

Kiinteistöveroprosentit vuodelle 2026

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 229
461/02.03.01/2025

Valmistelija: kunnanjohtaja Tuomo Kärnä

Kuntien kiinteistöveroprosentit vuodelle 2026 on ilmoitettava verohallinnolle viimeistään 17.11.2025. Ilmoituksille ei myönnetä lisääikää.

Kiinteistöverotus:

Kiinteistövero on vuosittain maksettava, kiinteistön omistukseen perustuva vero.

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

Kiinteistövero koskee sekä maata että rakennuksia. Maa- ja metsätalousmaa sekä vesialueet eivät kuulu kiinteistöveron piiriin, maatilojen rakennukset sen sijaan kuuluvat. Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen siltä osin kuin kiinteistöä on käytetty tulonhankkimisessa.

Kiinteistöverotuksessa kiinteistön omistaja on verovelvollinen. Kunnat eivät maksa kiinteistöveroa omalla alueellaan sijaitsevista kiinteistöistä.

Veron määrä:

Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistön verotusarvo määrätään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa edellisenä vuonna sovellettujen laskentaperusteiden mukaan.

Kiinteistöveroprosentit:

Kiinteistöverolain (654/1992) 11 §:n (1266/2001) mukaan kunnanvaltuusto päättää kunnassa sovellettavat kiinteistöveroprosentit laissa säädettyjen vaihteluvälien rajoissa vuosittain etukäteen samalla, kun se vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin. Kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 18. päivänä.

Kiinteistöverolaki (1992/654) asettaa seuraavat ehdot veron määrittämisessä:

Vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten verotusprosentiksi määrätään vähintään 0,41 ja enintään 1,00.

Muuhun asumiseen kuin vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten veroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00.

Yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00. Poikkeuksena valtuusto voi määrätä yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin edellä säädettyä alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on

pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentin alaraja on 0,00.

Lausuntokierroksella olleen hallituksen esitysluonnoksen mukaan yleisen kiinteistöveroprosentin sijaan jatkossa määrättäisiin erilliset yleiset kiinteistöveroprosentit maapohjille ja rakennuksille. Maapohjan yleisen kiinteistöveroprosentin alarajaksi tulisi 1,30. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin alarajana säilyisi 0,93. Hallituksen esitys annetaan eduskunnalle viikolla 41.

Valtuusto voi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälit ja niiden muutokset	Vaihteluväli	Luhanka 2026
Yleinen maa-alueet	1,30 - 2,00	1,30
Yleinen rakennukset	0,93 - 2,00	1,30
Vakituiset asunnot	0,41 - 1,00	0,50
Muut asuinrakennukset	0,93 - 2,00	1,30
Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöt	0,00 – 2,00	0,00
Rakentamattoman rakennuspaikka	2,00 - 6,00	6,00
Voimalaitokset	0,93 - 3,10	3,10

Vuodelle 2024 toteutettiin kiinteistöveroon uudistus, jossa maapohjien veroprosentti eriytettiin yleisestä verokannasta. Samalla vaihteluvälin alarajaa nostettiin 0,93 prosentista 1,3 prosenttiin. Lisäksi kiinteistöverotukseen on suunniteltu jo pitkään perusteellisempaa uudistusta, jossa päivitetään maapohjien ja rakennusten arvostamisperusteet. Uudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa arvostamisperusteita, lisätä läpinäkyvyyttä sekä päivittää verotusarvot vastamaan paremmin kiinteistöjen todellisia käypiä arvoja, jolloin kiinteistöverotus kohtelisi kiinteistönomistajia tasapuolisemmin.

Uudistus on tarkoitus tehdä verokertymän kannalta neutraalisti ja pääosin nousevat verotusarvot kompensoitaisiin pienemmillä veroprosenteilla. Uudistuksen mukaisista arvostamisperusteista julkaistiin luonnokset jo vuonna 2022, mutta käyttöönottoa lykättiin silloin seuraavalle hallituskaudelle. Nykyisen hallituksen oli tarkoitus antaa esitys uudistuksen käyttöönotosta jo vuonna 2024, mutta nyt viimeisin arvioitu aikataulu on/oli lokakuun lopussa (lakimuutoksen esittely viikolla 44/2025...)

Verotuksen toimittaa verohallituksen määräämä verotoimisto. Kunnille tilitetään kiinteistöveron maksuunpanosuhteiden mukainen osuus koko maassa kertyneestä kiinteistöverosta. Kiinteistöverojen tuottoarvio vuodelle 2026 on esityksen mukaan yhteensä 672.000 €.

Esittelijä:

Kunnanjohtaja Tuomo Kärnä

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se vahvistaa vuodelle 2026 seuraavat kiinteistöveroprosentit:

- yleinen kiinteistöveroprosentti maa-alueet 1,30
- yleinen kiinteistöveroprosentti rakennukset 1,30
- vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti 0,50
- muun asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti 1,30
- yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti 0,00
- rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti 6,00
- voimalaitoksen kiinteistöveroprosentti 3,10

Päätös:

Kunnanhallitus päätti hyväksyä päätösehdotuksen.