

22.4.2022

Ympäristöministeriölle  
[kirjaamo.ym@gov.fi](mailto:kirjaamo.ym@gov.fi)

Viitteet / Diaarinumero

YM014:00/2018  
VN/279/2018  
VH/5093/00.04.05/2021

## Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi rakentamislaki ym. laiksi

Ympäristöministeriö on järjestämässään kuulemistilaisuudessa 13.4.2022 varannut tilaisuuden kommenttien antamiseen luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi rakentamislaki.

Verohallinto on antanut aiempaan hallitusesitysluonnokseen lausuntonsa 7.12.2021.

Lainsäädäntöhankkeen valmistelussa on päätetty edetä lausuntokierroksen jälkeen rakentamisen osa-alueen käsittävällä rakentamislakilla sekä muuttaa maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että sen nimike muuttuu alueidenkäyttölaiksi ja laista kumotaan rakentamista koskevat asiat sekä lisätään viittaukset rakentamislakiin. Nykyisiin alueidenkäytön pykäliin ei tehtäisi sisällöllisiä muutoksia. Uudet alueidenkäytön digitaalisuutta koskevat pykälät on päätetty valmistella osana lakia rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, joka on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2022.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

### Lausunto

Verohallinto lausuu esitysluonnoksen johdosta seuraavaa:

#### 1 Tietojen saaminen Verohallinnolta

Esitetyn rakentamislain 185 §:n 1 momentin mukaan kunnalla ja maakunnan liitolla olisi oikeus salassapitosäynnösten estämättä saada pyynnöstä Verohallinnolta tähän lakiin perustuvan viranomaistehtävän hoitamiseksi ja tämän lain mukaisiin hallintoasioihin liittyvien tiedoksiantojen toimittamiseksi seuraavat tarpeelliset tiedot:

- 1) kuolinpesän asianhoitajan tai muun yhteyshenkilön nimi, henkilötunnus tai muu yksilöivä tunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot;
- 2) kiinteistön omistajan nimi, henkilötunnus tai muu yksilöivä tunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot;
- 3) kiinteistön haltijan nimi, henkilötunnus ja yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot.

Verohallinnon näkemyksen mukaan esitysluonnoksesta ei käy vielä ilmi selvästi se, että Verohallinnolla ei ole kaikissa tilanteissa asiakasrekisterissään ajantasaisia tietoja jakamattoman kuolinpesän osoitteista, kuolinpesän asianhoitajasta eikä myöskään tietoa kuolinpesän asioita hoitavan henkilön sähköpostiosoitteista tai puhelinnumeroista. Verohallinnolla ei myöskään ole erillistä rekisteriä jakamattoman

kuolinpesän osakkaista. Uutta rakentamislakia säädettäessä on lisäksi otettava tässä asiassa huomioon, että Verohallinnon kiinteistötietojen omistaja- ja haltijatiedotkaan eivät kaikissa tilanteissa ole ajantasaiset.

Verohallinto toteaa, että kuolinpesä on yhteishallintosuhde, jossa asianhoitaja-asema edellyttää lähtökohtaisesti sitä, että kuolinpesän osakkaat toimittavat valtuutuksen Verohallinnolle. Tähän tarkoitukseen Verohallinnolla on erillinen lomake: Valtakirja jakamattoman kuolinpesän veroasioiden hoitamista varten (lomake 3630).

Monet kuolinpesät eivät kuitenkaan tee tällaista valtuutusta kenellekään. Tällöin Verohallinnon rekisterissä on ainoastaan jokin osoite, johon kuolinpesän veropostia lähetetään. Näiden postiosoitteiden oikeellisuuden varmistaminen ja veropostin meneminen perille on ajoittain ongelma myös Verohallinnolle. Lisäksi Verohallinnolla on yleensä käytössä perukirja tai muita asiakirjoja, joista saattaa olla mahdollista saada joitakin osakastietoja. Esimerkiksi perukirjan tiedot on kuitenkin muodostettu perunkirjoitusta toimitettaessa, eivätkä ne päivyty tämän jälkeen. Kuolinpesät taas saattavat olla pitkiäkin aikoja jakamatta ja kasautua perättäisten kuolintapausten johdosta. Edellä mainitut seikatkin huomioon ottaen hallituksen esityksestä ei saisi muodostua sellaista kuvaa, että Verohallinnolla olisi kaikista kuolinpesistä luotettava ja ajantasainen yhteystieto vaivatta luovutettavaksi.

