



**§ 389**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Paavo Arhinmäen toivomusponnosta koskien rakentamattoman tontin kiinteistöveron nostomahdollisuuksien selvittämistä, asuntotuotannon vauhdittamiseksi**

HEL 2015-012684 T 00 00 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle valtuutettu Paavo Arhinmäen 11.11.2015 tekemästä toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

**Taustaa**

Korotetun kiinteistöveron taso, määrä ja perusteet

Vuonna 2016 maapohjan yleinen kiinteistövero on Helsingissä 0,8 % sen verotusarvosta. Rakentamattomien ja rakennuskelpoisten asuintonttien korotettu kiinteistövero on lain mukainen vähintään 2,3 % verotusarvosta (1,5 %-yksikköä yli yleisen tason), enimmäistason ollessa 4 %. Korotettu kiinteistövero on Helsingin seudun kunnissa pääosin 3 %, muutamassa Helsingin lailla 2,3 %.

Helsingin kiinteistöverokertymäksi on vuonna 2016 ennakoitu noin 218 milj. euroa. Kaupungin suuren maanomistuksen vuoksi (kaupungin vuokraamat tontit) maapohjan osuus jää noin 98 milj. euroon. Korotetun kiinteistöveron osuus tästä on noin 2,2 milj. euroa. Jos vero olisi ollut lain enimmäistason mukainen, tuotto olisi ollut noin 4,7 milj. euroa.

Korotetun kiinteistöveron määrääminen edellyttää, että

- asemakaava on verovuoden alussa ollut voimassa yli vuoden,
- yli puolet rakennusoikeudesta on osoitettu asumiseen,
- tontilla ei ole asuinrakennusta eikä sellaista ole alettu rakentaa ennen verovuoden alkua,
- tontille on järjestettävissä tieyhteys ja yhteys vesi- ja viemäriverkoihin,
- tontti ei ole rakennuskiellon piirissä ja
- tontti on kokonaan saman omistajan omistuksessa, minkä todentaminen käytännössä edellyttäneen tontin olevan sitovan tonttijaon piirissä.

Korotetun kiinteistöveron piirissä on Helsingissä vuonna 2016 yhteensä noin 530 tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 300 000 k-m<sup>2</sup>, vastaten noin 3 000 asuntoa. Kun tonteista vähentää vuonna 2015 ja



2016 rakennusluvan saaneet tontit sekä sellaiset vaiheittain rakennettavat tontit, jotka odottavat omistajansa viereisen tontin kerrostalon valmistumista, pitemmäksi aikaa rakentamattomiksi jääneitä tontteja jää todellisuudessa vain noin 510. Niiden rakennusoikeus on noin 205 000 k-m<sup>2</sup>, vastaten noin 1 800 asuntoa ja noin neljän kuukauden asuntotuotantotavoitetta. Tonteista noin 470 ovat omakoti-, pari- ja erillistalontteja (noin 120 000 k-m<sup>2</sup>/800 asuntoa) ja vain runsas 30 kerros- tai rivitalontteja (noin 85 000 k-m<sup>2</sup>/1 000 asuntoa).

Korotettu kiinteistövero maapoliittisena välineenä

Helsingin tärkeimmät maapoliittiset välineet ovat

- vahvan maanomistuksen turvaaminen aktiivisilla ja ajoissa tehdyillä pitkäjänteisillä maanhankintapanostuksilla, jotka erityisesti matalasuhdanteissa ovat kaupungille edulliset,
- kaupungin maiden tehokas kaavoittaminen,
- oikea-aikainen panostaminen kaavojen toteuttamisen vaatimiin investointeihin ja
- edellä mainittujen toimien mahdollistama aktiivinen ja mittava tontinluovutustoiminta.

Edellä mainittujen keinojen rinnalla korotetun kiinteistöveron merkitys maapoliittisena välineenä on kiinteistöviraston käsityksen ja Suomen suurten kaupunkien sekä Uudenmaan kuntien maapolitiikkavastaavien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella jäänyt vähäiseksi, joskin se korotettaessa jonkin verran on hetkellisesti lisännyt tonttitarjontaa.

Mikäli rakentamattomien asuintonttien määrä koetaan ongelmalliseksi, korotettua kiinteistöveroa vaikuttavampi keino lisätä tarjontaa on esimerkiksi rakentamiskehoitus. Kohteena ovat korotetun kiinteistöveron piirissä olevat tontit tai alueellisesti rajattu osa niistä. Ellei tontteja ole rakennettu kolmessa vuodessa kaupunki voi ja uskottavuuden vuoksi sen myös tulee lunastaa tontit käypään hintaan edelleen luovutettaviksi. Keinon käyttäminen on kuitenkin valitettavan työläs ja valmistelu vaatisikin lisäresursseja kiinteistöviraston tonttiosastolle. On myös vaurauduttava siihen, että rakennuskehoitus- ja lunastushakemuspäätöksistä seuraa pitkiä oikeusprosesseja. Lisäksi kaupungin vähäisten maanhankintamäärärahojen kohdistaminen käyvällä hinnalla lunastuksen kautta hankittaviin tontteihin on kaupungin kannalta kustannustehotonta.

## Johtopäätökset

Korotettu kiinteistövero on kiinteistöviraston käsityksen mukaan osoittautunut varsin tehottomaksi keinoksi lisätä asuntotuotantoa, koska



- vaikka sitova tonttijako on tehty omakotitalojen omistajien subjektiiviset arvot (puutarha, väljyys, nostalgia), hallinta (lesken oikeus hallita omakotitaloa ja sen puutarhaa), perikuntien erimielisyydet, arvonnoususpekulaatiot jne. ovat usein korotetun kiinteistöveron tuomaa räsitusta vahvemmat etenkin, kun asuintonttien hintataso pitkällä tähtäimellä pääosin on noussut selvästi nopeammin kuin korotetun kiinteistöveron määrä. Korotettu kiinteistövero vaikuttaa luonnollisesti voimakkaimmin vähätuloisiin tontinomistajiin.
- rakentajien/rakennuttajien omistamien tonttien osalta korotetun kiinteistöveron kustannukset ovat pienet verrattuna myymättömien kerros-/rivitaloasuntojen kustannuksiin tilanteissa, joissa asuntojen kysyntä on alueellisesti, kaavan mukaisen asuntokokojakauman tai suhdanteesta johtuen, epävarmaa tai uudisasuntojen hintataso on merkittävästi alueen vanhojen asuntojen hintatasoa korkeampi.
- rakentajien/rakennuttajien omistaessa useamman vierekkäisen kerros-/rivitalotontin, niiden vaiheittaisesta rakentamisesta saatavat työmaahyödyt (työmaiden perustamiskustannusten minimointi) ylittävät korotetun kiinteistöveron kustannukset. Lisäksi isomman tonttikokonaisuuden jakaminen ja vaiheittainen rakentaminen tuo etenkin pienemmille toimijoille toimintaan ennustettavuutta ja vakautta sekä pienentää yhtäikää tarvittavien pääomien määrää ja asuntojen markkinointiriskiä.

Rakentajien ja rakennuttajien kannalta (asuin)tontti on optio rakentaa; vasta rakentaminen ja asuntojen myynti tuo heille tuloa. Rakentamaton kerros-/rivitalotontti on heidän tuloslaskelmissaan tappiollinen omaisuus. Rakentaja-/rakennuttajaomistajilla on siksi luontainen kannuste rakentaa tonttinsa. Edellä mainitut heitä koskevat huomiot ovat siten Helsingin normaalissa suhdannetilanteessa lähinnä tonttien rakentamispäätöstä jonkin verran hidastavia seurauksia.

Korotetun kiinteistöveron nostaminen olisi toteutuessaan kuitenkin kaupungilta vahva tahdonilmaus asuintonttien liikkeelle saamisen tärkeydestä, jota sinänsä olisi pidettävä myönteisenä. Mikäli kaupunki haluaa lisätä korotetun kiinteistöveron vaikuttavuutta, noston tulisi olla tuntuva. Tällöinkin tonttitarjontaa lisäävät vaikutukset jäänevät kaupungin asuntotuotantotavoitteisiin nähden verrattain vähäisiksi.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

Käyntiosoite  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin  
+358 9 310 1671  
Faksi  
+358 9 310 36380

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI4780001370069628  
Alv.nro  
FI02012566



22.09.2016

To/7

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Toivomusponsi

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2015 (294 §) valtuutettu Paavo Arhinmäen tekemän seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että valmisteltaessa vuoden 2017 kiinteistövero prosenttia kaupunki selvittää mahdollisuuden nostaa rakentamattoman tontin kiinteistövero, asuntotuotannon vauhdittamiseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus