

Kiinteistöveroprosentin määrääminen vuodelle 2024

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 222

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 määrääalaan. 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 %.

Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan vuodesta 2024 alkaen yleisen maapohjan kiinteistöveron alarajaa korotetaan 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin. Esitesetty toimenpide edellyttää maapohjan veroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista. Suomen Kuntaliitto suosittelee, että kunnat ottavat huomioon esitetyn uuden lainsäädännön päättämällä mahdollisesti maapohjan verotuksen tasosta siinä tapauksessa, että 17.11.2023 voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan maapohjan osalta sovelletaan vähintään 1,30 %:n tasoa.

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 määröosaisessa 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 ensimmäisen kerran yleishyödyllisten yhteisöjen veroprosentiksi 0,00.

Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuonna 2023 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 2022-2023 ovat:

	2022	2023
yleinen kiinteistövero	1,08	1,08
vakituinen asunto	0,51	0,51
muu asuinrakennus	1,18	1,18

Oriveden kiinteistöveron tuotto vuonna 2024 on yllä mainituilla veroperusteilla laskettuna noin 3,0 milj. euroa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto määrää Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2024 seuraavasti:

- yleinen kiinteistövero 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 5,00 %

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.

Valtuusto päättää maapohjan ~~verotusarvoksi~~ veroprosentiksi (kokouksessa tehty korjaus) 1,30 %, mikäli 17.11.2023 voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan maapohjaan sovelletaan tätä tasoa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että keskustelun aikana kaupunginhallituksen varajäsen Jari Latomäki teki päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, että rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti pidettäisiin ennallaan 3,00 %. Ehdotusta ei kukaan kannattanut, ja se raukesi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen varajäsen Henna Sistonen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana kello 15.24.

Kaupunginvaltuusto 30.10.2023 § 68
475/02.03.01.00/2023

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto päättää määrätä Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2024 seuraavasti:

- yleinen kiinteistövero 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 5,00 %

Edellä 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.

Valtuusto päättää maapohjan veroprosentiksi 1,30 %, mikäli 17.11.2023 voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan maapohjaan sovelletaan tätä tasoa.

Käsittely

Keskustelun aikana valtuutettu Sami Kymäläinen teki kaupunginhallituksen päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, että rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosenttia ei koroteta, vaan pidetään ennallaan 3 %.

Valtuutetut Manu Salomaa, Pekka Tuhkanen, Ulla Eronen, Mira-Bella Järvio ja varavaltuutettu Juha Haikka kannattivat Sami Kymäläisen tekemää päätösehdotuksesta poikkeavaa ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys ja äänestysjärjestyksestä seuraavaa: "Ne valtuutetut, jotka ovat kaupunginhallituksen ehdotuksen kannalla, äänestävät JAA; ne valtuutetut, jotka ovat Sami Kymäläisen ehdotuksen kannalla, äänestävät EI." Äänestyksessä annettiin 11 JAA-ääntä, 19 EI-ääntä, 1 tyhjä, yhteensä 31 ääntä. Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi Sami Kymäläisen muutosehdotuksen tulleen hyväksytyksi valtuuston päätökseksi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2024 seuraavasti:

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

Edellä 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.

Valtuusto päättää maapohjan veroprosentiksi 1,30 %, mikäli 17.11.2023 voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan maapohjaan sovelletaan tätä tasoa.
