

Maatalouden tilakeskusten tuotannollisten rakennusten kartoittaminen osana kiinteistökartoitusta

90/10.03.00/2017

YMPLTK 23.06.2021 § 48Asian valmistelijat:

Janne Myntti, tekninen johtaja, 044 743 2252
janne.myntti@hartola.fi

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, 044 743 2236, pasi.hinkkuri@hartola.fi

Kiinteistöveroselvityksen ulkopuolelle on rajattu maa- tai metsätalouskäytössä olevat rakennukset, koska näiden kiinteistöverotus tapahtuu muista kiinteistöistä poikkeavasti, eikä niillä ole vastaavanlaista merkitystä kunnan kiinteistöverotuottoon kuin muilla rakennuksilla. Kyseisillä rakennustiedoilla saattaa kuitenkin olla verotuksellista merkitystä omistajanluovutuksen ja/tai käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen.

Käyttötarkoituksen muutoksesta tulee asiakkaan tehdä rakennuslupahakemus (MRL 125.5 §) kunnan rakennusvalvontaan. Lupapäätöksestä ja loppukatselmuksesta siirtyy rakennusvalvonnasta tiedot DVV:n rekisteriin, josta tulee verohallintoon tieto.

Kiinteistöveronalaisuudesta ja arvostamisesta on olemassa ohje Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Kyseisen ohjeen kohdan 3.5.10 mukaan:

”3.5.10 Maatalousrakennusten arvostaminen toiminnan päättyessä tai muuttuessa

Maataloustoiminnan päättyessä tai muuttuessa tuotantorakennusten käyttö ja arvostus kiinteistöverotuksessa yleensä muuttuu. Purkukuntoisilla ja pysyvästi käytöstä poistetuilla tuotantorakennuksilla ei katsota olevan arvoa, joten niiden perusteella ei määrätä kiinteistöveroa. Verovelvollisen on esitettävä selvitys rakennusten kunnosta ja käytöstä poistamista.

Maatalouden tuotantorakennuksen siirtyessä metsätalouden käyttöön rakennuksen arvo metsätaloudessa lasketaan poistamattomasta menojäännöksestä.

Maatalouden tuotantorakennuksen siirtyessä muun elinkeinotoiminnan tulolähteeseen verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus. Selvityksen perusteella rakennus arvostetaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti. Samassa yhteydessä verovelvollisen on esitettävä selvitys rakennukseen mahdollisesti tehdyistä

muutostöistä ja peruskorjaustoimenpiteistä, jotka vaikuttavat rakennuksen arvostukseen.

Käyttökuntoisen rakennuksen siirtyessä yksityistalouden käyttöön varastoksi tai esimerkiksi eläinharrastustoiminnan käyttöön, verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus. Selvityksen perusteella rakennus arvostetaan jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaisesti. Myös näissä tilanteissa verovelvollisen on esitettävä selvitys rakennukseen mahdollisesti tehdyistä muutostöistä ja peruskorjaustoimenpiteistä, jotka vaikuttavat rakennuksen arvostukseen.

Rakennukselle, jolla on arvoa ja jota ei ole siirretty muuhun käyttöön, katsotaan jälleenhankinta-arvoksi poistamaton menojäännös. Jälleenhankinta-arvosta tehdään arvostamislain mukaiset vuotuiset ikäalennukset. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi uudehkot pinta-alaltaan suuret karjatalousrakennukset, jotka jäävät tyhjilleen toiminnan lopettamisen johdosta eikä niillä ole käyttöä yksityistaloudessa."

Rakennustarkastajan ehdotus

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ylläpitää kaikkien rakennusten tietoja (MRL 147 §), tämän perusteella ympäristölautakunta päättää tiedottaa kiinteistökartoituksen yhteydessä kiinteistöjen omistajia heidän velvollisuudestaan hakea käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupaa mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu tai on muuttunut.

Kiinteistökartoitustyössä toimitaan MRL 147 § mukaisesti niin, että kaikki rakennukset mitataan.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö tulee pitää rakennusluvan mukaisessa käytössä, mikäli siitä poiketaan esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksella on toimenpiteelle haettava rakennuslupa (MRL 125.5 §).

Päätös

Ehdotuksen mukaan.

Muutoksenhakuohje

muutoksenhakukielto