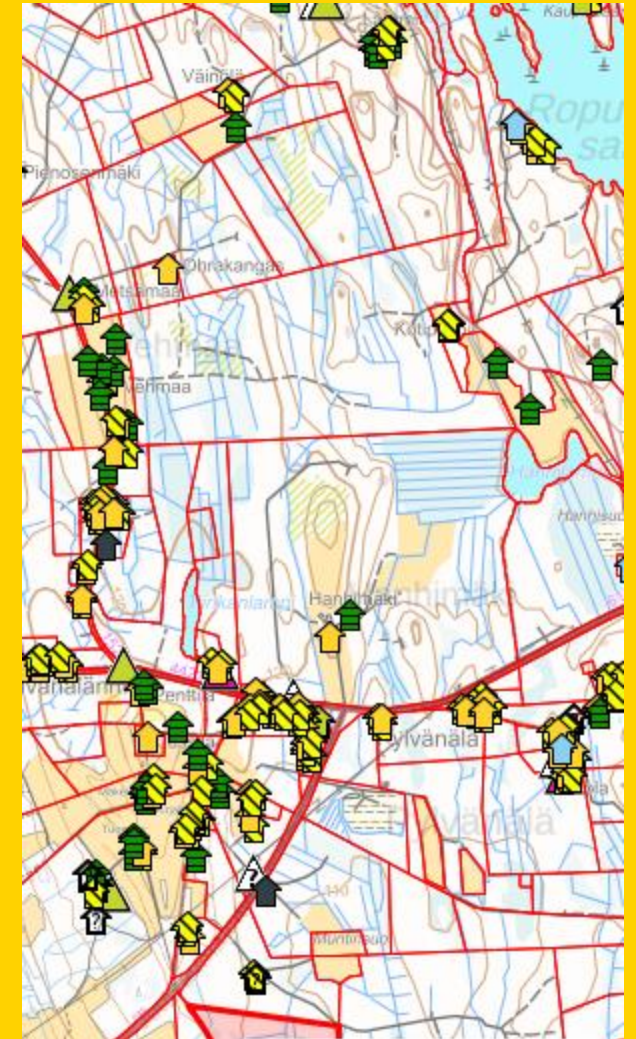


Kiinteistökartoitusprojekti 2016–2025



Taustaa kiinteistökartoitukselle

- Tarkoituksena inventoida kunnan rakennustietokanta sekä tuottaa verohallinnolle ajantasaiset tiedot kiinteistöverotusta varten
- Tavoitteena oli saattaa kiinteistöveron piiriin kuuluvat rakennukset verohallinnontietoon
 - Samalla varmistaa kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu kiinteistöverotuksessa
 - Muissa kunnissa toteutettujen projektien perusteella voitiin olettaa, että Kangasniemen kunnan alueella on paljon rakennuksia, jotka eivät ole verohallinnon tai kunnan tiedoissa
 - Tiedoista puuttuvien rakennuksien kartoittamisesta seuraa kunnalle lisätuloja kasvavan kiinteistöveron muodossa
- Osana projektia päivitettiin kunnan rakennusrekisterin tietoja
 - Parempi kokonaiskuva kunnan alueella sijaitsevista rakennuksista
 - Havaittiin mahdollisesti luvattomat rakennukset, joista ilmoitettiin rakennusvalvontaan



Kiinteistökartoitusprojektin toteutuksesta

- Kiinteistönomistajille postitettiin kiinteistötietojen ilmoituslomake, saatekirje sekä palautuskuori
 - Ilmoituslomakkeella kiinteistönomistaja sai antaa tietoja liittyen kiinteistöön ja/tai sen rakennuksiin
 - Kaikille lomaketta ei ole voitu postittaa (kuolinpesät, salatut osoitetiedot)
- Kiinteistönomistajien palauttamien lomakkeiden tietoja vertaillaan rakennusrekisterin tietoihin sekä alueelta saatavilla oleviin ilmakuviin ja lomaketta täydennetään rakennusrekisteristä löytyvillä tiedoilla
 - Jos lomakkeiden tiedot vastaavat rakennusrekisterin ja ilmakuvien tietoja tai kiinteistöllä on uudehko rakennuslupa, josta ilmenee kattavasti kiinteistön rakennustiedot, voidaan kartoituskäynti jättää suorittamatta
 - Paikoin ilmakuvat ovat huonolaatuisia tai rakennukset jäivät puuston alle suojaan, jolloin ilmakuvien tarkastelua ei voida hyödyntää
 - Vuosina 2021–2024 noin 45 % kiinteistöistä kartoitettiin ilmakuvien perusteella
 - Vuonna 2025 ilmakuvista kartoitettu noin 13 %
 - Mikäli lomaketta ei ole palautettu tai lomakkeen ja rakennusrekisterin tiedoissa on eroavaisuuksia, käydään kiinteistö kartoittamassa

Kiinteistökartoitusprojektin toteutuksesta

- Kartoituskäynnillä rakennukset mitataan ulkomitoin sekä tarvittaessa kirjataan esimerkiksi rakennusten sijaintitietoja
 - Kartoitukseen käytettävä aika vaihtelee ja riippuu kiinteistön rakennuskannasta
 - Yleensä kartoituspäivän aikana kartoitettiin noin 20–40 kiinteistöä
 - Kartoituskäynnistä ilmoitettiin etukäteen kiinteistönomistajalle, mikäli lomakkeella oli toivottu ilmoitusta käynnistä
- Toimistolla kartoituskäynnin jälkeen rakennusrekisterissä olevien rakennusten tiedot päivitetään, puuttuvat rakennukset lisätään sekä puretut tai virhekirjatut rakennukset poistetaan
 - Tarvittaessa päivitetään kiinteistöjen osoitetiedot
- Rakennusten lupia on tarkistettu alle 10 vuotta vanhoilta rakennuksilta
 - Luvattomia rakennuksia tai laajennuksia löytynyt joitain kappaleita, näiden tiedot välitetty rakennustarkastajalle, joka jatkanut asian käsittelyä
- Kiinteistöverotiedot tarkistetaan vuosittain marras–joulukuussa
- Projektista on tiedotettu kunnan nettisivuilla sekä kunnallislehdessä

Kiinteistövero

Projektin vaikutusta kunnan kiinteistöverokertymään voidaan tarkastella vertailemalla kunnan verohallinnolle toimittamia rakennustunnuksia sekä verohallinnon kunnalle toimittamien kiinteistöverotietojen sisältämiä rakennustunnuksia.

