

Lauri Levomäki

# Rakentamattomat rakennuspaikat Mäntsälän kunnassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

3.5.2018

Tekijä Otsikko	Lauri Levomäki Rakentamattomat rakennuspaikat Mäntsälän kunnassa
Sivumäärä Aika	32 sivua 3.5.2018
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Jaakko Sirkjärvi maankäyttöinsinööri Tommi Henriksson
<p>Tämän insinööriyön lähtökohtana oli selvittää Mäntsälän kunnan kiinteistöverotietojen ajantasaisuutta, johon rajaukseksi valikoitui rakentamattomat rakennuspaikat asemakaava-alueella. Työn alkupuolella kerrotaan kiinteistöverosta yleisemmin ja laeista sen taustalla, jonka jälkeen työ kohdistuu rakentamattomiin rakennuspaikkoihin ja niiden tutkimiseen Mäntsälän kunnassa.</p> <p>Työssä selvitetään välineitä rakentamattomien rakennuspaikkojen etsimiselle vaihe vaiheelta sekä tulosten vaikutusta kunnalle ja kuntalaisille. Tämän lisäksi työssä selvitetään, mistä osista rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero koostuu ja pohditaan sen rakennetta.</p> <p>Rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron ensisijainen tehtävä on saada rakentamattomat tontit rakennetuiksi. Mäntsälän kunnan strategiana on yhdyskuntarakenteen pitäminen eheänä ja sen tiivistäminen. Tutkimuksessa löytyi useampi rakentamaton rakennuspaikka Mäntsälän asemakaava-alueelta. Sen lisäksi, että korotetulla veroprosentilla saadaan luotua painetta tontin rakentamiselle, tuo se myös lisää verotuloja kunnalle ja saattaa tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista ajantasaisiksi.</p>	
Avainsanat	kiinteistövero, maapohjan kiinteistövero, rakentamaton rakennuspaikka, rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Author Title	Lauri Levomäki Unbuilt Plots in the Municipality of Mäntsälä
Number of Pages Date	32 pages 3 May 2018
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer Tommi Henriksson, Land Use Engineer
<p>The goal of the final year project was to find unbuilt plots in Mäntsälä, a municipality whose strategy includes encouraging new building in population centres, not scattered settlement. The law allows a municipality to charge an increased real estate tax for unbuilt plots in the city planned areas, and an aim was to find the plots that could be charged extra. The goal with this was, on one hand, to encourage the plot owner to build on the plot, and on the other hand, to collect more taxes. The search for unbuilt plots was made by using maps, the details of the Finnish tax administration and GIS software. It was also important to get the information up to date to ensure an equal treatment of all residents. The study found several such unbuilt plots.</p> <p>The final year project studied the real estate taxes in Finland, and discussed the increased real estate tax rate, especially in the municipality of Mäntsälä. The study also discussed what the increased real estate tax consists of. The thesis can be used as a tool to find unbuilt plots, and as a starting point when considering the consequences of unbuilt plots and their taxation to the municipality and the residents.</p>	
Keywords	real estate tax, land taxation, unbuilt plots, increased real estate tax for unbuilt plots

# Sisällys

## Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Kiinteistövero	2
2.1	Kiinteistöverolaki yleisesti	2
2.2	Kiinteistön määritelmä kiinteistöverolaissa	2
2.3	Rakennuksen ja rakennelman määritelmä kiinteistöverolaissa	3
2.4	Verovelvolliset	3
2.5	Verovapaat	4
2.6	Verojen määräytyminen ja veroprosentti	4
2.6.1	Yleinen kiinteistöveroprosentti	5
2.6.2	Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	5
2.6.3	Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	6
2.6.4	Muiden asuinrakennusten veroprosentti	7
2.6.5	Yleishyödyllisen yhteisön ja eräiden laitosten veroprosentti	7
3	Kiinteistön arvostaminen	8
3.1	Maapohjan arvostaminen	8
3.1.1	Rakennusmaan arvostaminen	8
3.1.2	Tonttihintakartat	9
3.2	Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen	10
4	Mäntsälän kunta	11
4.1	Mäntsälän kunta yleisesti	11
4.2	Mäntsälän maankäyttöpolitiikka	12
4.3	Mäntsälän kiinteistöverotus	13
4.3.1	Kiinteistöveroprosentit	13
4.3.2	Kiinteistöverotulot	14
5	Tutkimuksen lähtökohdat	15
5.1	Tutkittavat alueet ja rajaus	15
5.2	Kunnan tehtävät	16
5.3	Rakentamattoman rakennuspaikan tehtävät	17

6	Tutkimus	18
6.1	Työn kulku	18
6.1.1	Ensimmäinen vaihe: alueiden haravointi	18
6.1.2	Toinen vaihe: tarkistus FactaMap-ohjelmistolla	21
6.1.3	Kolmas vaihe: maastossa käynti	25
6.2	Havaintoja työmetodeista	25
6.3	Taloudelliset vaikutukset	26
6.3.1	Laskutavat	26
6.3.2	Tutkimuksessa löydetyt rakentamattomat rakennuspaikat	27
6.4	Verotus tulevaisuudessa	28
7	Yhteenveto	29
	Lähteet	30
	Kuvalähteet	32

## Lyhenteet

KTJ Kiihteistötietojärjestelmä

MAT Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet

VM Valtiovarainministeriö

VTT Valtion teknillinen tutkimuslaitos

## 1 Johdanto

Kiinteistövero määrättiin Suomessa vuodelta 2017 yhteensä 1794 miljoonaa euroa. Määrä kasvoi edellisvuodesta 7,1 %. Rakennuksien osuus kertyneistä veroista oli noin 73 % ja maapohjan 27 %. Keskimäärin henkilöasiakas maksoi kiinteistöveroä 285 euroa. Kolmannes veroista tulee Uudeltamaalta. [1]

Mäntsälän kunnan kiinteistöverotulot vuonna 2017 olivat yhteensä 6 875 792 euroa, josta maapohjien verot olivat yhteensä 2 240 817 euroa ja rakennuksien verot yhteensä 4 636 246 euroa. Rakentamattomien rakennuspaikkojen verot olivat 157 399 euroa. [2]

Mäntsälän kunnassa on ollut tarvetta päivittää ja selvittää, kuinka ajantasaisia kiinteistöverotiedot ovat. Tämä projekti rajattiin selvittämään rakentamattomia rakennuspaikkoja kunnan asemakaavoittamalla alueella. Kunnalla on tavoitteena yhdyskuntarakenteen eheänä pitäminen ja tiivistäminen. Rakentamattoman rakennuspaikan korotetulla verotuksella on mahdollista saada tontteja rakennetuksi, ja tämä on nähty yhtenä keinona yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen.

Työn tavoitteena oli selvittää kunnan rakentamattomien rakennuspaikkojen ajantasaisuus. Alkupuolella työtä kerrotaan kiinteistöverotuksesta yleisesti, minkä jälkeen siirrytään käsittelemään kiinteistöverotusta Mäntsälän kunnassa.

## 2 Kiinteistövero

### 2.1 Kiinteistöverolaki yleisesti

Kunnalle maksetaan vuosittain kiinteistöveroa. Kiinteistön arvon perusteella suoritettava maksu on säädetty kiinteistöverolaissa (20.7.1992/654). Kiinteistöveroa maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle. Verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa.

