

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat 2021

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 21.02.2022 § 6

198/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi 9.2.2022

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 15.11.2021 määrätä vuonna 2022 toimitettavaa kiinteistöverotusta 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.

- 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.

- Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.

- Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Rakentamattomaksi rakennuspaikaksi katsotaan myös sellainen rakennuspaikka, jossa on käyttökelvoton asuinrakennus. Asuinkäytössä olevana rakennuksena pidetään toisaalta myös asuinkäytössä oleva vapaa-ajan rakennusta. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

- Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

- Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

- Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa

- 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:

- Asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa;
- Asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa; ja
- 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 yksityisten omistamat rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2022 on yhteensä 75 kappaletta (1.1.2021 83 kpl). Viime vuoden rakentamattomien tonttien listalta on poistunut viisi tonttia rakentamisen johdosta, yksi uuden asemakaavan laatimisen vuoksi ja kuusi sen johdosta, että kaupunki hankki tontit omistukseensa. Tonttilistalle lisättiin neljä uutta tonttia seuraavin perustein.

- Yksi tontti asemakaavan vahvistumisen määräajan umpeutumisen vuoksi.
- Yksi tontti, koska tontilla sijainnut asuinrakennus on purettu.
- Yksi tontti, koska tontilla sijaitseva rakennus ei ole asuinkäytössä.
- Yksi tontti lohkomisen vuoksi.

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 kiinteistöveroa määritellyn rakentamisajan puitteissa. Edellä mainittuja tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2021 oli noin 36.500 euroa.

Luettelo rakentamattomista asuinrakennuspaikoista karttoineen on liitteenä.

Liitteet B1 – B5, KHJ 21.2.2022

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 27.1.2022.

| | |
|-----------------|--|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedoksi. |
| Kokouskäsittely | Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan. |
| Päätös | Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin. |