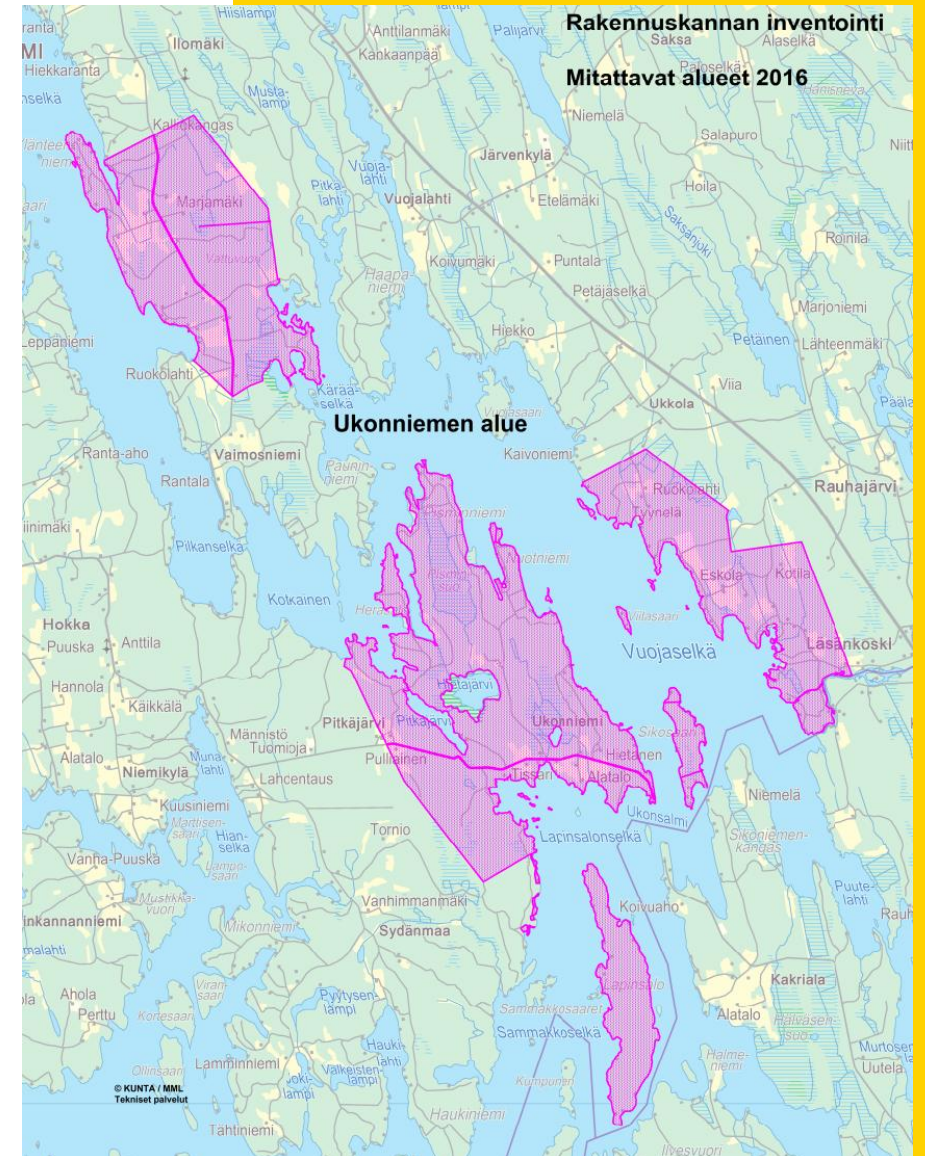
Miten kiinteistöverotietojen päivittäminen tapahtuu? (ennen vuotta 2025)

1. Verohallinto toimittaa kunnalle kiinteistöverotiedot vuoden aikana kolmessa erässä
2. Kiinteistöverotiedoista puuttuvien tai olennaisesti virheellisin tiedoin olevien rakennusten rakennustunnuksista laaditaan lista, joka toimitetaan loppuvuodesta Digi- ja väestötietovirastolle
3. Digi- ja väestötietovirasto poimii rakennustiedot rakennustunnusten perusteella Väestötietojärjestelmästä ja toimittaa ne verohallinnolle
4. Verohallinto tekee tarvittavat muutokset kiinteistöverotietoihin

Vuoden 2024 jälkeen DVV:lle ei ole tarvinnut toimittaa erikseen listaa niiden rakennusten rakennustunnuksista, joiden tietoihin on tullut muutoksia, vaan tieto muutoksista siirtyy automaattisesti verottajalle, kun rekisterissä tehdään muutoksia ja lähetetään tiedot VTJ:lle.

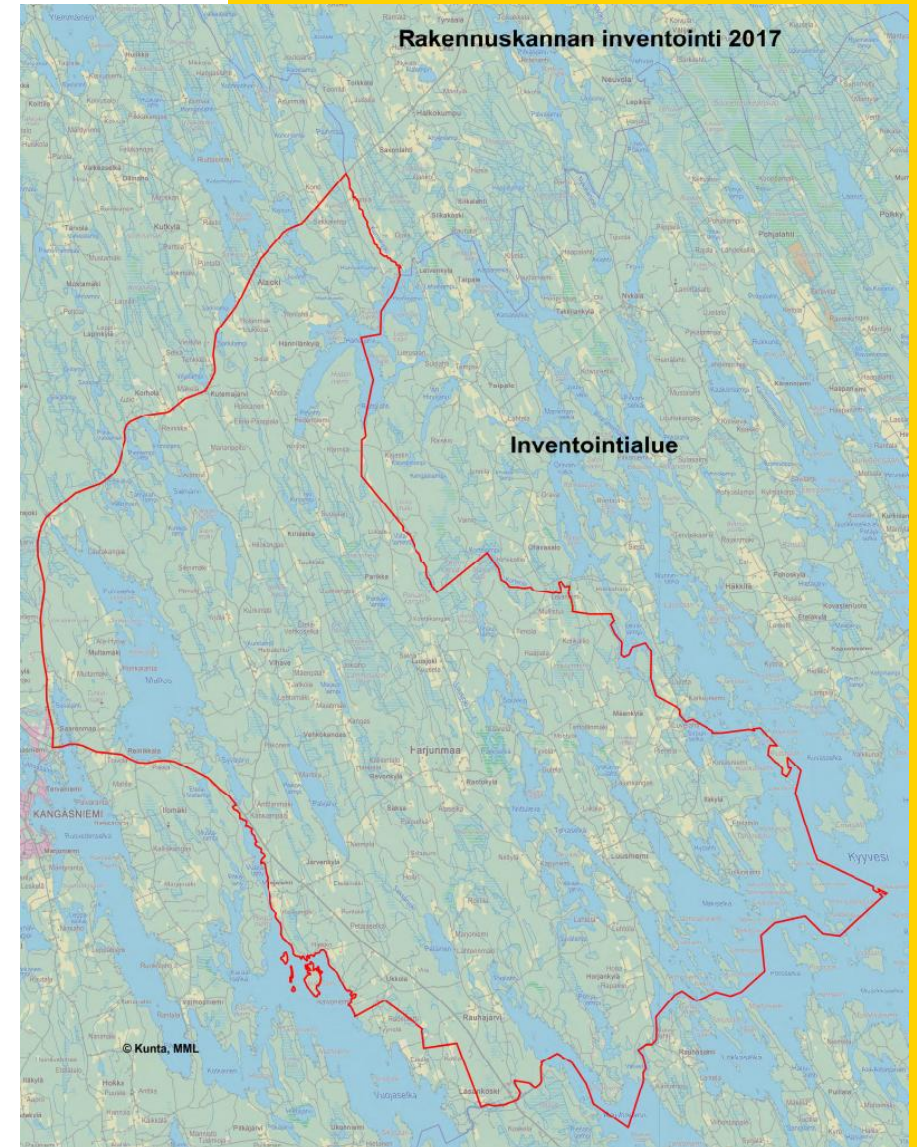
Vuosi 2016

- Pilottialueen kartoitus
 - Tarkoituksena oli selvittää projektin vaatimat resurssit ja löytää sopiva mittaustapa
- Kartoituksia tehtiin Marjamäen ja Ukonniemen alueilla sekä Lapinsalon ja Vuojaselän rannikoilla
- Kartoitusalueella sijaitsi pääasiassa mökkikiinteistöjä, mutta myös omakotitalo- ja maatalouskiinteistöjä
 - Lisäksi kartoitettiin alueen saarikohteita (Lapinsalo, Halkoluoto, Sikosaari, Pukkisaari, Viitasaari)
- Suunniteltiin kartoitusalue vuodelle 2017



Vuosi 2017–2018

- Kartoitusalue jaettiin yhdeksään pienempään osa-alueeseen
 - Kartoitusalue sijoittui Mikkelin tien ja Pieksämäentien väliselle alueelle
- Vuonna 2017 aloitettiin kolmen osa-alueen kartoittaminen
 - Kartoitustyö jäi kesken projektityöntekijän ja –päällikön jättäytyessä pois työtehtävistään
- Alueen kartoitusta jatkettiin vuonna 2018
 - Mikkelin tien ja Pieksämäentien välisen alueen kartoitustyö valmistui vuonna 2018 saarikohteita lukuunottamatta

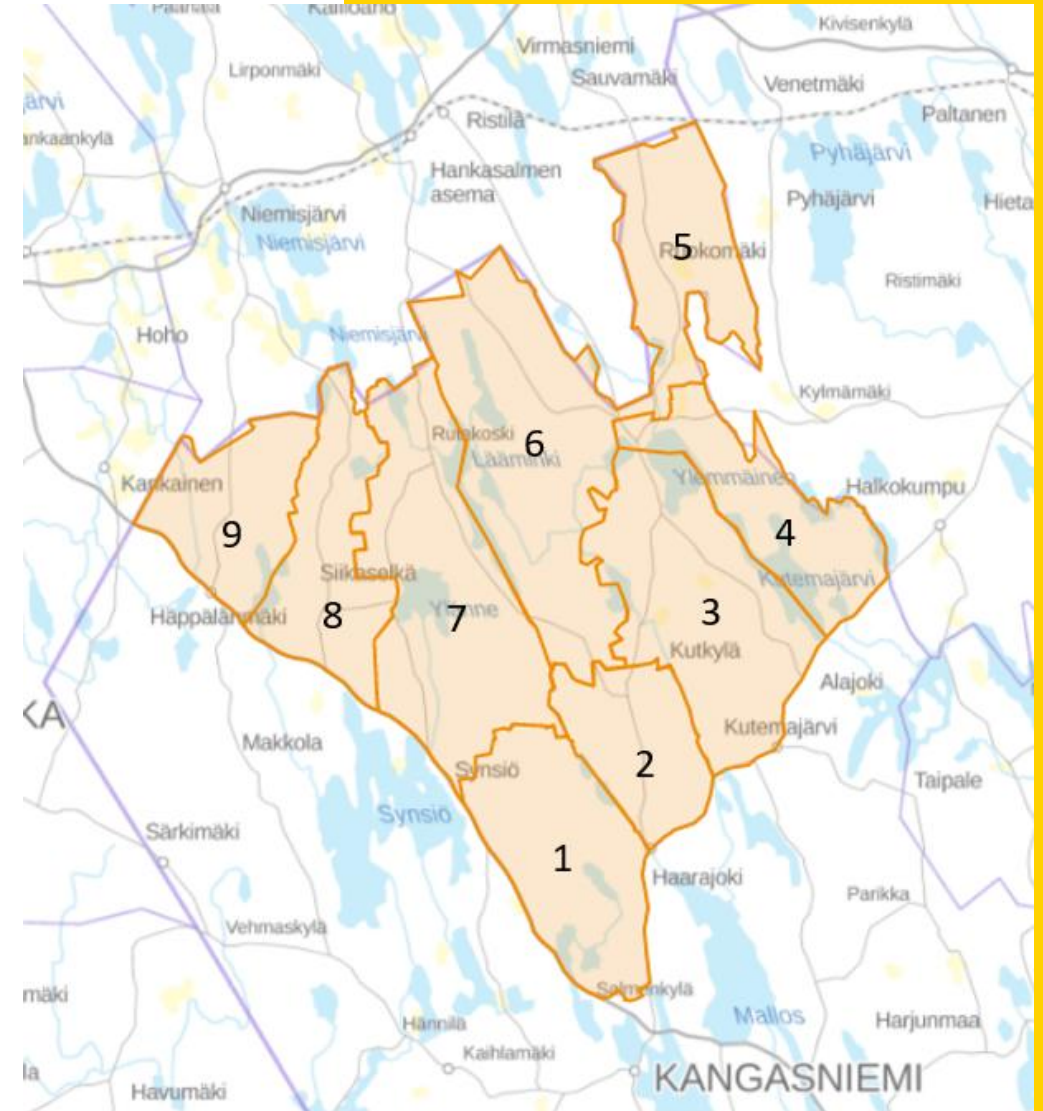


Kiinteistövero 2016–2019

- Vuosina 2018 ja 2019 verohallinnolle toimitettiin yhteensä 3140 rakennustunnusta
 - Rakennustunnuksista 520 oli vuoden 2017 kiinteistöverotiedoissa ja vuoden 2025 verotiedoissa niistä oli 1597 rakennustunnusta
 - 2025 mennessä kiinteistöverotietoihin oli lisätty 1085 rakennusta, joiden kiinteistövero oli 25 784,75€
 - Vuoden 2017 kiinteistöverotiedoissa jo olemassa olleiden rakennusten kiinteistöveron muutos vuoden 2025 kiinteistöverotietoihin oli 10 052,21€ (jälleenhankinta-arvon nousua, ikäalennuksia yms. vaikutuksia muutokseen ei ole huomioitu)
 - 2018–2019 kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöveron kertymään on noin 35 837€

Vuosi 2019–2021

- Vuonna 2019 aloitettiin Pieksämäentien ja Jyväskylätien väliin jäävän alueen kartoitus
 - Lapaskankaan teollisuusalue jätettiin alueen ulkopuolelle
 - Alue jaettiin pienempiin osa-alueisiin
- Vuonna 2019 osa-alueista kartoitettiin alueet 1–2 sekä osa alueesta 3
 - Kartoitustyö keskeytyi projektityöntekijän jättäytyessä pois työtehtävästään
- Vuonna 2020 kartoitustyötä ei jatkettu sen hetkisen koronatilanteen vuoksi
- Kartoitustyötä jatkettiin vuonna 2021 kartoittamalla alueet 3–6 sekä noin puolet alueesta 7
- 2021 otettiin käyttöön sähköinen lomake kiinteistötietojen ilmoittamiseen paperisen lomakkeen rinnalle

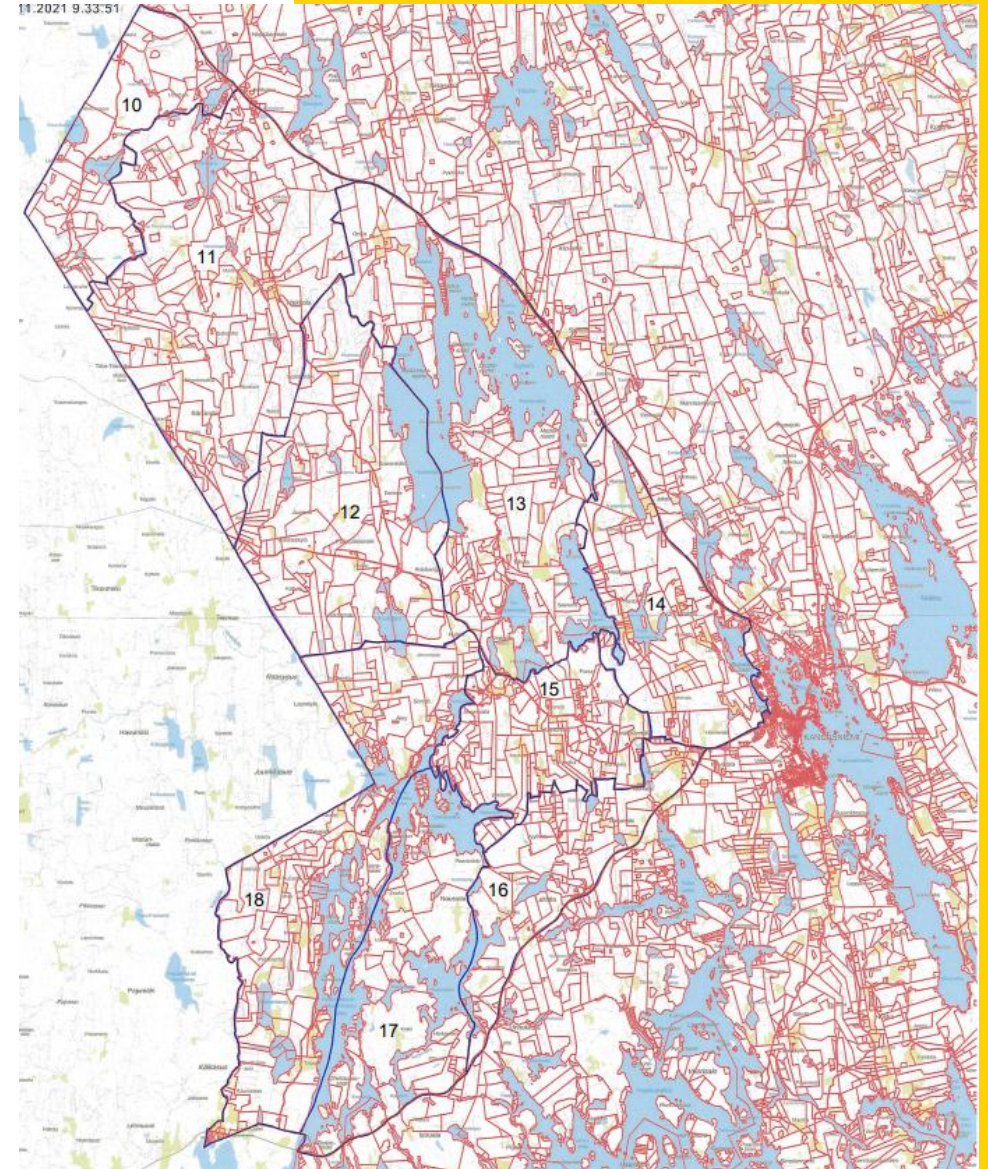


Kiinteistövero 2021

- Vuonna 2021 verohallinnolle toimitettiin yhteensä 902 rakennustunnusta
 - Rakennustunnuksista 110 oli vuoden 2021 kiinteistöverotiedoissa ja 366 vuoden 2025 kiinteistöverotiedoissa
 - 2025 mennessä kiinteistöverotietoihin oli lisätty 256 rakennusta, joiden kiinteistövero oli 6 410,55€
 - Vuoden 2021 kiinteistöverotiedoissa jo olemassa olleiden rakennusten kiinteistöveron muutos vuoden 2025 kiinteistöverotietoihin oli 2 652,08€ (jälleenhankinta-arvon muutoksen, ikäalennusten yms. vaikutusta muutokseen ei ole huomioitu)
 - 2021 kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöveron kertymään on noin 9 062,63€

Vuosi 2022

- Vuonna 2022 kesä-syyskuussa kartoitettiin Puulan ja Kyyveden saarikohteita
 - Saarikohteita oli noin 550, joitain yksittäisiä kiinteistöjä jäi kartoittamatta
 - Ostopalveluna veneenkuljettaja veneineen
- Saarikiinteistöjen jälkeen jatkettiin Pieksämäentien ja Jyväskylätien väliin jäävän alueen kartoitusta
 - Kartoitettiin loppuun alueet 7-9
- Loppuvuonna aloitettiin Jyväskylätien ja Joutsanmaantien välisen alueen kartoitus
 - Alue jaettiin yhdeksään pienempään osa-alueeseen (10-18)
 - Näistä kartoitettiin alue 10 ja alue 11 lähes kokonaan

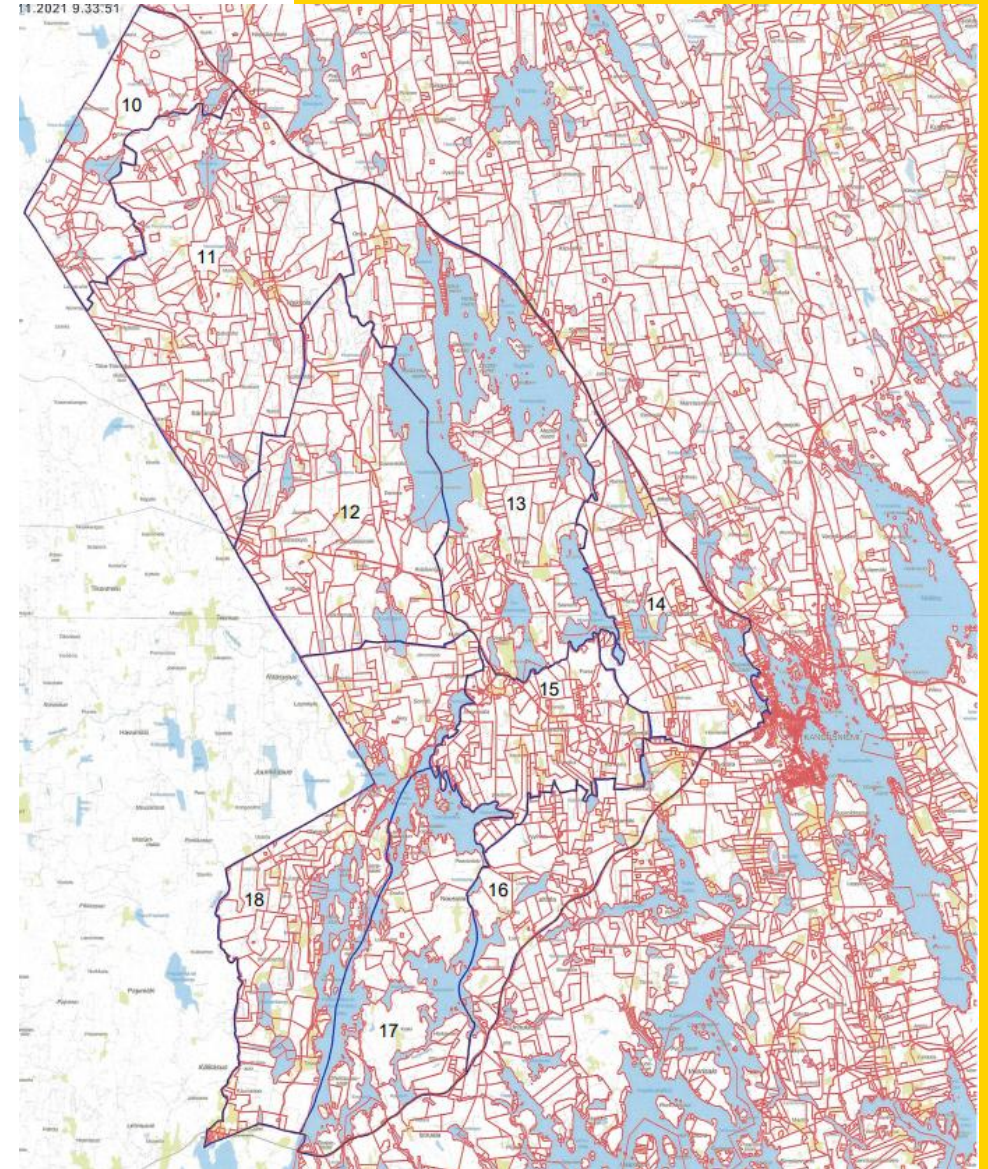


Kiinteistövero 2022

- Vuonna 2022 verohallinnolle toimitettiin 1560 rakennustunnusta
 - Rakennuksista 151 oli vuoden 2022 verotiedoissa ja vuoden 2025 kiinteistöverotiedoissa oli 893 rakennusta
 - 2025 mennessä kiinteistöverotietoihin oli lisätty 742 rakennusta, joiden kiinteistövero oli yhteensä 13 852,64€
 - Vuoden 2022 kiinteistöverotiedoissa jo olleiden rakennusten kiinteistöveron muutos vuoden 2025 verotietoihin oli 3 464,42€ (jälleenhankinta-arvon muutoksen, ikälennusten yms. vaikutusta muutokseen ei ole huomioitu)
 - 2022 kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöveron kertymään on noin 17 317€