Kiinteistöihin rinnastetaan vuokramaalla olevat rakennukset sekä rakennelmat. Näiden lisäksi kiinteistöverotuksessa kiinteistöihin rinnastetaan erottamattomat määräalat ja rakennusmaa, joka kuuluu yhteisalueeseen tai yhteismetsään. Verovapaita ovat muun muassa metsät, maatalousmaa, vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit ja hautausmaat. Kunta ei maksa veroa omistamastaan kiinteistöstä oman kuntansa alueella. [3; 4]

### 2.2 Kiinteistön määritelmä kiinteistöverolaissa

Kiinteistö on määritelty kiinteistöverolaissa (L 654/1992, 2 §). Kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa tai muuta itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai tulisi merkitä kiinteistörekisteriin. [3]

Kiinteistörekisterilain perusteella (L 559/1995, 2 §) kiinteistörekisteriin merkitään [5]

- tilat
- tontit
- yleiset alueet
- valtion metsämaat
- valtion omistamalle alueelle perustetut luonnosuojelualueet
- lunastuksen perusteella erotetut alueet
- yleisiin tarpeisiin erotetut alueet
- erilliset vesijätöt
- yleiset vesialueet

### 2.3 Rakennuksen ja rakennelman määritelmä kiinteistöverolaissa

Pääsääntöisesti verotus koskee kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia – niin rakennettuja kuin keskeneräisiä. Rakennuksen ja rakennelman määritelmää ei ole suoraan kirjattu kiinteistöverolakiin. Verotuskäytännössä on verotettu sillä periaatteella, että rakennus tai rakennelma on kiinteä tai paikallaan pysyväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Se vastaa pääasiassa maankäyttö- ja rakennuslain määritelmää. [5]

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan (L 812/2017, 113 §) rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Ominaisuuksiensa vuoksi se edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin lain tavoitteisiin liittyvistä syistä. [6]

Esimerkiksi silta, autokatos, polttoaineen jakelukatos ja katsomo määritellään kiinteistöverolain mukaan rakennelmaksi, toisin kuin esimerkiksi vapaa-ajan asunnon uima- tai venelaituri [4].

### 2.4 Verovelvolliset

Pääperiaatteen mukaan verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa. Maapohjan ja rakennuksen kuuluessa eri omistajalle, niistä suoritetaan verot erikseen — maapohjan osalta maksun suorittaa maapohjan omistaja ja rakennuksen tai rakennelmien osalta sen omistaja. Jos kiinteistö omistetaan määräosin, suoritetaan verot osuuksien mukaan. Muita verovelvollisia ovat muun muassa omistajan veroinen haltija, jolla yleensä tarkoitetaan sitä, kenellä on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön. Maanvuokralainen ei ole verovelvollinen, sillä heidän oikeutensa ei ole pysyvä. Verot maksetaan siitä osasta, jolle omistus- tai hallintaoikeus on. Kuolinpesän kiinteistöstä verovelvollinen on kuolinpesä. [4]

## 2.5 Verovapaat

Verovapaita kiinteistöjä ovat muun muassa

- maatala
- metsät ja maatalousmaa
- ainemaan ottoalueet
- vesialueet
- yleiset tiet, kadut, torit ja hautausmaat
- luonnonsuojelualueet, ulkoilu- ja virkistysalueet sekä puistot
- autiokirkot, linnat, linnoitukset ja luostarit
- kunnan omat kiinteistöt oman kuntansa alueella
- aluevalvontaan ja puolustuslaitoksen tarpeisiin käytetyt kiinteistöt.

Maatilaan kuuluva alue, joka on varattu asemakaavassa rakennusmaaksi, kuuluu arvostamislain mukaan kiinteistöveron piiriin ja luetaan kiinteistöveronalaiseksi rakennusmaaksi. Alueelle määrätään vero riippumatta siitä, onko se metsää tai sitä käytettäisiin maatalousmaana. Yleisesti alle kahden hehtaarin kiinteistöjä ei luokitella maatilaksi, mutta pinta-ala sinänsä ei ole ratkaiseva tekijä. Yleiskaavassa ja ranta-asemakaavassa rakennusmaaksi varattu alue katsotaan lain mukaan veronalaiseksi rakennusmaaksi siitä hetkestä lähtien, kun kiinteistön omistaja on aloittanut tonttien myynnin. Lisäksi jäljelle jääneen maan tulee olla rakennusmaaksi kelpaavaa. [3 ;4 ;7]

## 2.6 Verojen määräytyminen ja veroprosentti

Kunnat määräävät vuosittain etukäteen kiinteistöveroprosentin tiettyinä prosentteina kiinteistön osien verotusarvoista. Prosentit ilmoitetaan lain mukaan (KiVL 11.2 §) verohallinnolle viimeistään edellisvuoden 17. marraskuuta. Tarvittaessa tästä voidaan joustaa. Jos kunta ei ilmoita veroprosentteja, määrätään kiinteistöveroprosentit edellisen vuoden perusteella. Kiinteistöveroprosenttien suuruudet määrätään samalla, kun kunnanvaltuusto vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin.

Kunnat laativat vähintään kaksi kiinteistöveroprosenttia: yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituiseen asumiseen käytettäviin rakennuksiin sovellettavan veroprosentin. Nämä voivat olla myös saman suuruiset. [4]

#### 2.6.1 Yleinen kiinteistöveroprosentti

Yleinen kiinteistöveroprosentti on vähintään 0,93 ja enintään 2,00 kiinteistön verotusarvosta. Sitä sovelletaan kaikkiin maapohjiin paitsi niihin, joihin sovelletaan yleishyödyllisten yhteisöjen veroprosenttia. Sitä sovelletaan myös rakennuksiin ja rakennelmiin, joille ei ole erikseen määritelty omaa veroprosenttia. Näitä ovat muun muassa julkiset rakennukset, sairaalat ja maatalouden tuotantorakennukset. (L 724/2017, 11 §). [3; 4]

#### 2.6.2 Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti

Kunnan valtuusto määrää pääasiassa vakituiseen asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin veroprosentiksi vähintään 0,41 ja enintään 1,00 (L 724/2017, 12 §) [3].

Vakituista asumista voi olla toisinaan vaikea määritellä. Ratkaisevaa on, onko rakennus ollut vakituksessa käytössä kalenterivuoden alussa ja onko siellä kotikuntalain mukaista asumista. Vakituksena asumisen rakennus voidaan myös määritellä sen perusteella, pidetäänkö sitä tuloverotuksessa vakituksena asuntona. Sillä ei ole merkitystä, kuka rakennuksessa asuu, eikä sillä, onko se asuttu. Jos rakennuksella ei ole muuta käyttötarkoitusta ja se on pääosin tarkoitettu asumiseen, se luokitellaan vakituiseksi asuinrakennukseksi. Veroprosenttia sovelletaan myös rakennuksen pihapiirissä oleviin rakennuksiin kuten sauna- ja autotallirakennuksiin. [4]

### 2.6.3 Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Erikseen voidaan määrätä kiinteistöveroprosentti rakentamattomalle rakennuspaikalle. Veroprosentti on vähintään 2,00 ja enintään 6,00 (L 970/2016, 12 a §). [3] Veroa ei ole pakko määrätä – tällöin kiinteistöä verotetaan yleisellä kiinteistöveroprosentilla.

Veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan seuraavissa tapauksissa:

- asemakaava ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua
- asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet kaavoitettu asuintarkoitukseen
- rakennuspaikalla ei asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta eikä ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sen järjestämiseen. Tien tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 135 määritelmä käyttökelpoisesta pääsytiestä.
- rakennuspaikka liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolaki (L 681/2014, 10 §) määrää, että kiinteistö, joka on vesihuoltolaitoksen piirissä, tulee liittää laitoksen vesijohtoon ja sadevesiviemäriin.
- rakennuspaikalla ei ole rakennuskieltoa
- rakennuspaikka saman omistajan omistuksessa. Tämä toteutuu esimerkiksi, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai se on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa.

Asemakaavan mukaisella rakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan

- asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkattua tonttia tai muuta rakennuspaikkaa
- asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa
- asemakaavan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa.

Laki ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja (L 970/2016, 12 a §).

Kiinteistöverolain pykälän 12b mukaan Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnissa on määrättävä veroprosentti myös rakentamattomille

rakennuspaikoille. Se tulee olla vähintään 3,00 prosenttiyksikköä suurempi kuin rakennetuille rakennuspaikoille, mutta veroprosentti saa olla korkeintaan 6,00 (L 970/2016, 12 b §). [3]

#### 2.6.4 Muiden asuinrakennusten veroprosentti

Veroprosentti määrätään erikseen rakennuksille, jos niiden pinta-alasta yli puolta käytetään muuhun kuin vakituiseen asumiseen. Kunnanvaltuusto määrää veroprosentiksi vähintään 0,93 ja enintään 2,00.

Muiden asuinrakennusten veroprosenttia sovelletaan muun muassa kesämökkeihin, siirtolapuutarhamökkeihin, lomaosakeyhtiöihin, yrityksen virkistyskäyttöön tarkoitettuihin asuinrakennuksiin, vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin ja näihin liittyviin autotalli- sekä talousrakennuksiin. Veroprosenttia ei sovelleta majoitusliikkeisiin kuuluviin rakennuksiin kuten hotelleihin, eikä yksinomaan maataloustoiminnan yhteydessä toimivassa majoituksessa. Näihin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Muiden asuinrakennusten veroprosenttia sovelletaan myös rakenteilla oleviin rakennuksiin. [4]

#### 2.6.5 Yleishyödyllisen yhteisön ja eräiden laitosten veroprosentti

Kunta voi määrätä yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja maapohjan kiinteistöveroprosentin normaali alemmaksi, kun rakennus on yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Maapohjalla tulee olla rakennuksia (L 476/1998, 13 a §). Tämä määrätään tuloverolaissa. Tällaisia ovat esimerkiksi koulut, kirkot, kirjastot ja valtion virastot. Tämä prosentti voi olla myös 0,00.

Voimalaitokseen ja ydinpolttoaineiden loppusijoituslaitokseen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin voidaan määrätä veroprosentti erikseen. Laki ei koske maapohjaa. Kunnanvaltuusto voi määrätä eräiden laitosten veroprosentiksi enintään 3,10 (L 1291/2015, 14 §). [3; 4]

### 3 Kiinteistön arvostaminen

Kiinteistöverot suoritetaan kiinteistön arvon perusteella. Kiinteistöverolaissa (L 811/2013, 15 §) kiinteistöjen arvostamisen pohjalla toimii laki varojen arvostamisesta verotuksessa ja sen luku viisi (L 1142/2005). Kiinteistön arvo on määrättävä erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Arvot lasketaan määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta.

Verohallinto ja VTT laativat vuosittain yhteistyössä kuntakohtaiset tonttintahintakartat ja arviointiohjeet, jotka toimitetaan kunnille. [4; 7]

#### 3.1 Maapohjan arvostaminen

Maapohjan verotusarvoa määrättäessä otetaan huomioon kiinteistön

- käyttötarkoitus
- maanpäällinen ja maanalainen rakennusoikeus
- sijainti ja liikenneyhteydet
- sopivuus rakennustarkoituksiin
- kunnallisteknisten töiden valmiusaste
- ja laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä vapaassa kaupassa normaaleissa olosuhteissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso paikkakunnalla. [4]

##### 3.1.1 Rakennusmaan arvostaminen

Kuntakohtaiset arviointiohjeet on laadittu vuonna 1993, kun VTT selvitti käyvän arvon rakennusmaalle koko maassa ja Verohallinto antoi päätöksensä kuntakohtaisista arviointimenetelmistä sen perusteella. Ohjeita on tämän jälkeen arvioitu usein, jotta ne pysyisivät ajan tasalla yleisen hintakehityksen suhteen. Vuonna 2005—2006 laadittiin hintaselvitys isoimpien kaskukeskusten ja ympäryskuntien rakennusmaalle. Tämä on viimeisin iso päivitys tonttintahintakarttoihin ja arviointiohjeisiin. [8]

Mikäli rakennusmaalle ei ole määritelty tonttihakartassa arvoa tai arviointiohjetta, lasketaan arvo soveltaen vastaavanlaisen alueen kuntakohtaista arviointiohjetta tai tonttihakarttaa. Kuntakohtaisia perushintoja käytetään haja-asutusalueella. Esimerkiksi ranta-alueet arvioidaan kuitenkin arvokkaammiksi. Arvot voivat vaihdella myös ranta-alueittain. [8]

Verohallinto antaa vuosittain päätöksen rakennusmaan laskentaperusteista. Se voi rajoittaa rakennusmaan verotusarvojen laskentaperusteiden muutoksista koituvaa verojen nousua arvostamislain perusteella viisi (L 1142/2005 29 §). Vuonna 2017 tavoitearvoksi annettiin 75 % aluehinnasta. Rakennusmaan arvo on vähintään 0,75 €/m<sup>2</sup> (aluehinta 1,00 €/m<sup>2</sup>) ja enintään tavoitearvo. Korotusta verotusarvoihin ei voida tehdä ilman arviointiohjeiden muutosta, vaikka yleinen hintakehitys olisi noussut. [8]

### 3.1.2 Tonttihakartat

Kunnille laaditaan tonttihakartat. Asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset luokitellaan erikseen ja niille annetaan yksikköhinnat. Nämä annetaan joko rakennusoikeuden kerrosneliometriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliometriä kohti. Usein omakoti-, teollisuus- ja huoltoasematontit annetaan pinta-alan neliometriä kohti, kun taas asuinkerrostalo-, myymälä- ja toimistorakennusten rakennuspaikat annetaan kerrosneliometriä kohti. Yksikköhinnat annetaan aluekohtaisesti ja niitä kutsutaan aluehinnoiksi. [8]

### 3.2 Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen

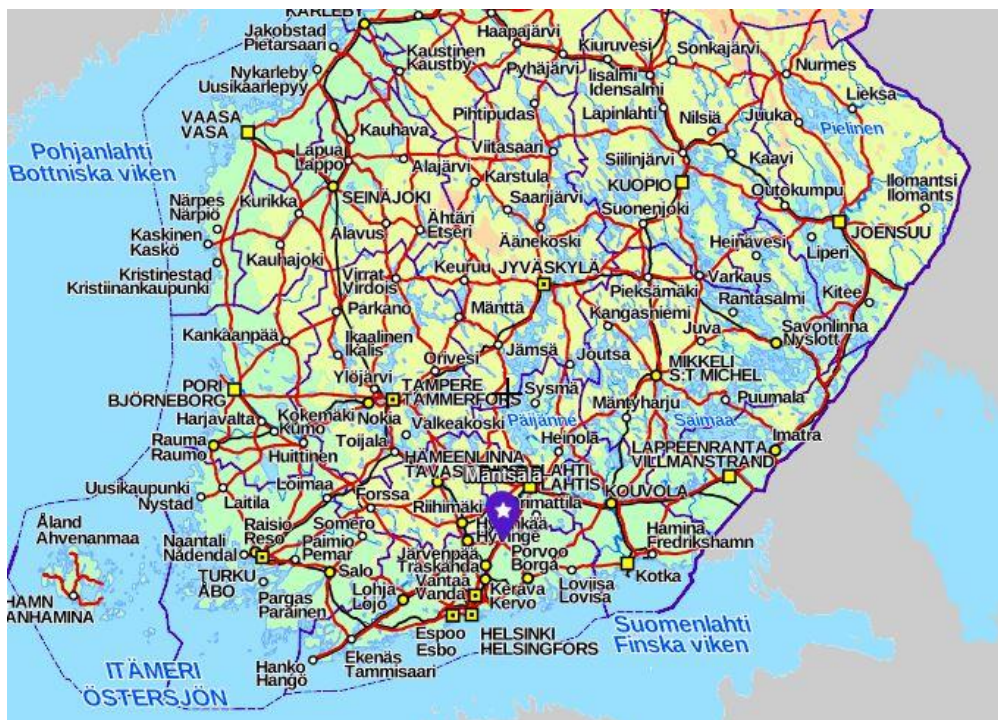
Rakennuksien ja rakennelmien osalta verotusarvo määritellään kaavamaisesti jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävien ikäalennusten mukaisesti. VM antaa vuosittain tarkemman määräyksen jälleenhankinta-arvon perusteista. Rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa, eikä siinä oteta huomioon alueellisia eroja, toisin kuin maapohjan arvostamisessa. Samoja periaatteita sovelletaan myös maatilalla olevaan asuinrakennukseen. Rakennuksen ollessa sen laatuinen, ettei siihen voida kohdistaa tyyppikohtaisia arvoja, on jälleenhankinta-arvo 75 prosenttia vastaavan rakennuksen rakennuskustannuksista.

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan arvioitavaa rakennusta vastaavan uuden rakennuksen arvonlisäverottomia rakennuskustannuksia. Eri rakennustyypeille on määritelty omat arvot. Vuotuiset ikäalennukset on jaettu eriarvoisiksi muun muassa käyttötarkoitusten ja rakennusmateriaalien mukaan seuraavasti:

- puinen asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus, 1,25 prosenttia, ja vastaava kivinen, 1 prosenttia
- puinen myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema, 5 prosenttia, ja vastaava kivinen, 4 prosenttia
- varasto- ja muu rakennelma, 10 prosenttia
- vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma, 1 prosentti
- välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma, 2,5 prosenttia
- tuulivoimalaitokseen kuuluva rakennus ja rakennelma, 2,5 prosenttia.

Mikäli rakennus on esimerkiksi vaurioitunut ja menettänyt suhteessa enemmän arvoa ikäänsä nähden, se otetaan huomioon vähentämällä jälleenhankinta-arvoa vastaavalla määrällä. Jos sille on suoritettu merkittäviä kunnossapitotöitä, voidaan ikäalennusta alentaa. [7; 8]

## 4 Mäntsälän kunta



Kuva 1. Mäntsälän kunnan sijainti [24].

### 4.1 Mäntsälän kunta yleisesti

Mäntsälän kunta on perustettu vuonna 1585, ja sijaitsee Uudenmaan maakunnassa noin 60 kilometriä Helsingistä (kuva 1). Mäntsälä on pinta-alaltaan 596,11 km<sup>2</sup>, ja väestömäärä vuonna 2016 oli 20 853. Sen yhdyskuntarakenne koostuu vahvasta kirkonkylän taajama-alueesta ja laajasta kylien verkostosta (kuva 2). Kunnan vetovoimatekijöihin kuuluvat hyvä logistinen sijainti ja seudullisesti edullinen kiinteistöjen ja rakentamisen hintataso. [9; 10]



Kuva 2. Mäntsälän kunnan kirkonkylä ja muut kylät [25].

#### 4.2 Mäntsälän maankäyttöpolitiikka

Mäntsälän kunta on hyväksynyt vuonna 2011 Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet (MAT), joka ohjaa kunnan maankäyttöä vuoteen 2035. Strategiassa on painotettu asukkaiden, palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteiden yhteyteen. Mäntsälän kunta pyrkii pitämään yhteiskuntarakenteen eheänä ja tiiviinä. Kehitettävät alueet ovat kirkonkylä ja muut kylät (kuva 2). Ratkaisulla halutaan turvata alueiden elinvoima ja niitä kehitetään asemakaava-alueiden täydennysrakentamisella, yleiskaavoituksella, rakennusmahdollisuuksien lisäämisellä niiden mitoitusta kasvattamalla ja kyläalueiden suosimisella haja-asutusalueiden sijaan suunnittelutarvehankinnassa. Mäntsälän linjaus vuosille 2011—2020 on *eheyttä* ja vuosille 2020—2035 *täydennä*

Kunta on tehnyt linjauksen, että kehitettävät ja kaavoitettavat alueet ovat kunnan omistuksessa. Alueidenkäytön tavoitteissa on linjattu, että määritellään ennakoivasti tulevat asemakaava-alueet, ja kunta pyrkii hankkimaan raakamaata ennakoivasti. Ensimmäinen kaava tehdään aina omalle maalle, ja jos kaavamuutoksille ilmenee tarvetta, tehdään maankäyttösopimuksia tapauskohtaisesti harkinnan mukaan. Maankäyttösopimuksissa

maksetaan puolet arvonnoususta sopimuskorvauksena. Kaikki kunnan asemakaavat ovat lainvoimaisia mutta ohjeellisia. [10; 11]

#### 4.3 Mäntsälän kiinteistöverotus

##### 4.3.1 Kiinteistöveroprosentit

Mäntsälän kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2018 on 1,3 prosenttia ja vakituinen asuinrakennuksen veroprosentti on 0,60 prosenttia (taulukko 1).

Taulukko 1. Mäntsälän kunnan kiinteistöveroprosentit vuodelle 2017 [9].

Yleinen	1,30
Vakituinen asunto	0,60
Muut asuinrakennukset	1,20

Mäntsälän kunnan kiinteistöverotus on linjassa sen naapurikuntien kanssa. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti on kolme prosenttiyksikköä suurempi kuin yleinen kiinteistöveroprosentti (taulukko 2).

Taulukko 2. Mäntsälän kunnan kiinteistöveroprosentit vertailussa naapurikuntien kanssa [12].

Kunta	Asukasmäärä	Yleinen kiinteistövero %	Vakituinen asuinrakennus %	Muu kuin vakituinen asuinrakennus %	Rakentamattoman rakennuspaikka %
Mäntsälä	20 853	1,3	0,6	1,2	4,3
Kärkölä	4 540	1,35	0,6	1,2	4,35
Orimattila	16 279	1,1	0,5	1,1	3
Pukkila	1 988	1,15	0,65	1,25	3
Askola	5 046	1,1	0,7	1,5	5
Pornainen	5 108	1	0,5	1	4
Sipoo	19 922	1	0,5	1,1	5
Järvenpää	41 529	1,35	0,55	1,15	4,35
Tuusula	38 588	0,93	0,41	0,93	3,93
Hyvinkää	46 596	1,3	0,45	1,05	4,3
Hausjärvi	8 641	1,25	0,45	1,05	4
<b>Keskiarvo</b>		1,17	0,54	1,14	4,11

#### 4.3.2 Kiinteistöverotulot

Mäntsälän kunta peri kiinteistöveroja vuonna 2017 yhteensä 6 875 792 euroa, joista maapohjien verot olivat yhteensä 2 240 817 euroa ja rakennuksien verot yhteensä 4 636 246 euroa. Rakentamattomien rakennuspaikkojen verot olivat 157 399 euroa (taulukko 3).

Taulukko 3. Mäntsälän kunnan kiinteistöverotulot vuodelta 2017 [2].

<b>Mäntsälän laskennalliset kiinteistöverot vuonna 2017 (€)</b>	
<b>Kiinteistöverot yhteensä</b>	<b>6 877 063</b>
<b>Rakennuksien verot yhteensä</b>	<b>4 636 246</b>
Vakituinen asuinrakennus	2 738 570
Muu kuin vakituinen asuinrakennus	175 489
Muut rakennukset	1 722 187
<b>Maapohjat yhteensä</b>	<b>2 240 817</b>
Yleinen maapohjan kiinteistöveroprosentti	2 073 593
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	157 399
Muut maapohjan verot (maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten rakennuspaikat)	9 825
<b>Maksuunpannut verot yhteensä</b>	<b>6 875 792</b>

Laskennallinen ja maksuunpantu kiinteistövero eroaa toisistaan, koska kiinteistövero ei panna maksuun, jos se on alle 17 euroa. Täten maksuunpantu kiinteistövero on laskennallista hieman pienempi. Eroja voi syntyä, mikäli maapohjan tai sen rakennuksien tiedot on lakkautettu edellisvuoden viimeiselle päivälle, jolloin ne siirtyvät virheellisesti myös seuraavan vuoden laskennallisiin tilastoihin. [1]

## 5 Tutkimuksen lähtökohdat

### 5.1 Tutkittavat alueet ja rajaus

Selvityksen kohteiksi rajattiin rakentamattomat rakennuspaikat asemakaava-alueella. Kunta voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen korkeamman veroprosentin [13]. Mäntsälän kunnan korotettu veroprosentti on tällä hetkellä 4,3. Mäntsälän kunnassa on asemakaavoitettu kirkonkylä eli keskusta-alue (kuva 3) ja Hyökännummen kasvavaa aluetta (kuva 4), joka sijaitsee Tuusulan rajalla noin 15 kilometriä Kirkonkylästä etelään.



Kuva 3. Kirkonkylän asemakaava-alue [26].



Kuva 4. Hyökännummen asemakaava-alue [27]

## 5.2 Kunnan tehtävät

Kunnan vastuulla on selvittää rakentamattomat rakennuspaikat ja ilmoittaa ne verottajalle, jos niille on määrätty korotettu veroprosentti. Verottajalle tulee selvittää [13]

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö ja kaavan mukainen käyttötarkoitus
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus

Tarvittaessa lisätieto-kenttään merkitään muun muassa tieto rakennuspaikalla olevasta autotalosta sekä onko osa tontista mahdollisesti verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön, muun yhteisön tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa [13].

