa rakennuksen rakennustapa. Rakennustapa on merkitty sen mukaan, onko rakennus kevytrakenteinen vai onko se pitkäaikaiseen käyttöön tarkoitettu. Rakennuksen ominaisuustiedoilla korjattu perusarvo/neliömetri on merkitty kohtaan "neliöhinta €/m<sup>2</sup>". (Verohallinto.fi a.)

### 3.5.6.3 Asuinkerrostalo

Asuinkerrostalon jälleenhankinta-arvo lasketaan pinta-alan perusteella. Jälleenhankinta-arvoon laskennassa otetaan huomioon edellä kohdissa 3.4 ja 3.5 mainittujen tietojen lisäksi kerrosten lukumäärä kellarikerrokset mukaan lukien, hissi sekä huoneistojen lukumäärä. Tiedot on merkitty selvitysosaan sen mukaan kuin ne ovat Verohallinnon tiedossa. (Verohallinto.fi a.)

#### 3.5.6.4 Toimistorakennus ja hotelli

Toimistorakennuksen ja hotellin jälleenhankinta-arvo lasketaan pinta-alan perusteella. Jälleenhankinta-arvon laskennassa otetaan huomioon edellä kohdissa 3.4 ja 3.5 mainittujen tietojen lisäksi varasto- ja paikoitustilojen pinta-ala sekä hissi ja hissikuilujen pinta-ala, kerrosten lukumäärä kellarikerrokset mukaan lukien, rakennuksen muoto ja ilmastointi. Tiedot on merkitty selvitysosaan sen mukaan kuin ne ovat Verohallinnon tiedossa. (Verohallinto.fi a.)

#### 3.5.6.5 Myymälärakennus

Myymälärakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan tilavuuden perusteella. Jälleenhankinta-arvon laskennassa otetaan huomioon edellä kohdissa 3.4 ja 3.5 mainittujen tietojen lisäksi kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen pinta-ala sekä kerrosten lukumäärä kellarikerrokset mukaan lukien. (Verohallinto.fi a.)

#### 3.5.6.6 Teollisuus ja varastorakennus

Teollisuus- ja varastorakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan tilavuuden mukaan. Jälleenhankinta-arvon laskennassa otetaan huomioon edellä kohdissa 3.4 ja 3.5 mainittujen tietojen lisäksi kerrosten lukumäärä kellarikerrokset mukaan lukien sekä lämmitys- ja vesijohto- sekä ilmastointi- ja valaistusvarusteet. Tiedot on merkitty selvitysosaan sen mukaan kuin ne ovat Verohallinnon tiedossa. (Verohallinto.fi a.)

#### 3.5.6.7 Muut arvostuksessa huomioitavat asiat

Hissikuilujen pinta-ala vaikuttaa rakennuksen perusarvoon joko lisäävästi tai vähentävästi. Jos rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala on rakennuksen pinta-alasta enintään 0,5 prosenttia on alennus 61,37 euroa/m<sup>2</sup>. Jos hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala on rakennuksen pinta-alasta yli 0,5 prosenttia ja enintään 1 prosentti, niin alennus on 0. Jos hissikuilujen pinta-ala ylittää 1 prosentin kokonaisalasta, niin lisäarvoksi on määrätty 94,29 euroa/m<sup>2</sup>. Hissikuilujen pinta-ala lasketaan hissikuilujen alan sisämittojen mukaan kerrottuna rakennuksen kerrosluvulla. (LAKI VAROJEN ARVOSTAMISESTA VEROTUKSESSA (1142/2005) 30 §.)

##### Varasto- ja paikoitusala

Varastojen ja paikoitustilojen pinta-ala vaikuttaa rakennuksen perusarvoon joko lisäävästi tai vähentävästi. Jos rakennuksen varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 prosenttia rakennuksen kokonaisalasta, niin alennus on 47,25 euroa/m<sup>2</sup>. Jos varastoja ja pai-

koitusala on vähintään 5 prosenttia, mutta enintään 20 prosenttia kokonaisalasta on alennukseksi määritetty 0. Jos varastoja ja paikoitustiloja on alle 5 prosenttia rakennuksen kokonaisalasta, niin lisä-arvoksi on määrätty 31,09 euroa/m<sup>2</sup>. Varasto- ja paikoitusalojen pinta-ala lasketaan tilan sisämittojen mukaan. (LAKI VAROJEN ARVOSTAMISESTA VEROTUKSESSA (1142/2005) 30 §.)

#### Rakennuksen muoto

Selvitysosaa kohtaan ”Rakennuksen muoto” on merkitty I, II tai III sen mukaan, mikä vastaa verotuksessa käytettyä rakennuksen muotoa. Merkkien I, II ja III selitykset ovat:

I Rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita.

II Rakennus on muodoltaan verraten yksinkertainen suorakaiteen tai L:n muotoinen, mutta osa rakennuksesta on nostettu pilareille tai alimmat kerrokset ovat varsinaisia toimistorakennuksia laajempia myymälä- tai paikoituskerroksia.

III Rakennus on muodoltaan tavanomaisesta poikkeava, pohjamuodoltaan H:n, T:n tai U:n muotoinen tai pohjakerrosta huomattavasti (yli kaksi kertaa) muita kerroksia suurempi. (Verohallinto.fi a.)

#### Rakennuksessa käytettävä ilmanvaihtojärjestelmä

Selvitysosaa kohtaan ”IS-varusteet” on merkitty I, II tai III sen mukaan, mikä on verotuksessa käytetty rakennuksen IS-varustus. Merkkien I, II ja III selitykset ovat:

I Rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia ja työtiloissa on vain yleisvalaistus. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta.

II Rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus ja valaistus on pääasiallisesti yleisvalaistusta. Sosiaali- ja toimistotilojen yhteinen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 3 prosenttia, mutta alle 15 prosenttia.

III Rakennuksessa on koneellinen sisään- ja ulospuhallus, sekä runsaasti työpistevalaistusta. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta. Rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä. (Verohallinto.fi a.)

## 2.6 Kohteen verotusperusteet

Kohteen kiinteistöveropäätöksessä oli ilmoitettu verotettavaksi kolme maapohjaa, joista kaksi oli kaavoitetulla ja yksi kaavoittamattomalla maalla. Kaavoitetun maan maapohjien verotusarvo muodostettiin rakennusoikeuden pinta-alan ja kaavoittamattoman maa-alan kokonaispinta-alan mukaan. Maapohjia verotusprosenttina käytettiin yleistä kiinteistöveroprosenttia. Kiinteistö oli jaettu kolmeen erikseen verotettavaan rakennusosaan. Määräävänä tekijänä jaottelussa

oli rakennusosien valmistumisvuosi. Rakennusosien verotusarvo muodostui verotettavan rakennusosan ominaisuustiedoilla korjatun verotusarvon ja niistä laskettujen ikälennusten erotuksesta. Rakennusosien verotusprosenttina käytettiin yleistä veroprocenttia 1,25.

## 2.7 Kiinteistöveron oikaisu

Verohallinto voi oikaista yrityksen tai yhteisön verotusta oma-aloitteisesti joko yhden, kahden tai viiden vuoden periodilla verotuksessa vaadittavan oikaisun laadusta riippuen. Verotuksen muutos voi tapahtua joko verovelvollisen eduksi tai vahingoksi. Oikaisu verovelvollisen hyväksi suoritetaan, jos verohallinto havaitsee virheellisesti tehdyn verotuksen yritykselle tai yhteisölle. Oikaisu on tehtävä viiden vuoden kuluessa verotuksen valmistumista seuraavan vuoden alusta. Verotusta ei voida oikaista, jos asia on valitukseen annetulla päätöksellä ratkaistu. Jos asiasta on voimassa oleva hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätös, niin verohallinto ei voi oikaista verovelvollisen hyväksi. Oikaisu verovelvollisen vahingoksi tapahtuu, jos tämä on jäänyt osaksi tai kokonaan verottamatta tai veroa ei syystä tai toisesta ole määrätty. Jos asiasta on voimassa oleva hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätös, niin verohallinto ei voi oikaista verovelvollisen hyväksi. Verovelvolliselle vahingoksi oikaisulle on kolme eripituista määräaikaa. Määräajat lasketaan verotuksen päättymistä seuraavan kalenterivuoden alusta. (Verohallinto.fi b.)