Vuosi 2023

- Kartoitusta jatkettiin Jyväskylätien ja Joutsanmaantien välisellä alueella
 - Alue oli jaettu osa-alueisiin 10–18
 - Alue 15–18 postitettiin (lähetetyistä palautui noin 78% ja kaikista alueen kiinteistöistä 46%)
 - Loppuvuodesta kartoitettiin alueita 15–18
- Alkuvuodesta kartoitettiin taajaman kerros- rivi- ja paritalot taloyhtiöittäin
- Projektityöntekijä vaihtui syys-lokakuussa 2023



Kerros-, rivi- ja paritalot

- Kerrostaloista kiinteistöverotiedoissa olennaisesti virheellisin tiedoin oli 55,2%
 - Kiinteistöverotiedoista puuttui kerrostalojen osalta 5060m²
- Rivi- ja paritaloista kiinteistöverotiedoissa olennaisesti virheellisin tiedoin oli 40,3%
 - Kiinteistöverotiedoista puuttui rivi- ja paritalojen osalta 1598m²
- Kiinteistöverotiedoista puuttui tai oli olennaisesti virheellisin tiedoin 49% kerros-, rivi- ja paritalojen talousrakennuksista
 - Kiinteistöverotiedoista puuttui talousrakennusten osalta 1692m²
- Kerros-, rivi- ja paritalojen kiinteistöverotietojen muutokset näkyy vuoden 2025 kiinteistöverotiedoissa

Rakennusluokitus	muutos, m ²	kiinteistöveron muutos, €
Kerrostalot	5060	10448
Rivi- ja paritalot	1598	2373
Talousrakennukset	1692	511
Yhteensä	8350	13332

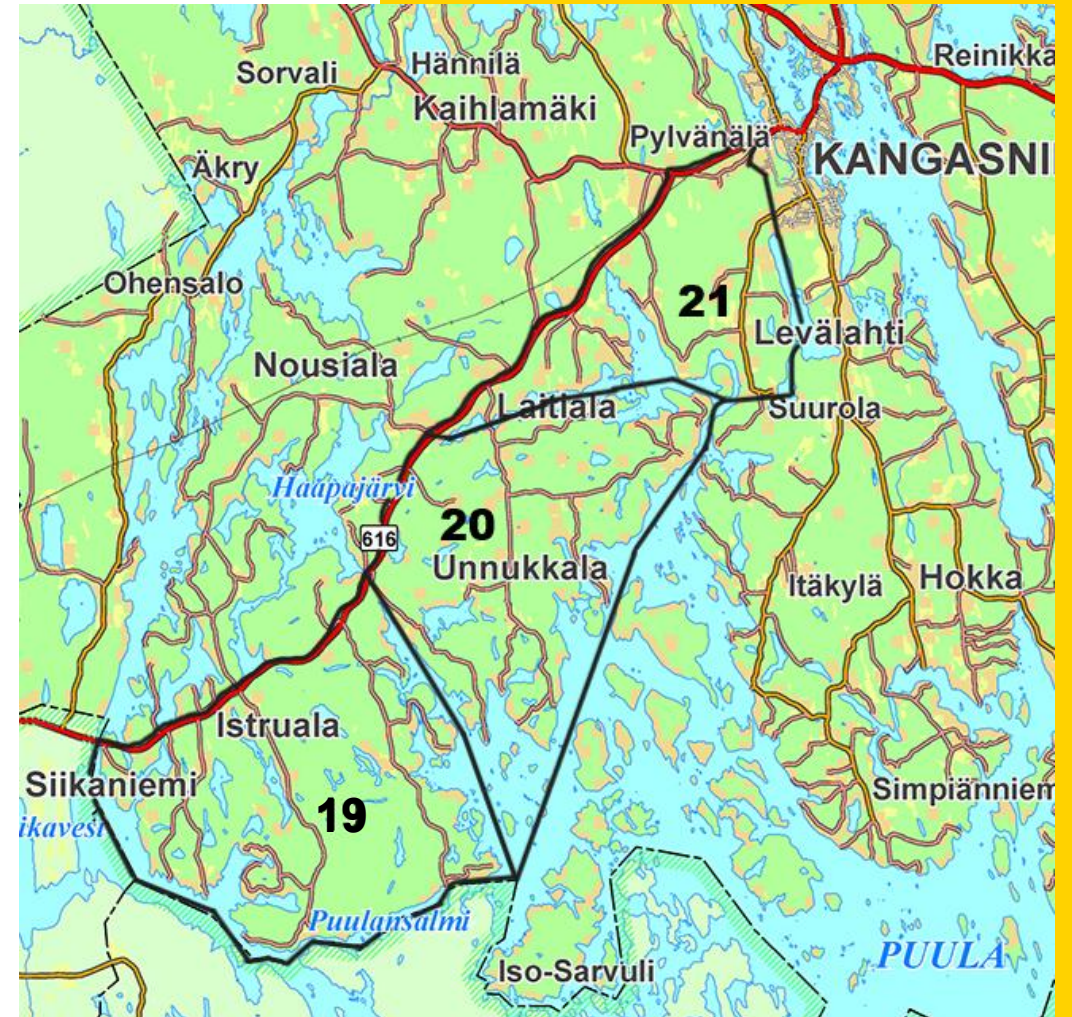
Taulukossa esitetty kartoitettujen kerros-, rivi- ja paritalokiinteistöjen pinta-alatietojen muutos sekä arvio kartoituksen vaikutuksesta kiinteistöveroon

Kiinteistövero 2023

- Vuonna 2023 verohallinnolle toimitettiin 1066 rakennustunnusta
 - Rakennustunnuksista 108 oli vuoden 2023 verotiedoissa ja vuoden 2025 kiinteistöverotiedoissa oli 712 rakennusta
 - 2025 mennessä kiinteistöverotietoihin oli lisätty 578 rakennusta, joiden kiinteistövero oli yhteensä 8 966,47€
 - Vuoden 2023 kiinteistöverotiedoissa jo olleiden rakennusten kiinteistöveron muutos vuoden 2025 verotietoihin oli 4 550,19€ (jälleenhankinta-arvon muutoksen, ikäalennusten yms. vaikutusta muutokseen ei ole huomioitu)
 - 2023 kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöveron kertymään on noin 13 517€

Vuosi 2024

- Kartoitukset jatkuivat Jyväskylätien ja Joutsanmaantien välisellä alueella (2023)
 - Karttoittamattomia kiinteistöjä alueilla 15–18 oli noin 430 kpl
- Karttoitusta jatkettiin Joutsanmaantien ja Mikkelintien väliselle alueelle
 - Alue jaettiin pienempiin osa-alueisiin (19–21) ja tehtiin postituksia
 - Talvella/alkuvuonna karttoitettiin taajama-alueen omakotitaloja
 - Kesällä 2024 karttoitettiin loppuun Jyväskylätien ja Joutsanmaantien välinen alue sekä lähes kokonaan alueet 19–21