Jos rakennuspaikka poistuu verotuksen piiristä, ilmoitetaan verottajalle

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus

Tiedot vuoden kiinteistöverotusta varten annetaan Verohallinnolle viimeistään tammi-kuun loppuun mennessä. Tiedot toimitetaan sähköisesti excel-taulukkona. Excel-pohjia löytyy Verottajan sivuilta. [13;14]

### 5.3 Rakentamattoman rakennuspaikan tehtävät

Kunnilla on ollut mahdollisuus käyttää rakentamattoman rakennuspaikan korotettua veroprosenttia vuoden 2011 kiinteistöverotuksesta lähtien. Rakentamattomien rakennuspaikkojen verotuksella on pyritty saamaan asemakaavoitetut rakentamattomat tontit rakennetuiksi ja siten pitämään yhdyskuntarakenne eheänä. Rakentamattomilla tonteilla on kunnallistaloudellisia vaikutuksia: maanhankinta kaavoitetulla alueella, infran ja palveluiden rakentaminen ja ylläpito sekä kaavan laatiminen tuottavat kuluja kunnalle. Rakentamattoman rakennuspaikan verotus antaa kunnalle mahdollisuuden luoda painetta tonttien rakentamiseksi. On nähty, että korotetulla verotuksella on ollut positiivisia vaikutuksia tonttien saattamisessa asuinkäyttöön. [15]

Verotuksessa rakentamattoman rakennuspaikan rakentamisen katsotaan alkaneen, kun perustuksen valutyöt tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentaminen on aloitettu [13].

## 6 Tutkimus

### 6.1 Työn kulku

#### 6.1.1 Ensimmäinen vaihe: alueiden haravointi

Työn ensimmäinen vaihe suoritettiin käyttämällä Mäntsälän kunnan karttapalvelua (kuva 5), Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelua (kuva 6), Googlen satelliittikuvia (kuva 7) ja Verohallinnon excel-dokumenttia (kuva 8). Prosessi eteni siten, että ensiksi tutkittiin kunnan karttapalvelusta asemakaava-alueita ortoilmakuvien kanssa. Tyhjän tontin löytyessä vertailtiin sitä Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta löytyvien Kiinteistötietojärjestelmän tietojen kanssa. Palvelusta löytyvät kiinteistörajat sekä kiinteistötunnukset, joiden avulla havaitaan Verohallinnon excel-taulukosta mahdolliset virheet. Googlen karttapalvelun satelliittikuvat osoittautuivat hyväksi apuvälineeksi niiden ajantasaisuuden vuoksi.



Kuva 5. Kuvakaappaus Mäntsälän karttapalvelusta, jossa tasoina päällekkäin ilmakehu ja asemakaava. Kuvassa kaksi rakentamatonta tonttia.

Kun epäselvyyttä ilmenee, siirrytään tarkastelemaan Kiinteistötietopalvelua (kuva 6), josta katsotaan, millä kiinteistöllä tontti sijaitsee ja selvitetään kiinteistönnumero. Myös mahdolliset uudet rakennukset voivat käydä ilmi.



Kuva 6. Kuvakaappaus Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta [28]. Palvelusta selviää kiinteistön numero sekä se, että tonteille ei ole merkitty rakennuksia palveluun.

Rakentamattoman rakennuspaikan voi tarkistaa myös Googlen ajantasaisista satelliittikuvista (kuva 7).



Kuva 7. Kuvakaappaus Googlen satelliittikuvasta, jota on myös mahdollista käyttää apuvälineenä työprosessissa [29].

Seuraavaksi siirrytään tarkastelemaan Verohallinnon excel-taulukkoa (kuva 8) saadun kiinteistötunnuksen avulla. Luettelossa merkintä M tarkoittaa maapohjaa ja merkintä R tarkoittaa rakennusta. Z-sarakkeesta selviää, että korotettua kiinteistöveroä ei makseta. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero merkitään taulukkoon numerolla 7.

	A	B	C	D	E	F	G	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	
	Kiinteistötunnus	Määräaikatunnus	Kiinteistösaraku	Vuokraaluetunnus	Sijaintikunnan numero	Sijaintikunnan nimi	M	Hintakartta-alue	Hinta-aluenumero	Alennuskava	Aluehinta	Verovuoden hinta	Verotusarvo	Maapohjan kokonaispinta-ala	Maapohjan käyttötarkoitus	Vesivoiman avo	Vesivoiman kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen verotusarvo	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	Maatalouden tuotantorakennuksen kiinteistövero	
1	8473/505-407-0008-0344-2	0	1	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1688738	21954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8474/505-407-0008-0344-2	0	1	0	505	Mäntsälä/R		0	530	156	8593985	51564	1	1	1	1									
	8475/505-407-0008-0344-2	0	1	0	505	Mäntsälä/R		0	0	18	635776	3815					1								
	8476/505-407-0008-0345-3	0	1	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	100	750	72825	947	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8477/505-407-0008-0345-3	0	2	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1778625	23122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8478/505-407-0008-0345-3	0	3	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1879988	24440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8479/505-407-0008-0346-4	0	1	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1748025	22724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8480/505-407-0008-0346-4	0	1	0	505	Mäntsälä/R		0	730	222	1222902	73379	1	1	1	1									
	8481/505-407-0008-0349-7	0	1	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1656225	21531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8482/505-407-0008-0349-7	0	1	0	505	Mäntsälä/R		0	530	156	7997570	47985	1	1	1	3									
	8483/505-407-0008-0349-7	0	1	0	505	Mäntsälä/R		0	96	52	1944727	11666					1								
	8484/505-407-0008-0349-7	0	1	0	505	Mäntsälä/M		1	5052	0	2550	19125	1656225	21531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kuva 8. Kuvakaappaus Verohallinnon excel-taulukosta. Sarakkeiden päällä selitykset.

Ensimmäisessä harvoinnissa epäselviä tapauksia löytyi noin 30, jotka siirrettiin erilliseen excel-taulukon jatkoselvitystä varten. Näiden lisäksi löytyi joitakin tapauksia, jotka vaativat jatkoselvitystä. Työ suoritettiin itsenäisesti etänä, joten jatkoselvityksessä selvitettiin muun muassa sitä, onko tontti mahdollisesti jo rakenteilla.

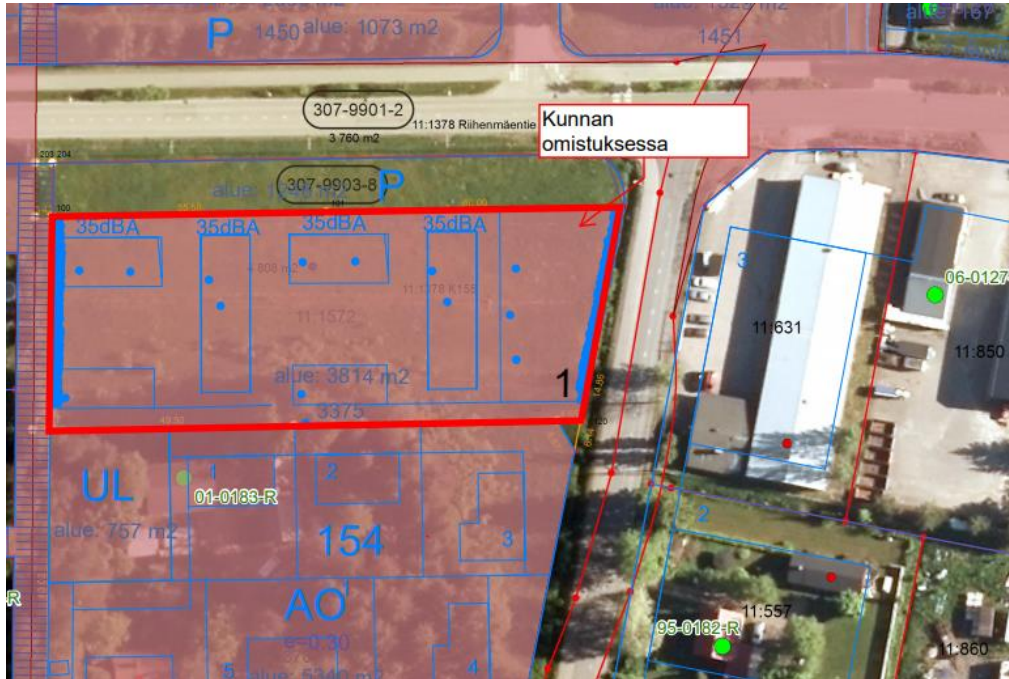
### 6.1.2 Toinen vaihe: tarkistus FactaMap-ohjelmistolla

Kun mahdolliset rakentamattomat rakennuspaikat löydettiin, seuraava vaihe oli tarkistaa ne kunnan käyttämällä FactaMap-ohjelmalla (kuva 9). FactaMapissa näkyvät muun muassa kiinteistöjen rajat ja kiinteistöjen tunnuksat, asemakaava, rakennusluvut sekä rakennukset ja maastoon merkityt rakennuspaikat. Ohjelmaan merkitään tietoa jatkuvasti tehdyn työn, kuten rakennuspaikan merkinnän jälkeen, joten tiedot ovat ajankohtaisia.

Selvitetyistä kiinteistöistä kahdeksalla ei ollut tarvetta korotetulle kiinteistöverolle. Syitä olivat kunnan omistajuus (kuva 10), jo alkanut rakentaminen (kuva 11) ja se, että tontti rajoittui useammalle kuin yhdelle omistajalle (kuva 12). Ensimmäisessä työvaiheessa löydetyistä kiinteistöistä 22 osoittautui rakentamattomiksi myös kunnan FactaMap-ohjelmalla tehdyssä tarkastelussa.



Kuva 9. Kuvakaappaus Mäntsälän kunnan käyttämästä FactaMap-ohjelmasta. Rakennuksia ei ole merkitty esimerkeissä tarkasteltaville tonteille.



Kuva 10. Kuvakaappaus Mantsälän kunnan käyttämästä FactaMap-ohjelmasta. Tarkastelussa huomattiin tontin olevan kunnan omistuksessa.



Kuva 11. Kuvakaappaus Mantsälän kunnan käyttämästä FactaMap-ohjelmasta. Rakennuslupa haettu ja rakennus merkattu maastoon. Korotetulle kiinteistöverolle ei siten tarvetta.



Kuva 12. Kuvakaappaus Mäntsälän kunnan käyttämästä FactaMap-ohjelmasta. Tontti rajoittuu kahdelle eri omistajalle eikä siten ole rakentamattoman rakennuspaikan verotuksen piirissä.

Tarkistuksen jälkeen rakentamattomia rakennuspaikkoja löytyi 22.

Haasteita rakentamattoman rakennuspaikan verotukselle tuo tulkinta siitä, onko tontti liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin, ja onko sille mahdollisuus järjestää käyttökelpoinen tieyhteys. Monet tarkastelluista tonteista sijaitsivat vanhoilla maatalousalueilla, joten valmista infraa ei ole välttämättä saatavilla. Verohallinnon laatimassa rakentamattoman rakennuspaikan syventävässä vero-ohjeessa kerrotaan:

Vesihuoltolain 10 §:ään sisältyvän pääsäännön mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Vesihuoltolaitoksen tulee määrätä vesihuoltolain 12 §:n nojalla jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä.

Jos kunnallisteknillinen valmius rakennuspaikan liittämiseksi vesijohtoon ja viemäriin puuttuu, rakennuspaikkaan ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia. [13]

Vesihuoltolaissa (L 681/2014, 10 §) määrätään, että taajama-alueella olevat vesihuoltolaitoksen toimintapiirissä olevat kiinteistöt on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin [16]. Tarkastelluista tonteista oltiin yhteydessä vesiyhtiöön, joka vahvisti paikkojen olevan toimitusalueen piirissä ja mahdollisuuden verkostoon liittämiseen.

Pääsytistä tontille Verohallinnon rakentamattoman rakennuspaikan syventävissä vero-ohjeissa sanotaan:

Erillisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Käyttökelpoisella pääsytillä tai mahdollisuudella sellaisen järjestämiseen tarkoitetaan siten samaa kuin rakennusluvan edellytyksenä olevalla kulkuyhteydellä.

Jos käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen puuttuu, rakennuspaikkaan ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia. [13]

Asemakaavoitetuilla alueilla on mahdollisuus pääsytien järjestämiseen, joten se ei ole esteenä rakentamattomien tonttien verotukselle. Vaikka asemakaavanmukaista katua ei olisikaan vielä rakennettu, kulkuyhteys voidaan perustaa kaavan mukaiselle kadulle. Useasti uusilla asuinalueilla rakentajat kiirehtivätkin rakentamaan ennen kuntatekniikan valmistumista

### 6.1.3 Kolmas vaihe: maastossa käynti

Rakentamattomat rakennuspaikat käytiin lopuksi tarkistamassa maastossa. Maastokäynnillä ei löytynyt epäselvyyksiä, ja saatiin vahvistus sille, että tontit ovat rakentamatta.



Kuva 13. Kaksi esimerkeissä kuvattua rakentamatonta tonttia tyhjiään.

## 6.2 Havaintoja työmetodeista

Rakentamattomien rakennuspaikkojen etsiminen näillä työvälineillä osoittautui tehokkaaksi. Haasteita tuo se, että Verohallinnon excel-taulukko on aluksi hieman sekava, ja sen tulkitseminen vie aikaa. Itse tarkastelu on kuitenkin melko nopeaa varsinkin kunassa, jossa asemakaavoitettua aluetta ei ole kovinkaan paljon. Mekaaninen haravointi ilmakuvista on mahdollista suorittaa melko nopeasti. Työssä käytetty työtapa toimi hyvin etätyöskentelynä.

## 6.3 Taloudelliset vaikutukset

### 6.3.1 Laskutavat

Jos tonttitehokkuus on yhtä kuin tai alle 0,25, niin kiinteistöä verotetaan omakotitontin (AO) hinnalla. Kiinteistöä verotetaan tontin pinta-alan mukaan. Mikäli tonttitehokkuus on enemmän, Verohallinto tulkitsee kiinteistön yhtiömuotoiseksi ja sitä verotetaan rakennusoikeuden mukaan. Tässä Verohallinto käyttää kuitenkin tulkintaa, ja tutkimuksen tapauksessa kaikki löydetyt tontit verotetaan pinta-alan perusteella.

Verohallinto ja VTT laativat joka vuosi kuntakohtaiset tonttihintakartat ja arviointiohjeet, joiden perusteella aluehinta määräytyy. Tutkimuksessa löydetyt rakentamattomat rakennuspaikat ovat hinta-alueella 1, jonka aluehinta tehokkuudella <0,25 on 25,50 €/m<sup>2</sup>. Jos kiinteistön tonttitehokkuus on yli 0,25, saadaan kiinteistövero rakennusoikeuskohtaisen aluehinnan perusteella, joka on esimerkiksi Mäntsälän keskustan lähistöllä 81,6 €/k-m<sup>2</sup>. Verohallinto määrää tavoitearvoksi 75 %, joten tässä tapauksessa lopullinen aluehinta saadaan kertomalla 25,50 €/m<sup>2</sup> 0,75:llä (taulukon 4 verovuoden hinta).

Kiinteistön pinta-alakohtainen verotus saadaan kertomalla tontin pinta-ala, aluehinta, tavoitearvo ja kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti. Mäntsälän kiinteistöveroprosentti on 1,3. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero on Mäntsälän kunnassa 4,3, joten korotettu vero saadaan kertomalla pinta-ala, aluehinta ja tavoitearvo luvulla 0,043. [8]

Rakentamattoman rakennuspaikan (tehokkuus <0,25) korotettu kiinteistövero saadaan siis seuraavasti:

$$\text{tontin ala} * \text{aluehinta} * \text{tavoitearvo} * \\ \text{rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti}$$

Jos tontin tehokkuus on >0,25, saadaan rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero seuraavasti

$$\text{tontin rakennusoikeus} * \text{aluehinta} * \text{tavoitearvo} * \\ \text{rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti}$$

### 6.3.2 Tutkimuksessa löydetyt rakentamattomat rakennuspaikat

Taulukko 4. Tutkimuksessa löydettyjen kiinteistöjen verotustiedot ja korotettu veroprosentti.

Kiinteistötunnus	Kunta	Tonttityyppi	Tonttitehokkuus	Pinta-ala	Hinta-alue	Hinta-aluenumero	Aluehinta	Verovuoden hinta	Kiinteistövero(€)	Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero (€)
505-407-0010-0205-R	Mäntsälä	AO	0	1358	1	5052	2550	19125	337,63	1116,78
505-407-0011-1020-L	Mäntsälä	AO	0	825	1	5052	2550	19125	205,12	678,47
505-407-0003-0232-J	Mäntsälä	AO	26	1509	1	5052	2550	19125	375,18	1240,98
505-407-0003-0272-U	Mäntsälä	AO	25	3114	1	5052	2550	19125	774,22	2560,88
505-407-0007-0119-7	Mäntsälä	AO	20	1221	1	5052	2550	19125	303,57	1004,12
505-407-0007-0120-8	Mäntsälä	AO	20	1313	1	5052	2550	19125	326,44	1079,76
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	17	1175	1	5052	2550	19125	292,13	966,28
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	16	1038	1	5052	2550	19125	258,07	853,62
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	19	890	1	5052	2550	19125	221,28	731,93
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	19	1059	1	5052	2550	19125	263,29	870,88
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	19	1027	1	5052	2550	19125	255,34	844,59
505-407-0010-0184-2	Mäntsälä	AO	19	1065	1	5052	2550	19125	264,79	875,84
505-407-0010-0209-V	Mäntsälä	AO	20	1022	1	5052	2550	19125	254,09	840,45
505-407-0010-0067-9	Mäntsälä	AO	19	1056	1	5052	2550	19125	262,55	868,43
505-407-0010-0067-9	Mäntsälä	AO	14	1391	1	5052	2550	19125	345,84	1143,93
505-407-0010-0068-A	Mäntsälä	AO	17	1158	1	5052	2550	19125	287,91	952,32
505-407-0010-0068-A	Mäntsälä	AO	13	1555	1	5052	2550	19125	386,61	1278,79
505-407-0008-0222-4	Mäntsälä	AO	0	1146	1	5052	2550	19125	284,92	942,43
505-407-0008-0222-4	Mäntsälä	AO	0	1087	1	5052	2550	19125	270,26	893,94
505-407-0008-0221-3	Mäntsälä	AO	0	1454	1	5052	2550	19125	361,5	1195,73
505-407-0008-0345-3	Mäntsälä	AO	0	930	1	5052	2550	19125	231,22	764,80
505-407-0008-0345-3	Mäntsälä	AO	0	983	1	5052	2550	19125	244,4	808,40
									<b>Yhteensä(€)</b>	<b>Yhteensä(€)</b>
									6806,36	22513,33

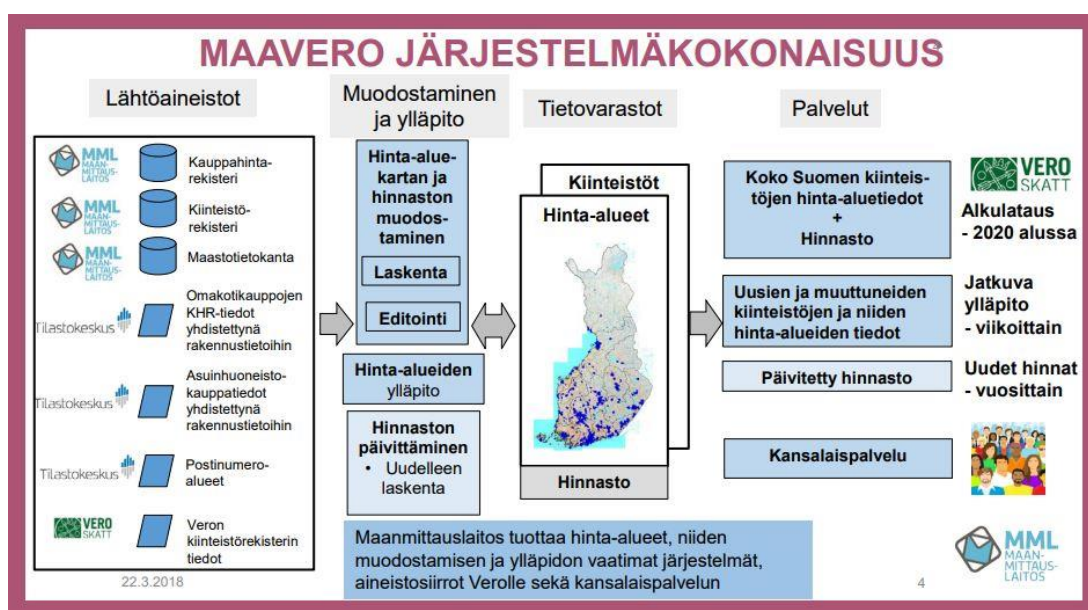
Löydettyjen 22 rakentamattoman rakennuspaikan vuosittainen kiinteistövero on yhteensä 6806,36 euroa. Korotetun rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin jälkeen kiinteistöjen yhteenlasketuksi veroksi tulee 22 513 euroa (taulukko 4).

Kuten taulukosta huomataan, on rakentamattoman rakennuspaikan verotuksella merkittävä vaikutus etenkin yksittäiselle kiinteistönomistajalle. Korotettu veroprosentti tuo myös lisätuloja kunnalle, vaikka summa ei kovin merkittävä olekaan. Tähän vaikuttaa Verohallinnon käyttämä hinta-aluekartta, jonka luvut eivät anna todellista kuvaa alueen hintatasosta [17]. Esimerkiksi Mäntsälän kunnan teettämän riippumattoman ulkopuolisen arvion mukaan ap-tonttien hintataso ylittää noin puolella Verohallinnon käyttämän aluehinnan ap-tonteista kirkonkylän alueella. Mäntsälän kunnan hinnoittelu ao-tonteille kirkonkylän ja Hyökännummen alueilla on noin 200 €/k-m<sup>2</sup> [18; 19] ja yksityiset kaupat vielä tätäkin suurempia [20]. Verohallinnon aluehinta 81,60 €/k-m<sup>2</sup> Lisäksi tavoitearvo on 75 % aluehinnasta, joten verotettava määrä on tätä pienempi.

## 6.4 Verotus tulevaisuudessa

Valtiovarainministeriö aloitti vuonna 2012 kehittämishankkeen, jonka tarkoituksena on ollut selvittää tarvetta kiinteistöverotuksen uudistamiselle. On huomattu, että rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät eivät ole pysyneet yleisen hintakehityksen mukana – veroa maksetaan liian pienelle summalle. Järjestelmä on myös teknisesti vanhanaikainen. VM:n vuonna 2014 laatiman selvityksen mukaan kuntien välillä ja niiden sisällä verotus ei vastaa markkina-arvoja, ja verotuksen yhdenvertaisuus toteutuu heikosti. Arvostamisjärjestelmää on myös kritisoitu siitä, että se ei ole avoin, eikä veronmaksajat tiedä verojensa perusteita. [17 ;21; 22]

Maanmittauslaitos onkin kehittänyt uuden tavan arvostaa maapohjia (kuva 13). Uudesta järjestelmästä onkin tarkoitus tehdä läpinäkyvä, jossa verojen perusteet näkyvät kaikille. Tässä mallissa hintavyöhykkeet määritetään uudelleen koko maahan kiinteistörekisterin ja kiinteistöjen ja asuntojen kauppahintatietojen perusteella. Hintavyöhykekartta perustuu siis markkinahintoihin - toteutuneisiin kiinteistökauppoihin ja osittain myös asuntokauppoihin. Kiinteistöille pyritään laskemaan yksilöivällä kiinteistötunnuksella saatu arvo, joka vastaa sijaintia. Nykyistä mallia on pidetty liian yleistävänä. Uusi malli on tarkoitus saada valmiiksi vuonna 2019 ja sitä on tarkoitus soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa. [22;22;23]



Kuva 14. Maanmittauslaitoksen uusi arvostamismenetelmäjärjestelmä [30].

## 7 Yhteenveto

Kunnat haluavat yleisesti pitää yhdyskuntarakenteen eheänä ja myös tiivistää sitä. Rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu veroprosentti onkin hyvä apuväline tämän toteuttamiseen. Kiinteistöverotiedot voivat olla kunnissa epääjantasaiset ja rakentamattomista rakennuspaikoista tulee ilmoittaa Verohallinnolle, joten tämänkaltaiselle työlle on tarvetta.

Mäntsälän kunnassa on maksettu ennen selvitystä rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä 199 kiinteistöstä. Tehdyssä tutkimuksessa löydettiin 22 korotetun kiinteistöveron edellytykset täyttävää rakentamatonta rakennuspaikkaa, jotka eivät maksa rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä.

Rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetulla kiinteistöverolla on ensisijaisesti tarkoituksena saada asemakaavoitettu tontti rakennetuksi. Yksittäiselle henkilölle määrätty korotus on niin merkittävä, että se luo varmasti painetta joko rakentamiseen tai myyntiin. On myös todennäköistä, että tulevaisuudessa näistäkin tonteista maksetaan enemmän kiinteistöveroä, kun uusi hinta-aluekartta otetaan käyttöön. Verotuksen perimmäinen tarkoitus näyttäisikin toteutuvan, sillä korotus yksittäiselle omistajalle on melko suuri.

Tämänkaltainen työ on kuitenkin merkittävä myös siltä kannalta, että kunta saa tietonsa ajan tasalle ja mahdollisesti lisää kiinteistöverotuloja. On myös eettisesti oikein, että kaikki kuntalaiset ovat samassa asemassa.

## Lähteet

- 1 Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2017. Verkkoaineisto. Verohallinto. (<https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/kiinteistoverotilasto/verohallinnon-tilastoja-kiinteist%C3%B6verotus-verovuonna-2017/>) Luettu 21.3.2018
- 2 Verohallinnon tilastotietokanta. 2018. Verkkoaineisto. Verohallinto. (<http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/>) Luettu 28.3.2018
- 3 Kiinteistöverolaki.654/1992. Verkkoaineisto. Finlex. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>) Luettu 12.12.2017
- 4 Kiinteistöverolain soveltamisohje. 2017. Verkkoaineisto. Verohallinto. ([https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteistoverolain\\_soveltamisohj4/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteistoverolain_soveltamisohj4/)) Luettu 12.12.2017
- 5 Kiinteistörekisterilaki.392/1985. Verkkoaineisto. Finlex. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>). Luettu 12.12.2017
- 6 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/1999. Verkkoaineisto. Finlex. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>) Luettu 18.12.2017
- 7 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa. 1142/2005. Verkkoaineisto. Finlex. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>) Luettu 18.12.2017
- 8 Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2017. Verkkoaineisto. Verohallinto. ([https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteistojen\\_arvostaminen\\_kiinteistove2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteistojen_arvostaminen_kiinteistove2/)) Luettu 18.12.2017
- 9 Tietoa Mäntsälästä. 2018. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. (<http://www.mantsala.fi/tietoa-mantsalasta>) Luettu 19.12.2017
- 10 Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet (MAT). 2011. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. ([http://www.mantsala.fi/tiedostot/palvelut/kaavoitus-ja-rakennusvalvonta/maankytnvisio/Mntsln\\_MATit\\_2011-06-20\\_JSa\\_KV\\_korjaukset\\_PAINO.pdf](http://www.mantsala.fi/tiedostot/palvelut/kaavoitus-ja-rakennusvalvonta/maankytnvisio/Mntsln_MATit_2011-06-20_JSa_KV_korjaukset_PAINO.pdf)) Luettu 19.12.2017
- 11 Henriksson, Tommi. 2018. Maankäyttöinsinööri, Mäntsälän kunta. Haastattelu. 26.2.2018.
- 12 Kuntien tulo- ja kiinteistöveroprosentit 2018. 2018. Ladattava liitetiedosto. Kuntaliitto. (<https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntatalouden-tilastot/kuntien-tulo-ja-kiinteistoveroprosentit-2017>)

- 13 Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. 2017. Verkkoaineisto. Verohallinto. ([https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48295/rakentamattoman\\_rakennuspaikan\\_veropros2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48295/rakentamattoman_rakennuspaikan_veropros2/)) Luettu 12.3.2018
- 14 Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen. 2016. Verkkoaineisto. Verohallinto. ([https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48441/rakentamattomien\\_rakennuspaikkojen\\_ilmo2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48441/rakentamattomien_rakennuspaikkojen_ilmo2/)) Luettu 12.3.2018
- 15 Sidoroff-Eskelinen, Paula. 2016. Rakentamattomat tontit – Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumisen edistyminen. Ylemmän ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö. HAMK. Theseus-tietokanta.
- 16 Vesihuoltolaki 10 §. 119/2001. Verkkoaineisto. Finlex. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010119>) Luettu 12.3.2018.
- 17 Peltola, Risto. 2015. Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimikunta. Valtioneuvosto. ([http://vnk.fi/documents/10616/1456483/18\\_2015\\_Maapohjien+aluehintojen+arviointimenetelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf/88438a5c-9f52-4b22-b10e-b3d63f7e3aff/18\\_2015\\_Maapohjien+aluehintojen+arviointimenetelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf.pdf](http://vnk.fi/documents/10616/1456483/18_2015_Maapohjien+aluehintojen+arviointimenetelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf/88438a5c-9f52-4b22-b10e-b3d63f7e3aff/18_2015_Maapohjien+aluehintojen+arviointimenetelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf.pdf)) Luettu 18.3.2018
- 18 Pöytäkirja 5.2.2018/Pykälä 4. 2018. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunnanvaltuusto. (<http://193.143.236.21/dynasty/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182533-4>) Luettu 21.3.2018.
- 19 Pöytäkirja 31.10.2016/Pykälä 98. 2016. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunnanvaltuusto. (<http://193.143.236.21/dynasty/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20162359-10>) Luettu 21.3.2018.
- 20 Kiinteistötietopalvelun kauppahintarekisteri. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. (<http://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>) Luettu 18.3.2018.
- 21 Kiinteistöverouudistus. 2017. Verkkoaineisto. Valtiovarainministeriö. (<http://vm.fi/kiinteistoverouudistus>) Luettu 18.3.2018.
- 22 Pylkkänen, Elina. 2018. Verotusarvot ajan tasalle – läpinäkyvä ja oikeudenmukainen vero. Verkkoaineisto. Valtiovarainministeriö. ([http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/pylkkanen\\_elina.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/pylkkanen_elina.pdf)) Luettu 19.4.2018.
- 23 Tella, Ari. 2018. Kiinteistöverotuksen arvostamismenetelmien uudistaminen (maavero). Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. ([http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/tella\\_ari.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/tella_ari.pdf)) Luettu 19.4.2018.

## Kuvalähteet

- 24 Kuva 1. Rajattu kartta. 2017. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. (<https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>) Luettu 19.12.2017.
- 25 Kuva 2. Mäntsälän kylät. 2017. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. (<https://www.mantsala.fi/kylat>) Luettu 19.12.2017.
- 26 Kuva 3. Mäntsälän kunnan karttapalvelu. 2018. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. (<http://mantsala.karttatiimi.fi/>) Luettu 15.2.2018
- 27 Kuva 4. Mäntsälän kunnan karttapalvelu. 2018. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. (<http://mantsala.karttatiimi.fi/>) Luettu 15.2.2018
- 28 Kuva 6. Kiinteistötietopalvelu. 2018. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. (<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>) Luettu 16.2.2018.
- 29 Kuva 7. Google Maps. 2018. Verkkoaineisto. Google. (<https://www.google.fi/>) Luettu 16.2.2018.
- 30 Kuva 14. Tella, Ari. 2018. Kiinteistöverotuksen arvostamismenetelmien uudistaminen (maavero). Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. ([http://www.maan kaytto.fi/arkisto/mmp/2018/tella\\_ari.pdf](http://www.maan kaytto.fi/arkisto/mmp/2018/tella_ari.pdf)) Luettu 19.4.2018.