Kiinteistövero

Päivitetty viimeksi 8.1.2020

Sisällys

[Sisällys 1](#_Toc34922907)

[Taulukoiden luettelo 1](#_Toc34922908)

[Johdanto 1](#_Toc34922909)

[Kiinteistövero pientaloista ja vapaa-ajan asunnoista 2](#_Toc34922910)

[Kiinteistövero asunto-osakeyhtiöissä 5](#_Toc34922911)

[Kiinteistövero maapohjasta 5](#_Toc34922912)

Taulukoiden luettelo

[Keskeisiä verolakeja 1](#_Toc34922913)

[Kiinteistöveron muodot ja niiden määräytymisen perusteet (veron ylä- ja alarajat) 1993– 2](#_Toc34922914)

[Rakennusten pinta-alan perusarvo (€/m2) ja ikäalennukset 3](#_Toc34922915)

[Pientalon pinta-alan perusarvoon tehtävät vähennykset ja lisäykset 4](#_Toc34922916)

[Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvoon tehtävät vähennykset ja lisäykset 4](#_Toc34922917)

Johdanto

Keskeisiä verolakeja

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lain nimi** | **Numero** | **Voimassaolo** |
| Kiinteistöverolaki | 20.7.1992 / 654 | 1993- |
| Laki varojen arvostamisesta verotuksessa | 22.12.2005 / 1142  (5 luku) | 1.1.2006- |

Kiinteistövero on vuonna 1993 käyttöön otettu vero, joka korvasi asuntotulon verotuksen, kiinteistöjen harkintaverotuksen, katumaksun ja manttaalimaksun.

Kiinteistöverotuksessa kiinteistön[[1]](#footnote-1) omistaja on verovelvollinen. Kiinteistövero määrätään sille, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa eli 1.1. Kiinteistövero koskee sekä maata että rakennuksia. Kiinteistöveroa ei tarvitse maksaa vesialueesta, metsästä, maatalousmaasta, yleisistä alueista kuten kaduista ja toreista, puolustusvoimain käytössä olevista kiinteistöistä, autiokirkosta, linnasta, linnoituksesta eikä luostarista. Maatilojen rakennukset sen sijaan kuuluvat kiinteistöveron piiriin. Kunta ei maksa veroa omalla alueellaan omistamastaan kiinteistöstä. Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen siltä osin kuin kiinteistöä on käytetty tulonhankkimisessa.

Kiinteistöveron veronsaajia ovat kiinteistön sijaintikunnat. Kunnan kiinteistöveroprosenteista päättää vuosittain kunnanvaltuusto lain salliman vaihteluvälin puitteissa. Laissa erotetaan vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti ja yleinen kiinteistöveroprosentti. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti koskee valmiita tai rakenteilla olevia pääasiassa vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Yleinen kiinteistöveroprosentti koskee maapohjaa ja muita rakennuksia kuin vakituisia asuinrakennuksia. Lisäksi kunnanvaltuusto voi määrätä kiinteistöveroprosentin muille asuinrakennuksille, joita ovat lähinnä vapaa-ajan asunnot, voimalaitokset ja ydinvoimalaitokset sekä rakentamattomat rakennuspaikat. Vuonna 2006 lakiin astui voimaan uusi erityissäännös (1131/2005) asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan verotuksesta, joka koskee 14 pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kuntia.[[2]](#footnote-2) Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti on määrättävä näissä kunnissa vähintään yksi prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin yleinen kiinteistöveroprosentti. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 3,00 prosenttia.

Seuraavaan taulukkoon on koottu kiinteistöveromuodot ja lain määrittelemät verorajat vuodesta 1993 lähtien.

Kiinteistöveron muodot ja niiden määräytymisen perusteet (veron ylä- ja alarajat) 1993–

