

Kiinteistöveraselvitys

KH 22.11.2022 § 378
1337/02.03.02.00/2022

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, puh. 040 5443219

Pudasjärven valtuuston hyväksymän talouden sopeuttamisohjelmaan VALT10.12.2020§50 kirjatun toimenpiteen mukaan teetetään kiinteistöverokartoitus veropohjan kasvattamiseksi, oletuksella että hanke maksaa kustannuksensa takaisin kolmen vuoden aikana.

Selvityksen tarkoituksena on saattaa kiinteistöverotuksen pohjana olevat rakennustiedot ajan tasalle, luoda lähtöaineisto mahdollisille maastossa suoritettaville tarkastuksille ja näin hyödyntää mahdollinen potentiaali kiinteistöverojen kasvattamiselle.

Tekniset ja ympäristöpalvelut on teettänyt Pudasjärven kiinteistöveroselvityksen analyysin. Selvityksen on toteuttanut kilpailutuksen perusteella FCG Finnish Consulting Group Oy. Aineistoanalyysin tulokset on esitetty kokousaineiston ohaismateriaalina.

Kiinteistövero on kunnalle turvallinen, vakaa ja ennakoitavissa oleva tulonlähde, jonka merkitys on jatkuvasti kasvanut. Eri syistä johtuen kiinteistöveron ulkopuolelle on jäänyt huomattava määrä rakennusmassaa, joka ei sisällä minkään viranomaistahon rekisteritietoihin. Tämä puolestaan merkitsee huomattavia taloudellisia menetyksiä kuntien taloudelle. Lisäksi rekisteritietojen ongelmien vuoksi kiinteistön omistajat, niin yksityiset kuin yrityksetkin, ovat eriarvoisessa asemassa verotuksen suhteen.

Työssä on hyödynnetty kaupungin rakennusrekisterin tietoja, DVV:n rakennus- ja huoneistorekisterin tietoja, Verohallinnon kiinteistöverotietoja ja Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa, kiinteistörajatietoa ja ortokuvia. Näiden tietojen analyysin avulla on selvitetty kiinteistöverotuksessa olevien tietojen ja kaupungin ja DVV:n rakennusrekisterien tila, eroavaisuudet ja mahdolliset puutteet. Vertailua on tehty rakennuksittain ja kiinteistöittäin rekistereissä olevien tunnistetietojen mukaisesti.

Pudasjärven kaupungin alueella on noin 8 200 rakennettua kiinteistöä.

Aineistoanalyysin perusteella voidaan todeta, että kaupungin rakennusrekisteristä puuttuu n. 19 500 rakennusta.

Analyysissä löytyi n. 148 % enemmän rakennuksia kuin kaupungin rekisterissä nyt.

Verohallinnon rekisteriin verrattuna löytyi 130 % enemmän kokonaisalaa Pudasjärven kaupungin rakennusten kiinteistövero vuonna 2021 oli 1 965 529 €. FCG:n tekemien kiinteistöverohankkeiden mukaisesti laskettuna jää Pudasjärvellä kiinteistöveroa saamatta varovasti arvioitunakin vähintään 15 – 20 %, jolloin koko kaupungin kattavalla selvityksellä odotettavissa olisi vähintään 300 000 – 400 000 € vuotuinen lisäys kiinteistöverotuottoon. Tuloksiin vaikuttaa osaltaan mittausmenetelmän mahdollinen epätarkkuus sekä se, että osa rakennuksien käyttötarkoitus on maa- ja metsätalouskäyttö tai muu toisarvoinen käyttö. Analyysitulokset voidaan selvittää varmuudella ainoastaan maastotyönä.

Kiinteistöveroselvitystä voidaan jatkaa maastoselvityksillä valituilla painopistealueilla. FCG:n tarjoamat kiinteistöveroselvityspalvelut kunnissa

ovat osoittautuneet erittäin tuloksellisiksi. Selvityksiä on tehty jo kymmenissä kunnissa ja selvitysten tulokset ovat olleet kaikkialla samansuuntaisia. Osalla kiinteistöjä rakennustiedot ovat olleet kunnossa, mutta suurimmalla osalla on ollut tiedoissa huomattavia puutteita. Kaikissa tähänastisissa FCG:n maastaselvityskohteissa on verotettavaa kokonaisalaa kertynyt lisää 25 – 40 % verrattuna verottajan aloitusajan rekisteriin, ja lopulta lähes varmuudella ainakin 15 – 20 % kunnan kiinteistöverotuoton lisäys on realistinen. Analyysin avulla tehtyjen kohdennettujen maastaselvitysten ja tietojen päivitystyön kustannusten takaisinmaksuaika on noin 2 - 4 vuotta, joka karttuu kasvaneilla euromääräisillä kiinteistöverotuotoilla.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus toteaa kiinteistöveroselvityksen tulokset tietoonsa saatetuksi ja linjaa jatkovalmistelua.

Kaupunginjohtajan muutettu esitys Kaupunginhallitus toteaa kiinteistöveroselvityksen tulokset tietoonsa saatetuksi ja valmistelua voidaan jatkaa sen pohjalta.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Janne Karhu ja Risto Kärkkäinen FCG:ltä esittelivät asiaa kokouksessa. Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen oli läsnä esittelyn ajan.