

Korotetusta kiinteistöverosta

Kiinteistöverolaki

12 a § ([12.11.1999/1026](#))

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos

- 1) asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua;
- 2) asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen;
- 3) rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen ([895/1999](#)) 72 §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;
- 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 terveydensuojeluasetuksen ([1280/1994](#)) 10 §:ssä tarkoitettulla tavalla;
- 6) rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa; ja
- 7) rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. 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 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.

Tämä pykälä ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

12 b § ([22.12.2005/1131](#))

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa

Poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään yhden prosenttiyksikön kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 3,00 prosenttia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua korotettua veroprosenttia ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituudessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.

Kunnanvaltuusto voi kuitenkin määrätä, että myös 2 momentissa tarkoitettuun rakennuspaikkaan sovelletaan 1 momentin mukaista veroprosenttia.

* Espoon valtuusto päätti 14.11.05 rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroksi 1,65.

Espoon valtuuston esityslistasta 14.11.05

Kunnanvaltuusto voi kuitenkin määrätä, että myös 2 momentissa tarkoitettuun rakennuspaikkaan sovelletaan korotettua prosenttia.

* Kuntien tulee määrittää ja selvittää, mitkä sen alueella olevista kiinteistöistä tulisivat kuulumaan korotetun kiinteistöveron piiriin ja ilmoittaa tiedot verohallinnolle. Soveltamista koskevat mahdolliset lisäohjeet tuodaan päätettäväksi kun laki on hyväksytty.

Kiinteistötiedot siis menevät kaupungilta verottajalle. Verovelvollisten kannattaa tarkistaa onko tuleva kiinteistövero ja mahdollinen korotettu kiinteistövero oikein määrätty ja mikäli ei ole, vaatia oikaisua.

Esimerkkitapaus

Kyseessä on vanha suuri tontti, jolla on yksi asuttu talo. Lain 12 a §:n edellytykset täyttyvät mutta tonttijakoa ei ole haettu.

Asemakaavan mukaan tontti on mahdollista jakaa kolmeen tonttiin (jotka rajoittuvat toisiinsa), joista kahdella on rakennusoikeus yhteen uuteen taloon kummallakin tontilla ja yhdelle tontille jää siis vanha asuinrakennus.

Mikäli korotettu kiinteistövero määrätään, joutuu talossa vakituisesti asuva omistaja maksamaan korotettua veroa ainoastaan yhdestä rakentamattomasta tontista tai sitten molemmista rakentamattomista tonteista (Kiinteistöverolaki 12 b §), jos valtuusto niin päättää.

Veronmaksajainkeskusliiton lakimies totesi, ettei tonttijakoa kannata hakea, ellei ole myymässä tonttia, koska tonttijako saattaa ”laukaista” korotetun kiinteistöveron määräämisen. Laki mahdollistaa korotetun kiinteistöveron mutta käytäntö voi olla toinen.

15.11.05-31.3.06 ei oltu tehty uusia Espoon kaupunginvaltuuston päätöksiä koskien kiinteistöveroa.