

Case-esimerkkejä taloyhtiön säästöistä: kiinteistöverojen ja energiakulutuksen optimointi -webinaari

Isännöinti- ja Elisa Oyj



isännöinti- ja Elisa Oyj

Yleistä webinaarista

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin loppuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa
- Tallenne tulee Mappiin sekä katsottavaksi myös ilman kirjautumista

Keskustelemassa tänään

Ari Myllymäki, kehitysjohtaja, Elisa Oyj

Antti Korhonen, kiinteistöveroasiantuntija, Kvero Oy

Laura Hyvönen, markkinointipäällikkö, Isännöinti.fi





elisa



**Kotimainen Elisa tarjoaa taloyhtiöasiakkailleen
markkinoiden laajimman ja laadukkaimman
palvelukokonaisuuden Elisa Valokuidun,
Kaapeli-TV:n ja nopeiden laajakaistayhteyksien
lisäksi**

Lisätiedot ja tarjoukset:
elisa.fi/taloyhtiot

Elisa on oman alansa edelläkävijä ja yksi maailman vastuullisimmista yrityksistä

- Elisa on listattu yhdeksi maailman vastuullisimmista yrityksistä (Time & Statista 2024 & 2025, Corporate Knights 2024, Newsweek 2025).
- **Vastuullisuutta on myös se, että Elisa maksaa veronsa Suomeen.**



78 MILJOONAA SYYTÄ VALITA SUOMALAINEN

Kotimainen Elisa maksoi viime vuonna yli **78 miljoonaa euroa** yhteisövero – jopa **68%** toimialan yhteisöveroista Suomessa.*



*Yhteisöjen tuloverotus Suomessa (2024, Verohallinto).
Vertailussa Elisa, DNA, Telia ja Finnet (konserniyhtiöt huomioiden).

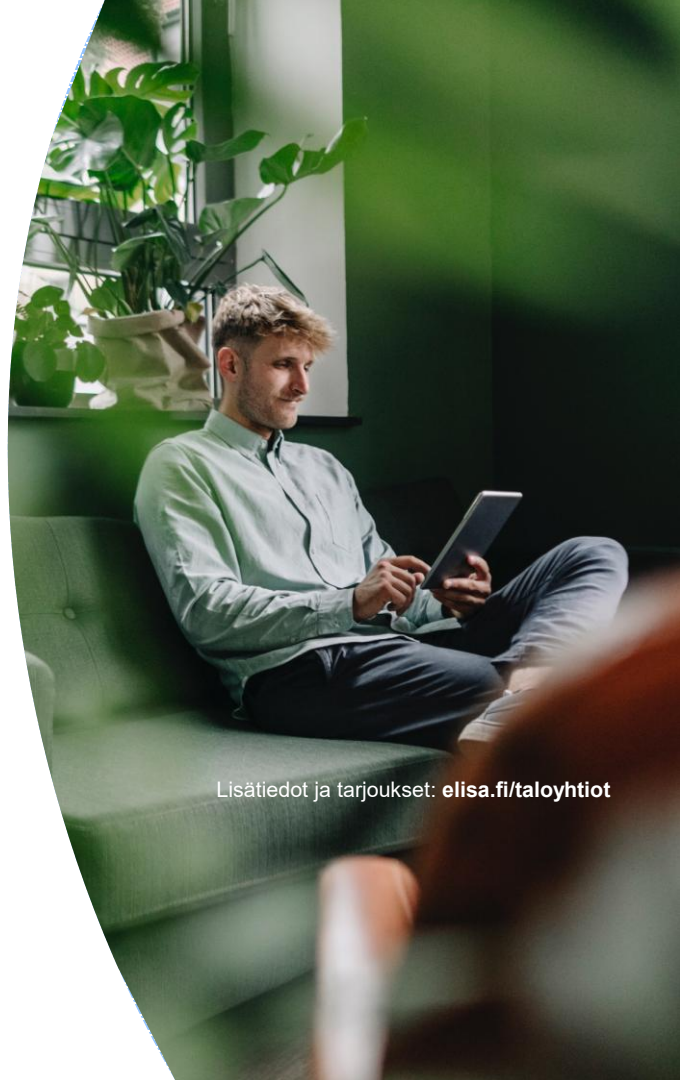
Elisan taloyhtiöasiakkaat saavat käyttöönsä uuden, aikaisempaa laajemman palvelukokonaisuuden

Elisan suuren hankintavolyymin ansiosta olemme onnistuneet neuvottelemaan taloyhtiöasiakkaillemme merkittäviä etuja mm. kiinteistöjen ylläpitoon, turvallisuuteen ja energiatehokkuuden parantamiseen liittyvien palveluiden osalta. Palvelut ovat edullisia, laadukkaita ja helposti otettavissa käyttöön.

