

Vuoden 2025 kiinteistöveroprosenttien määrittäminen

Kaupunginhallitus 22.10.2024 § 146
196/02.03.00/2024

Valmistelija: Talous- ja hallintojohtaja Leena Sämpi

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan kaupunginvaltuusto määrää kaupungin kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen samalla, kun se vahvistaa tuloveroprosentin. Kiinteistöveroprosentit määrätään prosentin sadasosan tarkkuudella.

Kiinteistövero määräytyy kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälit tällä hetkellä voimassa olevan lain mukaan ovat seuraavat:

- maapohjan yleinen kiinteistövero = 1,30 - 2,00 %
- rakennuksen yleinen kiinteistövero = 0,93 – 2,00 %
- vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero = 0,41 - 1,00 %
- muun asuinrakennuksen kiinteistövero = 0,93 - 2,00 %
- voimalaitoksen kiinteistövero = enintään 3,10 %
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero = 2,00 - 6,00 %

Rakentamaton rakennuspaikka

Rakentamattomalle rakennuspaikalle kunta voi lain mukaan määrätä korotetun kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Mikäli kunta määrää em. korotuksen, sen tulee vuosittain selvittää ne rakennuspaikat, jotka täyttävät rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron edellytykset, ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Mikäli korotettua kiinteistöveroa ei määrätä, peritään rakentamattomista rakennuspaikoista maapohjan yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen kiinteistövero.

Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos:

1. alueidenkäyttölaissa (132/1999) 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 (751/2023) 108 §:ssä tarkoitettulla 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 (119/2001) 10 §:n mukaisesti

6. rakennuspaikalla ei ole alueidenkäyttölain 38 tai 53 §:ssä taikka 58 §:n 5 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa
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.

Kaupunginhallituksen nimeämä maa-alue työryhmä, johon kuuluvat kaupunginvaltuuston puheenjohtaja, teknisten palveluiden lautakunnan puheenjohtaja, tekninen johtaja, työpäällikkö sekä talous- ja hallintojohtaja, käsitteli kokouksessaan 9.10.2024 korotetun kiinteistöveron määräämistä rakentamattomille rakennuspaikoille. Työryhmä totesi, että korotetun kiinteistöveron määräämisen tarkoituksena on rakentamisen jouduttaminen, mutta tämän hetkessä tilanteessa se tuskin sitä edesauttaa. Korotettu vero olisi ainoastaan lisärasite niin kaupungille (verottajalle täytyy vuosittain toimittaa luettelot kaikista rakentamattomista rakennuspaikoista) kuin maanomistajille. Huomioitavaa on, että yleisen maapohjan kiinteistövero nousi 1,30 %:iin vuonna 2024.

Yleishyödyllinen yhteisö

Kiinteistöverolaissa kunnalle annetaan oikeus määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja maapohjan kiinteistöveroprosentit edellä mainittuja prosentteja alhaisemmiksi. Kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

Tuloverolain 22 §:n mukaan yhteisö on yleishyödyllinen, jos:

1. se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä,
2. sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin,
3. se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä.

Yleishyödyllisenä yhteisönä voidaan tuloverolain mukaan pitää maatalouskeskusta, maatalous- ja maamiesseuraa, työväenyhdistystä, työmarkkinajärjestöä, nuoriso- tai urheiluseuraa, näihin rinnastettavaa vapaaehtoiseen kansalaistyöhön perustuvaa harrastus- ja vapaa-ajantoimintaa edistävää yhdistystä, puolurekisteriin merkittyä puoluetta sekä sen jäsen-, paikallis-, rinnakkais- tai apuyhdistystä, sekä muuta yhteisöä, jonka varsinaisena tarkoituksena on valtiollisiin asioihin vaikuttaminen tai sosiaalisen toiminnan harjoittaminen taikka tieteen tai taiteen tukeminen. Yleishyödyllisenä yhteisönä voidaan pitää myös yleisissä

vaaleissa ehdokkaan tukemiseksi varattua varallisuuskokonaisuutta.

Yleishyödyllisen yhdistyksen statuksen kiinteistölle määrittelee Verohallinto, eikä Kannuksen kaupungilla ole käytettävissään tarkempaa tietoa siitä, mille kiinteistöille tämä status on määritelty. Kannuksen kaupunki ei ole käyttänyt oikeuttaan määrätä yleishyödyllisille yhteisöille alemmaa kiinteistöveroä. Yleishyödyllisten yhteisöjen maksama kiinteistövero on vuositasolla n. 1 100 euroa.

Kaupunginvaltuuston 20.10.2004 § 71 mukaisesti kaupunki avustaa maksuunpantua kiinteistöveroä vastaavalla summalla yleishyödyllisiä, lähinnä talkootyö -periaatteella toimivia seuroja ja yhdistyksiä, joiksi avustusta myönnettäessä katsotaan kyläyhdistykset, maamies- ja maatalousseurat, Oskari Tokoi -seura, metsästysseurat, koirakerhot ja kotiseutuyhdistykset. Avustus myönnetään hakemuksen perusteella. Vuositasolla näitä avustuksia myönnetään yhteensä noin 3 000 euroa.

Voimalaitokset

Kunta voi määrätä erikseen enintään 3,10 %:n suuruisen kiinteistöveroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen. Tätä erillistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan voimalaitokseen, jonka nimellisteho ylittää 10 megavolttiampeeria tai useampaan voimalaitokseen, mikäli niiden yhteisteho ylittää 10 megavolttiampeeria ja ne on liitetty verkkoon yhteisestä liityntäpisteestä. Voimalaitoksen erillisprosentti tulee näin ollen sovellettavaksi myös tuulivoimapuistoihin.

Alla olevissa taulukoissa on esitetty vuonna 2024 Kannuksessa voimassa olevat, Keski-Pohjanmaan ja Manner-Suomen keskimääräiset sekä vuodelle 2025 esitettävät kiinteistöveroprosentit sekä kiinteistöveron tuotto eri veroprosenttivaihtoehdoilla.

Kiinteistöveroprosentit:

Kiinteistöverolaji	Kannus 2024	K-P 2024 keskim.	Suomi 2024 keskim.	Kannus 2025 esitys
Yleinen maapohja	1,30 %	1,30 %	1,31 %	1,30 %
Yleinen rakennus	1,15 %	1,25 %	1,15 %	1,15 %
Vakituinen asuinrakennus	0,55 %	0,60 %	0,51 %	0,55 %
Muu asuinrakennus	1,00 %	1,15 %	1,22 %	1,00 %
Voimalaitos	3,10 %			3,10 %

Kiinteistöveron tuotto 1 000 €:

Kiinteistöverolaji	Kannus 2024	K-P 2024 keskim.	Suomi 2024 keskim.	Kannus 2025 esitys
Yleinen maapohja	188	188	189	188
Yleinen rakennus	599	651	599	599
Vakituinen asuinrakennus	669	730	620	669
Muu asuinrakennus	20	23	24	20
Voimalaitos	2 231	2 231	2 231	2 231
Yhteensä	3 707	3 823	3 663	3 707

Talousarvion 2025 valmistelussa on lähdetty siitä, että kiinteistöveroprosentit säilyvät entisellä tasolla. Voimalaitoksilta perittävä kiinteistövero on korotettu lain sallimaan ylärajaan vuodelle 2019. Muita kiinteistöveroprosentteja on korotettu edellisen kerran vuodelle 2015.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2025 kiinteistöveroprosentit määrätään seuraavasti:

1. yleinen maapohja = 1,30 %
2. yleinen rakennus = 1,15 %
3. vakituiset asuinrakennus = 0,55 %
3. muut asuinrakennus = 1,00 %
4. voimalaitos = 3,10 %
5. kaupunki ei käytä oikeuttaan alentaa yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien rakennusten ja maapohjien kiinteistöveroprosenttia
6. rakentamattomien rakennuspaikkojen osalta ei määrätä korotettua kiinteistöveroa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että rakentamattomat rakennuspaikat kartoitetaan ja niiden korotetun kiinteistöveron määrittämiseen palataan vuoden 2026 kiinteistöveroprosenttien käsittelyn yhteydessä. Muilta osin kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen asiassa.