

Jyrki Mattila

# KOROTETUN KIINTEISTÖ- VERON VAIKUTUS tontti- tuotantoon

**”Korotettu kiinteistövero on prosessin loppupään viimeisiä korjauskeinoja, kun alkupäässä on tehty virheitä.”**

**M**aan hallitus on budjettia valmistellessaan ollut huolissaan kasvukeskusten tonttitarjonnan vähäisyydestä ja sen vaikutuksesta asuntojen saatavuuteen ja hintoihin. Poliitikot huomaavat tonttipulan kerran vuosikymmenessä.

Tällä kertaa hallitus esittää verotuksellisenä lääkkeenä, että asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero on 14 pääkaupunkiseudun kunnan korotettava siten, että se on yleistä kiinteistöveroprosenttia vähintään yksi prosenttiyksikkö korkeampi. Yleistä kiinteistöveroprosenttia ei kuitenkaan saa määrätä kolmea prosenttia korkeammaksi. Poikkeuksena on saman omistajan omassa vakituksessa asuinkäytössä olevaan rakennuspaikkaan rajoittuva tyhjä tontti, jolle tätä yleismääräystä ei sovelleta, ellei kunnanvaltuusto erikseen niin päättä. Lain piirissä on arvioitu olevan n. 4 000 tonttia eli n. 2 miljoonaa kerrosneliometriä. Tämä vastaa noin kahden vuoden rakentamistarvetta. Tonttimäärää vähentää kuitenkin, jos kunnat eivät erikseen päättä em. yhden ”omassa käytössä” olevan tontin korotetusta verosta.

Hyvää lakiehdotuksessa on se, että kasvukuntien eritysongelmiin puututaan ”täsmä”-lainsäädännöllä. Alueiden erityyppisiä ongelmia pitäisi paremmin ottaa huomioon myös muussa maapoliittisessa lainsäädännössä. Kunnallisteknisesti rakennettujen alueiden käyttöön saaminen on perusteltua esitetyllä tavalla. Lain soveltamisen edellyttämä valmistelutyö saattaa joissakin kunnissa olla työläs, koska tulkintaerimielisyyksiä on varmasti tiedossa. Jälleen on perustettava uusi rekisteri korotetun veron piiriin tulevista tonteista. Verotettavien tontin omistajien tunteenpurkaukset ovat varmaankin työllistävien osa valmistelusta. Jotkut muistavat vielä katumaksut.

Jos verolainsäädäntöä halutaan käyttää tehokkaasti ja pitkäjänteisesti tonttituotannon edistä-

**”Kaikki maapolitiikkaa käytännössä hoitavat tietävät, että kasvukuntien raakamaavarannon kasvattaminen on ainoa kestävä ratkaisu erityisesti pientalotonttituotannon turvaamiseksi”.**

miseen, tulisi toimenpiteet kohdistaa erityisesti yhdyskuntarakentamisprosessin alkupäähän. Korotettu kiinteistövero on prosessin loppupään viimeisiä korjauskeinoja, kun alkupäässä on tehty virheitä. Kaikki maapolitiikkaa käytännössä hoitavat tietävät, että kasvukuntien raakamaavarannon kasvattaminen on ainoa kestävä ratkaisu erityisesti pientalotonttituotannon turvaamiseksi. Verohelpotusten käyttö luovutusvoiton verotuksessa on aina osoittautunut hyväksi keinoiksi edistämään kunnan raakamaan hankintaa. Samaan suuntaan vaikuttaisi myös se, että kasvualueilla yleiskaavassa taajaman laajennusalueeksi osoitetut maat otettaisiin kiinteistöveron piiriin. Porkkana ja keppi yhdessä käytettynä toisivat varmasti tuloksia.

Nykyistä kiinteistöveroa pitäisi myös kehittää siihen suuntaan kuin **Pekka V. Virtanen** on aikanaan esittänyt. Kun tontin (maan) suhteellista osuutta rakennukseen nähden kasvatetaan, voidaan maankäytön tehokkuutta pysyvästi lisätä.

**Kirjoittaja on Hyvinkään kaupungin tekninen johtaja. Sähköposti jyrki.mattila@hyvinkaa.fi.**