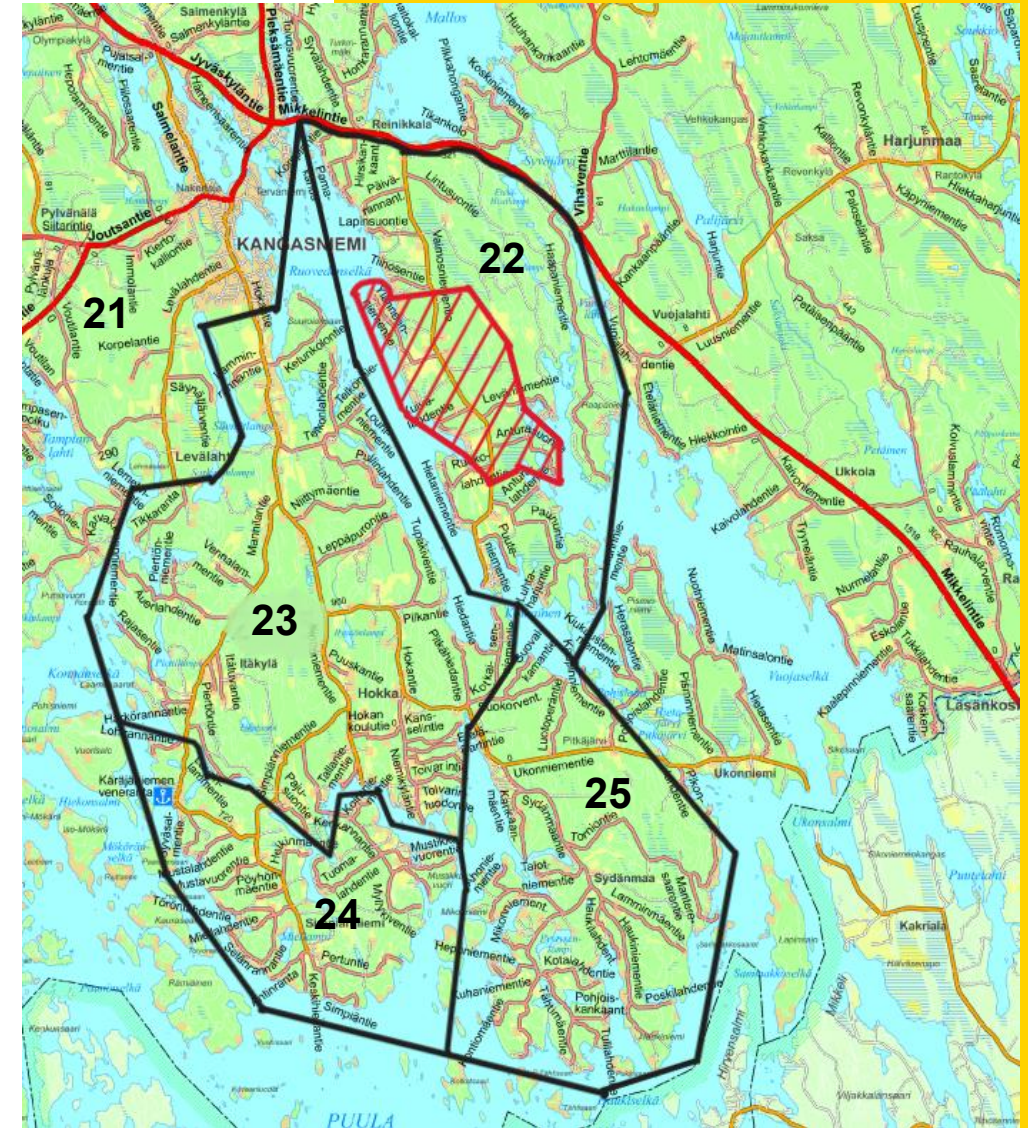


Kiinteistövero 2024

- Vuonna 2024 verohallinnolle toimitettiin 429 rakennustunnusta
 - Rakennuksista 82 oli vuoden 2024 verotiedoissa ja vuoden 2025 kiinteistöverotiedoissa oli 390 rakennusta
 - 2025 mennessä kiinteistöverotietoihin oli lisätty 310 uutta rakennusta, joiden kiinteistövero oli yhteensä 37 335,81€
 - Vuoden 2024 kiinteistöverotiedoissa jo olleiden rakennusten kiinteistöveron muutos vuoden 2025 verotietoihin oli 4 681,82€ (jälleenhankinta-arvon muutoksen, ikälennusten yms. vaikutusta muutokseen ei ole huomioitu)
 - 2024 kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöveron kertymään on noin 42 020€
- Todellisuudessa vaikutus kiinteistöveron kertymään ei ole aivan noin suuri
 - Uusissa rakennustunnuksissa näkyy kokonaan uusina rakennuksina esimerkiksi kerros- ja rivitaloja, jotka ovat olleet kiinteistöverotuksen piirissä jo aiemmin, mutta nyt niille on lisätty rakennustunnus
 - Tällöin ne tulevat laskelmissa täysin uusina rakennuksina

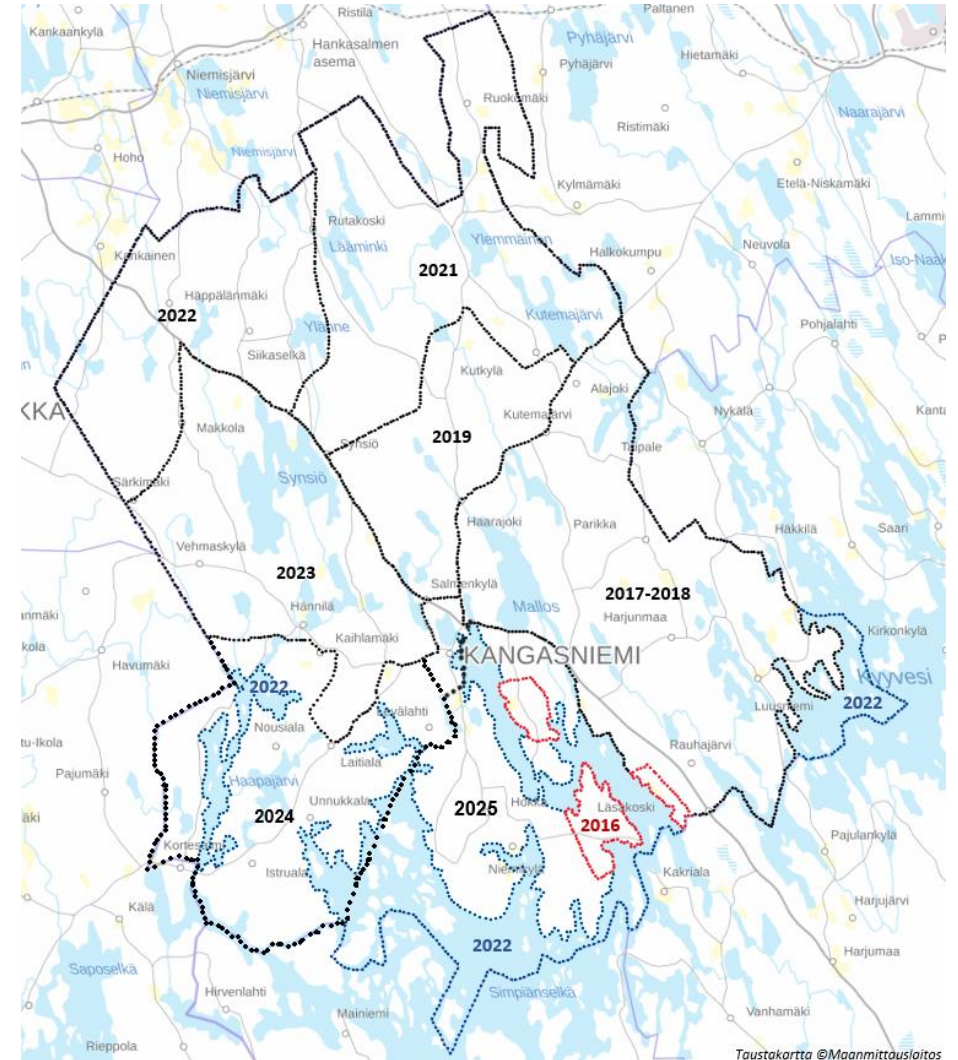
Vuosi 2025

- Talvella kartoitettiin loput saarikohteet
 - Pienempien vesistöjen saaret
 - Puulan loput saarikohteet keskustan lähistöltä
- Kartoitusta jatkettiin Joutsanmaantien ja Mikkelin tien välisellä alueella
 - Kartoitettiin loppuun alue 21
- Jaettiin uusi alue pienempiin osa-alueisiin (22-25), joille tehtiin postituksia
 - Nämä alueet kartoitettiin kesän 2025 aikana



Kiinteistövero 2025

- Vuoden 2025 kartoitustyön vaikutukset kiinteistöverokertymään saadaan selville marras-joulukuussa 2026, jolloin verohallinto toimittaa vuoden 2026 kiinteistöverotiedot
 - Näissä verotiedoissa tulee näkymään myös vuoden 2024 kartoitustyön vaikutuksia, sillä kaikkia 2024 kartoitettujen kiinteistöjen rakennustunnuksia ei ehditty toimittaa verohallinnolle
- Vuonna 2025 kartoitettu 1017 kiinteistöä ja noin 3000 rakennusta
 - Aiempiin vuosiin verrattaessa voidaan arvioida, että verohallinnolle lähetettäviä tunnuksia olisi noin 1100-1500



Kartoitetut alueet 2016-2025

Verohallinnolle toimitettujen rakennustunnusten lukumäärä ja kiinteistövero vuosina 2017, 2021-2025

		Verotiedot																					
		2017		2021				2022				2023				2024				2025			
		€	kpl	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)
Rakennustunnukset	2018 vanhat	24 322,23	356	27 565,58	3 243,35	354	-2	28 436,58	871,00	354	0	30 700,50	2 263,92	351	-3	30 730,35	29,85	350	-1	30 202,42	-527,93	349	-1
	2018 uudet			14 009,02	14 009,02	586	586	14 121,76	112,74	588	2	15 144,77	1 023,01	587	-1	15 084,43	60,34	587	0	15 456,42	371,99	601	14
	2019 vanhat	11 337,45	164	14 378,63	3 041,18	164	0	14 762,65	384,02	163	-1	15 739,83	977,18	163	0	15 819,97	80,14	163	0	15 509,47	-310,50	163	0
	2019 uudet			8 580,49	8 580,49	461	461	9 261,39	680,90	479	18	9 959,64	698,25	474	-5	9 990,06	30,42	473	-1	10 328,33	338,27	484	11
	2021 vanhat			8 657,73		110		10 175,02	1 517,29	110	0	11 011,83	836,81	110	0	11 100,12	6,12	110	0	11 309,81	209,69	110	0
	2021 uudet							5 741,12	5 741,12	251	251	6 122,55	381,43	250	-1	6 381,98	259,43	250	0	6 410,55	28,57	256	6
	2022 vanhat							10 646,94		151		14 368,31	3 721,37	151	0	14 219,84	-148,47	151	0	14 111,36	-108,48	151	0
	2022 uudet											13 929,06	13 929,06	721	721	13 876,16	-52,91	730	9	13 852,64	-23,52	742	12
	2023 vanhat											7 659,07		108		12 272,55	4 613,48	133	25	12 209,26	-63,29	134	1
	2023 uudet															9 061,45	9 061,45	564	564	8 966,47	-94,98	578	14
	2024 vanhat															37 726,22		82		42 408,04	4681,82	80	-2
	2024 uudet																			37 335,81	37 335,81	310	310
	2025 vanhat																						
	2025 uudet																						

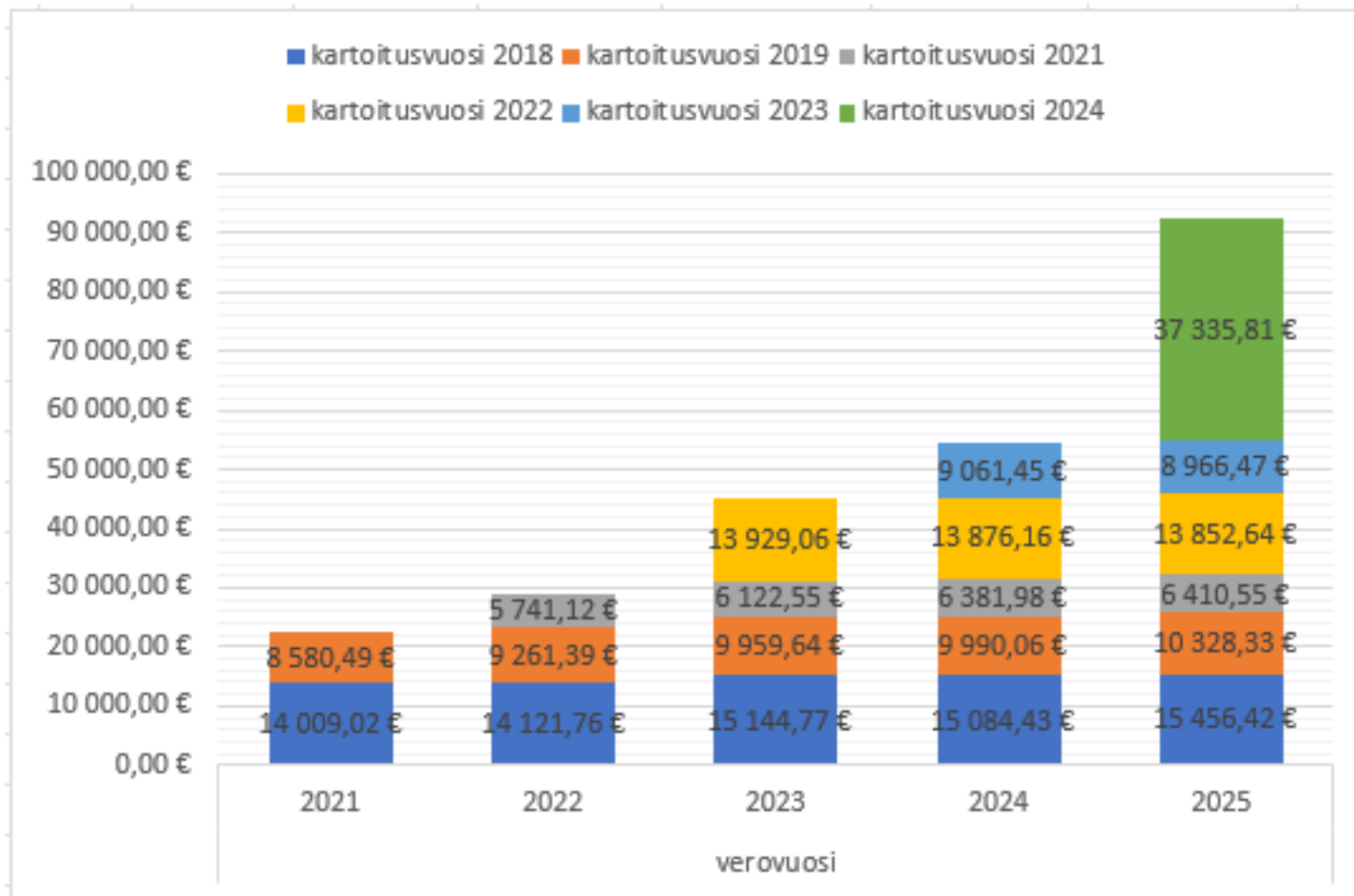
Arvojen muutos edellisen vuoden tietoihin

Verohallinnolle toimitettujen rakennustunnusten lukumäärä ja kiinteistövero vuosina 2017, 2021–2025