Uusia palveluita julkaistaan lisää ja kehittäminen jatkuu taloyhtiöasiakkaidemme toiveita kuunnellen, asukkaita unohtamatta.

Minimi vaatimukset jokaiselle julkaistulle palvelulle ovat!

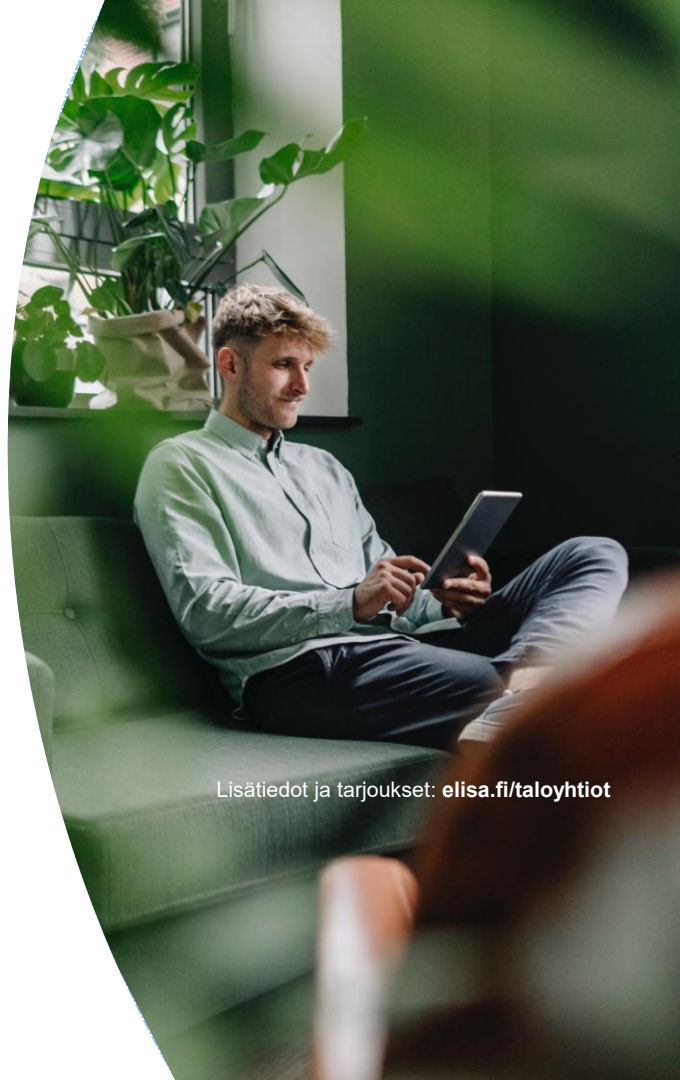
Lisätiedot ja tarjoukset: elisa.fi/taloyhtiot



Lisätiedot ja tarjoukset: elisa.fi/taloyhtiot

Elisan taloyhtiöasiakkaat saavat käyttöönsä uuden, aikaisempaa laajemman palvelukokonaisuuden

1. Sähköautojen lataus järjestelmät
2. Kiinteistöveron tarkastus ja oikaisu
3. Älykäs lämmityksen ohjaus
4. Kiinteistön paloturvallisuuspalvelut sis 3 eri palvelua
5. Kiinteistön lämmityskulu vaihtoehtojen kartoitus
6. Maalämmön leasing ratkaisu avaimet käteen palveluna
7. Maalämpö laitteistojen huolto ja etävalvonta
8. Asukasportaali ja kiinteistö tilojen varauskalenteri järjestelmät
9. Huoneistojen viilentävät ilmalämpöpumput
10. Kiinteän sisäverkon mittaus – ja modernisointi palvelu
11. Mobiiliverkon kuuluvuuden mittaus ja modernisointi palvelu



