

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen ei vaikuta laajasti kiinteistöveroon

Helsinki on aloittanut kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen. Yhtenä työn tavoitteena on päivittää asemakaavat vastaamaan nykyistä rakennettua tilannetta.

Asemakaavan ajantasaistaminen ei vaikuta suurelta osin kiinteistöjen maksamaan kiinteistöveroon, sillä korkein hallinto-oikeus päätti maaliskuussa 2018, että kantakaupunkia koskevien tietyn tyyppisten asemakaavojen kohdalla kiinteistövero määräytyy jatkossa rakennuksen todellisen koon mukaan. Liitteenä olevassa tiedotteesta on lisätietoja päätöksestä.

Kiinteistöverotuspäätöksen yksittäisille kiinteistöille tekee Verohallinto.

Lisätietoja:

Verohallinnon ohje: [kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa](#)

Liite:

Tiedote 6.9.2018: Noin 1 500 kiinteistön verotus muuttuu Helsingin kantakaupungissa

Noin 1 500 kiinteistön verotus muuttuu Helsingin kantakaupungissa

Maapohjan verotusarvon laskemista koskeva uusi ohje vaikuttaa kiinteistöveroon ensi vuodesta alkaen.

Korkein hallinto-oikeus teki 29.3.2018 vuosikirjapäätöksen, jonka mukaan maapohjan verotusarvoa vahvistettaessa on otettava huomioon, mihin tarkoitukseen kiinteistön omistaja on maapohjaa käyttänyt. Jos maapohjaa käytetään suuremman rakennuksen rakennuspaikkana kuin asemakaavaan on merkitty, on se otettava huomioon maapohjan verotusarvoa määriteltäessä.

Päätös muuttaa kiinteistöveroon liittyvää oikeuskäytäntöä niin sanotuissa kaksitasokaavakiinteistöissä, joita Helsingissä on kantakaupungin alueella.

Kaksitasokaavoja laadittiin Helsingissä 1960–1980-luvuilla, jolloin pyrittiin suojelemaan vanhoja, ennen sotia valmistuneita rakennuksia purkamiselta. Tavoitteen edistämiseksi monien vanhojen tonttien rakennusoikeudet merkittiin olemassa olevaa rakennuskantaa alhaisemmiksi.

Sittemmin käytäntö on asettanut helsinkiläiset veronmaksajat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, sillä kiinteistöveron laskentaperusteena on käytetty voimassa olevaan asemakaavaan merkittyä alemmaa rakennusoikeutta.

Samalla alueella sijaitsevista samankokoisista kiinteistöistä on siis voitu maksaa erisuuruista maapohjan kiinteistöveroa. Korkeimman hallinto-oikeuden tekemä päätös korjaa tilannetta.

Uudistus voimaan vuonna 2019

Helsingin kaupunki on toimittanut Verohallinnolle vuoden 2019 verotusta varten kiinteistöissä toteutuneet kerrosalatiedot noin 1 500 kaksitasokaavakiinteöstä, joissa toteutunut rakentaminen ylittää kaavaan merkityn rakennusoikeuden.

Kyseiset kiinteistöt ovat pääosin asuinkerrostaloja ja ne sijaitsevat Eiran, Ullanlinnan, Kaartinkaupungin, Punavuoren, Kampin, Katajanokan, Kruununhaan, Kluuvin, Etu- ja Taka-Töölön, Meilahden, Munkkiniemen, Laakson, Alppiharjun, Vallilan, Kallion ja Sörnäisten kaupunginosissa.

Kiinteistöverotuspäätöksen yksittäisille kiinteistöille tekee aikanaan Verohallinto. Kaupunki voi arvioida korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen vaikutuksia helsinkiläisten kiinteistöverovelvollisten maksamiin kiinteistöveroihin vain yleisellä tasolla.

Kaupungin arvion mukaan kiinteistövero nousee kyseisissä kohteissa vuonna 2019 tyypillisesti muutamia tuhansia euroja. Sadoissa kohteissa korotus jää selvästi alle tuhannen euron, mutta yksittäisissä kohteissa korotus on enimmillään 20 000–35 000 euroa. Korkeimmat summat kohdistuvat kuitenkin hyvin suuriin kiinteistöihin, joissa on reilusti yli sata asuntoa.

Verotuloilla rahoitetaan kaupungin palveluita

Siirtyminen tosiasialliseen rakennusmassaan perustuvaan kiinteistöverotukseen kaksitasokaavakohteissa tuo Helsingin kaupungille arviolta 5–10 miljoonaa euroa lisätuloja vuonna 2019. Ilman verotusmuutosta Helsingin ennakoitu kiinteistöverotulo vuonna 2019 olisi 273 miljoonaa euroa.

Kaiken kaikkiaan Helsingissä on noin 35 000 verotettavaa kiinteistöä. Kaupunki edistää kiinteistöveron pohjana olevien tietojen tarkentamista ja päivittämistä, jotta verotus toteutuisi mahdollisimman oikeudenmukaisesti.

Linkit:

Verohallinnon ohje: kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteistojen-arvostaminen-kiinteistöverotuksessa/>

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO:2018:45

<http://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/vuosikirjapaatokset/vuosikirjapaatos/1522216296012.html>

Yhteyshenkilöt:

Helsingin kaupunki veronsaajana
Ari Hietämäki, taloussuunnittelupäällikkö
Helsingin kaupunginkanslia
Puh. 09 310 36567, ari.hietamaki@hel.fi

Kaksitasokaavakiinteistöt Helsingissä
Jarno Mansner, kiinteistönmuodostusyksikön päällikkö
Kaupunkiympäristön toimiala
Puh. 09 310 31945, jarno.mansner@hel.fi