

# Rakennuksen kokonaisalaan liittyvä kiinteistöveroselvitys

Järvenpäässä on käynnissä selvitystyö, jossa tarkistetaan rakennus- ja huoneistorekisterin tietoja rakennuksen kokonaisalaan liittyen.

Pienimuotoisen kiinteistöveroselvityksen tavoitteena on saada rekisterien tiedot vastaamaan paremmin todellista tilannetta. Korjatut tiedot toimitetaan Verohallinnolle. Muissa kunnissa tarkistusten seurauksena kuntien kiinteistöverotulot ovat kasvaneet. Joidenkin kiinteistöjen kohdalla vero voi myös alentua.

## Järvenpäässä selvitystyö on käynnissä

Järvenpään kaupunki on käynnistänyt työn rekisteritietojen tarkistamiseksi, jotta verot määräytyisivät oikeilla perusteilla. Tarkistus varmistaa myös kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun, kun kaikkia kohdellaan verotuksessa samalla tavalla. Järvenpäässä työ on alkanut syksyllä 2024 ja etenee kaupunginosittain.

Pääosa työstä tehdään eri rekistereitä ja rakennuslupakuvia vertaamalla. Työssä käytetään apuna myös ilmakuvia ja katunäkymäkuvia. Osa kohteista voidaan tarkastaa myös maastossa. Rakennusten ulkomitat käydään epäselvissä tapauksissa tarkastamassa mittaamalla, mutta rakennusten sisälle ei mennä.

Tarkastustyö tehdään kaupungin omana työnä. Työ kestää useamman vuoden.

## Kiinteistöverotiedot tulee itse tarkastaa

Verottaja lähettää vuosittain maaliskuussa kiinteistöveropäätöksen. Se tulee itse tarkastaa ja ilmoittaa verottajalle muuttuneet tiedot, kuten puretut tai päätöksestä puuttuvat rakennukset. Kaupunki ilmoittaa verottajalle muuttuneita tietoja kerran vuodessa.

## Verotus perustuu rakennusten kokonaisalaan

Kiinteistöverotuksessa rakennuksen pinta-alaan käytetään kokonaisalaa, kun esimerkiksi asemakaavoituksessa puhutaan kerrosalasta. Nämä alat voivat poiketa toisistaan erityisesti rakennuksissa, jossa on kellari- ja/tai ullakkokerros.

Verohallinnon ohjeessa [”Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa”](#) pinta-alojen laskennasta kerrotaan näin (3.3):

*”...rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä alaa (kokonaisalaa), johon lasketaan ulkomitoitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-ala.*

*Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 cm.*

*Pinta-alaan ei lasketa rakennuksen seinien sisäpuolella olevia vähäistä suurempia välipohjan*

*aukkoja kuten niin sanottuja valokuiluja ja valopihoja. Pinta-alaan ei myöskään lasketa porttikäytäviä ja ulkoseinän paksuutta syvempiä ovisyvennyksiä eikä rakennuksen ulkoseinän ulkopuolella olevien pilarien, pilasterien, hormistojen, savupiipun tms. alaa. Normaalit kerrosten väliset kulkuaukot sen sijaan lasketaan pinta-alaan.*

*Jälleenhankinta-arvoasetuksessa määritelty rakennuksen pinta-ala poikkeaa Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaisesta rakennuksen kerrosalan määrittelystä niin, että kaikki ullakon lämpöeristetyt tilat ja kellaritilat kokonaisuudessaan lasketaan rakennuksen pinta-alaan. Jälleenhankinta-arvoasetuksen mukainen rakennuksen pinta-ala on MRL:n mukaiseen kerrosalaan verrattuna yleensä vähän suurempi tai ainakin samaa suuruusluokkaa.*

*Kokonaisala ja kerrosala lasketaan samalla periaatteella: ala on tasojen alojen summa ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuna. Kokonaisalaan ei lasketa alle 160 cm korkeita tiloja, parvekkeita eikä katoksia.*

*Kerrosalaan ei lasketa ullakolla tai kellarikerroksessa sijaitsevia muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Varsinaisen kerroksen kaikki tilat lasketaan kerrosalaan käyttötarkoituksesta riippumatta. Rakennuksessa, jossa ei ole kellarikerrosta eikä ullakkoa, kerrosala ja kokonaisala ovat yhtä suuret.”*

Kaupungin selvitystyössä useassa kerrostalokiinteistössä pinta-alatiedoista on puuttunut nimenomaan kellari- ja ullakkokerrosten pinta-aloja. Lisäksi kaikkia talousrakennuksia ei ole ollut rekisterissä.

Epäselvissä tapauksissa kaupunki on suoraan yhteydessä kiinteistönomistajaan.

Lisätietoja: kirjaamo@jarvenpaa.fi