Lisätiedot ja tarjoukset: elisa.fi/taloyhtiot

Kiinteistöveron tarkastus ja oikaisu

Palvelun tavoitteena on kiinteistöverotukseen erikoistuneen asiantuntijan avulla löytää säästöpotentiaalia Suomessa sijaitseviin rakennuksiin ja maapohjiin. **Palvelu ei maksa asiakkaillemme mitään, ellei säästöjäkään löydy.**

Mikäli tarkistuksessa havaitaan säästömahdollisuuksia, asiantuntijamme hakee puolestanne verotuksen oikaisua ja

Lisätiedot ja tarjoukset: elisa.fi/taloyhtiöt



Kiinteistöveron tarkastus ja oikaisu

Palvelun tavoitteena on kiinteistöverotukseen erikoistuneen asiantuntijan avulla löytää säästöpotentiaalia Suomessa sijaitseviin rakennuksiin ja maapohjiin. **Palvelu ei maksa asiakkaillemme mitään, ellei säästöjäkään löydy.**

Mikäli tarkistuksessa havaitaan säästömahdollisuuksia, **asiantuntijamme hakee puolestanne verotuksen oikaisua ja palautusta liikaa maksetusta kiinteistöverosta takautuvasti useamman vuoden osalta. Tietysti samat hyödyt mahdollisesta matalammasta verotuksesta jatkossa**

Lisätiedot ja tarjoukset: elisa.fi/taloyhtiot



Miksi kiinteistöverot kannattaa tarkastaa?

Antti Korhonen
Kiinteistöveroasiantuntija
Kvero



Kiinteistöverojen säästökartoitus

VALITUT REFERENSSIT

- Kvero Oy on 2019 perustettu kiinteistöverokonsultointiin erikoistunut yhtiö
- Toteutamme selvitykset sekä rakennus- että lakitekniseltä kannalta
- Laskutus 50 % verottajan palautuksista + ALV
- 2026 tehdyissä oikaisuihin verottaja palauttaa liikaa maksetut verot v. 2023 alkaen



KAKKONEN-YHTIÖT



TURKU
REPAIR YARD
BLRT GRUPP



Kotkan Energia



PREMICO

AB | SAGAX



Kvero Oy

ESIMERKKI KIINTEISTÖVEROPÄÄTÖS

Rakennukset

Asuinkerrostalo, nro 1

Rakennuksen numero	1
Omistus- ja hallintaoikeus	1/1
Pysyvä rakennustunnus	
Rakennustyyppi	Asuinkerrostalo
Valmistumisvuosi	2007
Kokonaisala	5 483 m ²
Huoneistojen lukumäärä	64 kpl
Kerrostien lukumäärä	5 kpl
Hissi	Kyllä
Yksikköarvo	676,870 euroa/m ²
Jälleenhankinta-arvo	3 711 278,21 euroa
Kantava rakenne	Kivi tai metalli
Ikäalennusten laskentavuosi	2007
Ikäalennus (1,00 % vuodessa, yhteensä 14,00 %)	519 578,95 euroa
Verotusarvo	3 191 699,26 euroa
Rakennus on pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä.	

Kiinteistöverojärjestelmä

- Kiinteistövero määrätään sekä maapohjalle, että rakennuksille sille taholle, joka on omistanut nämä vuoden alussa.
- Kiinteistöverotus perustuu rekistereiden välillä automaattisesti siirtyviin tietoihin, joita ei lähtökohtaisesti tarkisteta Verohallinnon toimesta.
- Järjestelmä on monimutkainen pitäen sisällään noin 30 eri rakennusluokkaa omine arvostusperustein ja poikkeuksineen.
 - Edelleen tulkinnanvaraisia yksityiskohtia, kuten pysäköintitaloille sovellettava kiinteistöveroprosentti (KHO:2026:10)

TYYPILLISIMPIÄ VIRHEITÄ – AS OY

- Pysäköintitilat
- Kerroslukumäärä
- Ikäalennus / Peruskorjaukset
- Yli- tai alimääräiset rakennukset sekä laajuustiedot
- Rakennustyyppi ja veroprosentti
- Maapohjat

Verottaja ei lähtökohtaisesti itse tarkasta verotuksen perusteena olevia tietoja, vaan vastuu on verovelvollisella. Verotus perustuu rakennushakemusilmoituksella (RH1-lomake) annettuihin tietoihin.

