

# **PROJEKTISUUNNITELMA**

**Kiinteistöselvitysprojekti,  
kiinteistöverotietojen tarkastus**

## Sisällys

1. Johdanto .....	3
1.1 Taustaa .....	3
1.2 Kiinteistöverosta .....	3
2. Kohteet .....	5
2.1 Projektin kohdealue .....	5
2.2 Projektin kohderyhmät .....	5
3. Toteutus .....	6
3.1 Projektin tehtävät ja tavoite .....	6
3.2 Esityöt .....	6
3.3 Käytännön työ maastossa .....	7
3.4 Tiedottaminen .....	8
3.5 Aineistojen käsittely .....	8
4. Resurssit .....	10
4.1 Organisaatio ja työntekijät .....	10
4.2 Henkilöstö .....	10
4.3 Laitteisto, kalusto, varusteet ja ohjelmistot .....	10
5. Aikataulu .....	11
6. Raportointi .....	11

# 1. Johdanto

## 1.1 Taustaa

Ajantasainen ja oikea tieto rakennuskannasta on hyödyllistä etenkin taloudellisesti, sillä rekistereistä puuttuvat rakennukset saadaan kiinteistöveron piiriin. Kiinteistöverot tulevat kiinteistön sijaintikunnalle. Projektin myötä on ennustettavissa, että kiinteistöveroista saatava tuotto nousee ja lisääntyvä tuotto vähentää myös painetta nostaa kiinteistövero-prosenttia. Virheellisten tietojen korjaus ja puuttuvien tietojen lisääminen lisäävät myös tasa-arvoista verotusta kiinteistöjen omistajien välillä. Lisäksi tietojen oikeellisuus helpottaa kiinteistöjen omistajia esim. myyntitilanteissa. Kiinteistötietojen tarkistus myös auttaa rakennusvalvonnan toimintaa.

Virheellisessä rakennuskannassa kaikille rakennuksille ei ole tarkkaa sijaintia tai oikeita pinta-alatietoja. Rakennukset, jotka on rakennettu ilman lupamenettelyä saattavat puuttua kokonaan rekisteristä. Tällaisia ovat esimerkiksi vanhat talousrakennukset ja rakennelmat, kesämökit yms. Voi olla myös tapauksia, joissa omistaja on ilmoittanut rakennuksen verottajalle, mutta se puuttuu kunnan rekisteristä. Joissain tapauksissa rakennukselle tehty laajennus tai perusparannus ei ole päätyntä verottajalle asti, vaikka itse rakennus olisikin rakennusrekisterissä ja verottajalla tiedossa.

## 1.2 Kiinteistöverosta

Kiinteistöveron perusteena on kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän kalenterivuoden kiinteistön verotusarvo ja sen mukainen rakennustilanne. Kiinteistöverotuksessa on jo pitkään käytetty hyväksi muiden viranomaisten Verohallinnolle antamia kiinteistötietoja. Keskeisiä tiedontoimittajia ovat olleet kunnat, maanmittauslaitos ja väestörekisterikeskus. Verotus voidaan toimittaa Verohallinnon rekisterissä olevien tietojen perusteella kuulematta verovelvollista asiasta erikseen.

Kiinteistövero suoritetaan maapohjan ja rakennusten osalta erikseen. Rakennuksen verotusarvo määräytyy rakennukselle määriteltävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikäalennusten perusteella (Arvostamislaki 30 § 1 momentti). Rakennuksen kokonaisala ja kerrosala ovat usein samat, esimerkiksi yksikerroksilla talousrakennuksilla.

Kiinteistöverotuksessa rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä alaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeritettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat yhteen. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160 cm. Kaikki yli 5 m<sup>2</sup> suuremmat kiinteät rakennukset ja rakennelmat tulisi saattaa verotuksen piiriin. Verotuksen ulkopuolelle jäävät siten esimerkiksi kevytrakenteiset leikkimökit ja puukatokset. Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %. Samoin tilapäiset rakennelmat ja rakennukset, kuten siirrettävät työmaakopit, jätetään kiinteistöveron ulkopuolelle. Kiinteistöverotukseen eivät kuulu rakentamattomat metsä- ja maatalousmaat, jonka lisäksi verovapaita ovat muun muassa vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit, hautausmaat, autiokirkot, linnat ja linnoitukset.

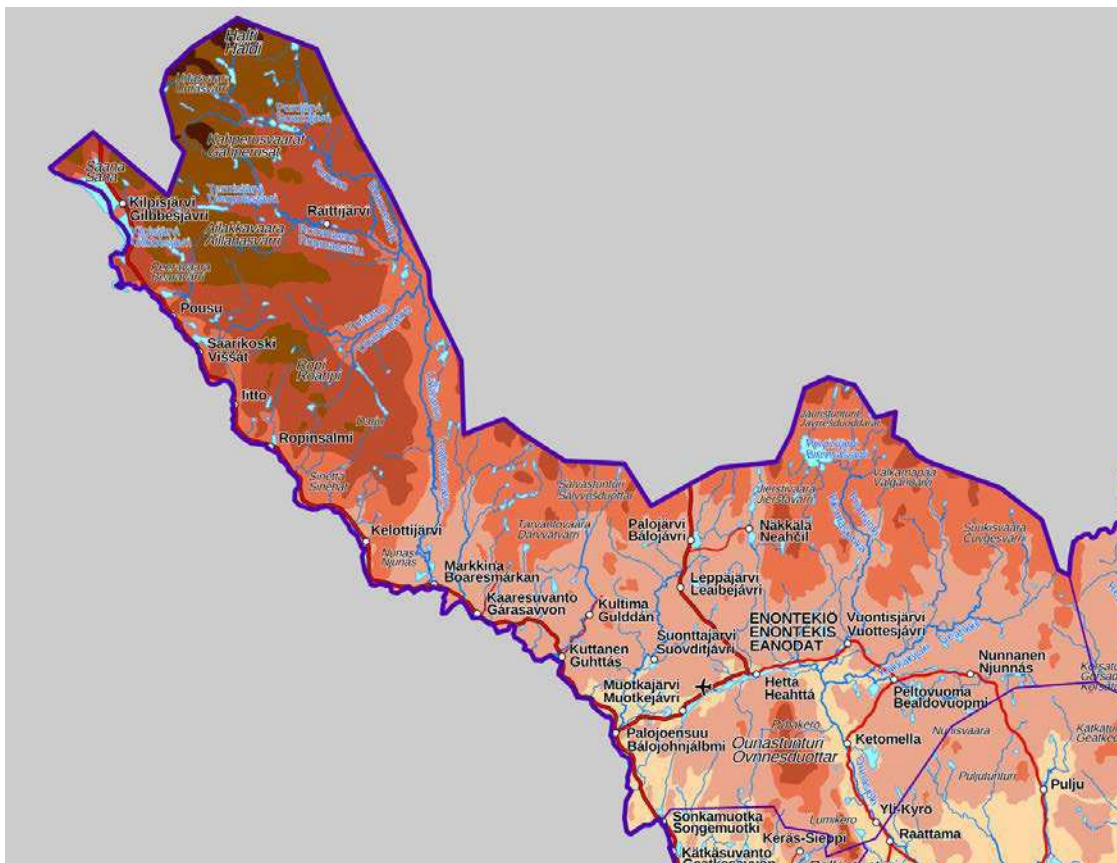
Kunta toimittaa kiinteistöjen mittauskäyntien yhteydessä kerätyt tiedot verohallintoon tarkastusta varten. Tämä on kiinteistöverolain vaatimusten mukaista.

Kiinteistön omistajat ovat kuitenkin velvollisia tarkastamaan kiinteistöveropäätöksensä ja ilmoittamaan puutteet ja virheet Verohallinnolle. Projektin myötä tulleet mahdolliset muutokset kiinteistön omistaja voi tarkistaa tästä Verohallinnon vuosittain lähettämästä selvityksestä. Kiinteistöveron saajana on kiinteistön sijaintikunta. Kunta ei kuitenkaan maksa omistamistaan kiinteistöistä veroa, paitsi jos ne sijaitsevat toisen kunnan alueella.

## 2. Kohteet

### 2.1 Projektin kohdealue

Projektin kohdealueena toimii Enontekiön kunnan alue. Kunnan pinta-ala on 8 391,33 km<sup>2</sup>, josta 436,87 km<sup>2</sup> on vesistöjä. Enontekiön kunnassa asuu n. 1800 ihmistä ja sen väestötiheys on vain 0,22 asukasta/km<sup>2</sup>, ja se on Suomen toiseksi harvimpaan asuttu kunta Savukosken jälkeen. Alueella on kiinteistöjä 4170, joista rakennettuja arviolta noin 60 %. Enontekiöllä on yhteensä 26 kylää ja runsaasti kylien ulkopuolella vapaa-ajan asutusta.



Kuva 1. Enontekiön kunta (lähde: paikkatietoikkuna.fi)

Alueen koon takia projekti on jaettava pienempiin osa-alueisiin. Projekti käynnistyy keväällä 2026 Kilpisjärven kylän alueella, koska siellä on tehty syksyllä 2025 alustavia mittauksia.

### 2.2 Projektin kohderyhmät

Projektin asiakkaina toimivat kiinteistöjen ja rakennusten omistajat. Kiinteistön omistajia voivat olla esimerkiksi yksityiset henkilöt ja yritykset. Verovelvollisuus on yleinen, joten verovelvollisia ovat myös valtio, kunnat, seurakunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Kunta ei kuitenkaan suorita veroa oman kuntansa alueella omistamastaan kiinteistöstä. Kunta saa projektista todennäköistä hyötyä kiinteistöverotulon lisääntymisen muodossa. Maataloutta harjoittavat kiinteistöt on otettava erikseen huomioon, sillä niiden verotus toimitetaan eri lailla tavallisiin kiinteistöihin nähden.

## 3. Toteutus

### 3.1 Projektin tehtävät ja tavoite

Projektin tavoitteena on ajantasaistaa ja täydentää rakennusrekisteriä sekä toimittaa oikeat tiedot Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmään ja Verohallinnolle. Inventoitavan alueen kartta-aineistoa ylläpidetään paikkatieto-ohjelmalla, jolloin maastomittausten etenemistä voidaan seurata ajantasaisesti. Ennen varsinaisia mittauksia selvitetään rakennusrekisterin nykytila sekä tehdään tarvittavat laite- ja ohjelmistohankinnat.

Maastotöillä varmistetaan rekistereiden ajantasaisuus. Kiinteistöjen rakennustiedot tarkistetaan tarvittaessa mittaamalla, minkä lisäksi tarkastetaan kiinteistöjen osoitetiedot. Mittauksissa ja rekisterivertailuissa havaitut mahdolliset luvattomat rakennukset tai rakennelmat saatetaan rakennusvalvontaviranomaisen tietoon.

### 3.2 Esityöt

Enontekiön kunnalla on käytössään CGI KuntaNet7 -kuntarekisteri. Rakennusrekisterin tarkistuksessa selvitetään rakennuslupien ajantasaisuus sekä niiden olotilatiedot. Olotilatietoja täsmennetään mahdollisuuksien mukaan toimistotyönä ennen varsinaisia maastotöitä.

Rakennusrekisterin tietoja verrataan Verohallinnon viimeisimpiin kiinteistöverotietoihin sekä Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän tietoihin. Kuntarekisterin Verotiedot-sovelluksen virhelistausominaisuus nopeuttaa rakennusrekisterin ja Verohallinnon kiinteistöverotietojen vertailua. Automaattinen vertailu helpottaa eroavaisuuksien tunnistamista ja olennaisiin korjauksiin keskittymistä.

Verotiedot-sovelluksen käyttäjille on tarjolla myös kiinteistöveroselvitystyötila, joka mahdollistaa tietojen vertailun kahdella eri tasolla kartalla. Ensimmäisen vertailutason avulla voidaan tunnistaa kiinteistöt, joissa Verohallinnon rakennusmäärä on kuntarekisterin rakennusmäärää pienempi. Tällöin Verohallinnon tiedoista saattaa puuttua rakennuksia.