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Voimaantulovuosi** | **Yleinen kiinteistöveroprosentti**\* | **Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti** | **Muun rakennuksen kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti** | **Pienin määrättävä vero**  **€\*\*\*\*** |
| 1993 | 0,20–0,80 | 0,10–0,40 | 0,20–0,80 | 100 mk |
| 1999 | 0,20–1,00 | 0,10–0,50 | 0,20–1,00 | 100 mk |
| 2000 | 0,50–1,00 | 0,22–0,50 | 0,50–1,00 | 100 mk |
| 2009 | 0,50­­­­–1,00 | 0,22–0,50 | 0,50–1,00 | 17 |
| 2010 | 0,60–1,35 | 0,32–0,75 | 0,60–1,35 | 17 |
| 2015 | 0,80–1,55 | 0,37–0,80 | 0,80–1,55 | 17 |
| 2016\*\* | 0,80–1,55 | 0,37–0,80 | 0,80–1,55 | 17 |
| 2017\*\* | 0,93–1,80 | 0,41–0,90 | 0,93–1,80 | 17 |
| 2018\*\*\* | 0,93–2,00 | 0,41–0,90 | 0,93–2,00 | 17 |
| 2019\*\*\* | 0,93–2,00 | 0,41–1,00 | 0,93–2,00 | 17 |
| 2020 | 0,93–2,00 | 0,41–1,00 | 0,93–2,00 | 10 |
| 2021 | 0,93–2,00 | 0,41–1,00 | 0,93–2,00 | 10 |

\*) Vuosina 1993–1998 enintään 0,5 % -yksikköä ja vuodesta 1999 lähtien enintään 0,6 % -yksikköä korkeampi kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti.

\*\*) Yleistä kiinteistöveroprosenttia ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia nostettiin lailla 30.10.2015/1291, mutta uudet prosenttien oli määrä tulla voimaan vasta 2017 lukien. Poiketen edellisestä yleistä kiinteistöveroprosenttia ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia nostettiin kuitenkin erikseen lailla 18.11.2016/970.

\*\*\*) Kaikkia prosentteja muutettiin lailla 2.11.2017/724, mutta vakituisten asuinrakennusten osalta muutos tulee voimaan vasta vuonna 2019.

\*\*\*\*) Pienintä määrättävää veroa (22§, 20.7.1992/654) ei mallinneta asunto-osakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen osalta.

SISU-mikrosimulointimallissa kiinteistövero mallinnetaan henkilöiden omistamista asuinrakennuksista ja maapohjasta. Lisäksi malli laskee kiinteistöveron omassa asunto-osakeasunnossa asuvilta.

Kiinteistövero pientaloista ja vapaa-ajan asunnoista

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Makro** | **Makron selite** | **Käytetyt muuttujat (kiinteistöverorekisteri)** | **Käytetyt parametrit** |
| PtVerotusArvoS | Pientalon verotusarvo | mvuosi, minf, raktyyppi, valmvuosi, ikavuosi,  kantarakenne, rakennuspa, kellaripa, vesik, lammitysk, sahkok | PtPuuVanh, PtPuuUusi, PtPerusArvo, KellArvo, PtEiVesi, PtEiKesk, PtEiSahko, PtNelioRaja1, PtNelioRaja2, PtVahPieni, PtVahSuuri, IkaAlePuu, IkaAleKivi, IkaVahRaja |
| VapVerotusArvoS | Vapaa-ajan asunnon verotusarvo | mvuosi, minf, raktyyppi, valmvuosi, ikavuosi, kantarakenne, rakennuspa,  talviask, sahkok, viemarik, vesik, wck, saunak | VapPerusArvo, VapNelioRaja1, VapNelioRaja2, VapVahPieni, VapVahSuur |
| KiVeroPtS | Kiinteistövero pientalosta | mvuosi, minf, raktyyppi, valmvuosi, ikavuosi,  kantarakenne, rakennuspa,  kellaripa, vesik, lammitysk, sahkok, veropros |  |
| KiVeroVapS | Kiinteistövero vapaa-ajan asunnosta | mvuosi, minf, raktyyppi, valmvuosi, ikavuosi,  kantarakenne, rakennuspa,  talviask, sahkok,  viemarik, vesik, wck,  saunak, veropros |  |
| KiMinimi | Kiinteistöveron pienimmän määrättävän määrän huomioon ottaminen | mvuosi, kivero | PiMinimi |

Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistöverotusta varten kiinteistölle vahvistetaan verotusarvo. Kiinteistön verotusarvo määrätään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa (22.12.2005/1142, luku 5) edellisenä vuonna sovellettujen laskentaperusteiden mukaan. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa määrittelee kiinteistön verotusarvon erikseen maapohjasta ja rakennuksista. Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annetaan vuosittain. Jälleenhankinta-arvoasetus on sitova. Rakennukset arvostetaan pääsääntöisesti noudattaen asetuksen arvoja sellaisenaan. Vain niissä tapauksissa, joissa joko verovelvollinen tai veroviranomainen voi osoittaa, että rakennus poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, voidaan asetuksessa olevista arvoista poiketa. Poikkeaminen voi olla enintään +/- 30 %. Tätä poikkeamaa ei voida huomioida mikrosimulointilaskelmassa.

Jälleenhankinta-arvon perusteet määritellään erikseen asuinrakennuksille (pientalot, asuinkerrostalot, vapaa-ajan asunnot, talous- ja autotallirakennukset), toimistorakennuksille, myymälärakennuksille, teollisuusrakennuksille, muille rakennuksille ja rakennelmille. SISU-mallissa mallinnetaan yksityishenkilöiden asuinrakennusten kiinteistöveroa.

Rakennusten verotusarvo määrätään jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikäalennusten perusteella. Rakennukset arvostetaan samoin perustein koko maassa. Asetuksessa on määritelty eri rakennustyypeille omat arviointiohjeet, joiden mukaan jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen koon sekä laatu- ja varustetason perusteella.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo saadaan kertomalla rakennuksen pinta-ala tai tilavuus kyseisen rakennuksen varustetason mukaan korjatulla pinta-alan tai tilavuuden perusarvolla. Keskeneräisen rakennuksen arvo lasketaan valmiin rakennuksen jälleenhankinta-arvoasetuksen perusteella siten, että verotusarvosta otetaan rakennuksen valmiusasteprosenttia vastaava osa verotusarvoksi, joka rakennuksella on ollut kalenterivuoden viimeisenä päivänä.

Valtiovaranministeriön asetuksessa määritellyt jälleenhankinta-arvon yksikköarvot tarkistetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Asetuksessa määritellään pientalojen, vapaa-ajan asuntojen ja talous- ja autotallirakennusten perusarvon.

Rakennusten pinta-alan perusarvo (€/m2) ja ikäalennukset

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Vapaa-ajan asunnon**  **perusarvo, €/m2** | **Pientalon perusarvo, €/m2** | | | **Kellaritilan perusarvo, €/m2\*** | **Rakennuksen ikäalennus, %** | | **Asuinrak. arvo**  **vähintään, %** |
| **Vuosi** |  | **Perusarvo** | **Puinen,**  **valm. ennen 1960** | **Puinen,**  **valm. 1960**-**1969** |  | **Puu** | **Kivi** |  |
| 2009 | 435,74 | 546,20 | 435,74 | 493,01 | 187,39 | 1,25 | 1,00 | 20 % |
| 2010 | 431,38 | 540,74 | 431,38 | 488,08 | 185,52 | 1,25 | 1,00 | 20 % |
| 2011 | 435,69 | 546,15 | 435,69 | 492,96 | 187,38 | 1,25 | 1,00 | 20 % |
| 2012 | 453,12 | 568,00 | 453,12 | 512,68 | 194,88 | 1,25 | 1,00 | 20 % |
| 2013 | 462,18 | 579,36 | 462,18 | 522,93 | 198,78 | 1,25 | 1,00 | 20 % |
| 2014 | 499,64 | 626,31 | 499,64 | 565,31 | 214,89 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2015 | 503,64 | 631,32 | 503,64 | 569.83 | 216,61 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2016 | 505,15 | 633,21 | 505,15 | 571,54 | 217,26 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2017 | 508,69 | 637,64 | 508,69 | 575,54 | 218,78 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2018 | 509,20 | 638,28 | 509,20 | 576,12 | 219,00 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2019 | 522,95 | 655,51 | 522,95 | 591,68 | 224,91 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2020 | 526,09 | 659,44 | 526,09 | 595,23 | 226,26 | 1,25 | 1,00 | 30 % |
| 2021 | 524,51 | 657,46 | 524,51 | 593,44 | 225,58 | 1,25 | 1,00 | 30 % |

\*) Pintarakenteet viimeistelemättömät ja pääosin varastokäytössä.

Jälleenhankinta-arvoa korjataan tekemällä rakennuksen perusarvoon lain määrittelemät vähennykset ja lisäyksen rakennuksen laatu- ja varustetason ja rakennuksen koon perusteella. Eri rakennustyypeille varustetason perusteella tehtävät vähennykset ja lisäykset määritellään vuotuisella asetuksella (Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista).

Pientalon pinta-alan perusarvoon tehtävät vähennykset ja lisäykset

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Perusarvon vähennys** | | **Perusarvon vähennys (puuttuu ko. varustelu)** | | |
|  | **Rakennus**  **61-120m2** | **Rakennus yli 120m2** |  |  |  |
| **Vuosi** | **€/jokaisen 60m2 ylittävältä**  **neliömetriltä** | **€/m2** | **Vesijohto,**  **viemäri,**  **€/m2** | **Keskus-**  **lämmitys,**  **€/m2** | **Sähkö, €/m2** |
| 2009 | 0,932 | 55,92 | 35,19 | 39,88 | 21,07 |
| 2010 | 0,923 | 55,38 | 34,84 | 39,48 | 20,86 |
| 2011 | 0,932 | 55,92 | 35,19 | 39,87 | 21,07 |
| 2012 | 0,969 | 58,14 | 36,60 | 41,46 | 21,91 |
| 2013 | 0,988 | 59,28 | 37,33 | 42,29 | 22,35 |
| 2014 | 1,068 | 64,08 | 40,36 | 45,72 | 24,16 |
| 2015 | 1,077 | 64,62 | 40,68 | 46,09 | 24,35 |
| 2016 | 1,080 | 64,80 | 40,80 | 46,23 | 24,42 |
| 2017 | 1,088 | 65,28 | 41,09 | 46,55 | 24,59 |
| 2018 | 1,089 | 65,34 | 41,13 | 46,60 | 24,61 |
| 2019 | 1,118 | 67,08 | 42,24 | 47,86 | 25,27 |
| 2020 | 1,125 | 67,50 | 42,49 | 48,15 | 25,42 |
| 2021 | 1,122 | 67,32 | 42,36 | 48,01 | 25,34 |

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvoon tehtävät vähennykset ja lisäykset

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Perusarvon vähennys** | | **Perusarvon lisäys (vapaa-ajan asunnon varustelu)** | | | | | | |
|  | **Rakennus**  **11-70m2** | **Rakennus yli 70m2** |  |  |  |  |  |  |  |
| **Vuosi** | **€/jokaisen 10m2 ylittävältä neliömetriltä** | **€/m2** | **Talvi-asuttava,**  **€/m2** | **Sähkö,**  **€** | **Sähkö,**  **€/m2** | **Viemäri,**  **€** | **Vesi,**  **€** | **WC,**  **€** | **Sauna,**  **€** |
| 2009 | 2,848 | 170,88 | 36,41 | 290,48 | 6,337 | 435,74 | 546,20 | 722,12 | 722,12 |
| 2010 | 2,820 | 169,20 | 36,05 | 287,58 | 6,274 | 431,38 | 540,74 | 714,90 | 714,90 |
| 2011 | 2,848 | 170,88 | 36,41 | 290,46 | 6,337 | 435,69 | 546,15 | 722,05 | 722,05 |
| 2012 | 2,962 | 177,72 | 37,87 | 302,08 | 6,591 | 453,12 | 568,00 | 750,93 | 750,93 |
| 2013 | 3,021 | 181,26 | 38,63 | 308,12 | 6,723 | 462,18 | 579,36 | 765,95 | 765,95 |
| 2014 | 3,266 | 195,95 | 41,76 | 333,09 | 7,268 | 499,64 | 626,31 | 828,02 | 828,02 |
| 2015 | 3,292 | 197,52 | 42,09 | 335,75 | 7,326 | 503,64 | 631,32 | 834,64 | 834,64 |
| 2016 | 3,302 | 198,12 | 42,22 | 336,76 | 7,348 | 505,15 | 633,21 | 837,14 | 837,14 |
| 2017 | 3,325 | 199,50 | 42,52 | 339,12 | 7,399 | 508,69 | 637,64 | 843,00 | 843,00 |
| 2018 | 3,328 | 199,68 | 42,56 | 339,46 | 7,406 | 509,20 | 638,28 | 843,84 | 843,84 |
| 2019 | 3,418 | 205,08 | 43,71 | 348,63 | 7,606 | 522,95 | 655,51 | 866,62 | 866,62 |
| 2020 | 3,439 | 206,34 | 43,97 | 350,72 | 7,652 | 526,09 | 659,44 | 871,82 | 871,82 |
| 2021 | 3,429 | 205,74 | 43,84 | 349,67 | 7,629 | 524,51 | 657,46 | 869,20 | 869,20 |

Rakennuksen verotusarvo saadaan, kun sen korjatusta jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005) määrittelee rakennuksesta tehtävät ikäalennukset seuraavasti.