Pääkohdat



- Rakennukset eivät ole samanlaisia → Kaavamaiseen järjestelmään laadittu useita poikkeuksia.
- Tiedot eivät aina siirry oikein (esim. suunnitelmien muuttuminen luvan hakemisen jälkeen).
- Kiinteistöverojen tarkastuttaminen ei maksa mitään, mikäli palvelun tuloksena asiakaskohde ei saa kiinteistöveropalautuksia. Tulipahan varmistettua kiinteistöveron oikeellisuus ammattilaisten toimesta.
- Kertaluontoinen palkkio palautuksesta ja tulevaisuuden hyöty 100 % asiakkaalle.



Kiinteistön lämmityskulujen kannattavuuslaskelma kannattaa tehdä

Lämmitys on kiinteistön suurin kuluerä,
jossa säästöt voivat olla kymmeniä
tuhansia euroja vuodessa.

Lisätiedot :
<https://elisa.fi/taloyhtiot/>

Elisan energiakartoitus tarjoaa taloyhtiölle edullisen ja yksilöllisen analyysin energiankäytöstä sekä konkreettiset vaihtoehtoiset ratkaisut kulujen ja päästöjen vähentämiseksi.

Osana selvitystä tuotetaan selkeä ja helppolukuinen kannattavuuslaskelma, kunkin kiinteistön optimaalinen lämmitysmuoto niin eurojen kuin päästöjenkin kannalta sekä euromääräiset vaikutukset yhtiövastikkeeseen asti.

Miten saan käyttöön? Ota yhteyttä elisa.fi/taloyhtiot/



Ari Myllymäki



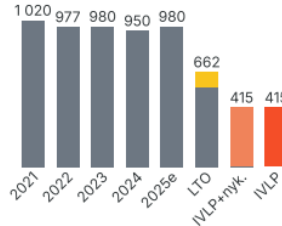
Palvelun avulla taloyhtiö saa edullisesti puolueettoman arvion ja ymmärryksen siitä, mikä lämmitysmuoto on kyseiselle kiinteistölle paras, kustannustehokkain ja suositeltavin ratkaisu.

Lisätiedot :
<https://elisa.fi/taloyhtiot/>

Lämmitys nyt vs. vaihtoehtoisilla lämpöpumppuratkaisuilla

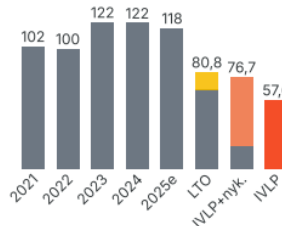
Huom. Rakennuksen historialliset tiedot ovat arvioituja

Lämmitysenergia (MWh)



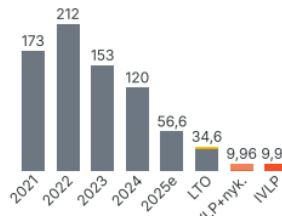
- Kuvaaja näyttää harmailla palkeilla historiallisen lämmönkulutustarpeen ostoenergian osalta, sekä vaihtoehtoiset lämmitysmuodot vuoden 2025 skenaarioina.
- Ostoenergian tarve vähenee vaihtoehtoisissa lämmitysmuodoissa, sillä lämpöpumppuratkaisuissa hyödynnetään hyötysuhteen mukaista, maasta, ilmasta ja/tai hukkalämmöstä saatavaa ilmaisenergiaa.

Lämmityskulut (t€)



- Kuvaaja näyttää historialliset lämmityskulut vuositasona, sekä vaihtoehtoisten lämmitysmuotojen kustannukset vuoden 2025 skenaarioina.
- Lämpöpumppuratkaisuissa käytettävä energia on sähköä, täten lämpöpumppujen osalta kuvaajassa esitetään ratkaisun vaatiman sähkön kustannukset, sisältäen sähkön energian, siirron ja verot.

Lämmityspäästöt (t kgCO₂)



- Kuvaaja näyttää historialliset lämmityspäästöt nykyisellä lämmitysmuodolla, sekä vaihtoehtoisten lämmitysmuotojen päästöt vuoden 2025 skenaarioina.
- Keskimääräisen suomalaisen päästöt ovat vuodessa noin 7 700 kgCO₂.

