

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa vuonna 2022

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.02.2023 § 4

111/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 27.1.2023

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 14.11.2022 § 95 määrätä vuonna 2023 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- yleinen prosentti 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- voimalaitosten prosentti 3,00
- 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 käyttökelpoton 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 1.1.2023 on yhteensä 88 kappaletta (1.1.2022 75 kpl).

Viime vuoden rakentamattomien tonttien listalta on poistunut kaksi tonttia rakentamisen vuoksi. Lisäksi yhdellä tontilla suoritettiin vuoden aikana aloituskokous, mutta koska itse rakennustöihin ei ryhdytty ennen vuodenvaihdetta, on tämä tontti edelleen korotetun kiinteistöveron piirissä.

Määrällisesti vähäinen poistuma heijastelee yleistä maailmantilannetta, jonka on ollut kuluneen vuoden aikana erittäin epävarma. Epävarmuuden ja yleisen hintatason nousun vuoksi ovat tontinomistajat tulleet varovaisiksi rakennushankkeiden käynnistämisen suhteen.

Tonttilistalle lisättiin 15 uutta tonttia seuraavin perustein.

- Kahdeksan tonttia maankäyttösopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisen vuoksi.
- Kuusi tonttia, koska tontilla ei ole asuinkäyttöön soveltuvaa rakennusta.
- Yksi tontti lohkomisen vuoksi.

Näiden lisäksi yhden tontin kiinteistötunnus muuttui vuoden aikana, joten se on kirjattu sekä lisättyihin että poistettuihin.

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on edellä mainittujen tonttien lisäksi kaupungin viime vuosina luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäyttösopimuksia. Koska kaupunki on sopimusehdoissa tai

päätöksellä määritelty rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroä määritellyn rakentamisajan puitteissa. Tällaisia tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2022 oli noin 34.000 euroa.

Liitteenä on luettelo rakentamattomista asuinrakennuspaikoista sekä rakennuspaikkojen sijaintikartat.

Liitteet 1 – 5, KHJ 6.2.2023

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 27.1.2023.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.