Verohallinto toteaa lisäksi, että se ei myöskään voi lähteä erikseen selvittämään edellä mainittuja tietoja mahdollisia muille viranomaisille tehtäviä luovutuksia silmällä pitäen. Hallituksen esityksessä pitäisikin tuoda selvästi esiin se, että näiden säännösten perusteella Verohallinto voi ainoastaan luovuttaa joitain sellaisia tietoja, joita Verohallinnolla ennestään on. Jos Verohallinto luovuttaa säännöksen nojalla muita tietoja kuin nimenomaisesti valtuutettujen kuolinpesän asianhoitajien yhteystietoja, luovutetut tiedot saattavat esimerkiksi olla vanhentuneita. Verohallinnolle ilmoitettu yhteystaho ei myöskään välttämättä itse koe olevansa kuolinpesän yhteyshenkilö, vaan kyseessä voi esimerkiksi olla ainoastaan jokin kuolinpesän osakas, jonka yhteystieto Verohallinnolla on ja jolle hallintolain (434/2003) 57 §:n mukaisesti lähetetään veropostia. Lisäksi on otettava huomioon, että esimerkiksi perukirjatiedot ovat monelta osin arkistoituina keskitettyihin arkistoihin, joista niitä pitää erikseen noutaa.

Tietoluovutuksia tehtäisiin tämän säännöksen nojalla viranomaisille (esimerkiksi kunnille), joiden tehtäviin kuuluu myös lukuisia muita viranomaistehtäviä. Kun säännös antaa oikeuden saada salassapidon estämättä verotustietoja nimenomaisesti rakentamislaisissa tarkoitettujen tehtävien hoitamiseen, on tietojen pyytäjän pyyntöjä tehdessään nimenomaisesti kerrottava, että tietoja pyydetään tämän säännöksen nojalla ja että tietoja käytetään laissa säädettyihin tarkoituksiin. Tämä on erityisen tärkeää siksi, että esimerkiksi kunnat pyytävät tietoja myös muihin käyttötarkoituksiin, joiden osalta vastaavaa säännöstä ei välttämättä ole, ja luovutettuja tietoja saa käyttää ainoastaan siihen tarkoitukseen, jota varten tiedonsaantioikeus on säädetty. Samalla tietopyynnöissä on huomioitava turvakieltoja koskeva sääntely. Tähän liittyvästä Verohallinnon menettelystä kerrotaan esimerkiksi [Verotustietojen luovuttaminen](#) -sivustolla, erityisesti kohdassa 3.5. Edelliset seikat huomioon ottavat tietopyynnöt tulisi tehdä lähtökohtaisesti Verohallinnon sähköistä asiointipalvelua käyttäen. Siitä kerrotaan sivustolla [Viranomaisen tietopyyntö verotusasiakirjoista \(3281\) - vero.fi](#).

Verohallinto korostaa vieläkin, että kuolinpesän yhteystietojen käsittelyn osalta tulisi arvioida jossain vaiheessa kokonaisvaltaisesti, onko esitysluonnoksessa tarkoitetuille ajantasaisille yhteystiedoille yleinen keskitetty tarve yhteiskunnan tietohuollon



**Verohallinto**  
Esikunta- ja oikeusyksikkö  
Vääksyntie 4  
Helsinki

**www.vero.fi**  
puh. 029 512 000

kustannustehokkuuden ja asiakkaiden hallinnollisen taakan näkökulmasta, jolloin tällaisesta tietojen rekisteröinnistä ja tietopalvelusta tulisi säätää nimenomaisesti (ja muuttaa nykyistä erityislainsäädäntöä). Tämä voitaisiin järjestää esimerkiksi Digi- ja väestötietoviraston palveluna, joka jo tällä hetkellä hallinnoi väestötietojärjestelmää ja Suomi.fi:n sähköisiä valtuutuksia.

## 2 Kiinteistöverotuksen toimittaminen ja siinä käytettävät tiedot

Esitysluonnoksessa on kiinteistöverotuksen verotusmenettelystä sekä kiinteistöverotuksessa käytettävistä rakennustiedoista ja pinta-alamääritelmistä Verohallinnon näkemyksen mukaan edelleen osin virheellisesti, epäselvästi ja puutteellisesti ilmaistuja tietoja, jotka on alla mainituilta osin syytä oikaista varsinaiseen hallituksen esitykseen.