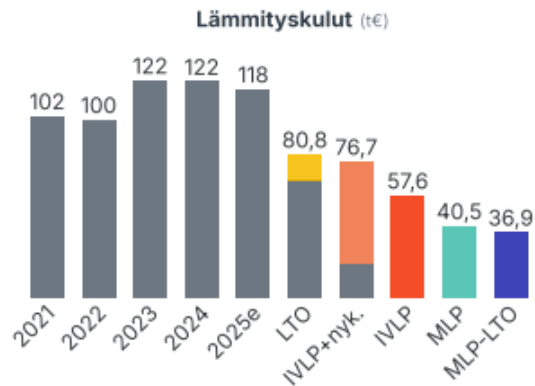


Ari Myllymäki



Palvelun avulla taloyhtiö saa edullisesti puolueettoman arvion ja ymmärryksen siitä, mikä lämmitysmuoto on kyseiselle kiinteistölle paras, kustannustehokkain ja suositeltavin ratkaisu.

Lisätiedot :
<https://elisa.fi/taloyhtiot/>



- Kuvaaja näyttää historialliset lämmityskulut vuositasolla, sekä vaihtoehtoisten lämmitysmuotojen kustannukset vuoden 2025 skenaarioina.
- Lämpöpumppuratkaisuissa käytettävä energia on sähköä, täten lämpöpumppujen osalta kuvaajassa esitetään ratkaisun vaatiman sähkön kustannukset, sisältäen sähkön energian, siirron ja verot.





Raportista selviää mahdollisten uudistusten vaikutukset ja taloudellinen kannattavuus

Lisätiedot :
<https://elisa.fi/taloyhtiot/>

Investoinnin taloudellinen kannattavuus

	Kaukolämpö	LTO	IVLP+nyk.	IVLP	MLP	MLP-LTO
Lämmityskustannus, €/v	118 000	82 300	79 500	60 400	43 200	39 700
Päästöt, kgCO ₂ / v	56 600	34 600	9 960	9 950	7 140	6 620
Investointihinta	-	260 000 €	318 000 €	340 000 €	631 000 €	622 000 €
Säästö, €/v *	-	35 800	38 600	57 700	74 900	78 500
Takaisinmaksuaika	-	7,2 v	8,2 v	5,9 v	8,4 v	7,9 v
Investoinnin vuosituotto	-	13,8 %	12,1 %	17,0 %	11,9 %	12,6 %
Nettonykyarvo	0 €	513 000 €	471 000 €	872 000 €	1 030 000 €	1 120 000 €

* Säästöissä huomioitu lämpöpumppujen vuosittaiset hoitokulut.
Investoinnin vuosituotto = 1. vuoden tuotto jaettuna investointikustannuksella.

- Rakennuksen optimaalisin lämmitysmuoto on Maalämpöjärjestelmä ja lämmön talteenotto (MLP-LTO).
- Suositus perustuu ensisijaisesti nettonykyarvo-tunnuslukuun (NPV): Investoinnin elinkaaren säästöt ja kustannukset lasketaan yhteen, ottaen tuottovaatimus huomioon. Paras vaihtoehto on se, jonka nettonykyarvo on suurin. Suurissa kohteissa suosimme maalämpöä ilmavesilämmön sijaan, jos molemmat ovat kannattavia. IVLP edellyttää laitteiden sijoittelua ja saattaa aiheuttaa äänihaittaa, mitkä vaikeita hallita esimerkiksi kerrostalotonteilla.
- Nettonykyarvon laskennassa käytetty tuottovaatimus: 4,0 %, eli investoidulle rahalle edellytetään vähintään tämän suuruista tuottoa.
- Takaisinmaksuaika ei ole tässä yhteydessä paras mittari, sillä lyhyimmän takaisinmaksuajan investointivaihtoehto johtaa tyypillisesti alimitoitettuun toimenpiteeseen, eikä sillä saavuteta suurinta mahdollista elinkaaren aikaista hyötyä.