|  |
| --- |
| **30 §** |
| **Rakennuksen ja rakennelman verotusarvo** |
| Rakennuksen, rakennelman ja vesivoimalaitoksen arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä seuraavilla vuotuisilla ikäalennuksilla:  1) asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus: puinen 1,25 % ja kivinen 1 %;  2) myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema: puinen 5 % ja kivinen 4 %;  3) varasto- ja muu rakennelma 10 %;  4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 %;  5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 %.  Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.  Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muutoin menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, jälleenhankinta-arvoa vähennetään arvon alenemista vastaavalla määrällä. Jos rakennuksessa tai rakennelmassa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä, on ikäalennusta harkinnan mukaan alennettava.  ------- |

Kaavamaisesta rakennuksen ikäalennuksen laskemisesta voidaan poiketa eräissä tapauksissa. Jos rakennus tai rakennelma on vaurioitunut tai muuten menettänyt arvoaan enemmän kuin ikäalennukset edellyttävät, on jälleenhankinta- arvoa vähennettävä arvon alenemista vastaavalla määrällä (ArvL 30.3 §). Verotuskäytännössä säännöstä on tulkittu siten, että jälleenhankinta-arvoa alennetaan arvon alennusta vastaavalla prosenttiosuudella. SISU-mikrosimulointimallissa näitä poikkeamia ei voida huomioida.

Kiinteistövero asunto-osakeyhtiöissä

|  |  |
| --- | --- |
| **Käytetyt muuttujat (päätaulu)** | rakvuosi, aslaji, talotyyp, hoitvast |

Asunto-osakeyhtiön omistamasta kiinteistöstä vero määrätään yhtiölle. SISU-mallissa kiinteistövero lasketaan henkilöille, ei asunto-osakeyhtiöille. Asunto-osakeyhtiössä kiinteistövero maksetaan yhtiövastikkeista kertyvällä rahalla, jolloin veron suuruus asuntoa kohden riippuu asunnon jyvitetystä pinta-alasta (osakkaiden omistusosuus kiinteistöstä).

Asunto-osakeyhtiöiden varojen arvostamisessa noudatetaan Valtiovarainministeriön asetusta rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista (1295/2010). Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten jälleenhankinta-arvo, verotusarvo ja kiinteistövero määräytyvät samoin yleisperiaattein kuin asuinrakennuksilla (ks. Kiinteistövero pientaloista ja vapaa-ajan asunnoista). Asuinkerrostaloissa määritellään pientalojen ja vapaa-ajan asuntojen tavoin perusarvo, josta tehdään perusarvon korjaukset rakennuksen ominaisuuksien perusteella (mm. asuinkerrostalon ikä, kantava rakenne, hissi, kerrosluku).

Kiinteistövero maapohjasta

|  |  |
| --- | --- |
| **Käytetyt muuttujat (kiinteistöverorekisteri)** | verotusarvo, kiintpros |

Rakennusmaan verotusarvon laskennassa käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Kunnat on jaettu edelleen pienempiin yksikköihin eli hinta-alueisiin. Ohjeiden arvot ovat rakennusmaan keskimääräisiä käypiä arvoja ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin kauppahintoihin. Hinnaltaan samanarvoiset alueet muodostavat yhden hinta-alueen.

Käyvät, aluekohtaiset arvot on annettu mm. asuinpientalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tonteille. Haja-asutusalueella käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliömetriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia kuten esim. loma- ja rantarakennuspaikat. Nykyiset tonttihintakartat ja arviointiohjeet otettiin käyttöön ensimmäisen kerran vuodelta 1994 toimitetussa verotuksessa. Ohjeita tarkastetaan vuosittain. Mahdollista hintojen nousua ei kuitenkaan yleensä heti siirretä täysimääräisesti verotusarvoihin, vaikka verotusarvojen tasoksi on määrätty 73,5 prosenttia kullekin vuodelle vahvistettujen tonttihintakarttojen ja arviointiohjeiden osoittamasta käyvästä hintatasosta (tavoitearvo).

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (22.12.2005/1142) määrittelee maapohjan verotusarvon seuraavasti.

|  |
| --- |
| **29 §** |
| **Kiinteistön maapohjan verotusarvo** |
| Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjana pidetään myös sellaista maatilaan kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava.  Sellaiselle maatilaan kuuluvalle rakennusmaa-alueelle, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään noudattaen soveltuvin osin 1 momentin säännöksiä. Lisäksi on otettava huomioon rakennusmaa-alueesta teiksi ja yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus sekä se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana.  Jollei tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti.  Verohallitus vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. |

1. Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin (20.7.1992/654, 1 luku 1§). [↑](#footnote-ref-1)
2. Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti. [↑](#footnote-ref-2)