Kiinteistöveroprosentin määrääminen vuodelle 2027

Kaupunginhallitus 19.10.2026 § 209

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 määräalaan. Verovelvollinen on omistaja ja omistajan veroinen haltija. Kiinteistönomistaja on verovelvollinen vuokramaasta ja vuokralainen on verovelvollinen vuokramaalla omistamastaan rakennuksesta.

Kiinteistöverolain 11-14 §: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 (maapohja) 1,30-2,00 %
- yleinen kiinteistövero (rakennukset) 0,93-2,00 %
- vakituinen asunto 0,41-1,00 %
- muu asuinrakennus 0,93–2,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 2,00-6,00 %
- voimalaitokset 0,93-3,10 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00-2,00 %

Valtuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin. Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos:

1) alueidenkäyttölaissa tarkoitettu 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 rakentamislain 108 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua

4) rakennuspaikalle on rakentamislain 44 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain 10 §:n mukaisesti;
6) rakennuspaikalla ei ole alueidenkäyttölain 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 puolisot 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 rakentumista 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 2026 ovat:

- maapohjan yleinen kiinteistövero 1,30 %
- rakennusten yleinen kiinteistövero 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %

Toimivalta kiinteistöverolaki

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto määrää Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2027 seuraavasti:

- yleinen kiinteistövero (maapohja) 1,30 %
- yleinen kiinteistövero (rakennukset) 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %. 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 vakituisessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Kaupunginvaltuusto 26.10.2026 § 57
418/02.03.01.00/2026

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto määrää Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2027 seuraavasti:

- yleinen kiinteistövero (maapohja) 1,30 %
- yleinen kiinteistövero (rakennukset) 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %. 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 vakituisessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginvaltuutettu Markku Kallio teki toimenpidealoitteen, että ”kaupunginhallitus valmistelee kiinteistöveroselvityksen teettämistä koskevan asian. Valmistelun perusteella kaupunginhallitus tekee erikseen mahdollista toteuttamista koskevan päätöksen.”

Kaupunginvaltuutetut Marjo Mäkinen-Aakula ja Pekka Tuhkanen kannattivat toimenpidealoitetta.

Keskustelun jälkeen kaupunginvaltuuston puheejohtaja Sini Kahilaniemi tiedusteli valtuustolta voidaanko toimenpidenaloite hyväksyä yksimielisenä.

Toimenpidealoite ”kaupunginhallitus valmistelee kiinteistöveroselvityksen teettämistä koskevan asian. Valmistelun perusteella kaupunginhallitus tekee erikseen mahdollista toteuttamista koskevan päätöksen” hyväksyttiin yksimielisenä.

Päätös

Kaupunginvaltuusto määrää Oriveden kaupungin kiinteistöveroprosentit vuodelle 2027 seuraavasti:

- yleinen kiinteistövero (maapohja) 1,30 %
- yleinen kiinteistövero (rakennukset) 1,10 %
- vakituinen asunto 0,60 %
- muu asuinrakennus 1,45 %
- yleishyödyllinen yhteisö 0,00 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %. 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 vakituisessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Jos omistajalla on useita tällaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, korotettu vero jätetään soveltamatta niistä pinta-alaltaan pienimpään.

Päätösehdotus ja toimenpidealoite ”kaupunginhallitus valmistelee kiinteistöveroselvityksen teettämistä koskevan asian. Valmistelun perusteella kaupunginhallitus tekee erikseen mahdollista toteuttamista koskevan päätöksen” hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -