

**Valtuutussäännös**

Kiinteistöverolaki (654/1992) 20 a §

**Voimassaolo**

toistaiseksi

**Korvaa normin**

A6/200/2014

**Päivämäärä**

25.10.2016

**Diaarinumero**

A34/200/2016

**Vastaanottaja**

Kunnat

## Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen

Tämä ohje korvaa Verohallinnon 16.1.2014 antaman ohjeen (Dnro A6/200/2014). Ohjetta on päivitetty vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Ylijohtaja

Heli Lähteenmäki

Ylitarkastaja

Auli Hirsjärvi

## SISÄLLYS

1	Perusteet .....	3
2	Verohallinnolle ilmoitettavat tiedot.....	3
2.1	Vain muuttuneet tiedot ilmoitetaan.....	3
2.2	Ilmoitusten tietosisältö.....	3
3	Tietojen antamisaika.....	4
4	Tietojen antamistapa.....	4
5	Kiinteistöverolain 12 a ja 12 b §:n soveltamisedellytykset .....	4

## 1 PERUSTEET

Kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §:n mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen veroprosentin.

Jos 12 a §:ssä tarkoitettua veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta maksuunpannaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

### **Pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kuntia koskeva erityissäännös**

Kiinteistöverolain 12 b §:ään sisältyy pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kuntia koskeva erityissäännös. Sen mukaan poiketen siitä, mitä 12 a §:ssä säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuutusten on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle 12 b §:n mukainen veroprosentti.

### **Kunnan tiedonantovelvollisuus**

Kunnan, joka määrää kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitetun veroprosentin, on kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan selvitettävä samalla vuosittain kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoitettava ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat Verohallinnolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhaku varten.

Verohallinnolle on kiinteistöverolain 20 a §:n 2 momentissa annettu valtuutus antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta.

## 2 VEROHALLINNOLE ILMOITETTAVAT TIEDOT

### 2.1 Vain muuttuneet tiedot ilmoitetaan

Kunnan määrätessä kiinteistöverolain 12 a §:n mukaisen veroprosentin ensimmäistä kertaa, ilmoitetaan Verohallinnolle kattavasti tiedot kaikista niistä rakentamattomista asemakaavan mukaisista asuinrakennuksen rakennuspaikoista, joihin tulee soveltaa kiinteistöverolain 12 a §:ssä tarkoitettua veroprosenttia.

Seuraavina vuosina vastaavat tiedot ilmoitetaan vain uusista kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista sekä niistä rakennuspaikoista, jotka ovat poistuneet soveltamisen piiristä.

### 2.2 Ilmoitusten tietosisältö

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamista varten kunnan on annettava asemakaavan mukaisen asuinrakennuksen rakennuspaikasta seuraavat tiedot:

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö, joka on erityisesti tarpeen, jos rakentamaton rakennuspaikka sijaitsee useamman kiinteistön alueella, tai rakennuspaikka ei kata koko kiinteistöä, tai kiinteistöllä on useampia rakentamattomia rakennuspaikkoja

- kaavan mukainen käyttötarkoitus
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus
- lisätieto -kohtaan merkitään tarvittaessa tieto siitä, onko osa rakennuspaikasta verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa
- lisätieto -kohtaan merkitään ”autiotalo”, jos rakennuspaikalla sijaitsee autioitunut asuinrakennus

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen piiristä poistuvista rakennuspaikoista ilmoitetaan seuraavat tiedot:

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus

### 3 TIETOJEN ANTAMISAIKA

Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Esimerkiksi vuoden 2017 kiinteistöverotusta varten tiedot on ilmoitettava viimeistään 31.1.2017.

### 4 TIETOJEN ANTAMISTAPA

Tiedot annetaan Verohallinnolle sähköisesti käyttäen ohessa liitteenä olevia Excel-taulukoita. Mallitaulukossa on omalla välilehdellään esimerkkejä taulukkoon täytettävistä tiedoista.

