Kiinteistövero-koulutus

Keijo Leppävuori

Green Building Partners Oy / Raksystems

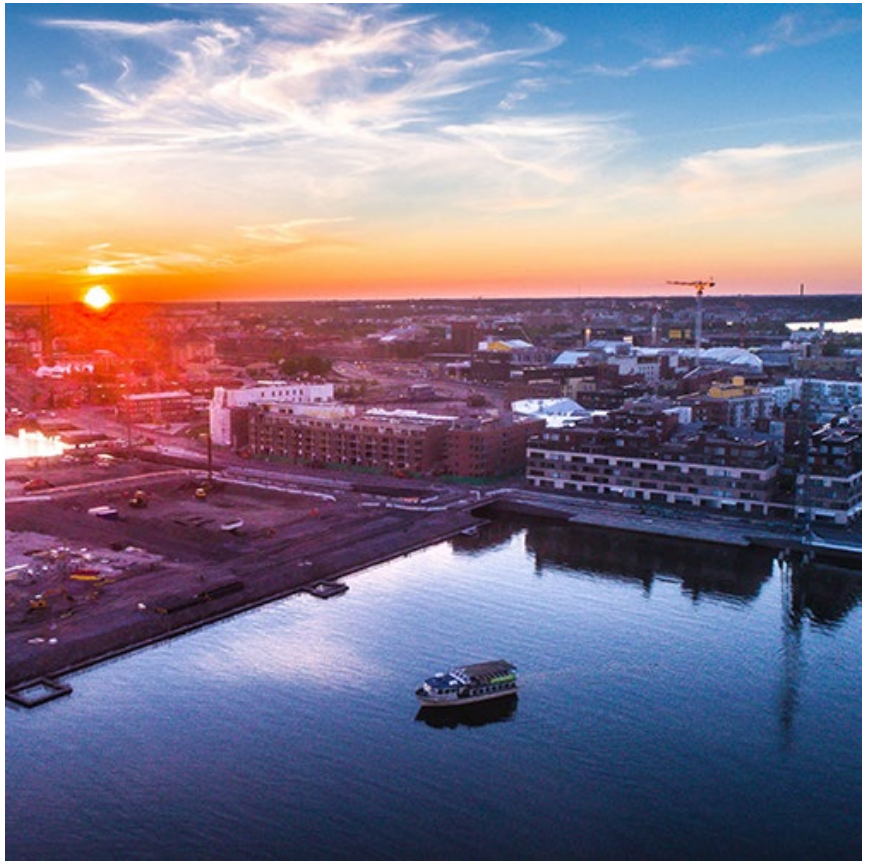
7.9.2020

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Sisällys

- Kiinteistöverotuksen perusteet
- Maapohjan kiinteistövero
- Rakennusten kiinteistövero
  - Jälleenhankinta-arvo
  - Ikäalennukset
  - Eri rakennustyyppien kiinteistöverotuksen perusteet
    - Asuinkerrostalot
    - Toimistorakennukset
    - Teollisuus- ja varastorakennukset
- Kiinteistöverotuksen prosessi
  - Tietojen välittyminen verohallintoon
  - Verovelvollisen ilmoitusvelvollisuus
  - Tietojen ilmoittaminen verottajalle
- Yhteenveto, kysymyksiä & vastauksia
- Verohallinnon muu aineisto & ohjeet



Koulutuksen tavoitteet

- Kiinteistöverotuksen perusteiden ymmärtäminen
- Kiinteistöverotukseen vaikuttavien perustekijöiden ymmärtäminen
  - Valmiudet tarkistaa ja ilmoittaa oleelliset tiedot
- Kiinteistöveroprosessin ja ilmoitusmenettelyn ymmärtäminen

Perusteet

- Kiinteistöverotus perustuu Kiinteistöverolakiin (654/1992)
- Maapohjan ja rakennuksen vero erikseen
  - Maapohjan verotusarvo perustuu Verohallinnon ja VTT:n yhteistyönä laadittuihin tonttihintakarttoihin
  - Arvostamislain mukaan rakennusten ja rakennelmien verotusarvo määräytyy jälleenhankinta-arvon perusteella vähennettynä ikäalennuksella
  - Vvm antaa vuosittain asetuksen eri rakennustyyppien jälleenhankinta-arvon perusteista

Lähteet: kiinteistöverolaki 654/1992, Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005), Verohallinto A64/200/2017

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Perusteet

- Verovelvollinen
  - Verovuoden 1.1. tilanteen mukainen omistaja
- Verotusarvot
  - Määräytyvät edellisen vuoden 31.12. tilanteen mukaan (VVM asetus yleensä marras - joulukuussa)
- Kiinteistövero lasketaan erikseen maapohjalle ja rakennukselle
- Veroprosentti määritellään kunnittain
  - Maapohjat: Yleinen kiinteistöverokanta 0,93 – 2,00 %
    - Rakentamaton rakennuspaikka 2,00−6,00 % (pks + kehyskunnat min. + 3 % -yksikkö yleistä verokantaa korkeampi)
  - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan
    - Yleinen kiinteistöverokanta 0,93 – 2,00 %
    - Vakituisten asuinrakennusten verokanta 0,41 – 1,00 %
    - Muiden asuinrakennusten (vapaa-ajan asuntojen) verokanta 0,93 – 2,00 %
    - Voimalaitokset, max. 3,1 %
    - Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöverokanta voi poiketa kunnan päätöksellä yleisestä verokannasta (alaspäin), voi olla myös 0%

Maapohjan kiinteistövero

Maapohjan verotusarvo = Laajuus x karttahinta

- Laajuudella tarkoitetaan joko maapohja rakennusoikeutta (RO, kem²) tai pinta-alaa (m²)
  - Lähtökohtaisesti muut kuin teollisuusrakennusten ja pysäköintialueiden korttelialueella sijaitsevat tontit verotetaan rakennusoikeuden perusteella
  - Teollisuustontit ja kaavoittamattomat alueet verotetaan pinta-alan perusteella
  - Verotusarvon määrityksen perusteena käytettävä RO voi olla myös toteutettu RO, jos kaavan mukaista suurempi (KHO 2018:45)
    - Vastaavasti käyttämättömästä RO:sta ei huojennusta pl. Pientalotontit, joissa olemassa oleva, käyttökelpoinen rakennus
  - Kuntakohtaista vaihtelua
- Karttahinta perustuu kuntakohtaisiin arviointiohjeisiin (sis. ns. tonttihintakartat). Hinnat ovat eri käyttötarkoituksille rakennusoikeus- ja pinta-alaperusteisesti
- Pinta-alan perusteella verotettavat suurikokoiset tontit voivat saada alennusta
  - Teollisuustonteilla alennusta saavat yli 20 000 m² kokoiset tontit
  - Kaava-alueen ulkopuolella raja on 3 000 m²

Maapohjan vero = verotusarvo x vero-%

```
MAAPOHJA
Kaavatieto: asemakaava
pinta-ala  m2                                  61 850
aluehinta  e/m2                                 4,80
tavoitearvo  e/m2                              3,600
verovuoden hinta  e/m2                         3,600
Verotusarvo on laskettu pinta-alan perusteella
              m2     a-hinta e      verotusarvo e
          20 000       3,600          72 000,00
          30 000       1,800          54 000,00
          11 850       0,900          10 665,00
Verotusarvo  e                       136 665,00
Yleinen kiinteistöveroprosentti             1,40
```

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Rakennusten kiinteistövero

- Rakennuksen määritelmä:
  - perustettu kiinteästi maaperään merenpinnan ylä- tai alapuolella ja jota ei voida helposti purkaa tai siirtää
  - Rakennuksena ja rakennelmana pidetään siihen kiinteästi kuuluvia osia, joita ilman rakennus tai rakennelma on puutteellinen, ja joita ei voida siirtää tuhoamatta tai muuttamatta rakennusta tai rakennelmaa. Osat palvelevat rakennuksen tai rakennelman käyttöä eikä kiinteistössä harjoitettavaa toimintaa
- Rakennusten ja rakennelmien verotusarvo määräytyy laskennallisen jälleenhankinta-arvon perusteella, josta vähennetään vuotuiset ikäalennukset
- Eri rakennustyypeille on määritelty omat laskentaperusteet jälleenhankinta-arvon laskemiseksi
  - Päärakennustyypit: 1. toimisto/hotelli, 2. myymälä, 3. teollisuus-/varastorakennus, 4. asuinkerrostalo, 5. pientalo (omakoti-/pari-/rivitalo)
  - Arvot perustuvat keskimääräisiin rakennuskustannuksiin, joista jälleenhankinta-arvon perusteena on käytetty 75 %
  - Todellisia rakennuskustannuksia voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon perusteena vain jos asetuksessa ei ole määritelty kyseiselle rakennustyypille sopivaa perusarvoa
    - Julkiset ja muut yleisessä käytössä olevat rakennukset; lukuisia pinta-alaperusteisia jälleenhankinta-arvoja
    - Lisäksi verohallinnon yhtenäistämisohjeessa muutamia erityistapauksia; esim. P-talot, kasvihuoneet,…
  - Jälleenhankinta-arvoja korjataan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

Rakennusten kiinteistövero, jälleenhankinta-arvo

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan laajuuden ja yksikköhinnan perusteella

- Jälleenhankinta-arvo = laajuus (m^2 tai m^3) x yksikköhinta (€/m^2 tai €/m^3)
- Laajuudella tarkoitetaan joko pinta-alaa tai tilavuutta riippuen rakennuksen tyypistä
  - Pinta-ala lasketaan ulkomitoin siten, että kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-alat lasketaan yhteen. Pinta-alaan ei kuitenkaan lasketa parvekkeita ja katoksia eikä matalia tiloja niiltä osin, missä vapaa-korkeus on alle 160 cm
  - Tilavuudella tarkoitetaan tilaa, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta (~brm³)
- Yksikköhinta (€/m^2 tai €/m^3) määräytyy rakennustyyppikohtaisen perusarvon sekä perusarvonkorjausten perusteella
  - Perusarvonkorjaukset riippuvat rakennuksen ominaisuuksista ja varustetasosta
  - Määritelty yleisimmille rakennustyypeille, muilla jälleenhankinta-arvon määritys suoraviivaisempaa

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

Rakennusten kiinteistövero, perusarvot

- Yleisimpien rakennustyyppien perusarvot vuoden 2020 verotuksessa
  - Toimisto & hotelli 913,83 €/m²
  - Teollisuusrakennus 109,88 €/m³
  - Myymälä 281,56 €/m³
  - Asuinkerrostalo & pientalo 659,44 €/m²
- Talous- ja autotallirakennusten perusarvot 2020 verotuksessa
  - Tarkoitetaan erillisiä saunarakennuksia ja erillisiä talous- ja autotallirakennuksia
  - Lämpöeristetty, tarkoitettu pitkäaikaiseen käyttöön 429,75 €/m²
  - Lämpöeristämätön, kevytrakenteinen 223,78 €/m². Jos valmistunut ennen vuotta 1970, 175,38 €/m²
- Lisäksi eräiden rakennustyyppien m² -perusteinen perusarvo määritelty mm.
  - Hoivakodit
  - Sairaalat
  - Kirjastot
  - Museot
  - Kirkot
  - Monitoimitalot
  - Opetusrakennukset
  - Pysäköintitalot (autopaikkaperusteinen)

