

Bemyndigande

20 a § i fastighetsskattelagen (654/1992)

Giltighet

tills vidare

Ersätter normen

A6/200/2014

Datum

25.10.2016

Diarienummer

A34/200/2016

Mottagare

Kommuner

Att lämna uppgifter om obebyggda byggplatser

Denna anvisning ersätter Skatteförvaltningens anvisning från 16.1.2014 (Dnr A6/200/2014). Anvisningen har uppdaterats för att motsvara gällande lagstiftning.

Överdirektör

Heli Lähteenmäki

Överinspektör

Auli Hirsjärvi

INNEHÅLL

1	Grunder	3
2	Uppgifter som ska lämnas till Skatteförvaltningen	3
2.1	Enbart ändrade uppgifter lämnas	3
2.2	Vilka uppgifter som ska lämnas	3
3	När uppgifterna lämnas.....	4
4	Hur uppgifterna lämnas.....	4
5	Förutsättningar för tillämpning av 12 a och 12 b § i fastighetsskattelagen.....	4

1 GRUNDER

Enligt 12 a § i fastighetsskattelagen (654/1992) kan kommunfullmäktige fastställa en särskild skattesats för obebyggda byggplatser som planlagts för bostadsändamål.

Om inte någon sådan skattesats har fastställts som avses i 12 a §, påförs fastighets-skatten enligt den allmänna fastighetsskattesatsen då det gäller obebyggda byggplatser som planlagts för bostadsändamål.

Särskild bestämmelse som gäller kommunerna i huvudstadsregionen med kransområde

I 12 b § i fastighetsskattelagen ingår en särskild bestämmelse som gäller kommunerna i huvudstadsregionen och dess kransområde Enligt paragrafen måste kommunfullmäktige i Borgnäs, Grankulla, Esbo, Helsingfors, Hyvinge, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sibbo, Tusby, Träskända, Vanda respektive Vichtis, med avvikelser från vad som bestäms i 12 a §, fastställa en skattesats för obebyggda byggplatser enligt 12 b §.

Kommunens skyldighet att lämna uppgifter

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 uppgifterna som ska lämnas och när och hur detta ska ske.

2 Uppgifter som ska lämnas till Skatteförvaltningen

2.1 Enbart ändrade uppgifter lämnas

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.

2.2 Vilka uppgifter som ska lämnas

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

3 När uppgifterna lämnas

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.

4 Hur uppgifterna lämnas

Uppgifterna lämnas elektroniskt till Skatteförvaltningen på bifogade Exceltabeller. 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.

5 Förutsättningar för tillämpning av 12 a och 12 b § i fastighetsskattelagen

Förutsättningarna för tillämpning av skattesatsen för obebyggda byggplatser har fastställts i 12 a § 2–5 mom. i fastighetsskattelagen. Enligt samma grunder avgörs förutsättningarna för att tillämpa 12 b §.

Byggplats för bostadsbyggnad enligt detaljplanen

Med en byggplats för bostadsbyggnad enligt detaljplanen avses enligt 12 a § 4 mom. i fastighetsskattelagen

- 1) en detaljplaneenlig tomt eller annan byggplats som införts i fastighetsregistret,
- 2) en detaljplaneenlig byggplats enligt bindande eller riktgivande tomtindelning och

3) ett kvarter som ingår i en detaljplan men saknar bindande eller riktgivande tomtindelning.

Med detaljplan avses både en detaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och en stads- eller byggnadsplan enligt den tidigare byggnadslag som föregick markanvändnings- och bygglagen. Skattesatsen för obebyggda byggplatser tillämpas inte på byggplatser som planlagts för fritidsbebyggelse (strandedetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen, tidigare strandplan).

Då detaljplanen utarbetas kan man avvika från de aktuella fastighetsgränserna och ägarförhållandena. Fastighetsskattesatsen för en obebyggd byggplats ska också tillämpas på sådan mark som inte ännu har bildats till en separat fastighet, om det dock går att bygga på den enligt detaljplanen förutsatt att markägaren vidtar vissa egna åtgärder.

Det går att bygga på byggplatsen förutsatt att markägaren vidtar vissa egna åtgärder, om byggplatsen har definierats enligt en bindande tomtindelning och den ägs av samma ägare. Bygglov fås för byggplatsen när tomten har införts i fastighetsregistret. Införandet i registret förutsätter ägarens egna åtgärder.

Det går även att bevilja ett bygglov i kvarter med riktgivande tomtindelning för vilket det inte är nödvändigt att skapa en bindande tomtindelning, även om byggplatsen inte har bildats till en självständig fastighet. Det räcker att den som ansöker om bygglov visar att han eller hon har hela byggplatsen i sin besittning. Om en sådan byggplats ägs av samma ägare kan det hända att fastighetsskattesatsen för obebyggd byggplats ska tillämpas.

Den särskilda fastighetsskattesatsen kan också tillämpas på ett kvarter som planlagts för bostadsbyggande enligt detaljplanen och som ägs av samma ägare, även om det inte finns en tomtindelning för kvarteret.

Uppgifter ska lämnas till Skatteförvaltningen inte bara för självständiga fastigheter utan även för byggplatser som avses i 12 a § 4 mom. punkterna 2 och 3 i fastighetsskattelagen såvitt dessa uppfyller de övriga förutsättningar som lagen föreskriver.

Övriga förutsättningar

Enligt 12 a § 2 mom. i fastighetsskattelagen tillämpas under följande förutsättningar en särskild skattesats på en obebyggd byggplats:

1) *Detaljplanen har varit i kraft minst ett år före ingången av kalenderåret*

Sålunda ska kommunen t.ex. för fastighetsbeskattningen för 2017 lämna uppgifter om de i 12 a och 12 b § i fastighetsskattelagen avsedda obebyggda byggplatser där en detalj- eller byggnadsplan har trätt i kraft senast i slutet av år 2015.

2) *Över hälften av byggplatsens byggrätt har i detaljplanen planlagts för bostadsändamål*

Mark som planlagts för bostadsändamål är sådan mark som med beteckningar eller bestämmelser i byggnadsplanen har reserverats för bostadsbyggande. Det här gäller också när området delvis kan användas även för annat ändamål. Andelen som planlagts för bostadsändamål måste dock vara över hälften av byggnadsrätten.

Bestämmelsen gäller inte andra obebyggda byggplatser som t.ex. områden som planlagts för affärs-, kontors- eller industribyggande. Uppgifter om dessa byggplatser behöver inte heller lämnas till Skatteförvaltningen för tillämpandet av den särskilda skattesatsen.

3) På byggplatsen finns ingen bostadsbyggnad i bostadsbruk och någon sådan har inte före kalenderårets ingång börjat byggas så som avses i 149 c § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999)

Har en byggplats en bostadsbyggnad som används för boende kan inte den särskilda fastighetsskattesatsen tillämpas. Också byggnader som används för fritidsboende är bostadsbyggnader (se HFD 14.7.2010 liggare 1717). Byggnaden kan också vara uthyrd för boende. Det har heller ingen betydelse att bara en del av byggrätten har använts. Förutsättningen är endast att det på byggplatsen finns en bostadsbyggnad som används för boende. Uppgifter om byggplatser med bostadsbyggnader i bostadsbruk behöver inte lämnas till Skatteförvaltningen.

Däremot ska uppgifterna om byggplatsen lämnas om bostadsbyggnaden tagits ur bruk och det inte skett tillfälligt (t.ex. ödestuga) eller om bostadsbyggnaden används för annat ändamål än boende.

Byggnadsarbetet anses ha påbörjats då gjutandet av grunden har inletts eller byggnadsdelar som hör till grunden börjat installeras. Fastighetsskatt påförs den som äger en fastighet vid ingången av kalenderåret, d.v.s. enligt situationen den 1 januari. Byggandet ska påbörjas på det ovan nämnda sättet senast den 31 december föregående år för att den särskilda skattesatsen inte ska tillämpas. Exempelvis för fastighetsbeskattningen för 2017 lämnas sålunda uppgifter till Skatteförvaltningen endast om de i 12 a och 12 b § i fastighetslagen avsedda byggplatser där byggandet inte har påbörjats senast den 31 december 2016.

4) Byggplatsen har en användbar infartsväg som avses i 135 § i markanvändnings- och bygglagen eller det är möjligt att ordna en sådan

Tillämpandet av den särskilda fastighetsskattesatsen förutsätter att det till byggplatsen finns en i 135 § i markanvändnings- och bygglagen avsedd användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan. Med användbar väg eller möjlighet att arrangera sådan avses sålunda det samma som med en vägförbindelse som ett bygglov förutsätter.

Skattesatsen för obebyggd byggplats kan inte tillämpas på byggplatser utan användbar infartsväg eller möjlighet till sådan. Uppgifter om sådana byggplatser behöver inte heller lämnas till Skatteförvaltningen.

5) Byggplatsen kan anslutas till en allmän vattenledning och till avlopp på det sätt som avses i 10 § i lagen om vattentjänster (119/2001)

För att den särskilda fastighetsskattesatsen ska kunna tillämpas förutsätts även att byggplatsen kan anslutas till allmänt vattenlednings- och avloppsnät. Enligt huvudregeln som ingår i 10 § i lagen om vattentjänster ska en fastighet som är belägen inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde anslutas till verkets vattenledning och avlopp. Enligt 12 § i lagen om vattentjänster ska ett vattentjänstverk för varje fastighet som ansluts till verkets ledningsnät bestämma förbindelsepunkter som ska vara belägna i fastighetens omedelbara närhet.

Skattesatsen för obebyggd byggplats kan inte tillämpas på en byggplats som saknar beredskap för anslutning till vattenledning och avlopp. Uppgifter om sådana byggplatser behöver inte heller lämnas till Skatteförvaltningen.

6) Byggplatsen är inte belagd med byggförbud enligt 38 §, 53 § eller 58 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen

En förutsättning för att den särskilda fastighetsskattesatsen ska kunna tillämpas är också att byggplatsen inte har belagts med ett sådant byggförbud som avses i 53 § eller 58 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

En kommun kan utfärda ett byggförbud för ett område för vilket en detaljplan håller på att utarbetas eller ändras. Kommunen kan också i detaljplanen förbjuda uppförandet av en ny byggnad p.g.a. tidsplanen för genomförandet av detaljplanen. Byggförbudet kan också bero på att beslutet att godkänna detaljplanen eller detaljplaneändringen inte ännu vunnit laga kraft.

Om ett byggförbud som nämnts ovan har utfärdats för byggplatsen ska uppgifter om byggplatsen inte lämnas till Skatteförvaltningen för tillämpande av skattesatsen för obebyggd byggplats.

7) Byggplatsen har samma ägare

En förutsättning för tillämpandet av den särskilda skattesatsen är att byggplatsen ägs av samma ägare. Samma ägare anses äga byggplatsen även då makar tillsammans äger byggplatsen eller byggplatsen på annat sätt ägs enligt kvotdelar.

Samma ägare anses äga byggplatsen exempelvis då byggplatsen ägs av makar tillsammans eller enligt kvotdelar. Som makar betraktas vid beskattningen även personer som kontinuerligt lever i äktenskapsliknande förhållanden i ett gemensamt hushåll utan att vara gifta och som tidigare har varit gifta med varandra eller som har ett gemensamt barn. Samma ägare anses äga byggplatsen även då ägaren är ett dödsbo.

En byggplats anses likaså vara i samma ägares ägo då en del av den ägs av ett bolag eller en annan sammanslutning som den skattskyldige huvudsakligen äger eller då byggplatsen ägs av bolag som hör till samma koncern.

Om man inte säkert vet om byggplatsen ägs av samma ägare ska uppgifterna om byggplatsen lämnas till Skatteförvaltningen. Förhållandena som gäller ägaren kan senare undersökas i samband med beskattningen.

Bilagor: Nya obebyggda byggplatser
Obebyggda byggplatser som stryks