

Kiinteistöveroprojekti	11.10.2023	Juho Tarikka
Mikkelin kaupunki	Raportti	Projektivastaava

## MITTAUSKÄYNNIT JA POSTITUALUEET

Mikkelin kaupungissa vuonna 2018 aloitettua kiinteistöveroprojektia on jatkettu vuonna 2023. Vuoden 2022 lopulla ja alkuvuonna 2023 projektisuunnitelmaa päivitettiin vastaamaan uusia havaittuja tehostamistoimenpiteitä. Keväällä 2023 selvitettiin lisäksi mahdollista konsulttiapua projektiin, FCG:ltä ja Blomilta. Näistä FCG jätti tarjouksen, joka todettiin kalliiksi, eikä lopullisia todellisia kustannuksia tarjoaja pystynyt sisällyttämään tarjoukseen.

Lisäksi pyydettiin kommentteja muista vastaavista hankkeista, kuten Varkauden kaupungilta. Varkauden kaupungin kiinteistöveroselvitys on aloitettu 2019, sen suunniteltu kesto on noin viisi vuotta. Kuten Mikkelin projektissa, Varkaudessa on samalla projektin yhteydessä korjattu ja lisätty osoitenumeroita. Varkaudessa maastossa kiertää kaksi henkilöä, kuten Mikkelissäkin. Projektin alussa Varkauden kaupunki mm. tilasi kiinteistöveroselvitysanalyysin, josta ei ollut suurtakaan hyötyä, sillä lähtöaineistoina oli epävarmoja tietoja. Toisin kuin Mikkelissä, Varkauden kaupunki ei ole käyttänyt ennakkokirjettä tietojen hankintaan, jonka syynä he mainitsivat saatavien tietojen luotettavuuden ja yleisen palautusprosentin kyselyihin. Varkaudessa kaupungin ja verottajan listoilla oli alkuun noin 15000 rakennusta. Kevääseen 2023 mennessä oli Varkaudessa läpi käyty 16 000 rakennusta, ja arviolta 6000 oli vielä käymättä. Varkauden kommentteista kuitenkin ei selviä montaa kiinteistöä yhteensä on läpi käyty, ja suoritetaanko mittauksia ympäri vuoden. Mikkelissä maastomittauksia on pääsääntöisesti suoritettu huhtikuu – lokakuu välisenä aikana. Vertailun vuoksi Mikkelissä on pelkästään vapaa-ajanasuntoja yli 10 000, kun Varkaudessa niitä on n. 1500 kpl.

Samanaikaisesti talvella jatkettiin jo mitattujen kohteiden tietojen käsittelyä. Lokakuuhun 2023 mennessä kiinteistöveroprojekti käsitellyt mm. Otavassa mitatut alueet ja Rantakylä on vielä käsittelyssä. Alueiden 3-5 mitattuja kiinteistöjä ei ole vielä käsitelty ollenkaan. Projektisuunnitelman mukaisesti jo aiemmin vuonna 2019 postitettuja kiinteistöjä (alue 5) on käyty maastossa läpi viikolta 17/2023 lähtien, ja maastomittauskausi jatkunee näillä näkymin marraskuun alkuun sääolosuhteiden mukaan. Keväällä lisäksi valmisteltiin uusia postitusalueita kyselyiden painottuen rakennustihentymiin, kuten taajama-alueisiin. Postituksia tehtiin uuden projektisuunnitelman mukaisesti Haukivuoren asemakaava-alueelle siten, että eräpäivä palautuskirjeille oli kesäkuulla juhannusviikolla. Tälle alueelle ei ole vielä muistutuskirjeitä lähetetty niille kiinteistöille, joilta kyselylomake ei ole palautunut.

