

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistöverolakia. Vähimmäisveroprosentteja ehdotetaan korotettavaksi siten, että yleinen kiinteistöveroprosentti olisi 0,50—1,00 ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,22—0,50. Lisäksi esityksessä ehdotetaan, että kunta voisi määrätä erikseen rakentamattomalle rakennuspaikalle vähintään 1,00 prosentin ja enintään 3,00 prosentin suuruisen veroprosentin. Korkeampaa veroprosenttia sovellettaisiin asemakaavan mukaiseen, saman omistajan omistuksessa olevaan, rakentamattomaan, rakennuskelpoiseen rakennuspaikkaan.

Lisäksi ehdotetaan, että käytetyn ydinpolttoaineen loppusijoituslaitos rinnastetaan ydinvoimalaitokseen kiinteistöveroä määrättäessä. Niin ikään ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös vahvistetun kiinteistöveroprosentin ilmoittamisesta Verohallitukselle.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Muutettuja veroprosentteja sovellettaisiin ensimmäisen kerran määrättäessä kiinteistöveroprosentteja vuodelle 2000. Kunta voi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001.

---

**PERUSTELUT**

**1. Nykytila**

Kiinteistöverosta säädetään kiinteistöveroissa (654/1992). Kiinteistövero suoritetaan kiinteistön verotusarvon perusteella kiinteistön sijaintikunnalle. Vuonna 1999 kiinteistöveron tuotto on Verohallituksesta saadun ennakotiedon mukaan noin 3,2 miljardia markkaa, joka on noin 400 miljoonaa markkaa enemmän kuin edellisenä vuonna. Noustusta noin puolet johtuu kiinteistöveroprosenttien korotuksesta.

Kunnanvaltuusto määrää kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen kiinteistöverolaissa säädettyjen enimmäis- ja vähimmäisveroprosenttien rajoissa. Yleinen kiinteistöveroprosentti on vähintään 0,20 ja enintään 1,00. Vuonna 1999 ylintä yleistä kiinteistöveroprosenttia käyttää 5 ja alinta 11 kuntaa. Vuonna 1999 keskimääräinen yleinen veroprosentti kiinteistöjen verotusarvoilla painotettuna oli 0,65. Veroa arvioidaan vuonna 1999 kertyvän noin 1,9 miljardia markkaa kiinteistöistä, joihin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti on vähintään 0,10 ja enintään 0,50. Vuonna 1999 alinta veroprosenttia on käyttänyt 15 kuntaa. Ylintä veroprosenttia ei ole käyttänyt yksikään kunta. Korkein käytössä oleva vakituisten asuinrakennuksen veroprosentti on 0,40. Vuonna 1999 keskimääräinen veroprosentti asuinrakennusten verotusarvoilla painotettuna on 0,23. Vuonna 1999 vakituista asuinrakennuksista arvioidaan kertyvän veroa noin 950 miljoonaa markkaa. Vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkaan sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti voi olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti. Muista asuinrakennuksista kerättävän kiinteistöveron määrän arvioidaan olevan vuonna 1999 noin 200 miljoonaa markkaa.

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin myös voimalaitoksille. Voimalaitoksen rakennuksiin ja rakennelmiin sovellettava veroprosentti voi olla enintään 1,40 ja ydinvoimalaitoksiin kuuluvien rakennus-

ten ja rakennelmien veroprosentti enintään 2,20. Suurin osa voimalaitoskunnista ja molemmat ydinvoimalaitoskunnat käyttävät nykyisin korkeinta mahdollista veroprosenttia. Vuonna 1999 voimalaitosrakennuksista kertyvän kiinteistöveron arvioidaan olevan noin 105 miljoonaa markkaa ja ydinvoimalaitosrakennuksista noin 32 miljoonaa markkaa.

## 2. Ehdotetut muutokset

### 2.1. Kiinteistöveroprosentin alaraja

Kuntien peruspalvelujen turvaamiseksi ja kuntien keskimääräisen tuloveroprosentin nousun estämiseksi Paavo Lipposen II hallituksen hallitusohjelmassa sovittiin, että kuntien tulopohjaa vahvistetaan 1,1 miljardia markkaa vero- ja maksupoliittisin toimenpitein. Eräänä keinona tähän tavoitteeseen pääsemiseksi kiinteistöveron tuottoa nostetaan korottamalla kiinteistöveroprosentin alarajoja. Alarajan korottamisella voidaan tasoittaa eri kuntien välisiä kiinteistöveroprosentin eroja.

Yleisen kiinteistöveroprosentin alarajaan ehdotetaan tehtäväksi 0,30 prosenttiyksikön korotus 0,20 prosentista 0,50 prosenttiin. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin alarajaa ehdotetaan korotettavaksi 0,12 prosenttiyksiköllä 0,10 prosentista 0,22 prosenttiin. Asuinrakennusten osalta veroprosenttia ehdotetaan korotettavaksi suhteellisesti vähemmän muun muassa asumismenojen nousun hillitsemiseksi. Muiden asuinrakennusten veroprosentti voi jo nykyisinkin olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti, eikä siihen ehdoteta muutoksia.

Voimalaitosten veroprosentteja ei myöskään ehdoteta korotettaviksi, koska niitä korotettiin vuonna 1998 jo 0,40 prosenttiyksiköllä. Korotusmahdollisuus on myös käytetty useimmissa voimalaitoskunnissa.

### 2.2. Asuntorakentamiseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

#### Yleistä

Maan kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla on asuntotuotantoon soveliaan rakennusmaan tarve huomattava. Rakennusmaata ei tarvita ainoastaan asuntojen rakentamiseen vaan myös uusille asuinalueil-

le muuttavien asukkaiden tarvitsemien palvelujen ja virkistysalueiden järjestämiseen.

Rakentamista pyritään pääsääntöisesti edistämään kaavoituksella. Asemakaava voidaan laatia myös muun kuin kunnan omistamalle maalle. Maanomistaja ei ole kuitenkaan velvollinen rakentamaan kaavoitettua aluetta. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on kaavoitukseen ja kysyntään nähden huomattavan vähän tarjolla rakennuspaikkoja. Samanlaisesti asuntojen hintojen nousu on myös ollut merkittävää. Suunta on ollut sama myös muissa kasvukeskuksissa. Rakennuskelpoisten rakennuspaikkojen tarjonnan lisäämisen voidaan olettaa tasaavan myös voimakkaasta kysynnästä johtuvaa hintojen nousua.

Lakiehdotuksen tarkoituksena on, että rakennuskelpoisen asuntorakentamiseen kaavoitetun alueen omistajat ryhtyisivät joko itse rakentamaan tai luovuttamaan maan sellaisille, jotka ovat valmiit rakentamaan. Tätä varten ehdotetaan, että kunta voisi määrätä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeamman veroprosentin rakennuskelpoiselle, pääasiassa asuntorakentamiseen kaavoitetulle rakennuspaikalle.

Kunnan ei olisi pakko määrätä rakentamattomille rakennuspaikoille korkeampaa veroprosenttia. Siinä tapauksessa kiinteistölle määrätään kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin mukaisesti. Erikseen määrättävää rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia olisi tarkoituksenmukaista käyttää niissä kunnissa, joissa on huomattava asuntojen kysyntä ja joissa rakennuskelpoista rakennusmaata on merkittävästi muiden kuin kunnan omistuksessa. Esityksen tarkoituksena ei ole, että korkeampaa veroprosenttia käytettäisiin vain verotulojen lisäämisen vuoksi.

Kun kunta päättää käyttää korkeampaa veroprosenttia rakentamattomille tonteille, on syytä samalla selvittää kunnassa olevien kaavojen ajanmukaisuus. Vaikka korkeamman veroprosentin määrääminen on perusteltua kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta, voi kunnassa olla myös vanhentuneita kaava-alueita. Nämä alueet tulisi asettaa rakennuskieltoon, koska kaavan vanhentumisen vuoksi niitä ei mahdollisesti voida käyttää kaavan osoittamalla tavalla.

On perusteltua, että kunta, joka on uhrannut kaavoitukseen ja kunnallistekniikkaan varoja, voisi korkeammalla kiinteistöveroprosentilla vaikuttaa rakentamiseen. Jotta

korkeammalla kiinteistöveroprosentilla olisi toivottu vaikutus, sen tulisi olla tuntuvasti korkeampi kuin kunnassa käytetty yleinen kiinteistöveroprosentti. Toisaalta korkeampaa veroprosenttia harkittaessa on otettava huomioon myös ne yleisimmät syyt, miksi omistajat eivät ole myyneet tai rakentaneet. Kunta on voinut esimerkiksi kaavoittaa vanhoja asuinalueita tehokkaammaksi. Saatua rakennusoikeutta ei kuitenkaan haluta käyttää, koska alueella asuvat kiinteistöjen omistajat arvostavat asuinalueensa väljyyttä. Hintojen nousun odotuksen ohella monet rakennuspaikkojen omistajat usein varaavat rakennuspaikan lapsilleen. Erityisesti näissä tapauksissa korkeampi veroprosentti ei saisi johtaa liian ankaraan veroon.

Edellä olevan perusteella esitetään, että korotettu kiinteistöveroprosentti olisi vähintään 1,00 prosenttia ja enintään 3,00 prosenttia. Vero lasketaan rakennuspaikan edellisen vuoden verotusarvosta. Käytännössä rakentamattoman rakennuspaikan vähimmäisverotaso (1,00 %) olisi jo merkittävästi korkeampi kuin tällä hetkellä sovellettu yleisen kiinteistöveroprosentin verotusarvoilla painotettu keskiarvo (0,65 %).

#### Säännöksen soveltamisen määrittely

Asuntotarkoitukseen kaavoitettua maata on sellainen maa, joka kaavamerkinnöin ja -määräyksin on osoitettu asuntorakentamiseen. Näin myös silloin, kun aluetta voi käyttää osittain myös muuhun tarkoitukseen, kuten esimerkiksi liikerakentamiseen. Korkeamman veroprosentin soveltamisen edellytyksenä olisi, että rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) tulee voimaan vuoden 2000 alusta. Nykyisen rakennuslain (370/1958) mukaiset asemakaava ja rakennuskaava on yhdistetty uudessa laissa asemakaavaksi. Rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Siten tässä esityksessä asemakaavalla tarkoitetaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa että rakennuslain mukaista asemakaavaa. Esitys ei koske lomasatusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen edellytyksenä olisi, että

rakennuspaikalla asemakaava on ollut vähintään vuoden voimassa. Tällöin maanomistajalla on kohtuullisesti aikaa ryhtyä rakentamis- tai muihin toimenpiteisiin ennen kuin korkeampaa veroprosenttia käytettäisiin.

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa tai muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistörekisteriin. Laadittaessa asemakaavaa voimassa olevista kiinteistön rajoista ja omistussuhteista voidaan poiketa. Esityksen tavoitteiden saavuttamiseksi korkeampi kiinteistöveroprosentti tulisi voida määrätä myös sellaiselle maalle, jota ei vielä ole muodostettu erilliseksi kiinteistöksi, jos sille kuitenkin voitaisiin rakentaa kiinteistönomistajan omien toimenpiteiden perusteella kaavan mukaisesti.

Rakennuskortteleiden jakaminen tontteihin tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sitovalla tai ohjeellisella tonttijaolla. Molemmat ovat maankäytön muodostamisen perustana. Sitovaa tonttijakoa käytetään kaupungeissa ja muissa kaupunkimaisissa olosuhteissa. Valitsemalla sitovan tonttijakoon perustuvan järjestelmän kunta varmistaa maankäytön yksiköiden ja omistusyksiköiden yhtenäisyyden. Ohjeellista tonttijakoa käytetään lähinnä nykyisen rakennuskaava-alueen kaltaisilla alueilla. Rakennuslupa voidaan myöntää ohjeellisen tonttijaon mukaiselle rakennuspaikalle, jos se on saman omistajan omistuksessa tai hallinnassa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti koskisi kiinteistöä, joka on muodostettu hyväksytyyn tonttijaon mukaisesti ja merkitty kiinteistörekisteriin. Myös silloin kun rakennuspaikka on määritelty sitovan tonttijaon mukaisesti, rakennuspaikka voidaan pitää rakennuskelpoisena edellyttäen, että se on saman omistajan omistuksessa. Tällaiselle rakennuspaikalle ei myönnetä rakennuslupaa ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttirekisteriin merkitseminen edellyttää rakennuspaikan omistajan omia toimenpiteitä. Sitä vastoin ohjeellisen tonttijaon mukaiselle rakennuspaikalle, joka on saman omistajan omistuksessa, voidaan myöntää rakennuslupa. Niin ikään saman omistajan omistuksessa olevaa, asemakaavassa asuntorakentamiseen kaavoitettua korttelia voidaan tonttijaon olemassa olosta riippumatta pitää rakennuskelpoisena. Sitä vastoin korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koskisi rakennus-

paikan osia, jotka ovat eri omistajien omistuksessa.

Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. Jos rakennuspaikan omistaa kuolinpesä, se on siten saman omistajan omistuksessa. Niin ikään rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun osa siitä on omistajan toimesta perustetun yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa tai kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa. Tällä säännöksellä pyritään estämään veron välttämisyrittäminen omistusta haajuttamalla.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia ei voitaisi soveltaa sellaiseen rakennuspaikkaan, jolla on asuinkäytössä oleva asuinrakennus tai jolle on ryhdytty rakentamaan asuinrakennusta. Tällä säännöksellä esittäisiin se, että korkeamman kiinteistöveronprosentin vuoksi asuinrakennuksen omistaja joutuisi luopumaan asunnostaan. Korkeampaa veroprosenttia ei määrättäisi myöskään silloin, jos rakennusoikeutta sattuu olemaan jäljellä. Siten esimerkiksi jos omakotialue on kaavoitettu rivitaloalueeksi, korkeampaa kiinteistöveroprosenttia ei voitaisi määrätä niille rakennuspaikoille, joilla on käytössä oleva asuinrakennus.

Kiinteistövero määrätään sille, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Korkeampaa kiinteistöveroprosenttia ei sovellettaisi niihin rakennuspaikkoihin, joilla on aloitettu asuinrakennuksen rakentaminen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 72 §:n mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen edellytyksenä tulisi olla tietty kunnallistekninen valmius. Rakennuspaikalle tulisi olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vaatimus olisi sama kuin rakennusluvan myöntämisedellytys. Rakennuspaikan tulee myös olla liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Terveystieteasetuksen (1280/1994) 10 §:n mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen vesijohtoon ja viemäriin, jos vesijohto ja viemäri on enintään 20 metrin päässä tontin tai rakennuspaikan rajasta.

Kunta on velvollinen selvittämään näiden edellytysten olemassaolon.

Jos alueella on asemakaavan laatiminen tai muuttaminen vireillä, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon. Myös asemakaavassa on voitu kieltää uuden rakennuksen rakentaminen määräajaksi. Tämän vuoksi edellytykseksi ehdotetaan, ettei alueella ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa.

Uudistus edellyttää hallinnollisesti merkittävästi lisätyötä sekä kunnissa että verohallinnossa. Niin ikään kiinteistön omistajille on syytä varata aikaa ryhtyä toimenpiteisiin, ennen kuin rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään. Näiden syiden vuoksi ehdotetaan, että kunnanvaltuusto voisi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001.

Menettelyä koskevat säännökset

Kiinteistöverotus hoidetaan verohallinnossa nykyisin suurelta osin koneellisesti. Verohallinnon kiinteistötietokantaan päivitetään vuosittain rakennusten ja tonttien verotusarvojen laskentaperusteiden muutokset sekä kiinteistöveroprosenttien muutokset. Tämän jälkeen koneellisesti lasketaan ja määrätään uudet kiinteistöverot niiden kiinteistöjen osalta, joissa ei ole tapahtunut muutoksia.

Teknisesti nyt ehdotettu uudistus vaatii huomattavaa lisäpanostusta sekä kunnissa että verohallinnossa. Verohallinnon tiedossa ei ole veron edellytyksenä olevia kiinteistökohtaisia tietoja. Kunnalla nämä tiedot ovat olemassa, vaikkakaan eivät välttämättä samassa paikassa tai rekisterissä. On oletettavaa, että rakennuspaikan omistaja ottaa yhteyttä kuitenkin verotoimistoon, jolla ei ole samaa asiantuntemusta kaavoituksesta ja rakennuspaikan rakennuskelpoisuudesta kuin kunnalla, mikä hankaloittaa asian hoitamista.

Esityksessä ehdotetaan, että jos kunta määrää rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, se samalla myös selvittää ne rakennuspaikat, joihin sitä sovelletaan. Jos selvityksessä havaitaan, että kunnassa on myös vanhentuneita kaava-alueita, kunnan olisi syytä asettaa nämä rakennuskieltoon. Kunta ilmoittaa 12 a §:ssä tarkoitettujen rakennuspaikkojen tiedot vuosittain verovirastolle. Lisäksi kunta on velvollinen antamaan kaikki muut tiedot ja asiakirjat kuten kaava- ja muut kartat veroviranomaisille verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Ve-

rohallitus voisi antaa tarkempia määräyksiä niistä tiedoista, joita kunnan on ilmoitettava verovirastolle. Lisäksi verohallitus määräisi, milloin tiedot on viimeistään annettava. Niin ikään Verohallitus määräisi tietojen antamistavasta.

### Vapautus verosta

Nykyisin kunta voi myöntää kiinteistövero-rostta vapautusta samoilla perusteilla kuin tuloverotuksessa. Näissä perusteissa ei ole mainittu erityisinä huojenperusteina kunnasta, valtiosta tai muista kuin verovelvollisesta johtuvia syitä. Esimerkiksi rakennusluvan viivästyminen on voinut johtua kunnasta tai vaikkapa naapurin aiheuttomaksi katsotusta valituksesta. Korkeampi kiinteistövero voisi olla tämänkaltaisissa tilanteissa kohtuutonta. Verotuksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista suorittaa kohtuullisuuden arviointia, vaan vasta maksuunpanon jälkeen. Lain 37 §:ään ehdotetaan sen vuoksi lisättäväksi säännös, jonka mukaan kunta voi osittain tai kokonaan vapauttaa 12 a §:ssä tarkoitettua kiinteistöverosta, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.

### 2.3. Käytetyn ydinpolttoaineen loppusijoituslaitos

Ydinenergialaki (990/1987) edellyttää Suomessa syntyneiden ydinjätteiden loppusijoitusta Suomen maaperään. Suomen ydinvoimalaitoksissa syntyville keski- ja matala-aktiivisille jätteille on rakennettu loppusijoitusluolat voimalaitosten yhteyteen. Sen sijaan näiden voimalaitosten käytetyn ydinpolttoaineen käsittelyä ja loppusijoitusta varten on perustettava erillinen loppusijoituslaitos. Tätä tehtävää varten on perustettu Posiva Oy, jonka omistavat Teollisuuden Voima Oy ja Fortum Power and Heat (entinen Imatran Voima Oy).

Posiva Oy huolehtii käynnissä olevista käytetyn ydinpolttoaineen loppusijoitustutkimuksista sekä myöhemmin loppusijoituslaitoksen rakentamisesta ja käytöstä. Posiva Oy huolehtii myös loppusijoituslaitoksen sulke- misesta käytön jälkeen.

Posiva Oy on toukokuussa vuonna 1999 jättänyt valtioneuvostolle periaatepäätöshakemuksen käytetyn ydinpolttoaineen loppusijoitus-

laitoksen rakentamisesta Eurajoen Olkiluotoon. Mikäli valtioneuvosto ja eduskunta toteavat ydinenergialain mukaisessa käsittelyssä hankkeen yhteiskunnan kokonaisedun mukaiseksi, rakennettaisiin Olkiluotoon seuraavassa vaiheessa maanalaiset tutkimustilat. Tiloista käsin tehtäisiin tarkentavia tutkimuksia loppusijoituslaitosten rakentamista varten sekä varmennettaisiin ratkaisun turvallisuus. Maanalaisten tutkimustilojen rakentaminen on tarkoitus aloittaa muutaman vuoden kuluessa sijoituspaikan valinnasta.

Varsinaisen laitoksen rakentaminen ajoittuu 2010-luvulle, ja laitoksen käyttö on tarkoitus aloittaa vuonna 2020. Loppusijoituslaitoksen rakentaminen maksaa runsaat miljardi markkaa.

Koska keski- ja matala-aktiivisen jätteen loppusijoitusluolat sijaitsevat voimalaitosalueella, niihin voidaan lain 14 §:n nojalla soveltaa korotettua kiinteistöveroprosenttia. Sen sijaan on ollut epäselvyyttä siitä, mitä kiinteistöveroprosenttia käytetyn ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksen kiinteistöverotukseen sovelletaan. Sen vuoksi 14 §:ään ehdotetaan lisättäväksi ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksiin kuuluvia rakennuksia ja rakennelmia koskevat säännökset.

### 2.4. Kiinteistöveroprosentin ilmoittaminen Verohallitukselle

Kiinteistöverolaisissa ei ole säädetty, milloin kunnan on ilmoitettava Verohallitukselle kiinteistöveroprosenttien suuruus. Käytännössä kunnat ovat ilmoittaneet kiinteistöveroprosenttien määrän samalla kertaa kuin ne ilmoittavat verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 91 a §:n mukaisesti tuloveroprosentin Verohallitukselle. Kuitenkin eräät kunnat ovat tarkentaneet tai korjanneet erityisesti kiinteistöverolain 13 a §:ssä tarkoitettua yleishyödyllisen yhteisön (aikaisemmin yhdistys- ja seuratalon) kiinteistöveroprosenttia hyvinkin pitkän ajan kuluttua. Tämän vuoksi ehdotetaan kiinteistöverolakiin lisättäväksi säännös kiinteistöveroprosentin ilmoittamisesta. Säännöksen mukaan kiinteistöveroprosentit ilmoitettaisiin Verohallitukselle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä, eli asiassa noudatettaisiin samaa menettelyä kuin tuloveroprosentin ilmoittamisessa. Tämä merkitsisi sitä, että kunnan olisi määräajassa ilmoitettava sitovasti kiinteistöveroprosenttien suuruus. Verohallitus voisi myöntää määrä-

aikaan pidennystä. Tarvittaessa voitaisiin käyttää edellisen vuoden kiinteistöveroprosenttia, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia.

### 3. Esityksen vaikutukset

#### 3.1. Taloudelliset vaikutukset

##### Alarajan korotus

Kiinteistövero suoritetaan kunnille, joten esityksellä on vaikutuksia kuntien talouteen. Useimmilla kunnilla on mahdollisuus korottaa nykyisin käyttämiään kiinteistöveroprosentteja ja siten hankkia lisätuloja tulopohjaa vahvistamaan. Muutos velvoittaa kiinteistöveroprosentin muuttamiseen vain ne kunnat, joiden nykyiset veroprosentit alittavat ehdotetut uudet vähimmäisveroprosentit.

Jos kunnat tekevät veroprosentteihinsa vain pakolliset muutokset eli vain ne kunnat korottavat veroprosenttinsa ehdotettujen vähimmäisveroprosenttien tasolle, joiden nykyiset veroprosentit alittavat ehdotetut vähimmäisprosentit, kiinteistöveron tuotto kasvaa noin 95 miljoonaa markkaa. Vakituisten asuinrakennusten osuus noususta olisi noin 62 miljoonaa markkaa ja yleisen kiinteistöveroprosentin osuus noin 33 miljoonaa markkaa.

Vakituisten asuinrakennusten ja yleisen kiinteistöveroprosentin alarajan korotus aiheuttaa sen, että usean kunnan on nostettava nykyisiä veroprosentteja. Yleinen kiinteistöveroprosentti nousisi 163 kunnassa ja vakituisten asuinrakennuksen prosentti 201 kunnassa. Vähintään ehdotetun alarajan mukaisia prosentteja käyttävät kunnat voivat säilyttää nykyiset veroprosenttinsa. Koska enimmäisprosentit eivät ole yleensä käytössä, myös muut kunnat voivat nostaa tarvittaessa veroprosentteja.

Vaikka 163 kuntaa joutuu nostamaan yleistä kiinteistöveroprosenttia, ei nousu vaikuta kiinteistöveron kokonaistuottoon merkittävästi, koska nämä kunnat ovat yleensä sellaisia, joissa kiinteistöjen arvot eivät ole kovin korkeita. Lisäksi on huomattava, että vain 11 kunnassa joudutaan nostamaan yleistä kiinteistöveroprosenttia nyt ehdotettavan enimmäismäärän eli 0,30 prosenttiyksikköä. Pakollinen nousu jää 93 kunnassa enintään 0,10 prosenttiyksikköön.

Vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia joutuu korottamaan kaikkiaan

201 kuntaa. Näistä 15 kuntaa joutuu korottamaan enimmäismäärän. Kaikkiaan 102 kunnassa joudutaan korottamaan sekä yleistä kiinteistöveroprosenttia että vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Näistä viidessä kunnassa joudutaan korottamaan kumpaakin alarajan korotuksen enimmäismäärä. Jos myös muut kunnat nostaisivat yleistä kiinteistöveroprosenttia sekä vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia keskimäärin 0,1 prosenttiyksiköllä, kiinteistöveron tuoton voitaisiin arvioida nousevan noin 540 miljoonalla markalla.

Vaikutukset verotuottoon on arvioitu käytämällä vuoden 1998 verotusarvoja. Veroprosenttien keskimääräisessä muutoksessa vertailupohjana ovat vuodeksi 1999 määrätty kiinteistöveroprosentit. Ahvenanmaan kunnat eivät ole tarkastelussa mukana. Tämän esityksen liitteenä on vuonna 1999 sovellettavien kiinteistöveroprosenttien jakaumat.

Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen, jos kiinteistöä käytetään tulohankkimistoiminnassa, mikä pienentää hie-man tuloveron tuottoa eri veronsaajilla.

##### Rakentamaton rakennuspaikka

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin määrittämisellä on tarkoitus edistää kaavoitetun asuntorakennusmaan saamista asuntotuotannon käyttöön. Esityksen tarkoituksena ei ole, että korkeampaa veroprosenttia käytettäisiin kunnan verotulojen lisäämiseen. Korkeammalla kiinteistöveroprosentilla voitaisiin vaikuttaa rakennuskelpoisten rakennuspaikkojen tarjonnan lisääntymiseen merkittävästi valtakunnallisissa kasvukeskuksissa sekä niissä muissa alueellisissa keskuksissa, joissa on sisäistä muuttoliikettä ja sen myötä rakennuspaikkojen huomattavaa kysyntää. Toimenpiteellä on mahdollista Suomen Kuntaliiton arvion mukaan tuoda markkinoille useita tuhansia rakennuskelpoisia rakennuspaikkoja edellyttäen, että kunnat myös käyttävät tätä mahdollisuutta hyväkseen. Jo mahdollisuus, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti voidaan ottaa kunnassa käyttöön, saattaa osaltaan vaikuttaa omistajien halukkuuteen ryhtyä rakentamaan tai luovuttaa rakennuspaikan sellaiselle, jolla on aikomus rakentaa.

Tarkoituksena on, että ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto seuraavat korotetun kiinteistöverotuksen vaikutuksia.

### 3.2. Hallinnolliset vaikutukset

Rakentamattoman veroprosentin määrääminen aiheuttaa lisätyötä sekä kunnille että verohallinnolle. Kunnissa joudutaan rakennuspaikkakohtaisesti selvittämään 12 a §:n edellytykset. Työ joudutaan ilmeisesti tekemään suurelta osin manuaalisesti. Kunta ilmoittaa ainakin alkuvaiheessa tapauskohtaisesti tiedot lomakkeilla verovirastoon. Tietojen tarkistamisen ja tallentamisen lisäksi verovirastossa hoidetaan uudistuksen edellyttämä asiakaspalvelu. Niin ikään verohallinnossa joudutaan muuttamaan atk-järjestelmiä, jotta rakentamattomalle rakennuspaikalle määrättyä korkeampaa veroprosenttia voidaan soveltaa. Verohallinnossa uudistus edellyttää ainakin voimavarojen uudelleen kohdentamista. Kokonaisuutena uudistuksen toteuttaminen vaatii verohallinnossa useamman henkilötövuoden riippuen käyttöönnoton laajuudesta.

### 4. Asian valmistelu

Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti 31 päivänä elokuuta 1999 eräänä asuntopoliittisena toimenpiteenä, että kiinteistöverolain muuttamalla annetaan kunnille mahdollisuus ottaa käyttöön rakennuskelpoiselle, rakentamattomalle asuntotarkoitukseen kaavoitetulle maalle yleistä kiinteistöveroa korkeampi veroprosentti tai vaihtoehtoisesti otetaan käyttöön muu vastaavaan päämäärään johtava järjestelmä. Asiaa on selvittänyt epävirallinen työryhmä, jossa on ollut edustettuna valtiovarainministeriön, ympäristöministeriön, Suomen Kuntaliiton ja Verohallituksen edustajia. Työryhmä katsoi, että yksinomaan asuntopoliittisten tavoitteiden asettaminen kiinteistöverolle poikkeaa Suomessa voimassa olevasta kiinteistöverolain yleisistä periaatteista. Kuitenkin hallinnollisen tarkoituksenmukaisuuden vuoksi on perusteltua, että otetaan käyttöön korkeampi kiinteistöveroprosentti verrattuna vaihtoehtoon, että kunta

joutuisi itse määräämään ja kantamaan korkeampaa veroa vastaavan maksun. Kunnalla ei ole tähän tarkoitukseen valmista organisaatiota, vaikkakin asian vaatimat perustiedot ovat kunnan tiedossa. Työryhmän työn pohjalta esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä.

Muilta osin esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä.

### 5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen samalla kun se vahvistaa varainhoitovuoden veroäyrin hinnan. Kunnan tulee ilmoittaa Verohallitukselle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä tuloveroprosentin suuruus. Tähän määräaikaan Verohallitus voi myöntää pidennystä. Vastaavaa menettelyä ehdotetaan käytettäväksi myös kiinteistöveroprosenttien ilmoittamisessa. Koska kuntien on päätettävä kiinteistöveroprosenteista edellä mainitussa ajassa, olisi esitys käsiteltävä eduskunnassa niin hyvissä ajoin, että kunnat voivat määrätä kiinteistöveroprosentit lain mukaisesti.

### 6. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Muutettuja veroprosentteja sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuodelta 2000 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa. Kunnanvaltuusto voisi määrätä 12 a §:ssä tarkoitettun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelta 2001.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

# Laki

## kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 20 päivänä heinäkuuta 1992 annetun kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 14 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 476/1998, ja lisätään 11 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 476/1998, uusi 4 momentti, lakiin uusi 12 a ja 20 a § sekä 37 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1560/1995, uusi 2 momentti seuraavasti:

### 11 §

#### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin sikäli kuin 12—14 §:stä ei muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,50 ja enintään 1,00.

Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallitukselle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Verohallitus voi myöhentää ilmoituksen antamisen määräaika. Jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa edellisen vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia.

### 12 §

#### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,22 ja enintään 0,50.

### 12 a §

#### *Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,00 prosenttia ja enintään 3,00 prosenttia.

Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos

1) asemakaava on ollut voimassa vähin-

tään 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 rakennusasetuksen (895/1999) 72 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;

4) rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin terveydensuojelusetuksen (1280/1994) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla;

6) rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tai 58 §:n 4 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 omistajan toimesta perustetun 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.



Tämä pykälä ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

## 14 §

*Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 1,40. Ydinvoimalaitokseen ja ydinpoltoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluvien rakennuksien ja rakennelmien veroprosentiksi voidaan kuitenkin määrätä enintään 2,20.

## 20 a §

*Kunnan tiedonantovelvollisuus*

Kunta, joka määrää 12 a §:ssä tarkoitetun veroprosentin, selvittää samalla vuosittain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Ve-

rohallitus antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta.

## 37 §

*Verosta vapauttaminen ja veron suorittamisen lykkäys*

Kunta voi lisäksi osittain tai kokonaan vapauttaa 12 a §:n mukaan määrätystä kiinteistöverosta, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2000 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Kunnanvaltuusto voi määrätä 12 a §:ssä tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001.

Helsingissä 14 päivänä lokakuuta 1999

**Tasavallan Presidentti**

**MARTTI AHTISAARI**

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

## Laki

### kiinteistöverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 20 päivänä heinäkuuta 1992 annetun kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n 3 momentti, 12 §:n 1 momentti ja 14 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 476/1998, ja *lisätään* 11 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 476/1998, uusi 4 momentti, lakiin uusi 12 a ja 20 a § sekä 37 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1560/1995, uusi 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

#### 11 §

#### *Yleinen kiinteistöveroprosentti*

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin sikäli kuin 12—14 §:stä ei muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,20 ja enintään 1,00.

Kunnanvaltuuston määräämää *yleistä kiinteistöveroprosenttia* sovelletaan tämän lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin sikäli kuin 12—14 §:stä ei muuta johdu. Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi on määrättävä vähintään 0,50 ja enintään 1,00.

*Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallitukselle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17 päivänä. Verohallitus voi myöhentää ilmoituksen antamisen määräaika. Jos ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa edellisen vuoden kiinteistöveroprosentteja, kuitenkin vähintään alinta lain mukaista prosenttia.*

#### 12 §

#### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,10 ja enintään 0,50.

#### 12 §

#### *Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi vähintään 0,22 ja enintään 0,50.

#### 12 a §

#### *Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti*

*Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen 2 momentissa tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vä-*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

hintään 1,00 prosenttia ja enintään 3,00 prosenttia.

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 rakennusasetuksen (895/1999) 72 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;

4) rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin terveydenhoitoasetuksen (1280/1994) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla;

6) rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tai 58 §:n 4 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 omistajan toimesta perustetun 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.

Tämä pykälä ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 14 §

*Voimalaitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 1,40. Ydinvoimalaitokseen kuuluvien rakennuksien ja rakennelmien veroprosentiksi voidaan kuitenkin määrätä enintään 2,20.

## 14 §

*Eräiden laitosten veroprosentti*

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan voimalaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Täksi veroprosentiksi voidaan määrätä enintään 1,40. Ydinvoimalaitokseen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen kuuluvien rakennuksien ja rakennelmien veroprosentiksi voidaan kuitenkin määrätä enintään 2,20.

## 20 a §

*Kunnan tiedonantovelvollisuus*

Kunta, joka määrää 12 a §:ssä tarkoitetun veroprosentin, selvittää samalla vuosittain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Verohallitus antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta.

## 37 §

*Verosta vapauttaminen ja veron suorittamisen lykkäys*

Kunta voi lisäksi osittain tai kokonaan vapauttaa 12 a §:n mukaan määrätystä kiinteistöverosta, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta .

Tätä lakia sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2000 toimitettavassa kiinteistöverotuksessa.

Kunnanvaltuusto voi määrätä 12 a §:ssä tarkoitetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001.

## Vuonna 1999 sovellettavien kiinteistöveroprosenttien jakaumat



