



31.10.2016

Kj/4

§ 947

Valtuutettu Paavo Arhinmäen toivomusponsi vuoden 2017 kiinteistöveroprosentin valmistelun yhteydessä selvitetävästä mahdollisuudesta nostaa rakentamattoman tontin kiinteistöveroä asuntotutannon vauhdittamiseksi

HEL 2015-012684 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 11.11.2015 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Paavo Arhinmäki) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Ari Hietamäki, Johtava suunnittelija, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistölautakunnan lausunto Paavo Arhinmäen toivomusponteen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätöksessään 11.11.2015 vuoden 2016 kiinteistöveroprosentin määrittämisestä, kaupunginvaltuusto samalla hyväksyi seuraavan toivomusponnen:



31.10.2016

Kj/4

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että valmisteltaessa vuoden 2017 kiinteistöveroprosenttia kaupunki selvittää mahdollisuuden nostaa rakentamattoman tontin kiinteistöveroa, asuntotuotannon vauhdittamiseksi.”
(Paavo Arhinmäki)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Kiinteistölautakunta on antanut 22.9.2016 lausunnon toivomuspöytäkirjaan liittyen. Lausunnossaan kiinteistölautakunta toteaa, että korotetun kiinteistöveron piirissä on Helsingissä vuonna 2016 yhteensä noin 530 tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 300 000 k-m², 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-m², vastaten noin 1 800 asuntoa ja noin neljän kuukauden asuntotuotantotavoitetta. Tonteista noin 470 ovat omakoti-, pari- ja erillistalotontteja (noin 120 000 k-m²/800 asuntoa) ja vain runsas 30 kerros- tai rivitalotontteja (noin 85 000 k-m²/1 000 asuntoa).

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 jäänyt vähäiseksi.

Lausunnossa todetaan, että mikäli rakentamattomien asuintonttien määrä koetaan ongelmalliseksi, korotettua kiinteistöveroa vaikuttavampi keino lisätä tarjontaa on esimerkiksi rakentamiskehoitus.



31.10.2016

Kj/4

Esittelijä toteaa, että kiinteistölautakunnan lausunnossa kuvatus rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron kohteena oleva hieman yli 200 000 k-m²:n rakennusoikeus (eli koko mahdollinen potentiaali, joka vastaa noin 1 800 asuntoa ja noin neljän kuukauden asuntotuotantotavoitetta) ei voi olettaa realisoituvan kuin hyvin pieneltä osin uusiksi alkaviksi rakennuskohteiksi, vaikka rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero nousisi merkittävästikin. Tällöin korotetun kiinteistöveron merkitys vuosittain alkavan asuntotuotannon kokonaismäärään (AM-ohjelman tavoite asuntotuotannon määrän nostaminen 7 000 asuntoon vuosittain vuoteen 2019 mennessä) nähden jää erittäin pieneksi.

Lisäksi esittelijä toteaa, että hallitus on esittänyt (HE 174/2016 laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta) kiinteistöveroprosenttien alarajojen korottamista vuodelle 2017. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin vaihteluväli nousisi 1,00—4,00 prosentista 2,00—6,00 prosenttiin ja eräiden pääkaupunkiseudun kuntien rakentamattomalle rakennuspaikalle määräämän veroprosentin olisi oltava vähintään 3,00 prosenttiyksikköä (tällä hetkellä oltava vähintään 1,50 prosenttiyksikköä korkeampi) niiden soveltamaa yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Hallituksen esityksen mukaan yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,93–1,80.

Vuonna 2016 Helsingin kaupungin soveltama rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on 2,30. Hallituksen esityksen mukaisten kiinteistöverojen uusien alarajojen mukaan vuonna 2017 sovellettava rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti olisi 3,93.

Esittelijä toteaa, että kiinteistöveroprosenttien alarajojen korottamisen myötä rakentamattomaan rakennuspaikkaan kohdistuva kiinteistövero nousee olennaisesti.

Kuitenkin viitataan kiinteistölautakunnan lausuntoon sekä edellä todettuun, voidaan arvioida, että rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin nosto alarajoja korottamalla ei merkittävästi tuota lakimuutoksessa tavoiteltua pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen vauhdittumista. Vaikka koko rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron piirissä oleva rakentamaton rakennusoikeus realisoituisi kerralla asuntotuotantoon, minkä ei voi arvioida olevan realistista, olisi se silti vain pieni osa vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Ari Hietämäki, Johtava suunnittelija, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi



31.10.2016

Kj/4

Liitteet

1 Kiinteistölautakunnan lausunto Paavo Arhinmäen toivomusponteen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.09.2016 § 389

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 viemäriverkkoihin,
- 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-m², 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-m², vastaten noin 1 800 asuntoa ja noin neljän kuukauden asuntotuotantotavoitetta. Tonteista noin 470 ovat omakoti-, pari- ja erillistalotontteja (noin 120 000 k-m²/800 asuntoa) ja vain runsas 30 kerros- tai rivitalotontteja (noin 85 000 k-m²/1 000 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 maapoliittikkavastaavien 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 esi-



merkiksi rakentamiskehotus. 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 rakennuskehotus- ja lunastushakemuspäätöksistä seuraa pitkiä oikeusprosesseja. Lisäksi kaupungin vähäisten maanhankintamäärärahojen kohdistaminen käyväällä hinnalla lunastuksen kautta hankittaviin tontteihin on kaupungin kannalta kustannustehotonta.

Johtopäätökset

Korotettu kiinteistövero on kiinteistöviraston käsityksen mukaan osoitautunut 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 rasiudesta 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 vaihteellisesta rakentamisesta saatavat työmaahyödyt (työmaiden perustamiskustannusten minimointi) ylittävät korotetun kiinteistöveron kustannukset. Lisäksi isomman tonttikokonaisuuden jakaminen ja vaihteellinen rakentaminen tuo etenkin pienemmille toimijoille toimintaan ennustettavuutta ja vakautta sekä pienentää yhtäaikaan 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



31.10.2016

Kj/4

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