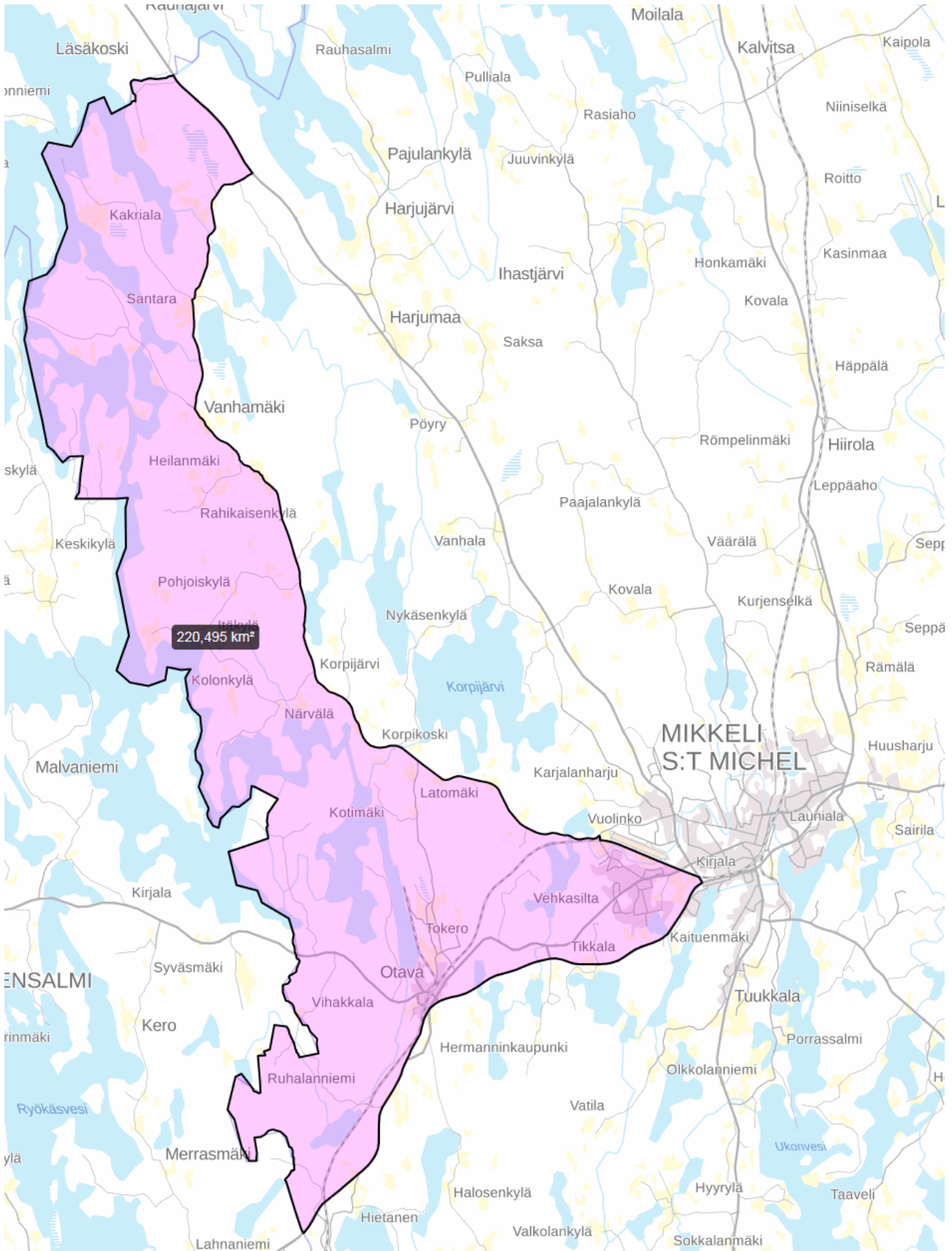
Keväällä 2023 jatkettiin maastokäyntejä samalla suunnalla, johon vuoden 2022 lopulla jäätiin eli Korpikoskesta Vanhamäen suuntaan. Lokakuuhun mennessä on edetty Väisälänsaareen ja Viljakkalansaareen asti. Tämän jälkeen käyntejä suunnataan Jyväskylätietä ja Läsäkoskea kohti.

**Maastokäyntejä on kohdennettu päivitetyn projektisuunnitelman mukaisesti siten, että paikan päällä käydään vain niissä kohteissa, joissa maastokäyntejä suunniteltaessa havaitaan selviä virheitä ja puutteita rekistereissä tai verotustiedoissa. Lisäksi maa- ja metsätalouskiinteistöt on jätetty käymättä kokonaan,**

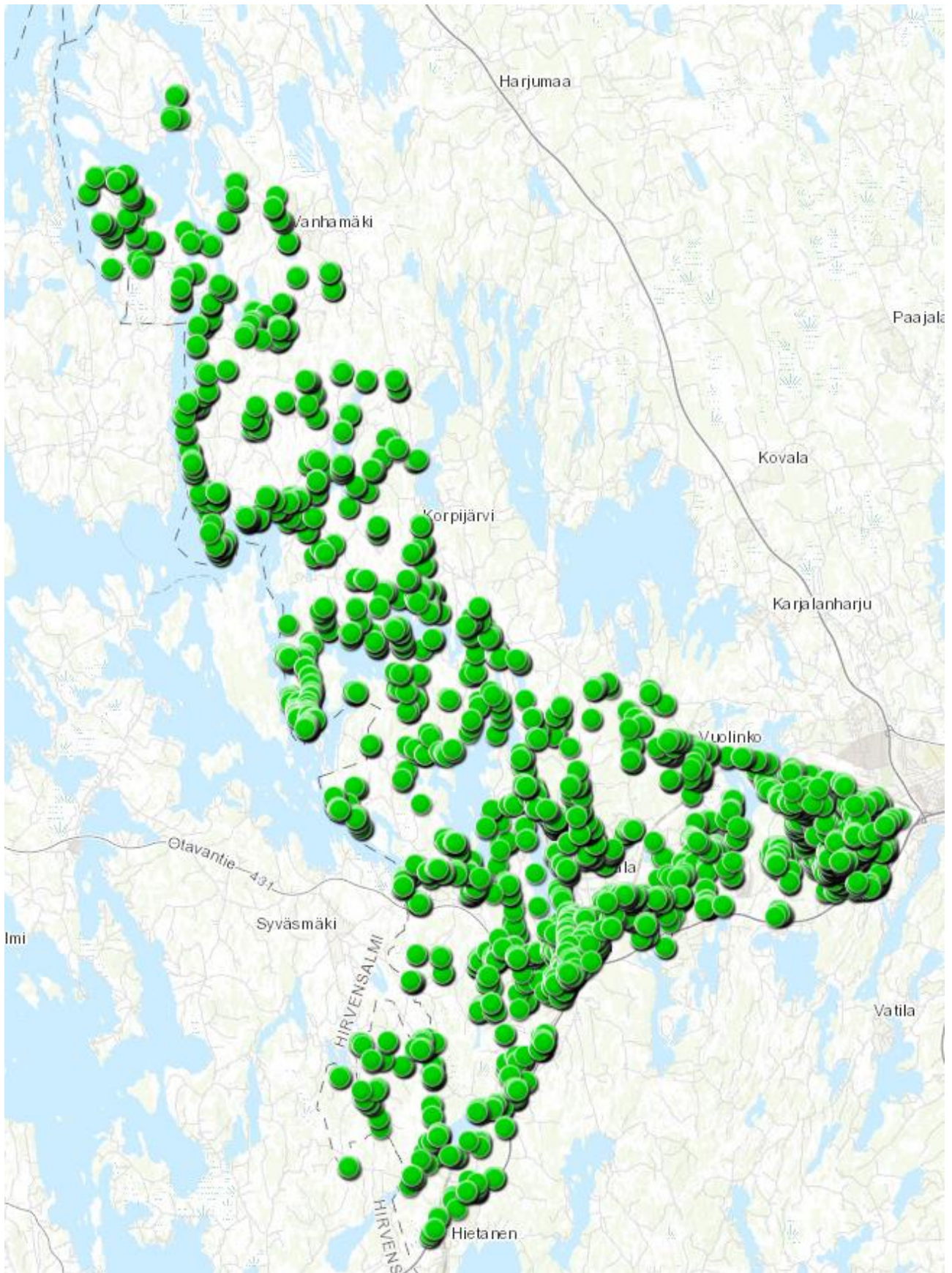
sillä niiden verotus eroaa tavallisesta kiinteistöverotuksesta. Näiltä osin kuitenkin käyttämämme CGI:n toimittama vertailuaineisto saattaa olla vanhentunut, sillä se on tehty vuoden 2018 tiedoilla. Uusien rakennusten osalta on tarkastettu, onko rakennusluvut haettu Lupapisteessä. Näiden lupien asemapiirroksia on verrattu muihin aineistoihin, ja päätelty käytintarve kiinteistölle.

Vuonna 2019 ilmoituslomakkeen sisältäviä kirjeitä postitettiin Alueelle 5, joka kattaa alueen Korpikoskelta Läsäkoskelle Hirvensalmen kunnanrajan ja Vanhanmäentien rajaamana. Alueen 5 pinta-ala on n. 117 km<sup>2</sup>. Alue 5:n mittaukset tarkistetaan ja verrataan rakennustietoihin ennen kuin siirrytään uudelle alueelle eli Haukivuoren asemakaava-alueelle. Samoin ensin mitataan alueilla 3, 4 ja 5 ne kohteet, joista ei ole saapunut kiinteistöveroprojektin ilmoituslomaketta, koska ko. tapauksissa on syytä olettaa puutteita löytyvän. Päivitetyt projektisuunnitelman tehostamistoimenpiteistä johtuen kiinteistöjen talous- ja jätevesijärjestelmien sijainteja ei ole enää mitattu vuoden 2023 aikana. Tämä on nopeuttanut maastokäyntejä n. 10 min per kohde. Varsinaista nopeutumisprosenttia on hankala laskea, sillä kohdekiinteistöt ovat hyvin erilaisia. Kiinteistöjen rakennusten lukumäärät vaihtelevat ja ne saattavat olla myös hajallaan eri puolilla kiinteistöä. Myöskään saarikohteita, joihin ei ole tietä, ei ole mitattu yhtään kappaletta koko projektin aikana.

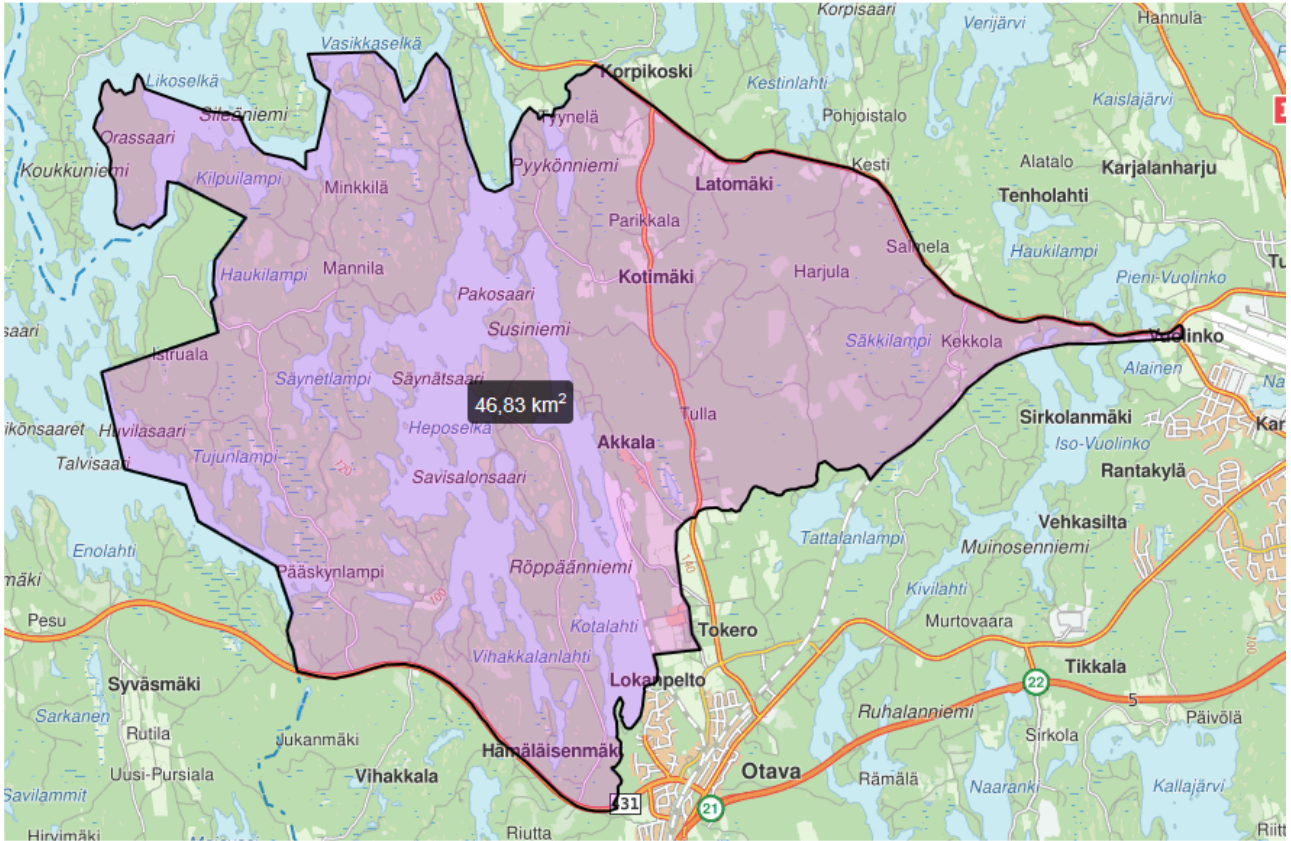
Seuraavien sivujen kuvissa on esitetty inventointialueet 1-5 kokonaisuutena sekä projektissa mitatut rakennukset. Lisäksi on kuvat alueesta 3-4 ja Haukivuoren asemakaava-alueesta. Näiden jälkeen on esitetty tilastoja kiinteistöveroprojektista vuodesta 2018 lähtien.



Kuva 1. Inventointialueet 1-5 yhteenlaskettuna.

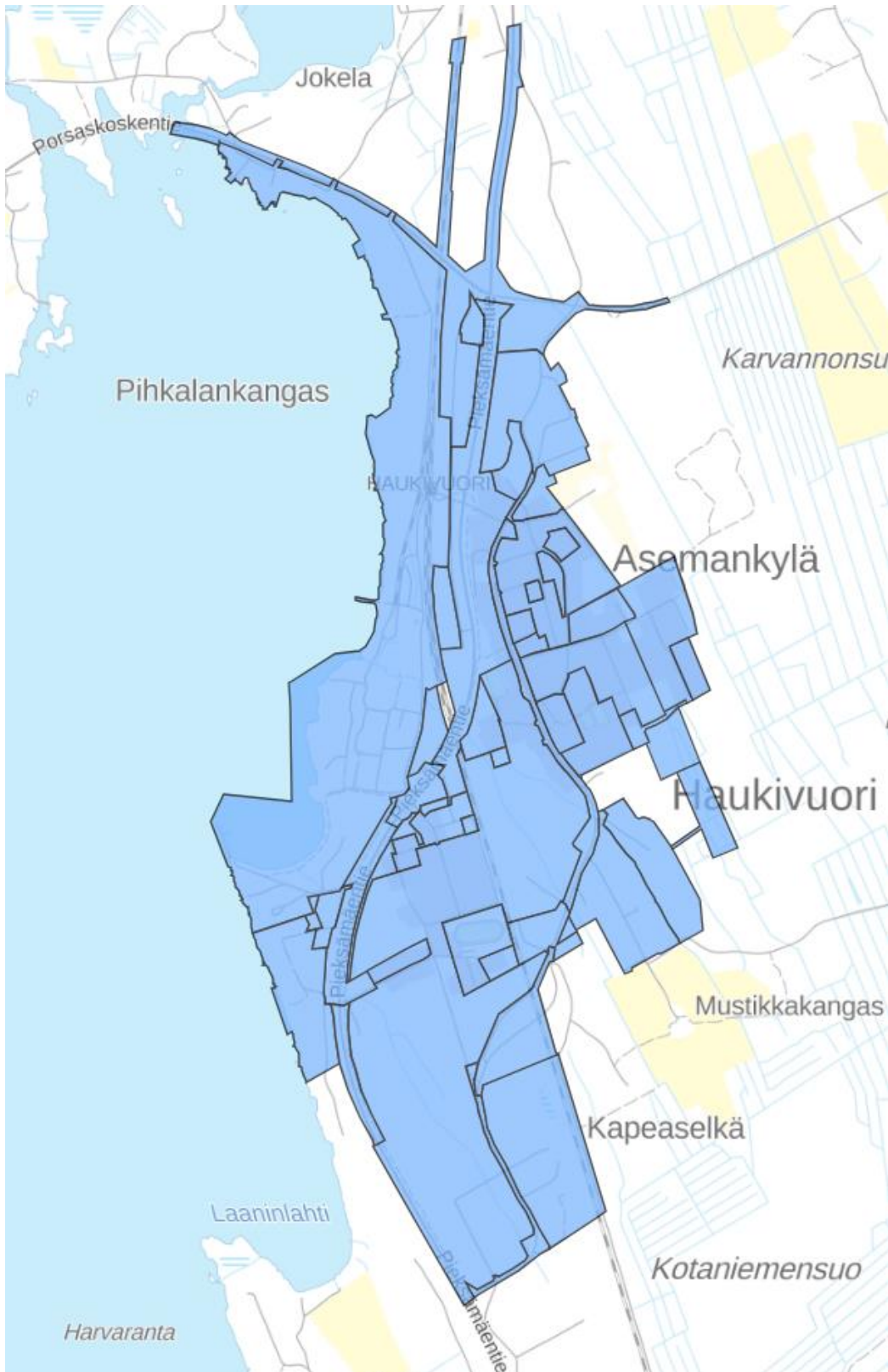


Kuva 2. Kiinteistöveroprojektissa mitatut rakennukset 26.9.2023 mennessä.



Kuva 3. Inventointialueen 3 ja 4 yhdistelmäkartta.

Kuvan 3 alueet ovat yhdistetty postituksessa yhdeksi alueeksi: Alue 3 käsittää länsiosan, ja Otavasta Kotalahden itärantaa pitkin kohti Korpikoskea kulkeva osa on aluetta 4. Alueet 3 ja 4 on mitattu maastossa lukuun ottamatta kiinteistöjä, joista ei ole palautunut kiinteistöveroprojektin ilmoituslomaketta. Alueet 3 ja 4 ovat yhteenlaskettuna kooltaan 46,83 km<sup>2</sup> ja niissä on n. 420 kiinteistöä. Puuttuvissa alueiden 3-4 mittauksissa sovelletaan uusia päivitetystä projektisuunnitelmassa mainittuja toimintatapoja, kuten on alueella 5 tehty vuonna 2023.



Kuva 4. Alkukesästä 2023 postitettu alue, eli Haukivuoren asemakaava-alue.

Haukivuoren asemakaava-alueella (kuva 4) on n. 400 kiinteistöä ja se on kooltaan muutaman neliökilometrin. Tällä alueella ei ole vielä suoritettu maastomittauksia.

Seuraaville sivuille on kerätty tilastoja kiinteistöveroprojektista.

TILASTOJA (27.9.2023 mennessä, kokonaistilastot projektin alusta lähtien):

Mikkelin kunnan alueella on kiinteistöjä kokonaisuudessaan n. 44000 kpl, joista rakennettuja kiinteistöjä on n. 25000.

10 % kaikista kiinteistöistä eli n. 3783 kiinteistölle on lähetetty ilmoituslomakkeen sisältäviä kirjeitä (alueet 1-5). Tämä käsittää sekä rakennetut että rakentamattomat kiinteistöt.

3155 kiinteistöltä on palautunut ilmoituslomake. Inventointialueiden ulkopuolelta toimitettuja lomakkeita on n. 70 kpl. Vastausprosentti alueilta 1-5 on 83 %.

Lisäksi Haukivuoren asemakaava-alueelle on postitettu 312 kpl kirjeitä, joista palautunut on 238. Tämän alueen vastausprosentti on 76 %. Tämä alue yhteenlaskettuna alueiden 1-5 kanssa palautusprosentti on 83 %.

702 kiinteistölle on lähetetty kertaalleen muistutuskirje (Alue 1-5). Tämä on noin 20 % kaikista postitetuista kiinteistöistä.

2071 kiinteistöä on mitattu maastossa (alueet 1-5). Tämä on 66 % palautuneista ilmoituslomakkeista. Maastomittauspäiviä on kertynyt yhteensä 514 kpl syyskuun loppuun mennessä seuraavasti:

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittauspäiviä (kpl)	104	100	80	89	85	56

Yllä olevan taulukon lukuja vertaillen on otettava huomioon, että vuosien 2018-2019 vaihteessa mitattiin maastossa myös joulukuun ja tammikuun aikana. Lisäksi vuoden 2023 osalta maastomittauskausi on vielä kesken. Myös projektin työntekijöiden poissaolot (sairauslomat, vuosilomien eriaikaisuus ym.) vähentävät mittauspäivien lukumääriä.

Alueilla 1-5 on havaittu 550 rakennusta enemmän ilmoituksiin nähden (laskenta aloitettu 18.9.2019). Näistä vuosina 2018-2023 kartotetuista kiinteistöistä on mitattu yhteensä 5377 rakennusta.

Mitattuja kiinteistöjä on n. 4 kpl jokaista mittauspäivää kohden. Samoin mitattuja rakennuksia on n. 10 kpl jokaista mittauspäivää kohden.

1512 tapausta on loppuunkäsitelty tai siirretty jatkotoimenpiteitä varten esim. rakennustarkastajille. Tämä on 48 % palautuneista ilmoituslomakkeista. Maastossa mitattuihin verrattuna vastaava luku on 73 %.

1372 lomaketta liitteineen on skannattu sähköiseen muotoon.

Seuraavalla sivulla on mainittu tilastoja rakennuksista ja kiinteistöistä.

Yhteensä 2275 rakennusta on lisätty verotuksesta puuttuvien rakennusten listalle, joista 1301 (57 %) on muutoksia vanhoihin olemassa oleviin rakennuksiin ja uusi rekisteristä aiemmin puuttuneita rakennuksia 974 kpl (43 %). Loppuunkäsitellyistä aineistoista suurin osa verotuksen piiristä ja rakennusrekisteristä puuttuneita rakennuksia on ollut erilaisia talousrakennuksia, kuten puuvajvoja. Kaikista loppuunkäsitellyistä, uudet lisätyt rakennukset ja ns. vanhat rakennukset yhteenlaskettuna:

- talousrakennuksia (941) 1307 kpl (n. 57 %),
- vapaa-ajan asuinrakennuksia (041) 119 kpl (n. 5 %)
- saunoja (931) 173 kpl (n. 8 %)
- yhden asunnon taloja (011) 562 kpl (n. 25 %) ja loput ovat muita rakennustyypppejä.

Mitattujen tietojen ja verotietojen ero on **+ 31 731 m<sup>2</sup>**. Tämä on siis rakennusten pinta-alojen yhteenlaskettu muutos verottajan tietoihin.

Vuoden 2023 alusta lähtien uusia rakennuksia rekisteriin on lisätty 116 kpl ja selvitettyjä loppuunkäsiteltyjä kiinteistöjä on 210 kpl. Lisäksi maastokauden 2023 aikana mittauksia on tehty 168 kiinteistöllä. Vertailuna vuoden 2022 aikana mittauskäynti suoritettiin 282 kiinteistöllä. Vaikka maastokautta vuonna 2023 on vielä jäljellä, määrä eroaa selvästi, sillä etäisyyksien kasvaessa mittauskohteeseen päivässä mitattava kiinteistöjen määrä pienenee.

Keskeneräisiä tapauksia, jotka on siirretty esim. rakennustarkastajan käsiteltäväksi, on tällä hetkellä 14 kappaletta. Nämä tapaukset saattavat edellyttää viranomaisen kehotusta rakennusluvan hakemiseen tai määräystä rakennuksen purkamiseen.

Alla on taulukko, jossa on eritelty vuosittain loppuunkäsiteltyjen kiinteistöjen määrät:

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Käsitellyt kiinteistöt	0	184	394	323	191	210

Näitä vuosittaisia loppuunkäsiteltyjä tapauksia verratessa on otettava huomioon, että hankkeen toimistosihteeriresurssissa (rakennusrekisterikirjaaja) on ollut puutteita. Välillä projektin aikana toimistosihteerä ei ole ollut ollenkaan ja esim. toimistosihteerä oli vuonna 2022 pois projektin töistä 8 kuukautta ajanjaksolla 1.5. - 31.12.2022. Toimistosihteerä toimii tällä hetkellä 50 %:n työosuudella kiinteistöveroprojektissa, alkaen jälleen vasta 1.1.2023. Vuoden 2023 osalta tilasto on kerätty syyskuun loppuun mennessä käsiteltyjen tapausten mukaan.

Vuonna 2022 uusia rakennuksia lisättiin rekisteriin 97 kpl tammikuu – lokakuu välillä. Samalla ajanjaksolla vuonna 2023 on lisätty 116 uutta rakennusta rekisteriin. Tämä on n. 16 % enemmän kuin edellisvuonna. Neliömäärinä vastaavalla ajanjaksolla vuonna 2022 lisättiin uusia rakennuksia rekisteriin 1923 m<sup>2</sup> ja vuonna 2023 lokakuuhun mennessä 2218 m<sup>2</sup>. Tämä on noin 13 % enemmän kuin edellisvuonna.