

Rakentamaton rakennuspaikka kiinteistöverotuksessa

Avainsanat:

- [Kiinteistön verotusarvo](#)
- [Maapohjan verotusarvo](#)
- [Kiinteistöverotus](#)
- [Verohallinnon ohjeet](#)

Antopäivä

2.5.2025

Diaarinumero

VH/1622/00.01.00/2025

Voimassaolo

2.5.2025 - Toistaiseksi

Valtuutussäännös

Laki Verohallinnosta (503/2010) 2 § 2 momentti

Korvaa ohjeen

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti
(VH/6442/00.01.00/2023, 20.12.2023) Rakentamattomien
rakennuspaikkojen ilmoittaminen (VH/6441/00.01.00/2023, 20.12.2023)

Kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §:n mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan laissa määriteltuihin rakentamattomiin rakennuspaikkoihin. Tietyissä kiinteistöverolain 12 b §:ssä mainituissa kunnissa erillinen veroprosentti on määrättävä. Tässä ohjeessa käsitellään rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttiin liittyviä säännöksiä ja niiden soveltamista ja kunnan rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittamista Verohallinnolle.

Tämä ohje korvaa aiemmat erilliset Verohallinnon ohjeet rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisesta ja kunnille tarkoitetun ohjeen rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittamisesta Verohallinnolle. Ohjeiden yhdistäminen on puhtaasti tekninen toimenpide, jolla vähennetään samaa asiaa käsittelevien ohjeiden määrää. Se ei vaikuta millään tavoin verotus- tai oikeuskäytäntöön tai Verohallinnon menettelytapoihin.

1 Yleistä

Kunnanvaltuusto voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin. Jos näille rakennuspaikoille määrätään erikseen veroprosentti, on sen oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kuntia koskee kuitenkin erityissäännös, jonka mukaan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on pakko määrätä. Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin alarajan on oltava 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.

Valtaosassa kuntia erillistä veroprosenttia ei siis ole pakko määrätä. Jos veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta maksuunpannaan maapohjan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti on eriytetty rakennusten yleisestä kiinteistöveroprosentista verovuodesta 2024 alkaen. Lisäksi rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin alaraja on pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kunnissa sidottu maapohjan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin.

2 Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

Rakentamattomaan rakennuspaikkaan voidaan soveltaa korkeampaa veroprosenttia, jos kaikki jäljempänä kiinteistöverolain 12 a §:n 2 momentin kohdissa 1–7 mainitut edellytykset täyttyvät:

1) Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua

Asemakaavalla tarkoitetaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista asemakaavaa että vanhan rakennuslain (370/1958) mukaista asema- ja rakennuskaavaa. Siten esimerkiksi verovuoden 2025 kiinteistöverotuksessa vero voidaan määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin mukaan, jos asema- tai rakennuskaava on tullut voimaan ennen vuoden 2023 loppua.

Verovuodesta 2025 alkaen 1 kohdassa viitataan suoraan alueidenkäyttölaisissa (132/1999) tarkoitettuun asemakaavaan. Muutos on lakitekninen, eikä aiheuta muutoksia verotus- ja oikeuskäytäntöön.

2) Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.

Asuinrakentamiseen kaavoitettua maata on sellainen maa, joka kaavamerkinnoin tai määräyksin on osoitettu asuntorakentamiseen. Näin on myös silloin, kun aluetta voi käyttää osittain myös muuhun tarkoitukseen. Asuntotarkoitukseen kaavoitetun osuuden on kuitenkin oltava yli puolet rakennusoikeudesta. Säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät siten muuhun kuin asuntotarkoitukseen, esimerkiksi liike-, toimisto- tai teollisuusrakentamiseen, kaavoitetut alueet.

3) Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.

Verovuodesta 2025 alkaen 3 kohdassa viitataan suoraan uuden rakentamislain (751/2023) 108 pykälään. Muutos on lakitekninen, eikä aiheuta muutoksia verotus- ja oikeuskäytäntöön.

Veroa ei voida määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin mukaan sellaisesta rakennuspaikasta, jolla on asuinkäytössä oleva asuinrakennus. Asuinkäytössä olevana asuinrakennuksena pidetään myös asuinkäytössä olevaa vapaa-ajan asuinrakennusta. Rakennus voi olla myös vuokrattu asuinkäyttöön. Merkitystä ei myöskään ole sillä, että vain osa rakennusoikeudesta on käytetty, jos rakennuspaikalla on käytössä oleva asuinrakennus. Jos sitä vastoin asuinrakennus on muutoin kuin tilapäisesti pois käytöstä (esim. autiotalo) tai sitä käytetään muuhun kuin asumiseen, vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen on ryhdytty. Koska kiinteistöverovelvollisuus määräytyy kalenterivuoden alun (1.1.) tilanteen mukaan, rakentaminen on aloitettava edellä kerrotulla tavalla viimeistään 31.12. edellisenä vuonna, jotta rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia ei sovellettaisi. Esimerkiksi verovuoden 2025 kiinteistöverotuksessa rakentamattomina rakennuspaikkoina ei pidetä rakennuspaikkoja, joille on alettu rakentaa viimeistään 31.12.2024.