Lähde: Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1122/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Rakennusten kiinteistövero, perusarvonkorjaukset

Toimisto/hotelli (m^2-perusteinen)	Myymälä (m^3-perusteinen)	Teollisuus-/varastorak. (m^3-perusteinen)	Asuinkerrostalo (m^2-perusteinen)	Pientalo (m^2-perusteinen)
Keskimääräinen Kerroskorkeus	Keskimääräinen kerroskorkeus	Keskimääräinen kerroskorkeus	Hissi: on/ei	Vesijohto ja viemäri: on/ei
Hissikuilujen osuus PA:sta	Tilavuus	Tilavuus	Keskimääräinen huoneistokoko	Keskuslämmitys: on/ei
Varasto- ja paikoitustilojen osuus PA:sta	Varasto- ja kellaritilojen osuus PA:sta	Lämmitys- ja vesijohtovarusteet (LV)	Kerroslukumäärä	Sähkö: on/ei
Rakennuksen muoto	Kerrosten lukumäärä	Ilmastointi ja valaistus –varusteet (IV)		
Ilmastointi-tekniikka		Kerrosten lukumäärä		

Lähde: Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1122/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Rakennusten kiinteistövero, ikäalennukset

- Verotusarvo = Jälleenhankinta-arvo - Ikäalennus
  - Ikäalennus riippuu rakennustyypistä ja kantavista rakenteista: betoni tai puu
    - Toimistoille, hotelleille, asuinrakennuksille ja niihin rinnastettaville rakennuksille: 1 %/v tai 1,25 %/v
    - Myymälöille, teollisuus-/varastorakennuksille, talousrakennuksille, P-taloille: 4 %/v tai 5 %/v
    - Rakennelmille, ylipainehalleille ja kasvihuoneille: 10 %/v
  - Asuinrakennusten ikäalennus voi olla enimmillään 70 % ja vesivoimaloiden 60 %
  - Muilla rakennuksilla enimmäisikäalennus on 80 %
  - Peruskorjaukset ja muut huomattavat tekniseen arvoon vaikuttavat korjaukset laskevat ikäalennusta (nostavat rakennuksen ikäalennuksen laskentavuotta)

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Asuinkerrostalon kiinteistövero

- Asuinkerrostalolla tarkoitetaan
  - Vähintään kaksikerroksista ja useita asuinhuoneita käsittävää, yleensä kivirakenteista asuinrakennusta, jossa on erillisiä huoneistoja päällekkäin
- Voidaan arvostaa myös niin sanottu huoneistohotelli, joka vastaa rakennustyypiltään asuinkerrostaloa
  - Jos ei hotellirakennukselle tyypillisiä ravintola- ja aulatiloja
- Asuinkerrostalon pinta-ala
  - pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-alat
  - Siihen ei lasketa parvekkeita ja katoksia eikä alle 160 cm korkeita huonetiloja
  - Ullakko luetaan mukaan vain, jos se on lämpöeristetty
- Arviointi pääkäyttötarkoituksen mukaan korostunut Verohallinnon päätöksissä
  - Väestötietojärjestelmän (VTJ) virallinen rakennusluokitus
  - Rakennuslupatiedot
  - Pääasiallinen käyttötarkoitus
  - Ns. hybridihankkeet: rakennuskokonaisuuksiin kuuluvat osarakennukset voidaan paitsi arvostaa erillisinä rakennuksina, myös niihin sovellettava veroprosentti voidaan määrittää niiden käyttötarkoituksen mukaan, eikä koko rakennuskokonaisuuden käyttötarkoituksen mukaan (KHO 2019:82)

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

Asuinkerrostalon verotusarvo, perusarvonkorjaukset 2020 verotuksessa

- Perusarvo 659,44 €/m2
  - Jos kantava rakenne on puuta ja jos valmistunut <1960, perusarvo 526,09 euroa/m2
- Huoneistolukumäärään laskentaan asuinhuoneistojen lisäksi myös mahdolliset liike- ja toimistohuoneistot
- Kerroslukuun lasketaan mukaan myös kellarikerrokset
  - Eristämätöntä ullakkoa ei lasketa
  - Jos kerrosten lukumäärä vaihtelee rakennuksen eri osissa, ilmoitetaan se kerrosten lukumäärä, joka on suurimmassa osassa rakennusta.

Perusarvonkorjaukset

Hissikorjaus +27,92 €/m^2

Keskimääräinen huoneistokokokorjaus

- 80-120 m^2 - 1,69 e/m^2
- > 120 m^2 - 67,64 e/m^2

Kerroslukukorjaus

- 3 kerrosta + 34,34 e/m^2
- 4 kerrosta + 17,01 e/m^2
- 5 kerrosta 0 e/ m^2
- 6 kerrosta - 17,01 e/ m^2
- 7 kerrosta - 34,34 e/ m^2
- 8 kerrosta tai enemmän + 51,37 e/ m^2

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Toimistorakennuksen kiinteistövero

- Toimistorakennuksilla tarkoitetaan
  - Rakennusta, jonka tilat ovat pääasiallisesti rakennettu toimistotiloiksi
  - Rakennuksen katsotaan olevan pääasiallisesti toimistokäytössä, jos yli 50 % sen pinta-alasta on toimistopaikkoja varten
  - Toimistorakennuksena voidaan pitää myös hotelli- ja motellirakennusta
- Toimistorakennuksen pinta-alat
  - Pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-alat
  - Myös mahdolliset rakennuksen katolla sijaitsevat hissi- ja LVI- konehuoneet
  - Varaston pinta-ala lasketaan sisämitoin; varastotiloiksi vain palo-osastoidut varastotilat (ja VSS), ei teknisiä tiloja
  - Rakennuksessa olevat paikoitustilojen pinta-ala lasketaan sisämitoin
    - Rakennuksen pystylinjojen ulkopuolella sijaitsevat paikoitustilat arvostetaan pysäköintitalona yhtenäistämisohjeen mukaisesti
  - Hissikuilujen pinta-ala saadaan kertomalla hissikuilujen pohjien pinta-ala niiden kerrosten lukumäärillä, joihin hissit kulkevat

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

Toimistorakennuksen verotusarvo, perusarvonkorjaukset 2020 verotuksessa

- Perusarvo 913,83 €/m2

Perusarvonkorjaukset

Hissikorjaus

- Hissikuilut > 1 % 113,87 e/ m2 +
- Hissikuilut 0,5 - 1 % 0 e/m2
- Hissikuilut < 0,5 % - 74,10 e/ m2

Ilmastointikorjaus

- Tulo-poisto + jäähdytys + 93,84 e/ m2
- Koneellinen tulo ja poisto e/m2 0
- Ei koneellista tai vain ulospuhallus - 74,10 e/ m2

Perusarvonkorjaukset

Kerroskorkeuskorjaus

- 3,2 m -3,5 m + 18,766 e/m^2 /5 cm
- > 3,5 m + 112,6 e/m^2

Muotokorjaus

- Yksinkertainen suorakaide e/m^2 - 93,84
- Verraten yksinkertainen tai L 0 e/m^2
- Poikkeava, H, T tai U + 48,15 e/m^2

Varasto- ja paikoitustilakorjaus

- Varasto- ja p-tilat > 20 % - 57,04 e/ m^2
- Varasto- ja p-tilat 5 - 20 % 0 e/m^2
- Varasto- ja p-tilat < 5 % + 37,54 e/ m^2

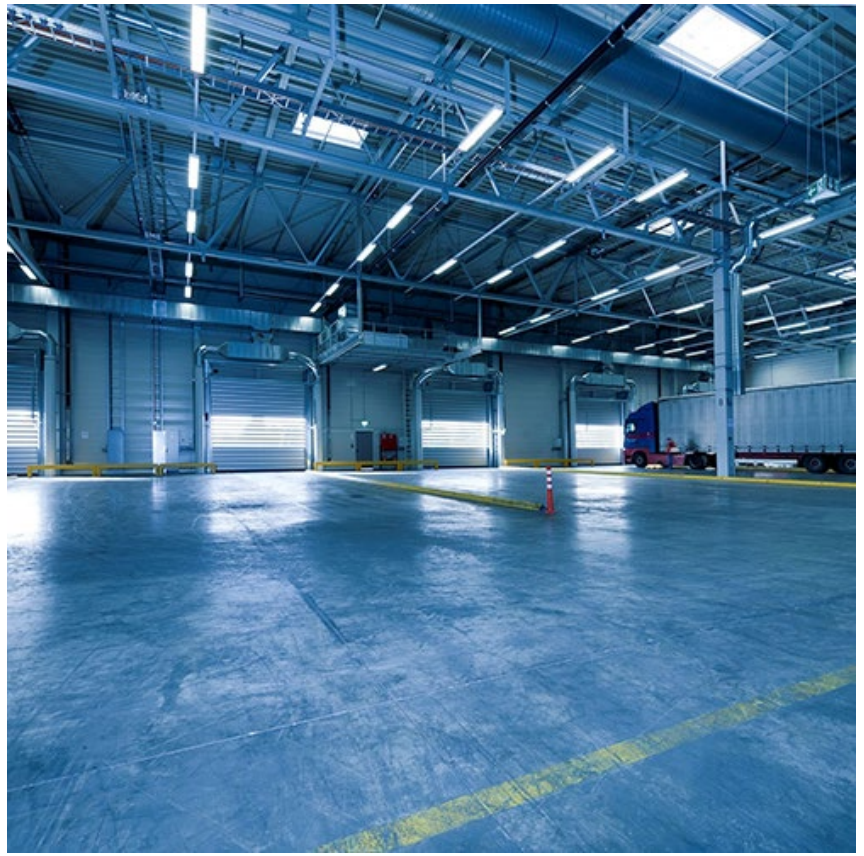
Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Teollisuus-/varastorakennuksen kiinteistövero

- Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan
  - teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä
  - siihen verrattavaa rakennusta kuten korjaamoa, huoltoasemaa, maalaamoa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä
- Voidaan käyttää myös suurten varastojen ja hallimaisten urheilurakennusten arviointiin
- Teollisuusrakennus voi sisältää huomattavankin määrän toimistotilaa
  - Laajennukset mahdollista käsitellä pääkäyttötarkoituksen mukaisesti



Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Teollisuus-/varastorakennuksen verotusarvo, perusarvonkorjaukset 2020 verotuksessa

Keskimääräinen kerroskorkeus

- Alle 3,8 m 0,00 €/m³
- 3,8 – 5,8 m - 5,56 €/m³/0,5m
- 5,8 – 8,8 m -2,794 €/m³/0,5 m
- Yli 8,8 m -39,00 €/m³

Tilavuuskorjaus

- Sovelletaan vain jos 3 kerrosta tai enemmän
- Alle 5 000 m³ 0,00 €/m³
- 5000 – 10000 m³ -3,408 €/1000 m³
- Yli 10 000 m³ -17,04 €/m³

Lämmitys ja vesijohto (LV-varusteet)

1. Lämmittämätön, ei tstoja -31,37 €/m³
2. Vähän vesipisteitä, tstot<3 % -19,77 €/m³
3. Hallimainen max 18°C, tstot 3-15 % 0,00 €/m³
4. Yli 18 °C, tstot >15 % +19,26 €/m³

Ilmastointi ja valaistus (IS-varusteet)

1. Ei koneellista IV, yleisval., ei tstoja -19,77 €/m³
2. Koneellinen poisto, yleisval., tstot 3-15 % 0,00 €/m³
3. Koneellinen tulo ja poisto. Työpistevalaistusta, tstot >15 % +19,26 €/m³

Kerrosten lukumäärä

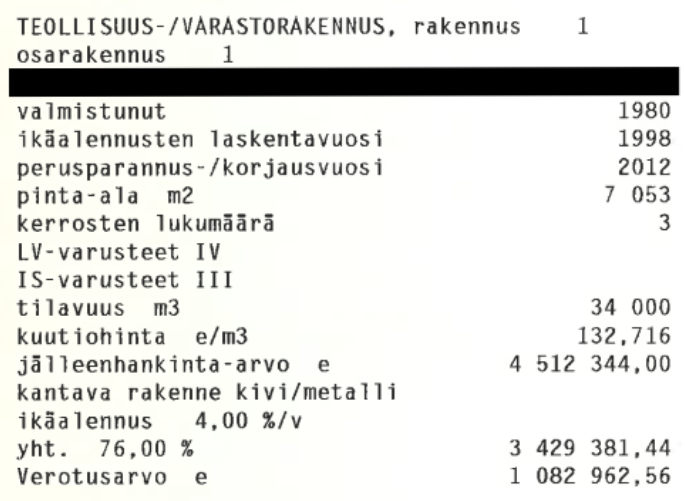
- Alle 3 kerroksinen 0,00 €/m³
- 3 tai useampi kerroksinen +17,01 €/m³

Lähde: Verohallinto
VH/2899/00.01.00/2019

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Teollisuus-/varastorakennuksen kiinteistövero (2017)



TEOLLISUUS-/VARASTORAKENNUS, rakennus 1
osarakennus 1

valmistunut	1980
ikäalennusten laskentavuosi	1998
perusparannus-/korjausvuosi	2012
pinta-ala m2	7 053
kerrosten lukumäärä	3
LV-varusteet IV	
IS-varusteet III	
tilavuus m3	34 000
kuutiohinta e/m3	132,716
jälleenhankinta-arvo e	4 512 344,00
kantava rakenne kivi/metalli	
ikäalennus 4,00 %/v	
yht. 76,00 %	3 429 381,44
Verotusarvo e	1 082 962,56

- Perusarvo = 106,24 €/m³
- Perusarvonkorjaukset
  - Kerroskorkeus 4,82 m → -10,754 €/m³
  - Kerroslukumäärä: 3 → +16,45 €/m³
  - Tilavuus > 10 000 m³ → -16,48 €/m³
  - LV-varusteet: 4 → +18,63 €/m³
  - IS-varusteet: 3 → +18,63 €/m³
  - **Perusarvonkorjaukset yhteensä +26,476 €/m³**
- Rakennuksen kuutiohinta
  = 106,24 + 26,476 = 132,716 €/m³
- Jälleenhankinta-arvo
  = 34 000 * 132,72 = 4 512 344 €
- Ikäalennus 76 % (19 v * 4 %/v)
  = 0,76 * 4512344 = 3 439 381,44 €
- Verotusarvo
  = 4 512 344 – 3 439 381,44 = **1 082 962,56 €**

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Kiinteistö-verotuksen prosessi

Tietojen välittyminen verottahallinnolle

- Maapohjat
  - Verohallinto saa maapohjia koskevat tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä
  - Kiinteistökauppojen osalta verottaja saa tiedot Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä
- Rakennukset
  - Uudisrakennuksen sekä korjaus- ja muutostyön tiedot ilmoitetaan rakennuslupaa varten täyttämällä rakennushankeilmoitus eli RH1-lomake
    - Tiedot kirjataan todenmukaisina. Käyttötarkoitus Tilastokeskuksen rakennusluokitusta noudattaen http://www.stat.fi/meta/luokitukset/rakennus/001-1994/index.html
    - Tietojen korjaus RH3-lomakkeella
  - Tiedot menevät Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin, josta verottaja hakee tiedot kiinteistöverotusta varten
  - VRK:lle ilmoitetaan vain luvanvaraiset hankkeet → muut rakennustiedot eivät kulkeudu verottajalle automaattisesti

Lähde: Verohallinto A84/200/2017

Tietojen välittyminen verottajahallinnolle

RHI

MAISTRAATIT
MAGISTRATERNA

RAKENNUSHANKEILMOITUS

Täytetty lomake toimitetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisille.

Rakennuksen tiedot

Rakentamistoimenpide

☐ Uusi rakennus ☐ Lisärakennus eli laajennus ☐ Uudelleen rakentamiseen verrattava muutos ☐ Muu muutostyö

Rakentajatyyppi

☐ Liiketaloudellinen rakentaminen ☐ Muu rakentaminen

Toimeenpiteen laji

☐ Muu muutostyö ☐ Perusparannukseksi katsottava muutostyö ☐ Perustusten ja kantavien rakent. muutos- ja korjaustyö ☐ Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen tilavuudet ja kerrosalat					**Laajennuksen tilavuudet, kerrosalat**		
Tilavuus m^3	Kerrosala m^2	Kokonaisala m^2	Kerrosluku kpl	Kellarin pintaala m^2	Tilavuus m^3	Kerrosala m^2	Kokonaisala m^2

Rakennuksen asunto-ala yhteensä m^2	Uusien asuntojen lukumäärä kpl	Uusien asuntojen pinta-aloja yhteensä m^2	Huoneistojen muut tiedot ilmoitetaan erillisellä lomakkeella (Huoneistotiedot RH2)

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus

Kantavien rakenteiden pääasiallinen rakennusaine (vain yksi rasti)

☐ Betoni ☐ Tiili ☐ Teräs ☐ Puu ☐ Muu

Rakennuksen pääasiallinen rakentamistapa

☐ Elementtirakenteinen ☐ Paikalla tehty

Pääasiallinen julkisivumateriaali (vain yksi rasti)

☐ Betoni ☐ Tiili ☐ Metallilevy ☐ Kivi ☐ Puu ☐ Lasi ☐ Muu

Liittymät verkostoihin

☐ Viemäriliittymä ☐ Vesijohto ☐ Sähkö ☐ Maakaasu ☐ Kaapeli

Pääasiallinen lämmitystapa

☐ Vesikeskuslämmitys ☐ Ilmakeskuslämmitys ☐ Suora sähkölämmitys ☐ Uunilämmitys ☐ Ei kiinteää lämmityslaitetta

Lämmönlähde

☐ Kauko- tai aluelämpö ☐ Kevyt polttoöljy ☐ Raskas polttoöljy ☐ Sähkö ☐ Kaasu ☐ Kivihiili, koksi tms. ☐ Puu ☐ Turve ☐ Maalämpö tms. ☐ Muu

Rakennuksen varusteet

☐ Sähkö ☐ Kaasu ☐ Jätevesiviemäri ☐ Vesijohto ☐ Lämmin vesi ☐ Aurinkopaneeli ☐ Hissi ☐ Koneellinen ilmastointi

☐ Talokohtaisia saunoja kpl ☐ Uima-allas ☐ Väestönsuoja hengelle

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Verovelvollisen ilmoitusvelvollisuus

- Verovelvollisella on velvollisuus tarkistaa vuosittain saapuvan esitäytetyn veropäätöksen tiedot ja ilmoittaa virheistä Verohallinnolle
- Maapohjan osalta verovelvollisen tulee tarkistaa
  - pinta-ala
  - rakennusoikeus
  - kaavatilanne
  - rantaoikeus
  - käyttötarkoitus
  - omistus- ja hallintaoikeus
- Rakennusten osalta tulee tarkistaa jälleenhankinta-arvoon vaikuttavat tekijät ja merkittävät korjaukset
  - Käytännössä siis muut tiedot kuin ikäalennusvuosi
- Tarkistamisvelvollisuus koskee myös puuttuvia, purettuja ja käytöstä poistettuja rakennuksia

Lähde: Verohallinto A84/200/2017

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

- RH1-lomake ei sisällä kaikkia kiinteistöveroon liittyviä tietoja
  - Verohallinto *saattaa pyytää* tarkentavia tietoja omistajalta uuden rakennuksen osalta
  - Esim. teollisuusrakennusten LV- ja IS-korjauksia sisältävät tiedot, toimistojen hissipinta-ala ja muoto,…
  - Jos Verohallinto ei kysy lisätietoja, loput tiedot ”arvataan” → uusien rakennusten osalta syytä varmistaa tiedot kevään veropäätöksessä!

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

- Veropäätökset lähetetään verovelvollisille selvitysosineen alkukeväästä (helmi-maaliskuu)
- Jos tiedoissa on korjattavaa, verovelvollinen ilmoittaa päivitetyt tiedot Kiinteistötiedot verkossa OmaVero –palvelulla (yhteisöt) tai 3A-lomakkeella (yksityishenkilöt)
  - Korjattujen tietojen perusteella Verohallinto lähettää korvaavan päätöksen loppukesän/alkusyksyn aikana
  - Pienille asuinrakennuksille tiedot voi korjata suoraan veropäätöksen yhteyteen
- 3A-lomakkeella tai OmaVero -palvelulla tiedot voidaan korjata kuluvan vuoden verotusta ja tulevaa verotusta varten.
- Takautuvasti tiedot korjataan oikaisumenettelyllä

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

VERO SKATT

3A KIINTEISTÖVEROTUS 2017
ASUINKERROSTALOT JA ELINKEINO-TOIMINNAN KÄYTÖSSÄ OLEVAT RAKENNUKSET

Anna tiedot tällä lomakkeella vain, jos sähköinen kiinteistötietojen ilmoittaminen Kiinteistötiedot verkossa -palvelussa ei ole mahdollista. Vuoden 2017 kiinteistöveron perusteena ovat vuoden 2016 verotusarvot.

1 TUNNISTETIEDOT

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

2 KIINTEISTÖTIEDOT

Kiinteistön osoite	Omistussuhde ☐ Oma maa ☐ Vuokramaa
Maapohjan pinta-ala m²	Kaavatiedot ☐ Asema-kaava ☐ Ranta-asemakaava ☐ Yleiskaava ☐ 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 2016 tehdyt peruskorjaukset kohdassa 4.

Asuin-kerrostalo	Rakennus nro / Osa nro	☐ Uusi rakennus ☐ Puuttuva rakennus	☐ Korjaus rakennuksen tietoihin	☐ Rakennus on purettu , pvm	☐ Peruskorjaus
☐ Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Valmistumisaste (%) 31.12.2016	Rakennuskustannukset, euro		Valmistumispvm
Kokonaispinta-ala ulkomitoin m²	Tilavuus m³	Kerrosluku (kellari mukaan lukien)	Huoneistojen lukumäärä	Hissi ☐ Kyllä ☐ Ei	Kantava rakenne ☐ Puu ☐ Kivi/metalli
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

Myymälä-rakennus	Rakennus nro / Osa nro	☐ Uusi rakennus ☐ Puuttuva rakennus	☐ Korjaus rakennuksen tietoihin	☐ Rakennus on purettu , pvm	☐ Peruskorjaus
☐ Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Valmistumisaste (%) 31.12.2016	Rakennuskustannukset, euro		Valmistumispvm
Kokonaispinta-ala ulkomitoin m²	Tilavuus m³	Kerrosluku (kellari mukaan lukien)	Kellarin pinta-ala m²	Muualla kuin kellarissa olevien varastojen pinta-ala m²	Kantava rakenne ☐ Puu ☐ Kivi/metalli
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

☐ **Toimisto-rakennus Hotelli**	Rakennus nro / Osa nro	☐ Uusi rakennus ☐ Puuttuva rakennus	☐ Korjaus rakennuksen tietoihin	☐ Rakennus on purettu , pvm	☐ Peruskorjaus
☐ Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Valmistumisaste (%) 31.12.2016	Rakennuskustannukset, euro		Valmistumispvm
Kokonaispinta-ala ulkomitoin m²	Tilavuus m³	Varaston pinta-ala m²	Kantava rakenne ☐ Puu ☐ Kivi/metalli		
Hissi ☐ Kyllä ☐ Ei	Hissikuilujen pinta-ala m²	Paikoitustilojen pinta-ala m²	Rakennuksen muoto ☐ I ☐ II ☐ III	Ilmastointi ☐ I ☐ II ☐ III	
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

Teollisuus- ja varasto-rakennus	Rakennus nro / Osa nro	☐ Uusi rakennus ☐ Puuttuva rakennus	☐ Korjaus rakennuksen tietoihin	☐ Rakennus on purettu , pvm	☐ Peruskorjaus
☐ Rakennus on keskeneräinen	Rakentaminen aloitettu, pvm	Valmistumisaste (%) 31.12.2016	Rakennuskustannukset, euro		Valmistumispvm
Kokonaispinta-ala ulkomitoin m²	Tilavuus m³	Kerrosluku (kellari mukaan lukien)	Kantava rakenne ☐ Puu ☐ Kivi/metalli	LV-varusteet ☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV	IS-varusteet ☐ I ☐ II ☐ III
Rakennuksen käyttötarkoitus					Osuus rakennuksesta

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

- Tietoihin kirjattavalla käyttötarkoituksella on suuri vaikutus kiinteistöveroon
  - Toimistorakennuksen kiinteistövero moninkertainen teollisuusrakennukseen nähden
  - Ikäalennusten merkitys korostuu (4 % vs. 1 % / v)
- Lähtökohtana rakennuksen verotusperusteelle Tilastokeskuksen rakennusluokitus
- Luokituksen mukaan teollisuusrakennukseksi lasketaan mm. teollisuushallit, tuotantorakennukset ja yhdyskuntatekniikan rakennukset
- Teollisuusrakennuksen laajentaminen toimisto –osalla → voidaan tulkita pääkäyttötarkoituksen mukaisesti teollisuusrakennuksena
  - Yhteinen talotekniikka
  - Kulkuyhteys osien välillä
  - Perusarvonkorjaukset arvioidaan koko rakennuksen ominaisuuden huomioiden
- Verottajalla on joillekin käyttötarkoituksille valmiita erityisohjeita. Esim. myymälärakennuksina käsiteltäville käyttötarkoituksen 112 (tavaratalot, kauppakeskukset) rakennuksille sovelletaan lähtökohtaisesti +20 % poikkeamaa verotusarvoon

Lähde: Verohallinto A25/200/2017

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

- Rakennuskustannukset
  - Rakennusten vero määritetään lähtökohtaisesti kaavamaisesti pääkäyttötarkoituksen mukaan
    - Toteutuneilla rakennuskustannuksilla ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta
    - Korkeat rakennuskustannukset saattavat kuitenkin olla peruste esimerkiksi poikkeamaprosentin soveltamiselle
    - Rakennuskustannukset voi jättää ilmoittamatta, jos rakennustyypille on olemassa valmis laskentakaava
  - Rakennuksessa harjoitettavaa toimintaa palvelevat koneet ja laitteet eivät kuulu kiinteistöveron piiriin, jos ne voidaan poistaa rakennusta tuhoamatta tai muuttamatta → ei huomioida ilmoitettavissa rakennuskustannuksissa
    - Esim. teollisuuden prosessilaitteet

Lähde: Verohallinto A25/200/2017, A111/200/2016

Korjausten ja muutosten ilmoittaminen verottajalle

- Peruskorjaukset ja ”merkittävät kunnossapitotyöt” tulee huomioida verotuksessa
- Verottaja saa tiedot luvanvaraisista saneeraushankkeista eli pienempien korjausten osalta tiedot eivät kulkeudu automaattisesti
  → ilmoitus netissä tai 3A-lomakkeella tarvittaessa
- Verottajan ohjeessa on esitetty taulukko merkittävimpien peruskorjaustoimenpiteiden vaikutuksista kiinteistöveroon
- Vaikutus ikäalennuksiin ei seuraavia kaavamaisia prosentteja käytettäessäkään saisi olla suurempi kuin 75 prosenttia peruskorjaus- tai kunnossapitokustannuksista
- Muutokset tulevat voimaan seuraavana verovuotena korjauksen valmistumisesta
- Ei huomioida esim.
  - Käyttäjälähtöiset tilamuutokset
  - Prosessilaitteisiin liittyvät muutokset
- Ilmoituksen on hyvä sisältää myös tiedot korjausten laajuudesta esim. tonttiviemärit kunnostettu vs. kaikki vesi- ja viemärijärjestelmät kunnostettu

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

Toimenpide	Vaikutus prosenttiyksikköinä
Keskuslämmitys putkistoineen uusittu. Keskuslämmityslaitteiston lämmönlähteen (öljylämmityskattilan, kaukolämmön lämmönvaihtimen, ilmavesilämpöpumpun, maalämpöpumpun tms.) uusiminen ilman siihen liittyvän lämmitysputkiston uusimista ei vaikuta ikäalennusten määrään.	5 %
Vesijohtolaitteet uusittu.	5 %
Viemäröintilaitteet uusittu. Vesi- ja viemäriputkien kunnostaminen pinnoittamalla tai sukittamalla rinnastetaan putkien uusimiseen.	5 %
Sähkölaitteet uusittu. Rakennukseen kiinteästi asennetut sähköjohdot, -rasiat ja -katkaisijat uusittu.	5 %
Asennettu koneellinen ilmastointi.	5 %
Ovet uusittu.	1 %

Toimenpide	Vaikutus prosenttiyksikköinä
Ikkunat uusittu.	6 %
Vesikate uusittu. Pelkkä katon maalaus tai tiilikaton pintakäsittely ei vaikuta ikäalennukseen.	3 %
Ulkoseinien pinnoitteet uusittu. Ulkoseinien laudoitus tai muu pinnoite uusittu. Pelkkä maalaus ei vaikuta ikäalennukseen.	2 %
Ulkopuolinen lisäeristys. Ulkoseinien lämpö- eli eristerappauksessa kiinnitetään eristelevy ulkoseinään ja sen päälle tehdään ruiskurappaus. Toimenpiteessä on siten kyse sekä peruskorjauksesta (pinnoitteen uusiminen) että perusparannuksesta (lisäeristys). Toimenpiteen yhteisvaikutus 10 %	8 %

Lähde: Verohallinto A25/200/2017

GREEN BUILDING PARTNERS

RAKSYSTEMS

Oikaisuvaatimus

- Takautuvasti virheelliset kiinteistöverotiedot voidaan korjata oikaisuvaatimuksella
  - Verottajalla on valmis lomake oikaisuvaatimukselle (lomake 3353), mutta oikaisuvaatimus voi olla myös vapaamuotoinen
  - Oikaisuvaatimuksessa on aina ilmoitettava
    - muutoksenhakijan nimi ja henkilötunnus tai Y-tunnus
    - kiinteistötunnus
    - minkä verovuoden kiinteistöverosta on kyse
    - miten verotusta vaaditaan muutettavaksi
    - mitkä ovat perusteet, joilla muutosta vaaditaan
  - Voidaan ulottaa 5 vuotta historiaan. Esimerkiksi vuonna 2020 laaditulla oikaisuvaatimuksella voidaan korjata vuoden 2015 tiedot
  - Verovuodesta 2017 lähtien määräaika oikaisuvaatimukselle on 3 vuotta
    - 2017 kiinteistöverotiedot täytyy oikaista viimeistään 31.12.2020
    - 2016 kiinteistöverotiedot täytyy oikaista viimeistään 31.12.2021
  - Verottaja voi periä veroa takautuvasti 1-5 vuodelta riippuen siitä, miksi veroa on jäänyt perimättä

Lähde: vero.fi, Muutoksenhaku kiinteistöverotuksessa

Kysymyksiä & vastauksia

- Mitkä rakennukset kuuluvat kiinteistöveron piiriin?
  - Kaikki kiinteästi maaperään perustetut rakennukset (vapaakorkeus > 160 cm) ja rakennelmat kuuluvat. Rakennuksiin ja rakennelmiin huomioidaan niihin kiinteästi kuuluvat osat, joita ilman rakennus tai rakennelma on puutteellinen ja joita ei voida poistaa rakennusta vahingoittamatta tai muuttamatta
  - Käytännössä lupaprosessin ulkopuolella olevat rakennukset ja rakennelmat ovat pieniä ja useimmiten eivät kuulu kiinteistöveron piiriin
  - Esimerkki 1: Omalla painollaan maassa makaavaa työmaaparakkia, joka kytketty sähkö- ja vesiverkkoon, ei pidetä kiinteistönä
  - Esimerkki 2: Väliaikainen rakennus, jota ei voida sellaisenaan siirtää, vaan se täytyy purkaa, luetaan kiinteistöksi
- Kuuluvatko prosessilaitteet kiinteistöveron piiriin?
  - Eivät kuulu, jos ne voidaan poistaa rakennusta vahingoittamatta tai muuttamatta. Prosessilaitteiden uusiminen ei vaikuta kiinteistön ikäalennusvuoteen
- Vaikuttavatko rakennuksen katolle tai seinälle asennettavat aurinkoenergiajärjestelmät kiinteistöveroon?
  - Eivät vaikuta laskennallisesti määritettävään jälleenhankinta-arvoon millekään rakennustyypille
  - Voidaan pitää erillisenä laitteena, jota ilman rakennus ei ole puutteellinen → paneelit eivät kuulu ilmoitettaviin rakennuskustannuksiin

Lähteet

- Kiinteistöverolaki 654/1992
- Lakivarojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005, luku 5
- Verohallinto: Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa VH/2899/00.01.00/2019
- Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1122/2019
- Verohallinto: Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa 1.1.2017 alkaen A111/200/2016
- Verohallinto: Kiinteistöverolain soveltamisohje VH/187/00.01.00/2020
- Verohallinto: Verohallinnon yhtenäistämisohjeet VH/2814/00.01.00/2019
- Vero.fi Muutoksenhaku kiinteistöverotuksessa

Yhteystiedot

Keijo Leppävuori
+358 44 766 5318
keijo.leppavuori@gbp.fi

Konsta Tuokko
+358 44 012 2018
konsta.tuokko@gbp.fi

GREEN BUILDING PARTNERS

Kutomo Business Park,
Pitäjänmäki
Kutomotie 16,
00380 Helsinki

www.gbp.fi

RAKSYSTEMS