Toisen vertailutason avulla voidaan tunnistaa kiinteistöt, joissa kuntarekisterin rakennusmäärä on Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rakennusmäärää pienempi. Tällöin sekä kunnan rakennusrekisteristä että valtion rekistereistä saattaa puuttua rakennuksia.

Rekistereiden vertailun avulla voidaan tunnistaa järjestelmät, joihin korjauksia tulee tehdä. Työkalut auttavat varmistamaan, että kaikki verotettavat kohteet ovat kunnan rekisterissä, mikä lisää verotuloja ja edistää oikeudenmukaista verokohtelua.

Tarvittaessa kiinteistöjen omistajiin voidaan olla yhteydessä tarkentavien tietojen saamiseksi ennen varsinaisia maastotöitä.

Kiinteistöjen omistajille tullaan tarjoamaan mahdollisuus ilmoittaa puuttuvia rakennustietoja web-pohjaisella kyselylomakkeella, joka toteutetaan enontekio.fi-sivustolle. Tästä mahdollisuudesta tullaan tiedottamaan aktiivisesti, kun palvelu on käytössä.

### 3.3 Käytännön työ maastossa

Maastokäyntien sekä rekisteri-, ilmakehu- ja rakennuslupakuvavertailujen avulla korjataan rakennuskanta-aineistoa. Maastokäynneillä tehtävillä rakennusmittauksilla selvitetään rakennuskannan todellinen tilanne verrattuna lupakuviin, ilmakehuviin ja rekisteritietoihin. Rakennusrekisteristä puuttuvien rakennusten tarkastaminen edellyttää maastokäyntiä.

Mittaukset suoritetaan rakennusten ulkomittojen perusteella, joten rakennusten sisätiloihin ei tarvitse mennä. Rakennusten ulkomittojen mittaamiseen käytetään mittanauhaa, laseretäisyysmittaria tai GNSS-laitetta. Mittauksissa huomioidaan kaikki kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvat rakennukset ja rakennelmat, kuten yli 5 m<sup>2</sup>:n suuriset rakennukset ja rakennelmat, joiden vapaa korkeus ylittää 160 cm.

Rakennuksista laaditaan tarvittaessa mittapiirros, johon merkitään rakennuksen ulkomitat sekä rakennustyyppi, esimerkiksi talusrakennus, sauna tai vapaa-ajan rakennus. Mittapiirrosten perusteella lasketaan rakennusten pinta-alat. Lomakkeisiin tehdään tarvittaessa lisämerkintöjä esimerkiksi ilmoittamatta jätetyistä rakennuksista. Lisäksi lomakkeisiin merkitään mittaajan kuittaus ja päivämäärä.

Luvista puuttuvista rakennuksista kerätään sijaintitiedot GNSS-laitteella, jotta rakennukset voidaan lisätä rakennusrekisteriin oikeilla koordinaateilla ja sijoittaa kartalle oikeaan paikkaan. Mittauskäynnin yhteydessä tarkistetaan myös rakennusten osoitenumerot.

Mittausryhmällä on kuvalliset henkilökortit, joilla pyritään ehkäisemään epäselviä tilanteita. Mikäli kiinteistön omistaja ei anna suostumustaan mittauskoimenpiteisiin, tilanne arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan toimesta.

Mittauskäynnit suoritetaan vähintään kahden henkilön toimesta. Näin mahdollisissa epäselvissä tai ongelmallisissa tilanteissa toinen henkilö voi toimia todistajana. Kartoituskäynnistä jätetään lisäksi ilmoitus- tai palautelappu, johon merkitään käynnin syy ja päivämäärä.

Kiinteistöselvitysprojektin mukainen mittauskäynti on kiinteistön omistajalle maksuton. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin tarvittaessa osallistua maastokäynnille esimerkiksi silloin, kun epäillään luvatonta rakentamista eikä tarvittavia tietoja saada muutoin selville. Tällöin kiinteistölle voidaan joutua suorittamaan virallinen tarkastuskäynti.

Kiinteistöselvitysprojektin mukaiset mittauskäynnit perustuvat ensisijaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan myötävaikutukseen. Mikäli rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluvan asian selvittäminen sitä edellyttää, rakennusvalvonta voi käyttää lainsäädännössä säädettyjä tarkastus- ja tiedonsaantioikeuksia.

### 3.4 Tiedottaminen

Kiinteistöselvitysprojekti herättää todennäköisesti kiinnostusta kuntalaisten ja kiinteistönomistajien keskuudessa. Tämän vuoksi tiedottamisella on projektissa merkittävä rooli. Tiedottaminen on aloitettu jo projektin alkuvaiheessa, jotta projektin tavoitteet ja toimintatavat tulevat riittävän ajoissa kuntalaisten tietoon.

Projektia on käsitelty elinvoimalautakunnassa, ja kunnanhallitus on hyväksynyt projektin. Lisäksi projektista on tiedotettu kunnan verkkosivuilla, Facebookissa sekä toukokuun kuntatiedotteessa.

Riittävällä tiedottamisella varmistetaan myös, ettei kiinteistöllä suoritettava mittauskäynti tule omistajille yllätyksenä. Maastomittausten etenemisestä tiedotetaan jatkossakin Enontekiön kunnan verkkoviestintäalustoilla.

### 3.5 Aineistojen käsittely

Aineiston käsittely koostuu useista eri vaiheista, mutta kokonaisuutena tavoitteena on verrata kartoituskäyntien havaintoja muihin käytettävissä oleviin aineistoihin. Vertailtavia aineistoja ovat Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, Verohallinnon ajantasaiset kiinteistöverotiedot, rakennusrekisteri, lupatiedot sekä Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän tiedot.

Aineiston käsittelyn yhteydessä pidetään kirjaa kiinteistöjen kartoitustilanteesta ja seurataan aineiston käsittelyn etenemistä. Lisäksi kerätään erilaisia tilastotietoja.

Eryteisesti lupatilanteiden selvittäminen ja arkistoaineiston läpikäynti ovat aikaa vieviä tehtäviä. Rakennuslupapiirustusten tulkinta edellyttää huolellisuutta. Epäselvät tapaukset, kuten ristiriidat maastomittausten ja lupatietojen välillä, toimitetaan vastaavan rakennustarkastajan selvitettäväksi.

Joidenkin rakennusten mittaaminen ulkomittojen perusteella voi maasto-olosuhteissa olla haastavaa ja epätarkkaa. Tällaisia ovat esimerkiksi useampikerroksiset rakennukset. Tämän vuoksi lupa-arkiston piirustusten hyödyntäminen on olennainen osa projektin aineiston käsittelyä, ja niitä käytetään aina mahdollisuuksien mukaan.

Vertailua tehdään myös paikkatieto-ohjelmalla, jolloin kartalta voidaan helposti havaita tilanteet, joissa kartoituskäynnin havainnot eivät vastaa rakennusrekisterin tai Verohallinnon tietoja.

Käsittelyssä havaitut puuttuvat rakennukset lisätään rakennusrekisteriin, ja mahdolliset rekisterivirheet korjataan. Korjattavia tietoja voivat olla esimerkiksi rakennuksen kokonaisala, tilavuus, osoitetiedot tai sijainti.

Rakennusrekisteriin tehdyt muutokset välittyvät edelleen Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmään tiedonsiirtoväylien kautta. Osa tiedoista välittyy edelleen Verohallinnolle väestötietojärjestelmän kautta, ja osa toimitetaan Verohallinnolle erikseen.

Verotuksen kannalta olennaiset muutokset huomioidaan erityisesti, sillä kokonaan verotuksesta puuttuvat rakennukset sekä merkittävät poikkeamat rakennusten pinta-aloissa

aiheuttavat suurimmat vääristymät kiinteistöverotukseen. Kunta vastaa itse ilmoittamiensa rakennustietojen oikeellisuudesta.

Kiinteistöveroselvityksen yhteydessä havaitut rekisteri-, lupa- tai muut poikkeamat arvioidaan tapauskohtaisesti käytettävissä olevan aineiston perusteella. Rakentamiseen liittyviä kysymyksiä tarkastellaan rakentamisajankohtana voimassa olleen lainsäädännön, määräysten ja rakennusjärjestyksen perusteella. Tarvittaessa rakennusvalvonta arvioi mahdolliset jatkotoimenpiteet kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Rakennusrekisteritietojen ajantasaisuus tukee myös valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYHTI) siirtymistä sekä tietojen laadun parantamista.

## 4. Resurssit

### 4.1 Organisaatio ja työntekijät

Projekti toteutetaan Enontekiön kunnan rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvonta päättää rakentamisen lupa-asioista ja sen tehtävä on varmistaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön rakentumista. Se lisäksi huolehtii kunnassa rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta. Rakennusvalvonta myös ylläpitää rakennus- ja huoneistorekisteriä lain vaatimalla tavalla.

Rakennusvalvonnan osastolla toimii projektiin palkattu projektivastaava, jonka päätehtävänä on kiinteistöselvitysprojektin vastuuhenkilönä toimiminen. Projektivastaava laatii projektisuunnitelman sekä projektin aikataulut, ja huolehtii projektin etenemisestä suunnitellusti. Projektivastaava lisäksi tiedottaa kuntalaisille kartoituksista, tekee rekisteri- ja lupa-asiakirjavertailuja sekä korjaa ilmi tulleet virheet rakennusrekisteriin. Projektivastaava välittää myös tiedot verottajalle ja ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle luvattomasta rakentamisesta.

Apuhenkilöinä projektissa toimivat teknisen osaston työntekijät ja mahdollisesti määräaikainen rakennusmittaaja, jotka suorittavat yhdessä projektivastaavan kanssa maastomittauksia.

### 4.2 Henkilöstö

- projektivastaava Arto Leppäjärvi toimii projektissa täyspäiväisesti ajalla 7.4.2026 – 6.4.2028
- rakennusmittaaja (ehdollinen)
- rakennustarkastaja Arto Kantola
- muut teknisen osaston työntekijät

### 4.3 Laitteisto, kalusto, varusteet ja ohjelmistot

- GNSS-laite paikkatiedon keräämistä varten
- laser etäisyysmittari, mittanauhat, vihot ym.
- puhelin, tietokone ja muut toimistotarvikkeet + tarvittava vaatetus
- ohjelmistot: Facta-kuntarekisteri, Landstar karttaohjelma lisenssi, RTK korjauslisenssi, QGIS paikkatieto-ohjelmisto
- auto ja moottorikelkka liikkumista ja kaluston ym. kuljettamista varten

## 5. Aikataulu

Projekti on suunniteltu toteutettavaksi vuosina 2026–2028.

Projekti on käynnistynyt huhtikuussa 2026, jolloin tehdään tarkennettu projektisuunnitelma ja selvitetään tarpeellisia laitehankintoja. Maastossa tehtävät mittaukset suoritetaan pääosin välillä kesäkuu – lokakuu. Etenkin talvikuukausina käsitellään mittaustuloksia muihin aineistoihin verraten.

Projektisuunnitelmaa päivitetään säännöllisin väliajoin, jotta tiedetään mitä on tehty ja mitä pitää vielä tehdä.

## 6. Raportointi

Projektin kulkua seurataan ja ohjataan tarvittaessa pidettävillä palavereilla. Tilastojen ja projektin muiden asioiden pohjalta muodostetaan raportteja, jotka projektivastaava toimittaa esimiehelle johtoportaan raportointia varten. Raportteja tehdään säännöllisesti, esim. muutaman kuukauden välein.

Käydyistä maastomittauskohteista pidetään kirjaa eri tavoin. Aineiston käsittelyn yhteydessä seurataan mm. mitattujen rakennuksien määrää, rakennustyyppejä sekä mittauspäivien lukumäärää. Lisäksi tilastoidaan verottajalle toimitettavien uusien rakennuksien ja mahdollisten muuttuneiden rakennusten pinta-alat.