

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 15.02.2021 § 19

273/10.00.02.01/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen

Kiinteistöveroprosentit

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 16.11.2019 määrätä vuonna 2021 toimitettavaa kiinteistöve-rotusta varten seuraavat prosentit:

- yleinen prosentti 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,35
- **rakentamaton rakennuspaikka 3,00**

Kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan kunta, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, selvittää samalla vuosittain mainitun lain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1 - 7 mainitut edellytykset täyttyvät.

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua. Asemakaavalla tarkoitetaan sekä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa että vanhan rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa.
2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Asuinkäytössä olevana rakennuksena pidetään myös asuinkäytössä oleva vapaa-ajan rakennusta. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.
4. Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.
6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa

7. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa myös silloin, kun sen omistaa kuolinpesä. Niin ikään rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka

Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan:

1. Asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa;
2. Asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa; ja
3. Asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa

Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla on selvitetty kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2021 on yhteensä 83 kappaletta (1.1.2020 81 kpl). Viime vuoden rakentamattomien tonttien listalta on poistunut 5 tonttia rakentamisen johdosta. Tonttilistalle on tullut 7 uutta tonttia maankäytösopimusehtojen päättymisen jälkeen.

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on lisäksi kaupungin luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäytösopimuksia. Koska kuitenkin kaupunki on sopimusehdoissa tai päätöksellä määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroä määritellyn rakentamisajan puitteissa. Edellä mainittuja tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2020 oli noin 37 000 euroa.

Oheismateriaali:

- rakentamattomat asuinrakennuspaikat karttoineen

Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen Verohallinnolle

Verohallinnon 8.10.2019 antaman ohjeen mukaan (VH/3857/00.01.00/2019) Verohallinnolle ilmoitetaan vain muuttuneet tiedot kiinteistöverolain 12 a §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Tiedot annetaan sähköisesti käyttäen Ilmoitin.fi -palvelua. Naantalin tiedot on ilmoitettu Verohallinnolle 26.1.2021.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Konsernijaosto merkitsee asian tiedokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.