4) Rakennuspaikalla on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Erillisen kiinteistöveroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Verovuodesta 2025 alkaen 4 kohdassa viitataan rakentamislain 44 §:n 1

momentin 3 kohtaan. Muutos on lakitekkinen, eikä aiheuta muutoksia verotus- ja oikeuskäytäntöön.

Käyttökelpoisella pääsytillä tai mahdollisuudella sellaisen järjestämiseen tarkoitetaan samaa kuin rakennusluvan edellytyksenä olevalla kulkuyhteydellä. Jos käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen puuttuu, rakennuspaikkaan ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia.

5) Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

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.

6) Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa.

Jos kunta on määrännyt rakennuskiellon alueelle, jolla asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, tai kunta on asemakaavassa kieltänyt uuden rakennuksen rakentamisen kaavan toteuttamisen ajoittamisen vuoksi, rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamiselle ei ole edellytyksiä. Soveltamisedellytyksiä ei myöskään ole, jos rakennuskielto johtuu hyväksytystä asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

7) Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa esimerkiksi silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. Siten esimerkiksi yhtymänä omistettuun rakennuspaikkaan voidaan soveltaa korkeampaa veroprosenttia.

Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa myös silloin, kun sen omistaa kuolinpesä. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa silloinkin, kun osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka, kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

Kiinteistöverolain 12 a §:n 4 momentin mukaan 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 koskee siten asemakaavaan merkittyä rakennuspaikkaa tai tonttia, joka täyttää muut ehdot erillisen veroprosentin soveltamiselle. Erillisen veroprosentin soveltamisen kannalta ei ole merkitystä sillä, onko kortteliin laadittu tonttijako, tai onko tontti merkitty kiinteistörekisteriin.

3 Kunnan tiedonantovelvollisuus

3.1 Yleistä kunnan tiedonantovelvollisuudesta

Kunnan, joka määrää kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitetun veroprosentin, on kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan selvitettävä samalla vuosittain kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoitettava ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat Verohallinnolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Rakentamattomana rakennuspaikkana pidetään myös sellaista rakennuspaikkaa, jossa on käyttökelpoton asuinrakennus.

Kunnan vastuulla on selvittää, täyttääkö jokin rakennuspaikka laissa säädetyt veron määräämisen edellytykset vai ei. Kunnan selvittämisvelvollisuutta koskee korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO 2022:80.

KHO 2022:80: A omisti B:n kaupungissa kolme vierekkäistä kaavatonttia. Asemakaavan mukaan kyseisten rakennuspaikkojen ja niille kaavoitetun pääsytien alueella sijaitsi kiinteä muinaisjäännös, joka oli rauhoitettu suoraan muinaismuistolain nojalla. Kiinteä muinaisjäännös oli kyseisiä alueita koskevilta osin luokiteltu museoviranomaisen toimesta luokkaan I, joka käsitti valtakunnallisesti merkittävät kiinteät muinaisjäännökset, joiden säilyminen oli turvattava kaikissa olosuhteissa.

Asiassa oli korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana, oliko Verohallinto voinut B:n kaupungin ilmoituksesta kantaa kaavatonteista korotettua kiinteistöveroa soveltamalla niiden verotuksessa kiinteistöverolain 12 a §:ssä tarkoitettua rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia.

Korkein hallinto-oikeus totesi kiinteistöverolain 20 a §:n 1 momentin säännökseen ja sen esitöihin viitaten, että kunta on velvollinen selvittämään rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytysten käsillä olon. Nyt kysymyksessä olevassa asiassa voimassa olevaa asemakaavaa ei ollut yksin pidettävä osoituksena siitä, että rakentamattomat rakennuspaikat ovat täyttäneet rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamiselle kiinteistöverolain 12 a §:ssä säädetty edellytykset muun ohella muinaismuistolain kajoamiskieltoa ja kajoamislupaa koskeviin säännöksiin nähden. Näin ollen ja koska B:n kaupunki ei ollut esittänyt selvitystä siitä, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset olisivat täyttyneet muun ohella muinaismuistolain estämättä, korkein hallinto-oikeus katsoi, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamiselle ei ole ollut edellytyksiä.

Yllä mainittu korkeimman hallinto-oikeuden päätös ei tarkoita sitä, että kiinteistön alueella oleva, muinaismuistolain tai jonkin muun lain nojalla, rauhoitettu tai suojeltu alue merkitsisi automaattisesti sitä, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin määrittämiselle ei ole edellytyksiä. Päätös tuo ainoastaan esille sen, että kunnan on selvitettävä rakentamisen edellytysten olemassaolo, rauhoituksen tai suojelun estämättä, jos rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia halutaan käyttää.

Verohallinnolle on kiinteistöverolain 20 a §:n 2 momentissa annettu valtuutus antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Esimerkiksi vuoden 2025 kiinteistöverotusta varten tiedot on ilmoitettava viimeistään 31.1.2025.

3.2 Verohallinnolle ilmoitettavat tiedot

3.2.1 Muuttuneet tiedot

Kun kunta määrää kiinteistöverolain 12 a §:n mukaisen veroprosentin ensimmäistä kertaa, kunnan on ilmoitettava Verohallinnolle kattavasti tiedot kaikista niistä rakentamattomista asemakaavan mukaisista asuinrakennuksen rakennuspaikoista, joihin tulee soveltaa kiinteistöverolain 12 a §:ssä tarkoitettua veroprosenttia.

Seuraavina vuosina kunta ilmoittaa vastaavat tiedot vain uusista kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista sekä niistä rakennuspaikoista, jotka ovat poistuneet soveltamisen piiristä.

3.2.2 Ilmoituksen tietosisältö

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamista varten kunnan on annettava asemakaavan mukaisen asuinrakennuksen rakennuspaikasta seuraavat tiedot:

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö, joka on erityisesti tarpeen, jos rakentamaton rakennuspaikka sijaitsee useamman kiinteistön alueella, tai rakennuspaikka ei kata koko kiinteistöä, tai kiinteistöllä on useampia rakentamattomia rakennuspaikkoja
- kaavan mukainen käyttötarkoitus
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus
- kiinteistön sijaintikunta.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen piiristä poistuvista rakennuspaikoista ilmoitetaan seuraavat tiedot:

- kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus
- kaavayksikkö
- rakennuspaikan pinta-ala
- rakennusoikeus
- kiinteistön sijaintikunta.

3.2.3 Tietojen antamistapa

Tiedot annetaan Verohallinnolle sähköisesti käyttäen Ilmoitin.fi -palvelua. Erillisen veroprosentin soveltamisen piiriin tulevat uudet rakennuspaikat ja soveltamisen piiristä poistuvat rakennuspaikat ilmoitetaan erikseen.

Kunnalla on käytössään kaksi vaihtoehtoista ilmoittamistapaa:

1. Kunta käyttää Ilmoitin.fi -palvelussa olevia Excel-lomakkeita ja syöttää tarvittavat tiedot sarakkeisiin, jonka jälkeen ilmoitin.fi muodostaa oikeanmuotoisen lähetettävän CSV-tiedoston.
2. Kunta muodostaa omassa järjestelmässään ohjeen mukaisen CSV-tiedoston ja lähettää sen Ilmoitin.fi kautta. Tässä tavassa kunta on itse vastuussa siitä, että CSV-tiedosto on oikeanmuotoista.

Ilmoitin.fi -palveluun voi kirjautua henkilökohtaisilla verkkopankkitunnuksilla, varmennekortilla tai mobiilivarmenteella.

Ohjeet Excel-lomakkeilla tapahtuvaa ilmoittamista sekä CSV-tiedoston muodostamista ja lähettämistä varten löytyvät www.ilmoitin.fi > Ohjeet ja apuvälineet > Apuvälineet -sivuilta.

4 Verosta vapauttaminen

Kunta tai Verohallinto voi vapauttaa osittain tai kokonaan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin mukaan määrätystä kiinteistöverosta, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä. Tällainen syy voi esimerkiksi olla se, että rakennusluvan saaminen on viivästynyt kunnasta johtuvasta syystä eikä rakentamista tämän vuoksi ole voitu aloittaa ennen kalenterivuoden alkua.

Vapautushakemusta koskeva ratkaisuvallta on kunnalla, jos kunta on pidättänyt kiinteistöveroa koskevan ratkaisuvallan itsellään. Vero.fi:ssä on [luettelo ajalle 1.1.2025-31.12.2027 ratkaisuvallan pidättäneistä kunnista](#). Jos kunta ei ole pidättänyt ratkaisuvalltaa itsellään, päätöksen tekee Verohallinto. Vapautuksen hakemisesta on kerrottu enemmän vero.fi:n artikkelissa [Verosta vapauttaminen](#). Vapautusta voi hakea sen jälkeen, kun vero on maksuunpantu.

johtava veroasiantuntija Tero Määttä

veroasiantuntija Mikko Rongas