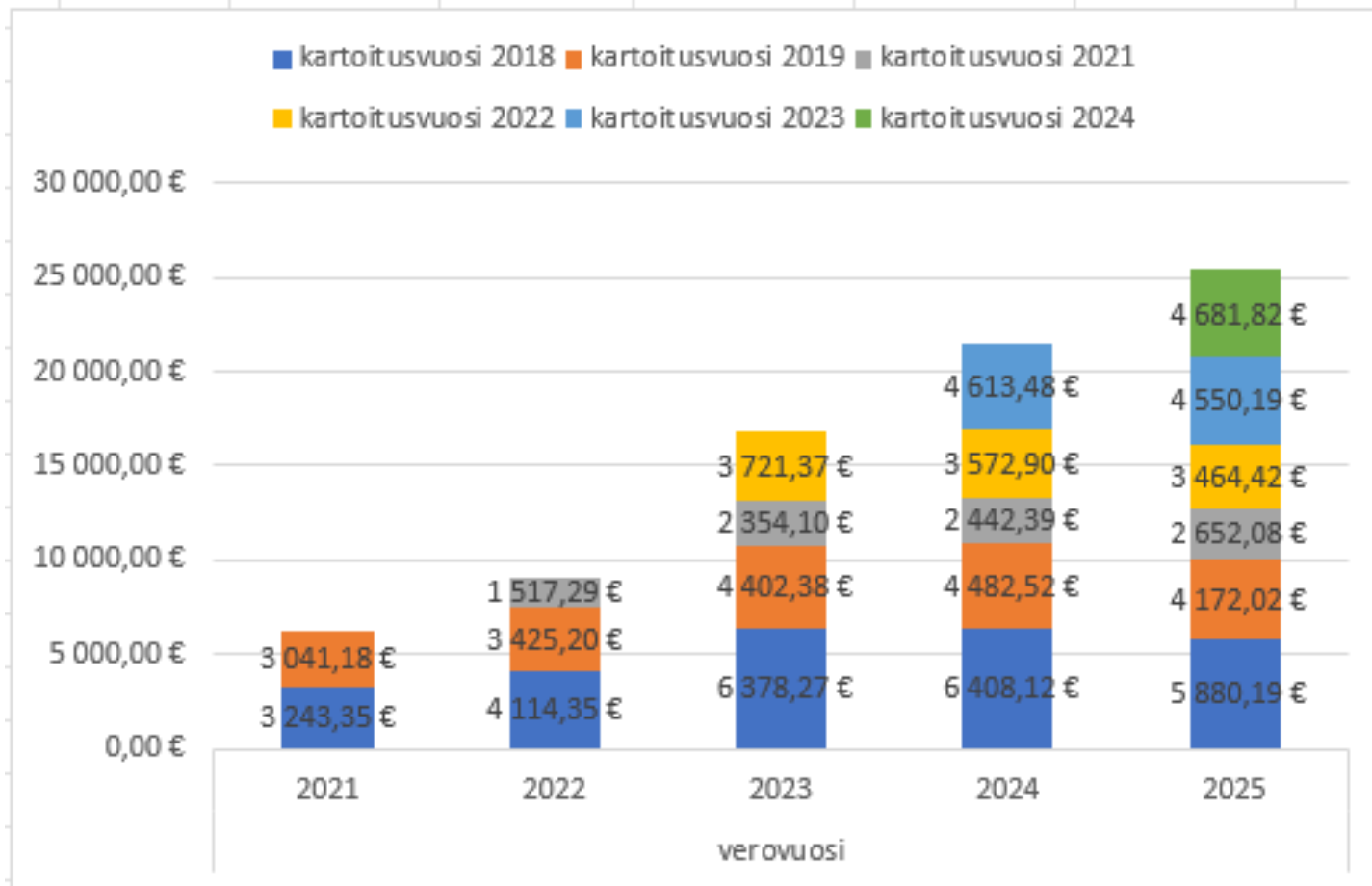
		Verotiedot																					
		2017		2021				2022				2023				2024				2025			
		€	kpl	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)	€	muutos (€)	kpl	muutos (kpl)
Rakennustunnukset	2018 vanhat	24 322,23	356	27 565,58	3 243,35	354	-2	28 436,58	4 114,35	354	-2	30 700,50	6 378,27	351	-5	30 730,35	6 408,12	350	-6	30 202,42	5 880,19	349	-7
	2018 uudet			14 009,02	14 009,02	586	586	14 121,76	112,74	588	2	15 144,77	1 135,75	587	1	15 084,43	1 075,41	587	1	15 456,42	1 447,40	601	15
	2019 vanhat	11 337,45	164	14 378,63	3 041,18	164	0	14 762,65	3 425,20	163	-1	15 739,83	4 402,38	163	-1	15 819,97	4 482,52	163	-1	15 509,47	4 172,02	163	-1
	2019 uudet			8 580,49	8 580,49	461	461	9 261,39	680,90	479	18	9 959,64	1 379,15	474	13	9 990,06	1 409,57	473	12	10 328,33	1 747,84	484	23
	2021 vanhat			8 657,73		110		10 175,02	1 517,29	110	0	11 011,83	2 354,10	110	0	11 100,12	2 442,39	110	0	11 309,81	2 652,08	110	0
	2021 uudet							5 741,12	5 741,12	251	251	6 122,55	381,43	250	-1	6 381,98	640,86	250	-1	6 410,55	669,43	256	5
	2022 vanhat							10 646,94		151		14 368,31	3 721,37	151	0	14 219,84	3 572,90	151	0	14 111,36	3 464,42	151	0
	2022 uudet											13 929,06	13 929,06	721	721	13 876,16	-52,90	730	9	13 852,64	-76,42	742	21
	2023 vanhat											7 659,07		108		12 272,55	4 613,48	133	25	12 209,26	4 550,19	134	26
	2023 uudet															9 061,45	9 061,45	564	564	8 966,47	-94,98	578	14
	2024 vanhat															37 726,22		82		42 408,04	4 681,82	80	-2
	2024 uudet																			37 335,81	37 335,81	310	310
	2025 vanhat																						
	2025 uudet																						

Arvojen muutos kiinteistöverotietoihin ennen kartoituksen vaikutuksia

Uusien rakennustunnusten vaikutus kiinteistöverokertymään



Vanhojen rakennustunnusten vaikutus kiinteistöverokertymään



Kiinteistövero

- Tähänastisen kartoitustyön vaikutus 2025 kiinteistöverokertymään on noin 117 750€
 - Uusien rakennustunnusten vaikutus on noin 92 350€
- Kartoitustyön vaikutus 2024 kiinteistöverokertymään on noin 75 900€
 - Uusien rakennustunnusten vaikutus on noin 54 400€
- Kartoitustyön vaikutus 2023 kiinteistöverokertymään on noin 62 000€
 - Uusien rakennustunnusten vaikutus on noin 45 000€
- Kartoitustyön vaikutus 2022 kiinteistöverokertymään on noin 38 181€
 - Uusien rakennustunnusten vaikutus on noin 29 124€
- Kartoitustyön vaikutus 2021 kiinteistöverokertymään on noin 28 874€
 - Uusien rakennustunnusten vaikutus on noin 22 590€



- Vertailuun liittyvät epävarmuustekijät: kiinteistöveroprosenttien nousu vuonna 2020, kartoituksen jälkeen toteutetut perusparannukset ja laajennukset, ikäalennukset, rakennusten poistuma ja jälleenhankinta-arvojen muutokset. Lisäksi osa rakennuksista on ollut kiinteistöverotiedoissa aiemmin, mutta rakennustunnus on lisätty verotietoihin vasta kartoituksen yhteydessä.

Yhteenveto

- Lopulliset laskelmat ja raportointi voidaan tehdä joulukuussa 2026
- Aikaisempina vuosina verohallinnolle ilmoitettuja rakennustunnuksia voi edelleen nousta kiinteistöverotukseen
 - Kiinteistöverokertymä nousee tätä kautta
- Viimeiset muutokset ja korjaukset rakennusrekisterin tietoihin

