

Kalle Määttä

Kiinteistöverotus

Käsikirja lain tulkintaan ja soveltamiseen

EDILEX LAKITIETO OY

© Edilex Lakitieto Oy ja tekijä

2026

Kansi ja taitto: Aste Helsinki Oy / Tiina Lahdelma

Kannen kuva: istockphoto.com / David Gyung

Kustantaja: Edilex Lakitieto Oy

lakitieto.edilex.fi

ISBN 978-951-37-9534-4

Anna palautetta kirjasta: toimitus.edilex.kustannus@almamedia.fi

Paino: BoD - Books on Demand, Saksa

ALKUSANAT

Käsillä oleva kirja on metodiltaan lainopillinen eli siinä keskitytään kiinteistöverolain ja sitä sivuavien säännösten tulkintaan. Keskeisiä oikeuslähteitä tulkinnassa ovat lain esityöt, erityisesti hallituksen esitykset, korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökset yli 30 vuoden ajalta sekä oikeuskirjallisuus siitäkin huolimatta, että alalta ei ole viljalti viime vuosina laajoja esityksiä ilmestynytäkään.

Kirja on suunnattu ensisijaisesti juristikunnalle tuomioistuimissa, asianajajille ja muille juristeille. Teos soveltuu hyvin myös oppikirjakäyttöön. Lisäksi siitä hyötyvät elinkeinonharjoittajat ja tavalliset kansalaiset, onhan kiinteistövero luonteeltaan hyvin yleiseksi ja kattavaksi tarkoitettu vero. Kirja on kirjoitettu käytännönläheisesti, mikä mahdollistaa sen käyttämisen niillekin, jotka aikaisemmin eivät ole vihkiytyneet verolainsäädäntöä koskevaan problematiikkaan.

Haluan kiittää Edilex Lakitieto Oy:tä siitä, että se on ottanut tämän kirjan kustannettavakseen. Kustannustoimittaja *Anna Sarastetta* kiitän taas kerran kerrassaan loistavasta työstä. Julkaisupäällikkö *Heidi Antinkaria* haluan kiittää hyvin miellyttävästä ja sujuvasta yhteistyöstä. Kollegoistani haluan kiittää erityisesti vero-oikeuden professori *Juha Lindgreniä*, jonka kanssa käydyt keskustelut vero-oikeudesta ovat siivittäneet tämän teoksen valmistumista. Yleisemminkin Vaasan yliopiston kauppatieteiden positiivinen henki loi erinomaisen kasvualustan teoksen kirjoittamiselle. Lisäksi kiitän julkisoikeuden professori *Tomi Voutilaista* Itä-Suomen yliopistosta inspiroivista keskusteluista, jotka ovat sivunneet usein kiinteistöverotusta ja rakentamislakia sekä joskus vähän muutakin.

Lisäksi perheelleni suuret kiitokset, että olen voinut viettää talven Puerto de la Cruzissa tätä teosta viimeistellen. Eiköhän ole taas aika palata Teiden ääreltä koti-Suomeen!

Kalle Määttä

SISÄLLYS

ALKUSANAT	V
LYHENTEET	XI
1 JOHDANTO	1
1.1 Lyhyt katsaus kiinteistöverolakiin	1
1.2 Kysymyksenasettelusta	5
1.3 Kiinteistöverolain tulkinnasta	11
1.3.1 Oikeuslähdeopillisista sitoumuksista	11
1.3.2 Kiinteistövero-oikeudellisista periaatteista	23
1.3.3 Tulkinnanvaraisuuksien vaikutuksista	29
1.4 Kiinteistöveron fiskaalinen merkitys	33
1.4.1 Kiinteistöverotuotoista	33
1.4.2 Kiinteistöveron vähennyskelpoisuus tuloverotuksessa	39
2 KIIINTEISTÖVERON KOHDE.....	43
2.1 Kiinteistö	43
2.1.1 Pääsuuntaviivat kiinteistöjen verokohtelusta	43
2.1.2 Rakennukset ja rakennelmat	48
2.1.2.1 Lähtökohtia	48
2.1.2.2 Keskeneräiset rakennukset	56
2.1.2.3 Konttiasunnot ja -rakennukset	58
2.1.3 Erottamaton määräala	60
2.1.4 Yhteisalueet ja yhteismetsät	60
2.1.5 Rakennuksen ja muiden kiinteistön ainesosien kuuluminen kiinteistöön	62
2.1.6 Kiinteistöt varainsiirtoverotuksessa ja verotuksessa yleisemmin	63

2.2	Verosta kokonaan vapautetut kiinteistöt.....	70
2.2.1	Alustavia näkökohtia.....	70
2.2.2	Metsä ja maatalousmaa.....	73
2.2.2.1	Maatilan rajanvetoa.....	73
2.2.2.2	Metsämaasta.....	77
2.2.2.3	Maatalousmaasta.....	82
2.2.2.4	Kahden hehtaarin sääntö.....	83
2.2.2.5	Muu maatilatalouden maa.....	89
2.2.2.6	Muita metsiin ja maatalousmaahan liittyviä oikeudellisia ongelmakohtia.....	91
2.2.3	Muut kokonaan verosta vapautetut kiinteistöt.....	94
2.2.3.1	Autiokirkot, linnat, linnoitukset ja luostarit.....	94
2.2.3.2	Eräät Puolustusvoimien ja Rajavartio- laitoksen kiinteistöt.....	96
2.2.3.3	Yksityinen luonnonsuojelualue.....	97
2.2.3.4	Vesialueet.....	100
2.3	Verosta osittain vapautetut kiinteistöt.....	101
2.4	Kansainväliseen sopimukseen perustuva verovapaus.....	106
3	KIINTEISTÖVEROVELVOLLISUUS.....	109
3.1	Yleinen verovelvollisuus ja verovuoden alku lähtökohtina.....	109
3.2	Omistaja.....	115
3.3	Omistajan veroinen haltija.....	119
3.4	Omistajan verovelvollisuus.....	124
3.5	Verovelvollisuuden erityistapauksia.....	127
4	KIINTEISTÖVEROPROSENTIT.....	131
4.1	Lähtökohtia.....	131
4.2	Yleiset kiinteistöveroprosentit.....	133
4.3	Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti.....	137
4.3.1	Pääasiassa vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus.....	137
4.3.2	Opiskelija-asunnot, vanhustentalot, sairaalat, hoivakodit ja muut vastaavat rakennukset.....	143
4.3.3	Talous- ja autotallirakennukset.....	146

4.4	Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	149
4.4.1	Kiinteistöverolain 12 a §:n mukainen pääsääntö.....	149
4.4.1.1	Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytyksistä	149
4.4.1.2	Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka.....	156
4.4.2	Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti eräissä kunnissa.....	162
4.4.3	Kunnan tiedonantovelvollisuus.....	164
4.5	Muiden asuinrakennusten veroprosentti.....	166
4.5.1	Muu kuin KiVL 12 §:ssä tarkoitettu vakituinen asuminen	166
4.5.2	Rajanvetoa vakituisen asumiseen.....	167
4.5.3	Majoitusliikkeet ja majoitustoiminta	171
4.6	Yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti	175
4.7	Eräiden laitosten veroprosentti	184
4.7.1	Alustavia näkökohtia.....	184
4.7.2	Voimalaitoksen rajanvetoa.....	188
4.7.3	Pienvoimalat	195
5	KIINTEISTÖJEN ARVOSTAMINEN KIINTEISTÖVEROTUKSESSA	203
5.1	Lähtökohtia	203
5.2	Maapohjan arvostaminen.....	209
5.2.1	Lähtökohdat	209
5.2.2	Maatilan rakennusmaa.....	215
5.2.3	Erytysalueet.....	218
5.2.4	Kiven-, soran-, saven- ja turpeenottoaika ja muu etuus.....	222
5.2.5	Maapohjan arvostamiseen liittyviä erityiskysymyksiä....	225
5.3	Rakennusten ja rakennelmien arvostaminen.....	232
5.3.1	Rakennus tai rakennelma vai ei.....	232
5.3.2	Jälleenhankinta-arvo	236
5.3.3	Rakennuksen pinta-ala ja kerrosaluku	240
5.3.4	Rakennustyyppittäinen arvostus.....	242
5.3.5	Arvostamislain 30.1 §:n 1 kohta vai 2 kohta.....	246
5.3.6	Pääasiallisuus- vai erillisyyssperiaate	254
5.3.7	Remontointi ja peruseräparannukset	257
5.4	Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä ja alentaminen käypään arvoon.....	259

6	KIINTEISTÖVEROTUSMENETTELY	269
6.1	Alustavia näkökohtia.....	269
6.2	Ilmoittamis- ja tiedonantovelvollisuudesta	272
6.2.1	Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus	272
6.2.2	Täydentäviä näkökohtia.....	278
6.3	Verotus ja muutoksenhaku.....	281
6.3.1	Ennakkoratkaisu.....	281
6.3.2	Verotuksen toimittaminen.....	284
6.3.3	Verotuksen päättymisen ajankohta.....	286
6.3.4	Verotuspäätös	289
6.3.5	Seuraamusmaksut.....	289
6.3.5.1	Myöhästymismaksu	290
6.3.5.2	Veronkorotus.....	295
6.3.6	Täydentävä verotuspäätös, verotuksen oikaisu ja seurannaismuutos	300
6.3.6.1	Taustaksi	300
6.3.6.2	Verotuksen oikaisusta.....	300
6.3.6.3	Täydentävä verotuspäätös vai verotuksen oikaisu	308
6.3.6.4	Seurannaismuutos	310
6.3.7	Muutoksenhaku	313
6.3.8	Tiedoksianto.....	317
6.4	Veronkanto ja tilittäminen.....	320
6.4.1	Lähtökohtia.....	320
6.4.2	Viivästysseuraamukset	322
6.4.3	Kiinteistöverosta vapauttaminen ja kunnan ratkaisuvallta	323
6.4.4	Kiinteistöveronpalautus.....	327
6.4.5	Kiinteistöveron tilitys.....	330
6.4.6	Kiinteistöveron vanhentuminen	332
7	PÄÄTTEEKSI.....	335
	LÄHTEET	341
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO.....	357
	ASIAHAKEMISTO.....	363