

Onko oikein, että rakentamattoman rakennuspaikan omistaja saa pitää rakennuspaikkaa rakentamattomana samaan aikaan, kun yhteisillä verovaroilla joudutaan kaavoittamaan uutta tonttimaata ja rakentamaan uutta kunnallistekniikkaa vaikka vanhaa kunnallistekniikkaa makaa käyttämättömänä äärellään rakentamattomia tontteja?

Matti Holopainen

RAKENTAMATTOMAN RAKENNUSPAIKAN KOROTETTU VEROPROSENTTI – rangaistus vai mahdollisuus?

Tuntuu yksittäisen veronmaksajan näkökulmasta kohtuulliselta, että tässäkin tapauksessa hyödyn saaja osallistuu kustannuksiin. En pidä käsitystä ”rangaistusverosta” oikeutettuna. Pikemminkin pitäisi puhua ”mahdollisuusverosta” pitää rakennuspaikkaa rakentamattomana.

Korkeampaa veroprosenttia oli mahdollista soveltaa ensimmäisen kerran vuoden 2001 kiinteistöverotuksessa. Tuolloin mahdollisuutta käytti lähes 70 kuntaa. Vuonna 2002 vastaavan päätöksen teki lähes sama määrä kuntia. Onnistuneita esimerkkejä korotetun kiinteistöveron vaikutuksista tonttien rakentamiseen on saatu useilta paikkakunnilta. Esimerkiksi Kajaanissa korotettu kiinteistövero vaikutti useiden kymmenien tonttien rakentamisen käynnistymiseen.

Rakentamiskehotuksen antaminen on toinen maapoliittinen keino, jolla on pyritty samaan tavoitteeseen. Rakentamiskehotusmenettelyyn sisältyvä rakennuspaikan lunastusmahdollisuus on kunnissa koettu ”kaksiteräisenä” miekkana: kunnat eivät välttämättä koe myönteisenä lopputuloksena sitä, että kunta lunastaisi valmiita rakennuspaikkoja. Toisaalta uskottava toiminta edellyttäisi lunastamista, mikäli kehotusta ei noudateta. Kynnys rakentamiskehotusten antamiseen on ollut ehkä tästäkin syystä melko korkea. Näyttääkin siltä, että mahdollisuus korotetun kiinteistöveron perimiseen koetaan helpompina vaihtoehtona. Tarjotaanhan tontin omistajalle mahdollisuus pitää rakentamaton rakennuspaikka edelleen omistuksessaan.

Jo ao. lakimuutoksen valmistelun yhteydessä käytiin keskustelua siitä, tullaanko lain antamaa mahdollisuutta käyttämään yksityisessä omistuksessa olevi-



**”Kiinteistöverolaki: Asuntotar-
koituksen kaavoitetulle raken-
tamattomalle rakennuspaikalle
kunnanvaltuusto voi määrätä
erillisen, muita kiinteistövero-
prosentteja korkeamman vero-
prosentin, jonka on oltava vä-
hintään 1,00 ja enintään 3,00.
Korkeampi kiinteistöveropro-
sentti ei koske loma-asutusta
varten kaavoitettuja rakennus-
paikkoja.”**

en rakennuskelpoisten tonttien saami-
seksi rakentamisen piiriin vai tullaanko
ko. korotettua veroprosenttia käyttämään

mahdollisesti korkeamman kiinteis-
töverotuoton toivossa. Oleellista on,
että kunnassa on kysyntää rakennus-
paikoille, jos korotettu kiinteistöve-
ro päätetään periä rakentamattomi-
ta rakennuspaikoista.

Kunnissa on koettu ongelmalli-
sena, että korotettua kiinteistövero-
a ei voida periä aluekohtaisesti. Jos
mahdollistettaisiin alueellisesti ero-
ava kiinteistövero rakentamattomil-
le rakennuspaikoille, olisi mahdol-
lista kohdistaa korotettu vero aino-
astaan niille alueille, joihin kohdis-
tuu selkeästi kysyntää. Koska kiin-
teistövero on osa yleistä verotusta,
sen tuottoa ei ole kohdistettu ja si-
dottu tiettyjen palvelujen tuottami-
seen. Tästä näkökulmasta alueelli-
sesti poikkeava verotus ei aiheuttaisi
vastuuta mitoitaa kunnan tarjo-
amia palveluja kiinteistöveron suh-
teessa. Olisiko kunnassa valmiutta
asettaa erilaisia kiinteistöveroja eri
alueille? Luottamusmiehet voisivat
kokea tilanteen ongelmallisena:
voinko kannattaa korotettua kiinteis-
töveroa omalle asuinalueelleni?

Jos asuinrakennus on muutoin
kuin tilapäisesti pois käytöstä (esim. au-
tiotalo) tai sitä käytetään muuhun kuin
asumiseen, vero määrätään korkeamman
veroprosentin mukaan. Joissakin kunnissa
on syntynyt ongelmallisia tulkintoja
siitä, milloin on kyseessä autiorakennus?
Verohallinnon tulkinnan mukaan raken-
nus, jota satunnaisesti käytetään loma-
asuntona, ei ole katsottava autiotaloksi
ja se jää näin ollen korotetun kiinteistö-
veron ulkopuolelle. Kunnissa kaivattai-
siin selkiytystä kyseiseen tulkintaan.

**Kirjoittaja on Kuntaliiton maan-
käyttöinsinööri. Sähköposti
matti.holopainen@kuntaliitto.fi.**