### 2.1 Rakennusten pinta-ala- ja kerrosalatiedot

Esitysluonnoksen sivulla 51 toiseksi viimeisessä kappaleessa on todettu ”Lupaprosessin kautta kunnan välittyvien tietojen käytettävyyttä vähentää jonkin verran se, että kiinteistöverolaki (654/1992) määrittelee rakennuksen laajuuden eri tavalla kuin rakentamista koskeva lainsäädäntö”. Verohallinto toteaa edelleen, että kiinteistöverolaissa ei määritellä rakennusten pinta-alalaskentaa. Myöskään kerrosalaa ei mainita eikä ole ikinä mainittu kiinteistöverolaissa tai kiinteistöjen arvostamisessa sovellettavassa lainsäädännössä eikä kerrosalan käsitettä siten käytetä kiinteistöverotuksessa lainkaan.

### 2.2 Kuntien rakennusvalvonnassa rekisteröitävät rakennustiedot

Esitysluonnoksen sivun 51 viimeisessä kappaleessa todetaan seuraavasti: ”Kunnan lakisääteisesti luvanvaraisesta rakentamisesta keräämillä tiedoilla ei pystytä täysin automaattisesti ylläpitämään rakennustiedoiltansa ajantasaista rekisteriä, joka jatkuvasti vastaisi kiinteistöverotusta toimeenpantaessa tarvittavaa tarkkuustasoa. Kerrosalan sääntely rakentamislainsäädännössä on historiallisesti vaihdellut. Samoin kuntien tulkinnat siltä osin, mitkä tilat lasketaan mukaan kerrosalaan, eivät ole olleet yhdenmukaisia. Rakennusvalvonnan keräämillä rekisteritiedoilla ei ole mahdollista luotettavasti todentaa kaikkia kiinteistöveron määräytymiseen vaikuttavia rakennuksen ominaisuustietoja.”

Verohallinto toteaa edelleen, että pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmaan kuuluvan kiinteistöverouudistuksen (Tavoite 6 Kiinteistöverotus osiossa 2.1 Verotus muuttuvassa maailmassa) yhtenä tavoitteena on yksinkertaistaa ja tuoda läpinäkyvämmäksi kiinteistöverotuksen arvostamisperusteita, jolloin kiinteistöverotusta varten tehtävä arvostaminen voisi perustua todennäköisesti jo vuodesta 2024 alkaen rakennusten osalta pelkästään sellaisiin ominaisuustietoihin, jotka tulevat rakennusvalvonnassa rekisteröityä. Lisätietoa valtiovarainministeriössä valmisteltavana olevasta kiinteistöverouudistuksesta on hankesivulla Kiinteistöverouudistus (VM115:00/2018). Uudistusta koskeva hallituksen esitysluonnos on tällä hetkellä lausuntokierroksella.

Verohallinnon käsityksen mukaan nykyinen rakennusten arvostamissäännöstö kiinteistöverotusta varten sisältää joidenkin rakennustyyppien osalta sellaisia vähäisiä erityispiirteitä, jotka eivät tule rekisteröityä rakennusvalvonnan toimesta.

### 2.3 Pienten rakennusten luvanvaraisuus

Esitysluonnoksen sivun 53 ensimmäisessä kappaleessa on kuvattu rakennuslupamenettelyyn ehdotettua uutta pinta-alarajausta seuraavasti:

”Luvanvaraisuuteen esitetty muutos poistaisi lähtökohtaisesti viranomaishyväksynnästä koko maassa alle 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruiset, muut kuin pysyvään asumiseen tarkoitetut rakennukset. Samoin katokset, jotka jäisivät alle 50 neliömetrin, jäisivät luvituksen ulkopuolelle. Joustavan oikeusohjeen kautta myös näiden rajojen alle jääviltä kohteilta voitaisiin edellyttää lupaa. Harkinta tapahtuisi lupaviranomaisen toimesta laissa säädettyjen arviointikriteerien avulla. Kunnilla olisi myös nykyiseen tapaan mahdollisuus rakennusjärjestyksessä sulkea luvituksen ulkopuolelle vähäisinä pidettäviä rakennushankkeita, jolloin niiden luvanvaraisuutta ei tarvitsisi yksittäistapauksittain arvioida. Asuinrakennukset edellyttäisivät aina niiden suuruudesta riippumatta rakentamislupaa eikä niitä voisi luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapauttaa. Esitysluonnokseen on sivun 53 viimeisessä kappaleessa lisätty edelliseen luonnokseen verrattuna seuraavat perustelut: Esitykseen sisältyvä vaatimus tietomallipohjaisesta suunnitelmatiedosta sekä toteumamallista muuttaa historian kuluessa syntyneen tilanteen merkittävästi nykyistä sujuvammaksi ja luotettavammaksi rakentamisluvituksen pohjautuessa yhteentoimivaan tietomalliin. Kiinteistöverotuksen alkamisen kannalta on merkityksellistä, että Verohallinto saa mahdollisimman automatisoituna rakennustyön alkamista osoittavat tiedot. Verohallinnon kokemusten perusteella kuntien kiinteistöverokertymän kannalta olisi monesti tärkeämpää saada isojen kohteiden aloitusilmoitus kuin pienten vanhojen kohteiden tiedot ajan tasalle.”

Verohallinto ei pidä edelleenkään ehdotusta edellisessä kappaleessa kuvatulta osin järkevänä. Kun kiinteistöverotus Verohallinnon käsityksen mukaan perustuu jatkossakin rakennustietojen osalta kunnilta Digi- ja väestötietoviraston (ja tulevaisuudessa ilmeisesti esityksen mukaisesti Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän RYTJ:n) kautta saatuihin tietoihin, jäisivät pienet muut kuin asuinrakennukset lähtökohtaisesti verotuksen ulkopuolelle, elleivät verovelvolliset niiden tietoja itse ilmoittaisi. Tällaisesta verovelvollisten erillisen ilmoittamisen hallinnollisesta taakasta on verolainsäädännössä johdonmukaisesti pyritty pääsemään eroon.

Kiinteistöverotuksen yhdenvertaisuusvaatimustenkin kannalta veropohjaan tulee kuulua yhtä lailla esimerkiksi 29-neliöiset kuin 31-neliöiset saunarakennukset, ellei verovelvollisuuden säädettäisi perustuslain edellyttämällä tavalla erikseen vapauttavaa poikkeusta. Verohallinnon käsityksen mukaan kunnat halunnevat jatkossakin varmistaa kaikkien veropohjan kannalta olennaisten rakennusten ja rakennelmien sisällymisen kiinteistöveropohjaan ja tekevät sen vuoksi Verohallinnon kiinteistöverotuspäätöksiltä jostakin syystä puuttuvista rakennuksista inventaareja (esitysluonnoksen sivulla 53 viimeisessä kappaleessa kuvatulla tavalla). Ei ole resurssi- ja kustannustehokasta, että kunnat jatkossa säännönmukaisesti jälkikäteisesti selvittäisivät pienten rakennusten tietoja verotusta ja pelastustointia yms. käyttötarkoituksia varten sen sijaan että saisivat niiden tiedot heti rekisteröityä lupamenettelyn puitteissa.

## 2.4 Uusi esitysluonnoksen perustelu tiedonvälityksestä

Esitysluonnoksen sivulla 64 viimeisessä kappaleessa on todettu, että tiedonvälitys lupakynnyksen alle jäävistä ja luvattomista rakennuksista on tarkoitus välittää jatkossa kuntaan ja verohallintoon tietojärjestelmien rakennustietojen välille luotavalla yhteydellä. Tietoyhteydestä ei kuitenkaan ole tarkoitus säätää tässä laissa, vaan erikseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevassa laissa. Verohallinnolle jää epäselväksi, mitä kohdassa tarkalleen ottaen tarkoitetaan. Verohallinnon näkemyksen mukaan rakentamislain jatkovalmistelutyössä olisi joka tapauksessa varmistettava se, että viranomaisten oikeus saada tietoja ja velvollisuus ilmoittaa tietoja olisi säädetty riittävällä tasolla. Tällä hetkellä Verohallinnon tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudesta on säädetty kiinteistöverolain (654/1992) 18 §:ssä ja kiinteistötietojen tarkastuttamisesta lain 19 §:ssä.

Pääjohtaja

Markku Heikura

Ylitarkastaja

Markus Kautto

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 22. huhtikuuta 2022



**Verohallinnon lausunto ; Rakentamislaki.pdf**

(375242 byte)  
SHA-512: 37cb72469ab0829f7e307736f2a0c79dca480  
9a7b40a769b77c34840a803ef5f96830da96065cc8f4dd  
400d8f4a7da644722eef5c21d15b221e68f55f7f633c3

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

22.4.2022 10.54.03 (CET)



**Heikura Markku**

markku.heikura@vero.fi  
Allekirjoitettu pika-allekirjoituksella

22.4.2022 9.49.34 (CET)



**Kautto Markus**

markus.kautto@vero.fi  
Allekirjoitettu pika-allekirjoituksella

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442

Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma Tämän asiakirjan eheys voidaan todentaa osoitteessa <https://esign.posti.com/case/verify>

Verohallinnon lausunto ; Rakentamislaki / 35e51b1c-403f-4290-b478-9a039b342012SHA512:

37cb72469ab0829f7e307736f2a0c79dca4809a7b40a769b77c34840a803ef5f96830da96065cc8f4dd400d8f4a7da644722eef5c21d15b221e68f55f7f633c3