

Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmän kokouksen muistio

12.12.2016 klo 13-14.40, Espoo

Osallistujat: Annamari Rätty, Hilma Ruoho, Paavo Häikiö (pj), Jarno Mansner (siht.), Juha Kantanen, Kimmo Sulonen, Hanna Lauhkonen, Lauri Lytsy, Matti Holopainen, Mika Järvelä, Mikko Peltokorpi, Riikka Pirinen, Elina Roos

1. Sähköisen sopimisen reunaehtojen selkiyttäminen ja tiedottaminen asiasta

Oulusta on esitetty Kuntaliitolle kysymys millä periaatteilla ja menettelyllä maanvuokrasopimukset voisi tehdä sähköisesti. Keskusteltiin aiheesta ja todettiin, että asiaan liittyy useita muutoinkin ratkaisua kaipaavia kysymyksiä kuten sähköiset allekirjoitukset, valtuutukset, päätökset ja arkistointi. Kuntaliitto pyrkii selvittämään asiaa joko 9.1.2017 Arkistolaitoksen kanssa pidettävässä työpajassa, jossa määritellään ohjeistusta kunnille sähköiseen arkistointiin, tai muutoin.

2. Tontinosan lunastusmenettelyn selkiyttäminen ja ohjeistaminen (case Hollola)

Keskusteltiin Hollolan tapauksesta, jossa maanomistaja ei haluaisi maksaa kiinteistöveroä omistamastaan pienestä rakennuspaikan osasta ohjeellisen tonttijaon alueella. Todettiin, että paras keino edetä asiassa on, että ko. maanomistaja hakee kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaista suuremman rakennuspaikan osan lunastusta.

3. Lunastusyksiköiden laadun muuttaminen tilaksi viran puolesta, kun koko lunastusyksikkö luovutetaan yksityiselle maanomistajalle

MML:ssa on otettu käytännöksi, että ko. tapauksissa lainhuutohakemuksen yhteydessä lunastusyksikkö muutetaan tilaksi laadun muutoksena, jonka jälkeen sille myönnetään lainhuuto. Arveltiin, että vastaavat tapaukset kaupunkien rekisterinpitoalueilla voivat olla harvinaisia. Todettiin kuitenkin, että mikäli tapauksia esiintyy, vastaava menettely niissä on tarpeen.

4. 3D-kiinteistönmuodostuksen tilannekatsaus

Ympäristöministeriön järjestämä työpaja pidettiin 2.12.2016. Paikalla oli Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, ympäristöministeriön, maa- ja metsätalousministeriön ja Kuntaliiton edustajia. Kaupungeista oli mukana kaavoittajia, tonttijakojen laatijoita, kiinteistönmuodostajia ja rakennusvalvonnan edustajia. Tilaisuudessa saatiin hyvin välitettyä tuoretta tietoa uudesta metodista tuleville viranomaistoimijoille. YM:n etukäteen laatimilla kysymyksillä saatiin aikaan vilkasta keskustelua ja etsittiin prosessin mahdollisia heikkoja kohtia. Yleisesti todettiin, että 3D-kiinteistönmuodostus tulee edellyttämään selvästi tavanomaista menettelyä enemmän yhteistyötä eri viranomaisten kesken.

Lakityöryhmä kokoontuu viimeisen kerran ensi viikolla. Sen jälkeen työryhmä saanee valmiiksi hallituksen esitysluonnoksen, joka lähtenee lausuntokierrokselle mahdollisesti tammi-helmikuussa.

Käyttöönottoprojektiryhmä työstää 3D-kiinteistönmuodostuksen käsikirjaa, jossa kuvataan prosessi, sovellus- ja säädösmuutokset. Projektiryhmä tapaa ohjelmistotoimittajat 21.12.2016, jolloin käydään läpi kuntien sovellusmuutosten ja niiden aikataulun tilanne suhteessa koko hankkeen vaiheeseen. Aiheen viestintää tullaan jatkamaan alkavana vuonna mm. Finanssialan keskusliiton jäsenille suunnattavalla seminaarilla. Annamari Rätty oli ollut kertomassa mm. 3D-kiinteistönmuodostuksesta verohallinnon kiinteistöverotuksen asiantuntijoille.

5. MML:n sähköisen työpöydän määrittely: kuntien palvelutarpeet

MML on kehittämässä vuorovaikutteista järjestelmää, jossa mm. asianosainen ja toimitusinsinööri voivat kommunikoida toimituksen kuluessa. Todettiin, että ko. järjestelmän kautta kunta voisi mm. antaa osittamisrajoituksiin liittyvät lausunnot ja käydä vuoropuhelua toimitusinsinöörin kanssa toimituksen asianosaisena. Tähän asiaan palattaneen tulevissa kokouksissa.

6. Savonlinnasta Maanmittauslaitokselle tulleet kiinteistöverotukseen liittyvät kysymykset

Kuntaliitosten seurauksena Savonlinnassa on useita asemakaava-alueita, jotka ovat **MML:n rekisterinpidossa**, ainakin seuraavat:

- Kerimäki: keskustaajama, Kerimaa, Ruokojärvi
- Punkaharju: keskustaajama, Putikko, Tuunaansaari, Kruunupuisto, Salkoniemi
- Savonranta: keskustaajama, Lekotti
-

Näillä alueilla **ei ole** erillistä kaupunginosanumeroa.

- **Kuinka muodostamme MML:n rekisterinpidossa olevilla asemakaava-alueilla kaavayksiköille kaavayksikkötunnuksen?**
- **Onko tämä kysymys tullut aiemmin esille ja onko tiedossanne muita kuntia, jotka mahdollisesti pohtivat samaa asiaa?**
- **Voimmeko keksiä itse jonkinlaisen kaavayksikkötunnuksen, joka perustuu muodostajakiinteistön tunnukseen?**

Todettiin, että koko uuden kaupungin alueelle on syytä tehdä kaupunginosajaotuspäätös. Uniikkien kaupunginosanumeroiden ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisten korttelien ja tonttien numeroiden perusteella kaavayksiköiden tunnuksista tulee loogisia ja yksiselitteisiä.

7. Kuopiossa on noussut esille kysymys tulisiko kaupungilta maata vuokranneen voida hakea rasi-toimitusta.

KmL ei tätä mahdollista ja sen mukaisesti muissa kaupungeissa on haettu kaupungin toimesta rasi-toimitusta. Vuokrasopimukseen on kirjattu, että rasi-tee tulee perustaa ja siitä aiheutuvat kustannukset maksaa vuokralainen / vuokralaiset.

8. Tiedotusasiat

Tiedoksi annettu tiedote rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittamiseen

Verohallinnolta uudet ohjeet ja ilmoitusohjeet rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittamiseen - vain muuttuneet tiedot ilmoitetaan

Verohallinto julkaisut 26.10. uuden ohjeen [Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittamisesta](#) kiinteistöverotusta varten. Samalla Verohallinto on julkaissut excel- tiedostot [uusien](#) ja [poistuvien](#) kohteiden ilmoittamista varten.

Kunnan, joka määrää kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitettua veroprosentin rakentamattomille rakennuspaikoille, on kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan selvitettävä samalla vuosittain kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:ssä tarkoitettuja rakennuspaikat ja ilmoitettava ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat Verohallinnolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Verohallinnolle on kiinteistöverolain 20 a §:n 2 momentissa annettu valtuutus antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta.

Uutta ohjetta noudatetaan ensimmäistä kertaa ilmoitettaessa tietoja vuoden 2017 kiinteistöverotusta varten. Verohallinnon mukaan vain muuttuneet tiedot ilmoitetaan.

Kunnan määrätessä kiinteistöverolain 12 a §:n mukaisen veroprosentin ensimmäistä kertaa, ilmoitetaan Verohallinnolle kattavasti tiedot kaikista niistä rakentamattomista asemakaavan mukaisista asuinrakennuksen rakennuspaikoista, joihin tulee soveltaa kiinteistöverolain 12 a §:ssä tarkoitettua veroprosenttia.

Seuraavina vuosina vastaavat tiedot ilmoitetaan vain uusista kiinteistöverolain 12 a tai 12 b §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista sekä niistä rakennuspaikoista, jotka ovat poistuneet soveltamisen piiristä. Sekä uusien rakennuspaikkojen että poistuvien rakennuspaikkojen osalta on erilliset tiedostot, jotka tulee ohjeen mukaisesti palauttaa täytettynä Verohallinnolle viimeistään 31.1.2017 jotta muutokset ehtivät mukaan vuoden 2017 kiinteistöverotukseen.

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
- lisätieto-kohtaan merkitään tarvittaessa tieto siitä, onko osa rakennuspaikasta verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa
- lisätieto-kohtaan merkitään "autiotalo", jos rakennuspaikalla sijaitsee autioitunut asuinrakennus

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen piiristä poistuvista rakennuspaikoista ilmoitetaan seuraavat tiedot:

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

Tiedot annetaan Verohallinnolle sähköisesti käyttäen ohessa liitteenä olevia Excel- taulukoita. Mallitaulukossa on omalla välilehdellään esimerkkejä taulukkoon täytettävistä tiedoista.

Erillisen veroprosentin soveltamisen piiriin tulevat uudet rakennuspaikat ja soveltamisen piiristä poistuvat rakennuspaikat ilmoitetaan erikseen erillisissä taulukoissa.

Tiedostot lähetetään sähköpostin liitteenä osoitteeseen YHT_kunnat@vero.fi. Lähetettävän sähköpostin aihe-kentässä tulee ilmetä kohdekunnan nimi. Tiedostot tulee nimetä siten, että siitä ilmenee kunnan nimi, taulukon sisältö ja vuosi.

Esimerkiksi sähköposti: Tampere rakentamattomat rakennuspaikat 2016, tiedostot: Tampere uudet rakentamattomat rakennuspaikat 2016 ja Tampere poistuvat rakentamattomat rakennuspaikat 2016.

Verohallinnon ohjeessa on tarkemmin käsitelty kiinteistöverolain 12 a ja 12 b §:ien soveltamisedellytyksiä.

Lue netissä tähän liittyvä kuntauutinen:

<http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/uutisia/2016/Sivut/verohallinnolta-uuudet-ohjeet-rakentamattomien-rakennuspaikkojen-ilmoittamiseen-.aspx>

Skatteförvaltningens nya anvisningar och modelltabeller för inlämnandet av uppgifter om obebyggda byggplatser - endast ändrade uppgifter skall anmälas

Skatteförvaltningen har den 25.10. gett en ny anvisning gällande [anmälandet av uppgifter om obebyggda byggplatser](#) i fastighetsbeskattningen (för tillfället är webbsidan endast tillgänglig på finska). Samtidigt har Skatteförvaltningen publicerat Excel-tabeller för nya objekt och objekt som ska strykas.

En kommun som fastställer en skattesats enligt 12 a eller 12 b § i fastighetsskattelagen måste enligt 20 § i samma lag samtidigt årligen redogöra för de byggplatser som avses i 12 a § och 12 b § och anmäla dem och andra behövliga uppgifter och dokument till Skatteförvaltningen för verkställande av beskattningen och för ändringssökande. Med stöd av bemyndigandet i 20 a § 2 mom. i fastighetsskattelagen utfärdar Skatteförvaltningen mer ingående bestämmelser om vilka uppgifter som ska lämnas och när och hur detta ska ske.

Den nya anvisningen tillämpas första gången då man anmäler uppgifter för fastighetsbeskattningen år 2017. Enligt Skatteförvaltningen ska endast ändrade uppgifter lämnas in.

Då en kommun första gången fastställer en skattesats enligt 12 a § i fastighetsskattelagen ska täckande uppgifter lämnas till Skatteförvaltningen om alla de obebyggda byggplatser som enligt detaljplan avses för bostadsbyggnader och där en skattesats som avses i 12 a § i fastighetsskattelagen ska tillämpas.

Därefter anmäls årligen motsvarande uppgifter enbart för dels nya byggplatser som ska börja omfattas av 12 a eller 12 b § i fastighetsskattelagen, dels byggplatser där lagrummen i fråga inte längre tillämpas. Uppgifterna om obebyggda byggplatser ska lämnas till Skatteförvaltningen respektive år före utgången av januari. Till exempel uppgifterna som gäller fastighetsbeskattningen 2017 ska lämnas senast 31.1.2017.

För tillämpandet av skattesatsen för obebyggda byggplatser måste kommunen lämna följande uppgifter för en byggplats som enligt detaljplanen är avsedd för en bostadsbyggnad:

- fastighetsbeteckning enligt fastighetsregistret
- planläggningsenhet; denna uppgift behövs särskilt om en obebyggd byggplats sträcker sig över flera fastigheter eller inte omfattar en hel fastighet eller om det finns flera obebyggda byggplatser på en och samma fastighet
- användningsändamål enligt planen
- byggplatsens areal
- byggrätt
- under tilläggsuppgifter vid behov en anteckning om att en del av byggplatsen ägs av ett bolag eller annat samfund i den skattskyldiges huvudsakliga ägo eller av bolag inom samma koncern.
- under tilläggsuppgifter anteckningen "öde hus" om det finns en öde bostadsbyggnad på byggplatsen.

För byggplatser där skattesatsen för obebyggd byggplats inte längre ska tillämpas anmäls följande uppgifter:

- fastighetsbeteckning enligt fastighetsregistret
- planläggningsenhet
- byggplatsens areal
- byggrätt

Uppgifterna lämnas elektroniskt till Skatteförvaltningen på de bifogade Excel-tabellerna. Modelltabellen har en egen flik med exempel på hur uppgifterna ska fyllas i.

Det finns separata tabeller för anmälan av de nya byggplatser där en särskild skattesats ska börja tillämpas respektive de byggplatser där en särskild skattesats inte längre ska tillämpas.

Filen skickas som e-postbilaga till YHT.kunnat@vero.fi. Vilken kommun anmälan gäller ska framgå av epostmeddelandets rubrik. Filerna ska namnges så att kommunens namn, tabellens innehåll och året framgår. Exempelvis e-postmeddelande: Helsingfors obebyggda byggplatser 2016, filnamn: Helsingfors nya obebyggda byggplatser 2016 respektive Helsingfors obebyggda byggplatser som stryks 2016

I Skatteförvaltningens anvisning har förutsättningarna för tillämpningen av fastighetskattelagen för obebyggda byggplatser i enlighet med 12 a och 12 b §. närmare behandlats.

Läs också Kommunförbundets nyhet från kommunsektorn på webb-adressen:

<http://www.kommunerna.net/sv/databanker/nyheter/2016/Sidor/skatteforvaltningens-anvisningar-for-inlamnandet-av-uppgifter-om-obebyggda-byggplatser.aspx>

Seuraava kokous: 3.2.2017 klo 13.00 / MML, Pasila