Erillisen veroprosentin soveltamisen piiriin tulevat uudet rakennuspaikat ja soveltamisen piiristä poistuvat rakennuspaikat ilmoitetaan erikseen erillisissä taulukoissa.

Tiedosto lähetetään sähköpostin liitteenä osoitteeseen [Kunnat.vero.fi](mailto:Kunnat.vero.fi). Lähetettävän sähköpostin aihekentässä tulee ilmetä kohdekunnan nimi. Tiedostot tulee nimetä siten, että siitä ilmenee kunnan nimi, taulukon sisältö ja vuosi. Esimerkiksi sähköposti: Helsinki rakentamattomat rakennuspaikat 2016, tiedostot: Helsinki uudet rakentamattomat rakennuspaikat 2016 ja Helsinki poistuvat rakentamattomat rakennuspaikat 2016.

### 5 KIIINTEISTÖVEROLAIN 12 a JA 12 b §:N SOVELTAMISEDELLYTYKSET

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytyksistä on säädetty kiinteistöverolain 12 a §:n 2-5 momenteissa. Samoin perustein ratkaistaan myös 12 b §:n soveltamisedellytykset.

#### Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka

Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan kiinteistöverolain 12a §:n 4 momentin mukaan:

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.

Asemakaavalla tarkoitetaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista asemakaavaa että kyseistä lakia edeltäneen rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia ei sovelleta loma-asutusta varten kaavoitettuihin rakennuspaikkoihin (maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ranta-asemakaava, entinen rantakaava).

Asemakaavaa laadittaessa voimassa olevista kiinteistön rajoista ja omistussuhteista voidaan poiketa. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti tulee sovellettavaksi myös sellaiseen maahan, jota ei vielä ole muodostettu erilliseksi kiinteistöksi, jos sille kuitenkin voidaan rakentaa maanomistajan omien toimenpiteiden perusteella kaavan mukaisesti.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa maanomistajan omien toimenpiteiden perusteella, jos rakennuspaikka on määritelty sitovan tonttijaon mukaisesti ja se on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikalle saa rakennusluvan, kun tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Rekisteriin merkitseminen edellyttää omistajan omia toimenpiteitä.

Myös ohjeellisen tonttijaon korttelissa, jolle ei ole tarpeen laatia sitovaa tonttijakoa, rakennuslupa voidaan myöntää, vaikka rakennuspaikkaa ei ole muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi. Riittää, että rakennusluvan hakija osoittaa hallitsevansa koko rakennuspaikkaa. Jos tällainen rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa, rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti voi tulla sovellettavaksi.

Niin ikään saman omistajan omistuksessa olevaan, asemakaavassa asuntorakentamiseen kaavoitettuun kortteliin voidaan tonttijaon olemassa olosta riippumatta soveltaa erillistä kiinteistöveroprosenttia.

Itsenäisten kiinteistöjen lisäksi Verohallinnolle tulee ilmoittaa myös kiinteistöverolain 12a §:n 4 momentin kohdissa 2 ja 3 tarkoitetut rakennuspaikat, jos ne täyttävät myös muut laissa säädetyt edellytykset.

### **Muut edellytykset**

Kiinteistöverolain 12a §:n 2 momentin mukaan erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos

- 1) *Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua*

Esimerkiksi vuoden 2017 kiinteistöverotusta varten kunnan on ilmoitettava ne kiinteistöverolain 12 a ja 12 b §:ssä tarkoitetut rakentamattomat rakennuspaikat, joiden osalta asema- tai rakennuskaava on tullut voimaan viimeistään vuoden 2015 lopussa.

- 2) *Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen*

Asuntotarkoitukseen kaavoitettua maata on sellainen maa, joka kaavamerkinnöin tai määräyksin on osoitettu asuntorakentamiseen. Näin on myös silloin, kun aluetta voi käyttää osittain myös muuhun tarkoitukseen. Asuntotarkoitukseen kaavoitetun osuuden on kuitenkin oltava yli puolet rakennusoikeudesta.

Säännös ei koske muita rakentamattomia rakennuspaikkoja, kuten esimerkiksi liike-, toimisto- tai teollisuusrakentamiseen kaavoitettuja alueita. Niitä ei myöskään tarvitse ilmoittaa Verohallinnolle erillisen veroprosentin soveltamista varten.

*3) Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua*

Veroa ei voida määrätä erillisen kiinteistöveroprosentin mukaan sellaisesta rakennuspaikasta, jolla on asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Myös vapaa-ajan asumisen käytössä olevat rakennukset ovat asuinrakennuksia (katso KHO 14.7.2010 taltio [1717](#)). Rakennus voi olla myös vuokrattu asuinkäyttöön. Merkitystä ei myöskään ole sillä, että vain osa rakennusoikeudesta on käytetty. Olennaista on vain, että rakennuspaikalla on käytössä oleva asuinrakennus. Rakennuspaikkoja, joilla on käytössä oleva asuinrakennus, ei tarvitse ilmoittaa Verohallinnolle.

Jos sitä vastoin asuinrakennus on muutoin kuin tilapäisesti pois käytöstä (esimerkiksi autiotalo) tai asuinrakennusta käytetään muuhun kuin asumiseen, tiedot rakennuspaikasta on annettava.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Kiinteistövero määrätään sille, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa eli 1.1. tilanteen mukaan. Rakentaminen on aloitettava edellä kerrotulla tavalla viimeistään 31.12. edellisenä vuonna, jotta erillistä veroprosenttia ei sovellettaisi. Näin ollen esimerkiksi vuoden 2017 kiinteistöverotusta varten Verohallinnolle ilmoitetaan vain ne kiinteistöverolain 12 a ja 12 b §:ssä tarkoitettut rakennuspaikat, joiden rakentamista ei ole aloitettu viimeistään 31.12.2016.

*4) Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen*

Erillisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Käyttökelpoisella pääsytillä tai mahdollisuudella sellaisen järjestämiseen tarkoitetaan siten samaa kuin rakennusluvan edellytyksenä olevalla kulkuyhteydellä.

Jos käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen puuttuu, rakennuspaikkaan ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia. Tällaisia rakennuspaikkoja ei myöskään tarvitse ilmoittaa Verohallinnolle.

*5) Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaisesti*

Erillisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen edellytyksenä on myös, että rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Vesihuoltolain 10 §:ään sisältyvän pääsäännön mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Vesihuoltolaitoksen tulee määrätä vesihuoltolain 12 §:n nojalla jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä.

Jos kunnallistekninen valmius rakennuspaikan liittämistä vesijohtoon ja viemäriin puuttuu, rakennuspaikkaan ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia. Tällaisia rakennuspaikkoja ei myöskään tarvitse ilmoittaa Verohallinnolle.

6) Rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 38 tai 53 §:ssä taikka 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa

Erillisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen edellytyksenä on lisäksi, että rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:ssä, 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa.

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Kunta voi myös asemakaavassa kieltää uuden rakennuksen rakentamisen kaavan toteuttamisen ajoittamisen vuoksi. Rakennuskielto voi myös johtua hyväksytystä asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Jos rakennuspaikalle on annettu em. rakennuskielto, rakennuspaikkaa ei ilmoiteta Verohallinnolle rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamista varten.

7) Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa

Erillisen veroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa myös silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa omistuksessa.

Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa esimerkiksi silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on määräosaisessa yhteisomistuksessa. Verotuksessa puolisoina pidetään myös henkilöitä, jotka elävät jatkuvasti avioliitonomaisissa olosuhteissa yhteisessä taloudessa avioliittoa solmimatta ja jotka ovat aikaisemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on yhteinen lapsi. 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.

Jos rakennuspaikan osalta ei varmuudella tiedetä, onko se saman omistajan omistuksessa, tiedot rakennuspaikasta on annettava Verohallinnolle. Omistajaan liittyvät seikat voidaan tutkia myöhemmin verotuksen yhteydessä.

Liitteet: Uudet rakentamattomat rakennuspaikat  
Poistuvat rakentamattomat rakennuspaikat