

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa vuonna 2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 24.02.2025 § 10

139/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 11.11.2024 § 62 määrätä vuonna 2025 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 (654/1992) 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 rakentamislain (751/2023) 44 §: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 1.1.2025 on yhteensä 105 kappaletta (1.1.2024 95 kpl).

Tonttilistalle lisättiin 16 uutta tonttia tai rakennuspaikkaa seuraavin perustein:

- Kaksi tonttia, koska alueen asemakaava tai asemakaavamuutos on ollut voimassa yli vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- Yksi tontti, koska tontilla olevalla rakennuspaikalla on vain talusrakennus.
- Kuusi rakentamatonta tonttia tai rakennuspaikkaa, koska edellytysten tontin tai rakennuspaikan rakentamiskelpoisuudelle katsottiin täyttyvän.
- Seitsemän tonttia tai rakennuspaikkaa, koska tontilla tai rakennuspaikalla sijaitseva rakennus ei ole asuinkäytössä.

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 maankäytösopimuksia. 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 aloitetun rakennustyön perusteella yhteensä kuusi tonttia.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2024 oli noin 39.200 euroa.

Luettelo rakentamattomista asuinrakennuspaikoista sekä rakennuspaikkojen sijaintikartat ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, kehitys- ja henkilöstöjaosto 24.2.2025.

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 ilmoitetaan sähköisesti käyttäen Ilmoitin.fi -palvelua. Naantalin tiedot on ilmoitettu Verohallinnolle 29.1.2025.

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