

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa vuonna 2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 5

106/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2023 § 82 määrätä vuonna 2024 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- maapohjan kiinteistövero 1,3
- yleinen prosentti rakennusten osalta 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.

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. 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.
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 yksityisten omistamat rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2024 on yhteensä 95 kappaletta (1.1.2023 88 kpl).

Tonttilistalle lisättiin 11 uutta tonttia seuraavin perustein:

- kaksi tonttia, koska alueen asemakaavamuutos on ollut voimassa yli vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- kaksi tonttia, koska tontilla oleva asuinrakennus on autioitunut eikä täten ole enää asuinkäytössä.
- kaksi tonttia, koska VTJ-PRT-rekisterin mukaan tontilla on ainoastaan talousrakennuksiksi luokiteltuja rakennuksia.
- neljä tonttia, koska tontilla ollut vanha asuinrakennus on purettu, eikä uudisrakennuksen rakennustöitä ollut katsottu aloitetuksi 1.1.2024 mennessä.
- yksi tontti, koska rakentamattoman tontin rakennustöitä ei ole aloitettu aloitusilmoituksesta huolimatta.

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 määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroä määrätellyn rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Tällaisia tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Tonttilistalta poistettiin yhteensä neljä tonttia.

- kaksi tonttia aloitetun rakennustyön perusteella.

- kaksi tonttia, koska vuoden aikana selvisi, että kaupungin asettama rakentamisvelvoiteaika on näiden tonttien osalta edelleen kulumassa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2023 oli noin 37.600 euroa.

Luettelo rakentamattomista asuinrakennuspaikoista sekä rakennuspaikkojen sijaintikartat ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, KHJ 12.2.2024

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 29.1.2024.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.