

## Kiinteistöveroprosentin määrääminen vuodelle 2023

Kaupunginhallitus 10.10.2022 § 210  
441/02.03.01.00/2022

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kiinteistöverolaissa (654/92) säädetään kiinteistön sijaintikunnalle menevästä kiinteistöverosta. Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta. Verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa.

Kiinteistövero suoritetaan kiinteistön sijaintikunnalle kiinteistön verotusarvon perusteella. Kaikki kiinteistöt eivät ole veronalaisia, vaan lain 3 ja 4 §:issä on lueteltu osittain tai kokonaan kiinteistöverosta vapaat kiinteistöt, joita ovat mm. metsät ja maatalousmaat, yleiset vedet, torit, kadut ja yleiset tiet. Myös kunnan omalla alueellaan omistama kiinteistö on vapaa kiinteistöverosta. Kunnan omistamat yhtiöt ovat verovelvollisia omistamistaan kiinteistöistä.

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöverolaissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä maarekisteriin, tonttikirjaan tai kiinteistörekisteriin.

Lain säännöksiä sovelletaan myös vuokramaalla olevaan rakennukseen ja erottamattomaan määräälaan. Verovelvollinen on omistaja ja omistajan veroinen haltija. Kiinteistönomistaja on verovelvollinen vuokramaasta ja vuokralainen on verovelvollinen vuokramaalla omistamastaan rakennuksesta.

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan valtuusto päättää kunnassa sovellettavat kiinteistöveroprosentit säädettyjen vaihteluvälien rajoissa vuosittain etukäteen samalla, kun se vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin. Kiinteistöveroprosentit määrätään prosentin sadasosan tarkkuudella.

Kiinteistöverolain mukaiset vaihteluvälit ovat:

- yleinen kiinteistövero 0,93-2,00 %
- vakituinen asunto 0,41-1,00 %
- muu asuinrakennus 0,93-2,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 2,00-6,00 %.

Valtuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin. 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 rakennuslain (132/1999) 149 c §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;
- 4) rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaisesti;
- 6) rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 38 tai 53 §:ssä

taikka 58 §:n 5 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.

Rakentamatonta rakennuspaikkaa koskevat määräykset eivät koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Orivedellä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero määrättiin ensimmäisen kerran verovuodelle 2008. Verohallinnon ennakkotietojen mukaan rakentamattomista rakennuspaikoista maksuunpantu kiinteistövero on noin 7 000 euroa. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverolla pyritään siihen, että asemaakaavoitettujen yksityisten omistuksessa olevien tonttien rakentamista vauhditetaan.

Kiinteistöverolain 13a §:n mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin edellä säädettyä alhaisemmaksi, jos rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Kiinteistön käyttötarkoituksen määrittelee verottaja. Veroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00 %. Orivedellä verovuodelle 2008 määrättiin ensimmäi sen kerran yleishyödyllisten yhteisöjen veroprosentiksi 0,00.

Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuonna 2022 ovat:

- yleinen kiinteistövero 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %

Koko maan painotetut keskimääräiset kiinteistöveroprosentit vuosina 2021-2022 ovat:

	2021	2022
yleinen kiinteistövero	1,11	1,08
vakituinen asunto	0,51	0,51
muu asuinrakennus	1,20	1,18

Oriveden kiinteistöveron tuotto on noin 3,0 milj. euroa vuoden 2022 verotusarvoilla veroperusteilla laskettuna.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto määrää Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2023 seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- yleinen kiinteistövero 1,10 %</li> <li>- vakituinen asunto 0,60 %</li> <li>- muu asuinrakennus 1,45 %</li> <li>- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %</li> <li>- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %</li> </ul> <p>Lisäksi kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että edellä tarkoitettua korotettua veroprosenttia ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen rakentamattomaan rakennuspaikkaan, joka rajoittuu saman omistajan omistamaan rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.</p>
Päätös	<p>Ehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Merkittiin, että keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Sami Kymäläinen teki kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, että vakituisen asunnon kiinteistövero lasketaan 0,60 % -&gt; 0,55 %. Ehdotusta ei kukaan kannattanut, joten se raukesi.</p> <p>-----</p>