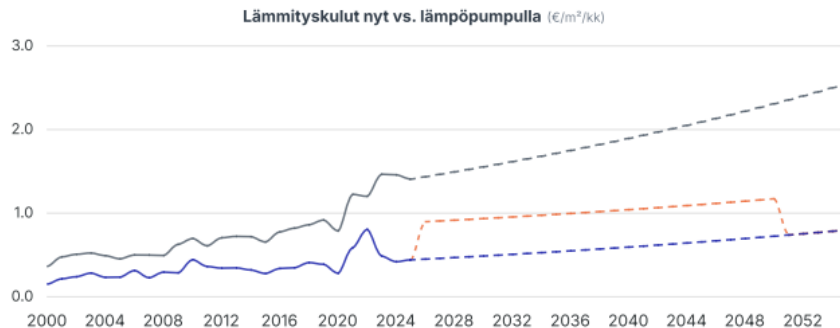




Raportista selviää nykyiset lämmityskulut ja mahdollisten uudistusten vaikutukset kokonaiskuluihin ja aina huoneistokohtaisiin yhtiövastikkeisiin asti.

Lisätiedot :
<https://elisa.fi/taloyhtiot/>

Vaikutus hoitovastikkeeseen



Katkoviivat kuvaavat ennustetta tulevaisuuteen: Lämmityksen hinnan nousu 2,0 %/v, ja sähkön hinnan nousu 2,0 %/v. Lämpöpumpun kustannukset ovat sähkökustannuksia. Huom. Rakennuksen historialliset tiedot ovat arvioituja

■ Nykyinen lämmitysmuoto ■ MLP-LTO + 25v lainanhoitokulut (korko: 3,5 %) ■ MLP-LTO

Kuvaajassa näytetään kiinteillä viivoilla nykyisen lämmitysmuodon historialliset kustannukset osana osakkaan hoitovastiketta (€/m²/kk) sekä mitä vastike olisi ollut lämpöpumpun pohjaisella lämmityksellä.

Katkoviivat kuvaavat tulevaisuutta seuraavasti:

- Jatkaminen nykyisellä lämmitysmuodolla, vuosittainen hinnannousu 2,0 %
- **Vaihtaminen optimaaliseen lämmitysmuotoon, ja sen rahoittaminen 25v lainalla (korko 3,5 %), vuosittainen hinnannousu 2,0 %. Välitön säästö: 0,49 €/m²/kk.**
- **Optimaalisen lämmitysmuodon pelkkä ostoenergia ilman investointia, vuosittainen hinnannousu 2,0 %. Välitön säästö: 0,94 €/m²/kk.**

Investointi kannattaa toteuttaa mahdollisimman pitkällä lainalla, jolloin säästöt realisoituvat nopeiten kaikille osakkaille. Osakkaat voivat kuitenkin halutessaan maksaa oman lainaosuutensa pois



Ari Myllymäki

Webinaariin osallistujille kiinteistövero- ja lämmityskulujen kannattavuuslaskelma luvattulla edulla.

Tarjous on voimassa kaikille osallistujille syyskuun loppuun 2026 asti, tunnuksella: "*Syyskuun webinaariedut*"

- ✓ **Kiinteistöveron tarkastus ja oikaisu**
 - ✓ **Palvelu ei maksa mitään, ellei säästöjäkään löydy**
- ✓ **Kiinteistön lämmityskulujen selvitys**
 - ✓ **995,60 € sis alv 25,5 %**

Tilaa palvelu osoitteesta:
kiinteistoliittymamyynti@elisa.fi

Kysymyksiä?

78 MILJOONAA SYYTÄ VALITA SUOMALAINEN

Kotimainen Elisa maksoi viime vuonna yli **78 miljoonaa euroa** yhteisöveroa – jopa **68%** toimialan yhteisöveroista Suomessa.*



*Yhteisöjen tuloverotus Suomessa (2024, Verohallinto).
Vertailussa Elisa, DNA, Telia ja Finnet (konserniyhtiöt huomioiden).



Hetki aikaa
kysymyksille



Tulevia koulutuksia ja webinaareja

- 25.9. Tekoälyklinikka: kysy – asiantuntija vastaa -webinaari (vain yritysjäsenille)
- 29.9. Asuinhuoneenvuokralaki muuttuu – mitä pitää tietää? -webinaari (vain yritysjäsenille)
- 3.11. Isännöintialan ajankohtaiset -webinaari (vain yritysjäsenille)



Laura Hyvönen



laura.hyvonen@isannointiliitto.fi

Isännöintiiliitto
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos