

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat asuinrakennuspaikat Naantalissa vuonna 2025

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.02.2026 § 9

110/10.00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 10.11.2025 § 71 määrätä vuonna 2026 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- maapohjan kiinteistövero 1,3
- yleinen prosentti rakennusten osalta 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- voimalaitosten prosentti 3,00
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,35
- **rakentamaton rakennuspaikka 3,00**

Kiinteistöverolain (654/1992) 20 a §:n mukaan kunta, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, selvittää samalla vuosittain mainitun lain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1 - 7 mainitut edellytykset täyttyvät.

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua. Asemakaavalla tarkoitetaan sekä alueidenkäyttölain (132/1999) mukaista asemakaavaa että vanhan rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa.
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 tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Rakentamattomaksi rakennuspaikaksi katsotaan myös sellainen rakennuspaikka, jossa on käyttökelvoton asuinrakennus. Asuinkäytössä olevana rakennuksena pidetään toisaalta myös asuinkäytössä oleva vapaa-ajan rakennusta. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

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 §:ssä tarkoitetulla tavalla.
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 määräosaisessa yhteisomistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa myös silloin, kun sen omistaa kuolinpesä. 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 mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka

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.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa

Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla on selvitetty kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset yksityisten omistamat rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2026 on yhteensä 105 kappaletta (1.1.2025 105 kpl).

Tonttilistalle lisättiin 11 uutta tonttia tai rakennuspaikkaa seuraavin perustein:

- Kuusi tonttia, koska rakennuspaikalla ei ole vakituiseen asuinkäyttöön soveltuvaa rakennusta.
- Yksi tontti, koska kiinteistö muodostettiin erilliseksi rakennuspaikaksi menneen vuoden aikana.
- Kaksi tonttia, koska puuttuva kunnallistekniikka toteutettiin päättyneen vuoden aikana.
- Kaksi tonttia, koska tonttien rakennushanke ei ollut todellisuudessa käynnistynyt.

Tonttilistalta poistettiin 10 tonttia, koska rakentaminen käynnistyi näillä rakennuspaikoilla menneen vuoden aikana sekä yksi tontti, koska kaupunki osti kyseisen kiinteistön.

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on edellä mainittujen tonttien lisäksi kaupungin viime

vuosina luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäyttösopimuksia. Koska kaupunki on sopimusehdoissa tai päätöksellä määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroa määritellyn rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Tällaisia tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2025 oli noin 46 400 euroa.

Liitteinä listaus rakentamattomista asuinrakennuspaikoista ja rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen sijaintikartat.

Liitteet 1-6, elinvoimajaosto 2.2.2026

Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen Verohallinnolle

Verohallinnon 8.10.2019 antaman ohjeen mukaan (VH/3857/00.01.00/2019) Verohallinnolle ilmoitetaan vain muuttuneet tiedot kiinteistöverolain 12 a §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista. Poistettujen ja lisättyjen rakennuspaikkojen ohella ilmoitetaan muuttuneet kiinteistötunnukset, joita viime vuonna oli kolme kappaletta. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Tiedot ilmoitetaan sähköisesti käyttäen Ilmoitin.fi -palvelua.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedokseen.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.