Yhden vuoden määräaikana voidaan yleensä oikaista kaikenlaiset virheet. Virheen laadulla tai sillä, kuka virheen on aiheuttanut, ei ole merkitystä. Ainoastaan silloin, kun oikaisun kohteena oleva asia on tulkinnanvarainen tai epäselvä, verotusta ei voida oikaista verovelvollisen vahingoksi. Kahden vuoden määräaikana voidaan oikaista verotuksen virheet, joissa on kyse Verohallinnon tekemästä kirjoitusvirheestä, laskuvirheestä tai muusta niihin verrattavasta erehdyksestä. Oikaisu voidaan tehdä myös silloin, jos virhe on perustunut sivulliselta saatuihin virheellisiin tai puutteellisiin tietoihin. (Verohallinto.fi b.)

Viiden vuoden määräaikana voidaan oikaista sellaiset verotuksessa olevat virheet, jotka ovat aiheutuneet ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönnistä. Mahdollisuus oikaista virheet verovelvollisen vahingoksi koskee sellaista virheellisesti ratkaistua asiaa, jonka ilmoittamisvelvollisuuden verovelvollinen on laiminlyönyt. Ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyöntiin johtaneilla syillä ei ole merkitystä. (Verohallinto.fi b.)

## 2.8 Tärkeimmät kiinteistöveron laskemisen perusteet kohteen kannalta

Kiinteistön ominaisuuksien tarkastelun pohjalta päädyttiin siihen tulokseen, että oikaisuvaa-  
detta lähdetään rakentamaan lähinnä rakennusten verotettavan pinta-alan vähennysten (tau-



lukko 1) ja kohteen 2014 tilamuutoksen kautta. Taulukossa 1 on laskettu pinta-alojen erotus verotuspäätöksen tietojen ja tarkistuksessa saatujen uusien neliömäärien välillä. Pinta-alojen tarkennuksen kautta vaikutus kohdistuu takautuvasti haettavan veron määrään ja vuoden 2014 tilamuutos tulevaan verotukseen.

### 3 KIINTEISTÖVERON ALAISEN KOHTEEN TIEDOT

Opinnäytetyössä selvitettiin tarkastuksen alla olevien rakennusten ja kiinteitön maapohjien kiinteistöveron oikeellisuutta vuoden 2013 verotuspäätökseen. Alkuperäisessä kiinteistöverotuspäätöksessä ilmoitetut verotettavat maa-alueet oli jaettu kolmeen osaan. Kaksi maapohjista on kaavoitetulla alueella ja yksi kaavoittamattomalla. Maapohjista kaavoittamaton oli 3 325 m<sup>2</sup>, ja kaavoitetut 8 231 m<sup>2</sup> ja 8 685 m<sup>2</sup>. Maapohjien yhteenlaskettu pinta ala oli 20 241 m<sup>2</sup>. Kiinteistöverotuspäätökseen oli kirjattu, että rakennus koostuu yhdestä suuresta rakennusmassasta. Ilmoitettu verotettava rakennusmassa oli jaettu kolmeen eri osaan. Jaottelun määräävä tekijä oli rakennusosien valmistumisvuosi. Osa 1 oli valmistunut kiinteistöveropäätöksen mukaan 1976. Osa 2 oli ilmoitettu valmistuneeksi 1982 ja osa 3 oli valmistunut 1999. Kaikissa osissa kantavana rakenteena on käytetty teräsbetonia. Verotusarvon laskennassa käytetyt pinta-alat olivat: Osa 1 8 847 m<sup>2</sup>, osa 2 9 083 m<sup>2</sup> ja osa 3 466 m<sup>2</sup>. Ilmoitettu kokonaispinta-ala oli yhteensä 18 396 m<sup>2</sup>.

## 4 KIINTEISTÖVEROSELVITYKSESSÄ KÄYTETYT MENETELMÄT JA LASKELMAT

### 4.1 Menetelmät

Koska aikaisemmin en omannut kokemusta vastaavasta työstä, oikeiden laskentamenetelmien löytäminen oli haastavaa. Esimerkiksi rakennuksen moninaisuus, verotettavien osien eri valmistusajankohdat, tilamuutosten ja peruskorjausten vaikutukset verotusarvoon moninkertaistivat työn määrän verrattuna kiinteistöön, jossa verotusarvo laskettaisiin yhden käyttötarkoituksen ja yhden pinta-alan mukaan.

Ensimmäisessä tapaamisessamme asiakkaan edustajan kanssa kävimme läpi kiinteistön perustietoja ja tiedustelimme mahdollisimman uusia rakennusteknisiä dokumentteja, jotta pystyisimme muodostamaan ajantasaisen kuvan kiinteistön nykytilasta. Saimme haltuumme 1999 piirretyn pohjapiirroksen, joka oli CAD-muodossa, sekä rakennusosaan 2 tehtyyn suureen tilamuutokseen liittyvät 2014 valmistuneet urakkarajakuvat. Rantasaunan, savusaunan ja kodan rakennuspiirustukset olivat paperiset. Tilamuutoksen osalta saimme haltuumme piirustuksista sekä paperi-, että CAD-version. Vanhemmassa pohjapiirroksessa ei kuitenkaan ilmennyt vuoden 1999 jälkeisten peruskorjausten ja tilamuutosten aiheuttamia muutoksia koko kiinteistön osalta. Tärkeää olisi ollut tietää myös rakennusosien todellinen valmistumisvuosi verotusarvon laskentaa varten.

Saimme kiinteistömestariilta haltuumme kiinteistön kuntoarvion, joka oli valmistunut 2013. Kuntoarviossa oli määritetty rakennuksen sen hetkinen tekninen kunto ja arvioitu korjaustarvetta seuraavalle kymmenelle vuodelle. Kuntoarviosta löytyi tärkeää tietoa kiinteistöveroselvitykseen, johon oli kirjattu mm. rakennuksen korjaushistoria.

Tutkimusta lähdettiin tekemään uusimman kiinteistöverotuspäätöksen ohjeen mukaan, jossa ensin kehoitettiin tutkimaan kiinteistön tiedot verotuspäätöksestä. Ensin tutkittiin kiinteistön rakennuskanta, jossa huomasimme pohjakuvia tarkastellessamme, että kaikkia kiinteistön rakennuksia ei ollut ilmoitettu verotettavaksi. Ilmeni, että verotuksessa tulee huomioida myös rantasauna (taulukko 11), kota(taulukko 9), savusauna(taulukko 12) ja jätekatos(taulukko 13), joita ei ollut ilmoitettu aikaisemmissa verotuksissa. Nämä täytyi ilmoittaa erikseen uusina verotettavina rakennuksina ilmoitusosalla.

Seuraavaksi suoritettiin rakennuksen pinta-alojen tarkistus. Kiinteistökierröksellä tutustuimme rakennuksen nykytilaan ja tilojen tämänhetkisiin käyttötarkoituksiin. Jokaisen huoneen käyttötarkoitus kirjattiin ylös pohjakuvaan kerros kerrokselta. Pinta-alatietojen oikeellisuuden tarkistaminen oli kiinteistöveron laskennassa tärkeää, sillä erään käyttämämme laskentatavan mukaan rakennuksen verotettavaan pinta-alaan ei lasketa mukaan alle 160 senttimetrin tiloja ja

mm. varasto-, pysäköinti-, väestösuoja- ja sosiaaliset tilat lasketaan mukaan tilojen sisäpintoja käyttäen. Suuren kokoluokan rakennuksissa tällä menetelmällä saavutettu tilan vähennys voi olla kymmeniä tai jopa satoja neliömetrejä.

Seuraavaksi tarkastimme rakennusosien pääasiallisen käyttötarkoituksen. Koska rakennuksen käyttötarkoitusten kirjo on hyvin moninainen, niin kiinteistön eri osien jako käyttötarkoitusten mukaan oli haastavaa. Pääasiallinen käyttötarkoitus tarkoittaa rakennuksen sitä tilaa, joka rakennuksella on pääasiallisesti. Pääasiallisena käyttötarkoituksena pidetään esimerkiksi tilaa, joka kattaa yli 50 prosenttia rakennuksen pinta-alasta. Esim. varasto, toimisto, asuinrakennus jne. Rakennuksen verotusarvo muodostetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Laskimme eri tilojen käyttötarkoitukset ja vertasimme niitä rakennusosan kokonaispinta-alaan. Jos käyttötarkoitus muuttui tällä menetelmällä, niin sen jälkeen tarkistimme oliko saadulla käyttötarkoituksella mahdollinen alentava vaikutus veron määrään.

Tämän jälkeen lähdimme selvittämään rakennuksen osien tarkkaa valmistumisajankohtaa. Valmistumisajankohta on tärkeää selvittää rakennuksen ja sen osien ikä- alennusten määrittämiseksi. Ikä-alennukset ovat 1 prosentti / vuosi teräs- / betonirunkoiselle rakennukselle ja 1,25 prosenttia puurunkoiselle rakennukselle (Verohallinto.fi a). Kiinteistössä suoritettut muutostyöt ja perusparannukset nostavat ikä-alennuksien laskennan aloittamisvuotta. Kiinteistömestariilta ja kiinteistökierroksella haltuumme saamiemme rakennusteknisten dokumenttien mukaan rakennuksen osat olivat valmistuneet aikaisemmin mitä verotuspäätöksessä oli ilmoitettu. Vanhimmissa paperisissa rakennuspiirustuksissa osa 1 olisi valmistunut jo vuonna 1973 kiinteistöveroselvityksen vuoden 1976 sijaan, osa 2 jo vuonna 1980 vuoden 1982 sijaan. Kolmannen osan kohdalla valmistumisvuosi oli paikkansapitävä. Ikä-alennuksien laskentavuoden määrittämisestä verohallinnon, eikä valtiovarainministeriön verkkosivuilla ollut mainintaa. Virkailijan kanssa neuvotellessamme puhelimen välityksellä saimme selville, että verovirkailijoilla ohjeet löytyvät.

Alkuperäisessä selvityksessä rakennuksen kiinteistöverotus oli suoritettu käyttäen verotusarvon muodostamisessa 3 maapohjaa ja 3 rakennusosaa, joita verotettiin samalla kiinteistöveroprosentilla. Tarkastellessamme dokumentteja ja laskelmia päädyimme siihen tulokseen, että kiinteistön verotusarvo tulevaisuudessa tulisi laskea 3 maapohjaa ja 9 rakennusosaa käyttäen. Aikaisemmin tässä osiossa mainittujen ilmoittamattomien rakennusosien lisäksi kiinteistössä suoritettiin suuri tilamuutostyö, jonka seurauksena noin 1500 m<sup>2</sup> kiinteistön tilaa muuttui terveyskeskus, hammashoitola ja päiväkotitiloiksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön käyttötarkoitus ja verotus muuttuvat tilojen käytön muutoksen johdosta yleishyödylliseksi.

## 4.2 Laskelmat

### 4.2.1 Pinta-alat

Pinta-alat mitattiin kiinteistön päärakennuksen pohjakuvasta. Pohjakuva oli 1999 valmistuneen lisärakennuksen rakentamisen yhteydessä tilattu työ Pieksämäkeläiseltä arkkitehtitoimistolta. Piirustukset olivat tehty AutoCAD-ohjelmalla. Piirustuksista mitattu tieto sijoitettiin Excel-laskentataulukkoon ja saatuja tuloksia vertailtiin alkuperäisen kiinteistöveroselvityksen pinta-alatietoihin (taulukko 1).

**Taulukko 1. Pinta-alojen määrä tutkimuksen jälkeen**

Vanha		Uusi	
Rakennusosa	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusosa	Pinta-ala m <sup>2</sup>
Osa 1	8847	Osa 1	5046
Osa 2	9083	Osa 2	5446
Osa 3	466	Osa 3	7019
		Osa 4	535
	18396		18046

### 4.2.2 Verotusarvo maapohjille ja rakennuksille/rakennusosille

Oheisissa laskelmissa on laskettu kiinteistön maa-pohjien ja rakennusosien verotusarvot. Kiinteistöveron määrää ei näissä laskelmissa esitetä eikä myöskään lasketa, koska vasta oikaisuvaatimuksen käsittelyn jälkeen saadut tiedot ovat paikkansapitäviä. Taulukoissa 2, 3 ja 4 on käsitelty maapohjan verotusarvojen ja taulukoissa 5-13 rakennusosien verotusarvojen laskentaa. Maapohjien pinta-alat, käyttötarkoitukset ja verotusarvot säilyivät tarkastelussa ennallaan. Muutokset kohdentuivat kokonaan rakennuskannan ja sen osien muutostöiden aiheuttamaan kiinteistöverotettavien osien uusjakoon. Kiinteistön uudelleenjaossa vanhoista verotuspäätöksessä ilmoitetuista rakennusosista jäi muuttamatta rakennus 1 Kuntoutus Otava (taulukko 5), rakennusosa 2 Hotellisiipi ja ravintolasali (taulukko 6) ja Kuntoutus- ja uimahallin laajennus ja tsto-osa (taulukko 7). Uusina kiinteistön osina verotuspäätöksen ilmoitusosassa ilmoitetaan aulan laajennus, kokoustilat ja ravintolasali (taulukko 8), kota (taulukko 9), terveyskeskus-, hammashoitola- ja päiväkotiosan (taulukko 10) muutostyöt, rantasauna (taulukko 11), savusauna (taulukko 12) ja jätekatos (taulukko 13).

Taulukko 2. Maapohja K0001

Maapohja K0001	
Kaavatieto	Ei asemakaavaa
Pinta-ala m <sup>2</sup>	3325
Aluehinta €/m <sup>2</sup>	6,01
Tavoitearvio €/m <sup>2</sup>	4,507
Verovuoden hinta €/m <sup>2</sup>	4,507
Verotusarvo €/m <sup>2</sup>	14253,23

Taulukko 3. Maapohja 1

Maapohja 1	
Kaavatieto	Asemakaava
Pinta-ala m <sup>2</sup>	3726
Aluehinta €/m <sup>2</sup>	44,60
Tavoitearvio €/m <sup>2</sup>	33,45
Verovuoden hinta €/m <sup>2</sup>	33,45
Verotusarvo €/m <sup>2</sup>	124634,70

Taulukko 4. Maapohja 2

Maapohja 2	
Kaavatieto	Asemakaava
Pinta-ala m <sup>2</sup>	8685
Aluehinta €/m <sup>2</sup>	44,60
Tavoitearvio €/m <sup>2</sup>	33,45
Verovuoden hinta €/m <sup>2</sup>	33,45
Verotusarvo €/m <sup>2</sup>	290513,25

**Taulukko 5. Rakennusosa 1**

Rakennus 1, Kuntoutus, Otava	
Käyttötarkoitus	Hoitolaitos 1
Kerrosala m <sup>2</sup>	5093
Jälleenhankinta-arvo €	4333718
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	851
Rak.vuosi	1974
Peruskorjaukset	1995
Ikäalennuksen laskentavuosi	1988
Ikäalennus 1%/vuosi, kivirakenne	26
Ikäalennus €	1126767
Verotusarvo €	3206951

**Taulukko 6. Rakennusosa 2**

Rakennus 2, Hotellisipi+ravintolasali	
Käyttötarkoitus	Hoitolaitos 2
Kerrosala m <sup>2</sup>	5446
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	4636998
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	851
Rak.vuosi	1977
Peruskorjaukset	1995,2001,2004
Ikäalennuksen laskentavuosi	1990
Ikäalennus 1%/vuosi kivirakenne	24
Ikäalennus €	1112880
Verotusarvo €	3524119

**Taulukko 7. Rakennusosa 3**

Rakennus 3, Kuntoutus- ja uimahallin laajennus ja tsto-osa	
Käyttötarkoitus	Hoitolaitos 3
Kerrosala m <sup>2</sup>	7071
Jälleenhankinta-arvo €	6017421
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	851
Rak.vuosi	1980
Peruskorjaukset	1999
Ikäalennus 1%/vuosi, kivirakenne	24
Ikäalennus €	1444181
Verotusarvo €	4573240

**Taulukko 8. Rakennusosa 4**

Rakennus 4, Aulan laajennus, kokoustilat ja ravintolasali	
Käyttötarkoitus	Hoitolaitos 4
Kerrosala m <sup>2</sup>	535
Jälleenhankinta-arvo €	455285
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 1999	851
Rak.vuosi	1999
Peruskorjaukset	...
Ikäalennus 1%/vuosi, kivirakenne	15
Ikäalennus €	68293
Verotusarvo €	386992



**Taulukko 9. Rakennusosa 5**

Rakennus 5, Kota	
Käyttötarkoitus	erillinen talousrakennus
Kerrosala m <sup>2</sup>	16
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	3401
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	213
Rak.vuosi	2000
Peruskorjaukset	....
Ikä-alennuspuinen runko 1,25%	18
Ikäalennus €	476
Verotusarvo €	2925

**Taulukko 10. Rakennusosa 6**

Rakennus 6, TK, hammashoitola, päivähoito, muutostyöt	
Käyttötarkoitus	Yleishyödyllinen rakennus
Kerrosala m <sup>2</sup>	1454
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	1408562,50
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2014	968,75
Rak.vuosi	2014
Peruskorjaukset	....
Ikä-alennus %	....
Ikäalennus €	....
Verotusarvo €	1408562,50

**Taulukko 11. Rakennusosa 7**

Rakennus 7, Rantasauna	
Käyttötarkoitus	erillinen saunarakennus
Kerrosala m <sup>2</sup>	211
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	86120
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	408,15
Rak.wosi	1978
Peruskorjaukset	...
Ikävähennys puinen runko 1,25%	43
Ikäalennus €	37031
Verotusarvo €	49088

**Taulukko 12. Rakennusosa 8**

Rakennus 8, Savusauna	
Käyttötarkoitus	erillinen saunarakennus
Kerrosala m <sup>2</sup>	18
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	3825,72
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	212,54
Rak.wosi	1978
Peruskorjaukset	...
Ikävähennys puinen runko 1,25%	42,5
Ikäalennus €	1301
Verotusarvo €	2525

**Taulukko 13. Rakennusosa 9**

Rakennus 9, Jätekatos	
Käyttötarkoitus	Jätevarasto
Kerrosala m <sup>2</sup>	4
Jälleenhankinta-arvo €/m <sup>2</sup>	185,34
Pinta-alan perusarvo €/m <sup>2</sup> 2013	
Rak.vuosi	2014
Peruskorjaukset	...
Ikävähennys	...
Ikäalennus €	...
Verotusarvo €	741,36

## 5 LASKELMIEN VERTAILU JA NIIDEN ANALYSOINTI

Tarkastusmittausten perusteella selvitysajankohdan pinta-alat pienenevät alkuperäiseen kiinteistöveroselvitykseen verrattuna. Laskelmissa ei oteta huomioon tulevaisuuden kiinteistöverotusta, johon on laskettu vuonna 2014 valmistunut tilamuutos ja kiinteistöverotuksen alaisuuteen ilmoitettavat uudet rakennukset/rakennusosat. Selvityksen perusteella haemme oikaisua. Oikaisuvaatimukseen lisättävä seikka on myös ikäalennusten mahdollinen korotus. Koska rakennuksen osien alkuperäistä valmistumisajankohtaa ei ole saatu selville, niin asia vaatii lisätutkimuksia. Ikäalennuksessa kohteen suuruusluokka huomioon ottaen 1-2 prosenttiyksikön lisää voisi tuoda tuhansien eurojen palautuksen viideltä vuodelta takautuvasti.

Tilamuutoksessa 2014 valmistuneet terveyskeskus, hammashuolto ja päiväkotiosa ovat yleishyödyllisiä tiloja. Muutoksen jälkeen kiinteistön osan verotettavan pinta-alan osuus pienenee verrattuna alkuperäiseen. Muutoksen tuoma etu poistaa/pienentää veron määrää rakennuksen verotusarvon laskennallisesta kokonaisalasta pois n.1500m<sup>2</sup>. Tämä muutos ei vaikuta veron takautuvasti oikaisuvaatimuksella haettavaan osaan. Kuntoarvion pohjalta laaditun pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan kiinteistöllä on suuri korjaustarve saavuttaakseen rakennusten yleisen kunnon nykytason. Korjausvelka olisi hyvä ottaa huomioon helpotuksina laskettaessa kiinteistöveroprosenttia nykyisen liiketoiminnan ylläpitämiseksi ja korjausvelan taittamiseksi.

Edellä mainitut kohdat ovat seikkoja, jotka huomattiin rakennuksen kiinteistöveroselvitystyön yhteydessä. Kun oikaisuvaatimus on lähetetty verohallinnolle, alkaa asian käsittelyaika. Käsittelyaika on keskimäärin 3-6 kuukautta, mutta vaikeampien tapausten käsittely voi kestää jopa vuoden. Lopullisen päätöksen kiinteistöverotuksen oikaisuasioissa antaa viimeistään korkein hallinto-oikeus.

## 6 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada selville kiinteistön mahdolliset verotuksen oikaisuun oikeuttavat ominaisuudet. Työ suoritettiin tutkimalla rakennuksen tarkasteluhetkellä vallitsevia käyttötarkoitustietoja ja tarkastamalla mittaustoimenpitein verotuspäätöksessä ilmoitetut pinta-aratiedot. Tarkastelussa hyödynnettiin myös kiinteistön rakennusteknisiä dokumentteja. Oikaisutarve havaittiin ja oikaisuvaatimukset laadittiin lähetettäväksi Verohallinnolle.

Tämän opinnäytetyön kiinteistöverovelvollinen on yleishyödyllinen yhteisö, joka tarjoaa kuntoutus- ja virkistyspalveluja. Mielestäni tämänkaltaisten, kansalaisten hyvinvointiin suuntautuvien palvelulaitosten tulisi olla kiinteistöverosta vapaita tai kiinteistöveron kertymä suunnattaisiin kyseisten kiinteistöjen korjaus-, muutos-, ja lisärakennushankkeisiin. Tällä tavalla korjausvelan kustannuksien paine ei kohdistuisi hintoihin ja vähäosaisillakin olisi mahdollisuus saada laadukkaita kuntoutuspalveluja.

Kiinteistön rakennusten peruskorjaus- parannus ja tilamuutoshankkeissa, rakennuksen kiinteistöveroon kohdistuvat muutokset olisi hyvä ottaa huomioon jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa. Korjattavien tai muunneltavien tilojen tuleva muuntojoustavuus antaa mahdollisuuden muunnella tiloja erilaisten käyttötarkoitusten mukaan.

Esimerkiksi, jos alkuperäisen kiinteistön tilat muutetaan siten, että pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi tulee toimistorakennus, niin toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 756,84 €/m<sup>2</sup>(Verohallinnon [www-sivut](#)). Kun tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu myymälärakennukseksi, niin pinta-alan perusarvo on 232,18 €/m<sup>3</sup>(Verohallinnon [www-sivut](#)). Kun taas myymälärakennusta muutetaan lukkosepän työtiloiksi, niin käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakennukseksi, niin tällöin pinta-alan perusarvo on 91,00 €/m<sup>3</sup>(Verohallinnon [www-sivut](#)). Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa myymälä- tai teollisuusrakennukseksi, rakennusten verotusarvot pienenevät huomattavasti.

Jos kiinteistöä käytetään elinkeinon harjoittamiseen, niin kiinteistöstä muodostuva vero on vähennyskelpoinen tuloverotuksessa. Esimerkiksi, jos asuinkerrostalon pohjakerros muutetaan myymälätiloiksi, niin kiinteistön omistaja voi vähentää myymälän tuotoista maksettavista veroista kiinteistöveron myymäläosan määrän. (Verohallinnon [www-sivut](#))

Kiinteistöverovelvollinen on kiinteistön omistaja, siinä määrin, minkä osuuden hän kiinteistöstä omistaa. Kiinteistöön kohdistuvissa korjaus- ja perusparannushankkeissa omistaja toimii rakennuttajana, ellei hän ole palkannut konsulttia hoitamaan rakennuttajan tehtäviä. Kiinteistöveron suuruuteen pystyy vaikuttamaan parhaiten korjaus-, perusparannus- ja tilamuutos-

hankkeen suunnitteluvaiheessa. Siinä vaiheessa tehdyt ratkaisut esimerkiksi kevyiden väliseinärakenteiden, kattopintojen ja lattiamateriaalien suhteen helpottavat tilojen muokkausta.

Kiinteistöveron pääasiallinen ilmoitusvelvollisuus on kiinteistön omistajalla (Verohallinnon [www-sivut](#)). Korjaus/muutostöitä tehdään paljon ilmoittamatta niistä rakennusvalvontaan. Korjaus/muutoshankkeissa yhteistyö kiinteistön sijaintikunnan rakennusvalvonnan kanssa, sekä urakoitsijoiden/aliurakoitsijoiden velvoittaminen sopimuksilla ilmoittamaan muutostöistä rakennusvalvontaan antaisi oikean kuvan rakennuskantamme nykytilasta. Jos asianomainen jättää kiinteistön osan ilmoittamatta tietoisesti, niin siitä voi seurata veron takaisin perintä, joka suoritetaan enintään viideltä vuodelta takautuvasti (Verohallinnon [www-sivut](#)).

Rakennuskantamme ikääntyessä tämän kiinteistöveroselvityksen kaltaisten tutkimusten tarve lisääntyy. Kaupunkiemme ja taajamiemme keskustojen vanhojen rakennusten suojelun myötä uudisrakentamismahdollisuus pienenee ja näin aiheutuu tilamuutostarvetta. Tilamuutosten ja perusparannusten yhteydessä on tämänkaltaisilla tutkimuksilla mahdollista saada verohyötyä enintään viideltä vuodelta takautuvasti tai tulevaisuuden kiinteistöverotukseen.

## LÄHTEET

ISS Palveluiden www-sivu [verkkoaineisto]. [viitattu 27.4.2015]

Saatavissa:

<http://www.fi.issworld.com/fi-FI/palvelumme-service/kiinteistopalvelut/Palveluvalikoimamme/rakennuttamispalvelut/iss-proko-oy>

LAKI VAROJEN ARVOSTAMISESTA VEROTUKSESSA (1142/2005) 30 § [verkkoaineisto]. [viitattu 14.5.2015]

Saatavissa. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2010/20101295>

Verohallinto.fi a [verkkoaineisto]. [viitattu 27.4.2015]

Saatavissa:

[http://vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverotuspaatos\\_2015\(35666\)](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverotuspaatos_2015(35666))

Verohallinto.fi b[verkkoaineisto]. [viitattu 3.5.2015]

Saatavissa:

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Muutoksenhaku>)

Verohallinto.fi c[verkkoaineisto]. [viitattu 3.5.2015]

Saatavissa:

(<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero>)

Verohallinto.fi d[verkkoaineisto]. [viitattu 11.5.2015]

Saatavissa:

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain\\_soveltamisohje\(30887\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain_soveltamisohje(30887))

Verohallinto.fi e[verkkoaineisto]. [viitattu 3.5.2015]

Saatavissa:

([https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Jalleenhankintaarvo\\_kiinteistoverotus\(13596\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Jalleenhankintaarvo_kiinteistoverotus(13596)))

Verohallinto.fi f[verkkoaineisto]. [viitattu 2.5.2015]

Saatavissa:

[http://vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Avoin\\_yhtio\\_ja\\_kommandiittiyhtio/Muutoksenhaku/Verotuksen\\_oikaisu\\_Verohallinnon\\_aloitte\(9835\)](http://vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Avoin_yhtio_ja_kommandiittiyhtio/Muutoksenhaku/Verotuksen_oikaisu_Verohallinnon_aloitte(9835))

## LIITE 1. OIKAISUVAATIMUSPOHJA

**OIKAISUVAATIMUS****30.4.2015****Kiinteistövero****1/2**

Verohallinto  
PL 1010  
90101 OULU

Verovelvollisen nimi:  
c/o Esimerkki kiinteistö  
Esimerkkitie1  
00000 Kuopio

Y-tunnus:	xxxxxxx
Kotikunta:	Kuopio
Kiinteistön nimi/osoite:	Esimerkki kiinteistö Esimerkkitie 1, 70710 Sapluuna
Kiinteistön sijaintikunta:	
Kiinteistötunnus:	xxxxxxxx-xxx

**VAATIMUKSEN PERUSTELUT**

Kiinteistöveron tarkistuksessa olemme huomanneet veron perusteissa verottajan kiinteistölaskelmaan nähden virheitä seuraavissa kohdissa:

**Rakennus 1, Opiskelija-asuntola Orava**

Suorittamamme kiinteistön verotustarkastelun seurauksena päädyimme seuraaviin muutoksiin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx kiinteistöverotuksen osalta.

Rakennusteknisten dokumenttien mukaan rakennus 1. on valmistunut jo vuonna 1974 kiinteistöveropäätöksen 1976 sijaan.

Ikäalennuksen määrittäminen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx verotusarvo on verottajan kiinteistölaskelmalla määritetty rakennuskustannusten perusteella ja 1 %:n vuotuista ikäalennusta soveltaen.

Toteutuneisiin rakennuskustannuksiin perustuva jälleenhankinta-arvon määrittäminen soveltuu rakennukselle hyvin.

Oikaisuvaatimus koskee edellä mainittujen ja liitteessä esitettyjen tarkistettujen verotuksen perusteiden käyttämistä kiinteistön kiinteistöveron määrittämisessä. Vaatimus koskee muutoksen huomioon ottamista kyseessä olevan kiinteistön vuosien 2009-2013 verotuksessa, vuoden 2014 verolipun oikaisua ja tietojen päivittämistä tulevaa verotusta varten.



**OIKAISUVAATIMUS**

**30.4.2015**

**Kiinteistövero**

**2/2**

Päätös oikaisuvaatimuksesta sekä mahdolliset lisäselvityspyynnot pyydetään toimittamaan osoitteeseen:

Esimerkki yritys  
PL 1111  
Esimerkkitie 1  
00000 Kuopio

Esimerkki Oy, Esimerkkilä

---

Simo Sapluuna, Toimitusjohtaja

LIITTEET:           Liite 1. Tarkistuslaskelma  
                      Liite 2. Piirustukset 1kpl

LIITE 2. LOMAKE: 3A KIIINTEISTÖVEROTUS-ASUINKERROSTALOT JA ELINKEINOTOIMINNAN KÄYTÖSSÄ OLEVAT RAKENNUKSET (3004)



**3A KIIINTEISTÖVEROTUS 2015**  
ASUINKERROSTALOT JA ELINKEINOTOIMINNAN  
KÄYTÖSSÄ OLEVAT RAKENNUKSET

Ohjesivu

Tyhjennä lomake

3A

Vuoden 2015 kiinteistöveron perusteena ovat vuoden 2014 verotusarvot.

**1 TUNNISTETIEDOT**

15	Nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus		Kiinteistön sijaintikunta	
	Kiinteistön nimi	Kiinteistötunnus	Määräala	Kiint. osa	Vuokra-alue	Omistussuosus kiinteistöstä

**2 KIIINTEISTÖTIEDOT**

Kiinteistön osoite		Omistussuhde	
		<input type="checkbox"/> Oma maa <input type="checkbox"/> Vuokramaa	
Maapohjan pinta-ala m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Kaavatiedot Asema- kaava	<input type="checkbox"/> Ranta- asemakaava	<input type="checkbox"/> Yleiskaava <input type="checkbox"/> Ei kaavaa

**3 RAKENNUKSIA KOSKEVAT TIEDOT**

Merkitse rasti sen vaihtoehdon kohdalle, jonka tietoja ilmoitat. Jos korjaat virheellisen tiedon, merkitse vain korjattu tieto sille varattuun kohtaan ja yksilöi rakennus. Käytä yksilöintitietona kiinteistöverotuspäätöksen selvitysosaan merkittyä rakennusnumeroa. Erittele vuonna 2014 tehdyt peruskorjaukset kohdassa 4.

30041

30041	<b>Asuin- kerrostalo</b>	Rakennus nro / Osa nro	Uusi rakennus	Korjaus raken- nuksen tietoihin	Rakennus on purettu , pvm	Peruskorjaus
	<input type="checkbox"/> Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Valmistumisaste (%) 31.12.2014	Rakennuskustannukset, euro	Valmistuspvm
	<input type="checkbox"/> Kokonaispinta-ala ulkomitoit	Tilavuus m <sup>2</sup>	Kerrosaluku (kellari mukaan lukien) m <sup>3</sup>	Huoneistojen lukumäärä	Hissi <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	Kantava rakenne <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli
	Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

<b>Myymälä- rakennus</b>	Rakennus nro / Osa nro	Uusi rakennus	Korjaus raken- nuksen tietoihin	Rakennus on purettu , pvm	Peruskorjaus
<input type="checkbox"/> Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Valmistumisaste (%) 31.12.2014	Rakennuskustannukset, euro	Valmistuspvm
<input type="checkbox"/> Kokonaispinta-ala ulkomitoit	Tilavuus m <sup>2</sup>	Kerrosaluku (kellari mukaan lukien) m <sup>3</sup>	Kellarin pinta-ala m <sup>2</sup>	Muualta kuin kellarissa olevien varastojen pinta-ala m <sup>2</sup>	Kantava rakenne <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

<b>Toimisto- rakennus Hotelli</b>	Rakennus nro / Osa nro	Uusi rakennus	Korjaus raken- nuksen tietoihin	Rakennus on purettu , pvm	Peruskorjaus
<input type="checkbox"/> Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Valmistumisaste (%) 31.12.2014	Rakennuskustannukset, euro	Valmistuspvm
<input type="checkbox"/> Kokonaispinta-ala ulkomitoit	Tilavuus m <sup>2</sup>	Varaston pinta-ala m <sup>3</sup>	Kantava rakenne <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli	Hissi <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	Hissikuilujen pinta-ala m <sup>2</sup>
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

3A

<b>Teollisuus- ja varasto- rakennus</b>	Rakennus nro / Osa nro	Uusi rakennus	Korjaus raken- nuksen tietoihin	Rakennus on purettu , pvm	Peruskorjaus
<input type="checkbox"/> Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Valmistumisaste (%) 31.12.2014	Rakennuskustannukset, euro	Valmistuspvm
<input type="checkbox"/> Kokonaispinta-ala ulkomitoit	Tilavuus m <sup>2</sup>	Kerrosaluku (kellari mukaan lukien) m <sup>3</sup>	Kantava rakenne <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli	LV-varusteet <input type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III <input type="checkbox"/> IV	IS-varusteet <input type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

3A

Henkilötunnus tai Y-tunnus	
----------------------------	--

3A

## 3 RAKENNUKSIA KOSKEVAT TIEDOT (jatkuu)

Muu rakennus tai rakennelma	Rakennustyyppi	Rakennus nro / Osa nro	
<input type="checkbox"/> Uusi rakennus	<input type="checkbox"/> Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Korjaus rakennuksen tietoihin	<input type="checkbox"/> Rakennus on purettu, pvm
<input type="checkbox"/> Rakennus on keskenrakennus	Rakentaminen aloitettu, pvm	Valmistumisaste (%) 31.12.2014	Rakennuskustannukset, euro
Kokonaispinta-ala ulkomin	Tilavuus	Kantava rakenne	Rakennuksen käyttötarkoitus
m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli	
Lisätietoja rakennuksesta			

15

## 4 PERUSPARANNUKSET JA HUOMATTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

Merkitse rasti asianomaisen toimenpiteen kohdalle ja anna tarkempi selvitys kohdassa Lisätietoja.

Kiinteistötunnus/rakennuksen nro	<input type="checkbox"/> Uudisrakennusta vastaava peruskorjaus	<input type="checkbox"/> Rakennuksen laajennus	Peruskorjausvuosi
Toimenpiteen kohde			
<input type="checkbox"/> Lämmitysjärjestelmä	<input type="checkbox"/> Vesijohto ja viemäri	<input type="checkbox"/> Sähkölaitteet	<input type="checkbox"/> Ovet ja ikkunat
<input type="checkbox"/> Vesikate ja ulkoseinien pinnoite	<input type="checkbox"/> Ulkopuolinen lisäeriste	<input type="checkbox"/> Koneellinen ilmastointi	<input type="checkbox"/> Muu (selvitys Lisätiedoissa)
Perusparannus- ja korjauskustannukset, euro/vuosi		Kokonaispinta-ala / tilavuus laajennuksen jälkeen	

## 5 LISÄTIETOJA

--	--

30042

3A

Vapaaehtoisia liitteitä	Allekirjoitus ja puhelinnumero
<input type="checkbox"/> Kyllä	
Päiväys	

Tulosta

Tyhjennä lomake

Lomakkeen alkuun

**3A KIINTEISTÖVEROTUS 2015 / asuinkerrostalot ja elinkeinotoiminnan käytössä olevat rakennukset****TÄYTTÖOHJEET****1 TUNNISTETIEDOT**

Merkitse tähän kohtaan kiinteistön omistajan nimi, henkilö- tai Y-tunnus sekä kiinteistön sijaintikunta. Merkitse kohtaan 1 myös kiinteistön nimi sekä kiinteistö- tai määräalatumus ja omistusosuus kiinteistöstä. Yksilöi tarvittaessa muutoksen kohde kiinteistöverotuspäätöksen ilmoitusosaan merkityllä kiinteistön osanumerolla ja vuokra-alue numerolla. Voit ilmoittaa myös hankkimasi uuden kiinteistön ja sillä olevan rakennuksen kirjoittamalla kiinteistötunnuksen kohtaan 1.

**2 KIINTEISTÖTIEDOT**

Merkitse kohtaan 2 muut kiinteistöä koskevat tiedot.

**3 RAKENNUKSIA KOSKEVAT TIEDOT**

Merkitse kutakin rakennusta koskevat tiedot sille varattuun kohtaan. Jos samalla kiinteistöllä on useita samaa rakennustyyppiä olevia rakennuksia, täytä jokaisesta rakennuksesta oma lomake.

**Kaikkien rakennustyyppien yhteiset tiedot****Uusi rakennus**

Merkitse tähän rasti vain siinä tapauksessa, että kyseessä on uudisrakennus. Ilmoita myös muut jäljempänä mainitut rakennusta koskevat tiedot näille tiedoille varatuissa kohdissa. Yksilöi uudisrakennukset juoksevilla numerolla, jos ilmoitat useita samaa rakennustyyppiä olevia rakennuksia.

**Puuttuva rakennus**

Merkitse tähän rasti, jos ilmoitat rakennuksen, joka on valmistunut ennen vuotta 2014 tai joka on keskeneräinen vuoden 2014 lopussa, mutta rakennuksen tiedot puuttuvat verotuspäätökseltä. Ilmoita myös muut jäljempänä mainitut rakennusta koskevat tiedot näille tiedoille varatuissa kohdissa.

**Korjaus rakennuksen tietoihin**

Merkitse tähän rasti, jos ilmoitat rakennuksen tiedot kiinteistön uutena omistajana tai korjaat jo aikaisemmin ilmoitettuja rakennuksen tietoja. Ilmoita vain muuttunut/korjattu tieto. Anna tarvittaessa selvitys kohdassa 5 Lisätietoja. Yksilöi se rakennus, jonka tietoja korjaat. Yksilöintitietona voit käyttää esimerkiksi kiinteistöverotuspäätöksen merkittyä rakennusnumeroa.

**Peruskorjaus**

Merkitse tähän rasti, jos rakennuksessa on tehty vuoden 2014 aikana perusparannus tai huomattavia kunnossapitotöitä. Anna selvitys tehdyistä perusparannus- ja korjaustoimenpiteistä sekä kustannuksista kohdassa 4.

Voit ilmoittaa kohdassa 4 myös sellaisen ennen vuotta 2014 tehdyn perusparannuksen ja huomattavan korjaustoimenpiteen, jonka tieto puuttuu verotuksesta.

**Rakennus on keskeneräinen**

Jos rakennus on ollut keskeneräinen vuoden 2014 lopussa, merkitse rasti tähän sekä ilmoita rakennuksen aloittamis- ja valmistumisastetta vastaava prosenttiluku. Ilmoita myös rakennuksen pinta-ala ja muut jäljempänä mainitut rakennusta koskevat tiedot näille tiedoille varatuissa kohdissa.

**Rakennuskustannukset**

Merkitse tähän uudisrakennuksen rakennuskustannukset euroina. Ilmoita keskeneräisestä rakennuksesta vuoden 2014 aikana kertyneet kustannukset.

**Valmistumispäivä**

Merkitse tähän rakennuksen valmistumispäivä, jos uudisrakennus on valmistunut vuonna 2014. Jos korjaat ennen vuotta 2014 valmistuneen rakennuksen valmistumisvuotta, voit ilmoittaa myös sen tässä kohdassa.

Jos rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen tehty perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä ennen 1980-luvun puoltaväliä, se on otettu verotuksessa huomioon muuttamalla valmistumisvuosi myöhemmäksi ikälennusten alentamiseksi. Tämän vuoksi vanhemmilla rakennuksilla verotuspäätöksen selvitysosaa merkitty valmistumisvuosi voi poiketa todellisesta valmistumisvuodesta. Jos ero johtuu tästä syystä, rakennuksen valmistumisvuotta ei tarvitse korjata eikä lomaketta palauttaa pelkästään tämän vuoksi.

**Kokonaispinta-ala**

Merkitse rakennuksen pinta-ala ulkomittojen mukaan lasketuna. Pinta-ala lasketaan siten, että kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala lasketaan yhteen. Pinta-alaan ei kuitenkaan lasketa parvekkeita ja katoksia eikä matalia tiloja niiltä osin kuin tilan vapaa korkeus on alle 160 cm. Tarvittaessa pinta-ala voidaan laskea rakennuspiirustuksista.

**Tilavuus**

Merkitse tilavuus ulkomittojen mukaan lasketuna. Rakennuksen tilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuina.

**Kantava rakenne**

Ilmoita rakennuksen kantava rakenne sen mukaan, onko kantava rakenne puu vai kivi tai metalli.

**Kerrosluku**

Merkitse rakennuksen kerrosluku. Kerroslukuun lasketaan myös kellarit. Ullakko luetaan kerroslukuun vain jos se on lämpöeristetty.

**Rakennuksen käyttötarkoitus ja omistussuus**

Ilmoita rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus. Kiinteistövero-prosentti määrätään rakennuskohtaisesti rakennuksen todellisen käytön perusteella.

Merkitse kohtaan Osuus rakennuksesta omistussuutesi murtolukuna, jos rakennus omistetaan eri osuuksin kuin kiinteistön maapohja. Ilmoita kohdassa Lisätietoja myös rakennuksen muut omistajat.

**Rakennustyyppi-kohtaiset tiedot****Asuinkerrostalon hissi**

Merkitse rasti sen mukaan onko rakennuksessa hissi vai ei.

**Myymläyrakennuksen kellarin pinta-ala ja varastotilat**

Merkitse kellarin pinta-ala ulkomittojen mukaan laskettuna riippumatta kellarin käyttötavasta. Muualla kuin kellarissa olevien varastojen yhteispinta-ala tulee merkitä sisämittojen mukaan laskettuna.

**Toimistorakennuksen pinta-ala**

Merkitse kohtaan Varaston pinta-ala kaikkien varastotilojen yhteenlaskettu pinta-ala sisämittojen mukaan laskettuna. Toimistokerroksissa olevia vähäisiä varastotiloja ei lasketa varaston pinta-alaan.

Merkitse kohtaan Paikotustilojen pinta-ala rakennuksessa olevien paikotustilojen pinta-ala sisämittojen mukaan laskettuna.

Merkitse kohtaan Hissikuilujen pinta-ala hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala, jos rakennuksessa on useita hissejä. Hissikuilun pinta-ala lasketaan kertomalla hissikuilun pohjan pinta-ala niiden kerrosten lukumäärällä, joiden läpi hissi kulkee.

**Toimistorakennuksen muoto**

Merkitse rasti kohtaan I, II tai III sen mukaan, mikä vastaa rakennuksen ominaisuuksia.

I Rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita.

II Rakennus on muodoltaan verraten yksinkertainen suorakaiteen tai L:n muotoinen, mutta osa rakennuksesta on nostettu pilareille tai alimmat kerrokset ovat varsinaisia toimistorakennuksia laajempia myymälä- tai paikoituskerroksia.

III Rakennus on muodoltaan tavanomaisesta poikkeava, pohjamuodoltaan H:n, T:n tai U:n muotoinen tai pohja-kerros on huomattavasti (yli kaksi kertaa) muita kerroksia suurempi.

**Toimistorakennuksen ilmastointi**

Merkitse rasti kohtaan I, II tai III sen mukaan, mikä vastaa rakennuksen ominaisuuksia.

I Rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus.

II Rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- ja ulospuhallus.

III Edellisten lisäksi huoneiden ilmastointi on erikseen säädettävissä ja ilmaa voidaan huomattavissa määrin käsitellä kostuttamalla tai jäähdyttämällä.

**Teollisuus- ja varastorakennuksen****LV-varusteet (lämmitys ja vesijohto)**

Merkitse rasti kohtaan I, II, III tai IV sen mukaan, mikä vastaa rakennuksen ominaisuuksia.

I Rakennus on pääasiassa lämmittämätön varastorakennus, jossa ei ole sosiaali- tai toimistotiloja.

II Rakennuksessa on vain vähän vesipisteitä. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 % rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön.

III Rakennus on pääasiassa hallimaista teollisuustilaa, jota ei yleensä lämmitetä yli 18° C:en. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä yli 3 % mutta alle 15 % rakennuksen pinta-alasta.

IV Rakennuksen tuotantotilojen lämpötila on yleensä yli 18° C. Sosiaali- ja toimistotiloja on vähintään 15 % rakennuksen pinta-alasta tai ns. märkiä tiloja on yli 30 % rakennuksen pinta-alasta. Rakennuksessa on automaattinen palosammutusjärjestelmä.

**Teollisuus- ja varastorakennuksen****IS-varusteet (Ilmastointi ja valaistus)**

Merkitse rasti kohtaan I, II tai III sen mukaan, mikä vastaa rakennuksen ominaisuuksia.

I Rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia ja työtiloissa on vain yleisvalaistus. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 % rakennuksen pinta-alasta.

II Rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus ja valaistus on pääasiallisesti yleisvalaistusta. Sosiaali- ja toimistotilojen yhteinen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 3 % mutta alle 15 %.

III Rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- ja ulospuhallus, sekä runsaasti työpistevalaistusta. Sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 % rakennuksen pinta-alasta. Rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä.

**Muu rakennus tai rakennelma**

Merkitse kohtaan Muu rakennus tai rakennelma rakennustyyppi ja rakennuskustannukset sekä keskeneräisen rakennuksen valmistumisaste kalenterivuoden lopussa. Anna tarkempi selvitys rakennuksen/rakennelman tiedoista kohdassa Lisätietoja rakennuksesta.

Jos rakennus on pysäköintirakennus, ilmoita lisäksi autopaikkojen lukumäärä, kerrosten lukumäärä sekä tieto siitä, onko ylin kerros katettu.

**4 PERUSPARANNUKSET JA HUOMATTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET**

Merkitse rasti kohtaan Peruskorjaus sen rakennuksen kohdalle, johon on tehty perusparannus tai huomattavia korjauksia vuonna 2014. Yksilöi rakennus esim. kiinteistöverotuspäätökseen merkityllä rakennusnumerolla. Merkitse rasti asianomaisen toimenpiteen kohdalle ja anna lisäksi tarkempi selvitys tehdyistä toimenpiteistä kohdassa 5 Lisätietoja.

Voit ilmoittaa tässä myös sellaisen ennen vuotta 2014 tehdyn perusparannuksen tai korjaustoimenpiteen, jonka tieto puuttuu verotuksesta.

## LIITE 3. LOMAKE: KIINTEISTÖVEROTUS, ILMOITUSOSA



Tyhjennä lomake

KIINTEISTÖVEROTUS 2015  
ILMOITUSOSA A

VEROHALLINTO  
Yhteisölomakkeiden optinen lukupalvelu  
PL 200  
00052 VERO

Henkilötunnus tai Y-tunnus

Kotikunta/Maksuunpanokunta

Lisää puuttuvat ja korjaa virheelliset kiinteistötiedot tähän ilmoitusosaan.  
Palauta ilmoitusosa vain, jos olet tehnyt siihen lisäyksiä tai korjauksia. Puollison kanssa yhteisesti omistetusta kiinteistöstä riittää yksi yhteinen ilmoitus.

Viimeinen palautuspäivä:

Yhteydenotot:

VUODEN 2015 KIINTEISTÖVERON PERUSTEENA OVAT VUODEN 2014 VEROTUSARVOT  
Ohjeita ja lisätietoja kiinteistöverotuksesta vero.fi

F

1 KIINTEISTÖVERON PERUSTEENA OLEVAT KIINTEISTÖT					
Merkitse rasti sen kiinteistön kohdalle, jonka tietoja korjaat. Täydennä tarvittaessa kohdat Kiinteistön osa, Vuokra-alueen numero ja Rakennusnumero. Voit jatkaa kääntöpuolella kohdassa Lisätietoja, jos korjaat muiden kuin tässä mainittujen kiinteistöjen tietoja.					
Korjaan	Sijaintikunta	Kiinteistötunnus	Kiinteistön osa	Vuokra-alue	Rak. nro
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					

37431

2 OMISTUS- JA HALLINTATIEDOT	
Jos omistus- ja hallintatiedot ovat muuttuneet 1.1.2015 tai sitä ennen, ilmoita luovutus-/ saantotapa merkitsemällä rasti asianomaiseen kohtaan. Anna muutoksista aina tarkempi selvitys kohdassa Lisätietoja.	
<input type="checkbox"/> Kauppa <input type="checkbox"/> Lahja <input type="checkbox"/> Perintö <input type="checkbox"/> Ositus <input type="checkbox"/> Muu saanto, mikä?	Osuus kiinteistöstä

3 MAAPOHJAN TIEDOT	
Merkitse tähän maapohjan muuttuneet tiedot. Ilmoita vapaa-ajan kiinteistön rantatieto kohdassa 5.	
Maapohjan pinta-ala, m <sup>2</sup>	Kaavatiedot <input type="checkbox"/> Asemakaava <input type="checkbox"/> Ranta-asemakaava <input type="checkbox"/> Yleiskaava <input type="checkbox"/> Ei kaavaa

4 RAKENNUSTIEDOT PIENTALOSTA					
Merkitse rasti sen vaihtoehdon kohdalle, jonka tietoja ilmoitat. Jos korjaat virheellisen tiedon, merkitse vain korjattu tieto sille varattuun kohtaan ja yksilöi rakennus. Käytä yksilöintitietona selvitysosaan merkittyä rakennusnumeroa. Erittele vuonna 2014 tehdyt peruskorjaukset kohdassa 7.					
Rakennus nro / Osa nro	<input type="checkbox"/> Uusi rakennus <input type="checkbox"/> Puuttuva rakennus	<input type="checkbox"/> Korjaus rakennuksen tietoihin <input type="checkbox"/> Rakennus on purettu, pvm	<input type="checkbox"/> Peruskorjaus		
<input type="checkbox"/> Rakennus on keskeneräinen Kokonaispinta-ala ulkomitoin, m <sup>2</sup>	Rakentaminen aloitettu, pvm Kantava rakenne <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Kivi/metalli	Valmistumisaste (%) 31.12.2014 <input type="checkbox"/> Rakennus kustannukset, euro <input type="checkbox"/> Keskuslämmitys <input type="checkbox"/> Muu kuin keskuslämmitys	Valmistuspvm Osuus rakennuksesta		
Rakennus on pääasiassa					
<input type="checkbox"/> Vakituksessa asuinkäytössä <input type="checkbox"/> Muussa asuinkäytössä <input type="checkbox"/> Muussa käytössä					

A

F



