

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 227

§ 227

Valtuustokysymys korotetusta kiinteistöverosta saatavien tulojen tehokkaammasta varmistamisesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Piirainen Ari
Haataja Jukka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven 20.4.2026 jättämään valtuustokysymykseen korotetusta kiinteistöverosta saatavien tulojen tehokkaammasta varmistamisesta ja toteaa valtuustokysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouksutsun yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustokysymys

Valtuutettu Jouni J. Särkijärvi on tehnyt 20.4.2026 valtuustokysymyksen korotetusta kiinteistöverosta saatavien tulojen tehokkaammasta varmistamisesta. Valtuustokysymyksessä todetaan seuraavaa:

”Kaupunginhallitus päätti maankäytösopimuksesta hyväksyessään Satakielenrinteen ja Rusthollinrinteen asemakaavat valtuuston käsiteltäväksi. Molemmissa sopimuksissa määriteltiin, että maanomistuksen muuttamiseksi asemakaavan rajoja vastaavaksi tarvittavat kiinteistökaupat kaupungin ja maanomistajan välillä tulee suorittaa kuuden kuukauden kuluessa asemakaavojen tulemisesta lainvoimaiseksi. Molemmat kaavat saavuttivat lainvoiman vuonna 2022.

Osa sopimuksessa yksilöidyistä kaupoista tehtiin vasta viime syksynä, ja tämän vuoden alussa oli vielä osa niistä tekemättä. Tonttijako oli myös kesken molemmilla kaava-alueilla tämän vuoden alussa.

Rakentamattomista asuintonteista peritään korotettua kiinteistöveroaa, joka tulee kunnalle. Tontin tulee olla juridisesti rakentamiskelpoinen eli yhden omistajan hallussa. Silloin kun asemakaava edellyttää tonttijakoa, senkin

tulee olla tehtynä. Kaupunki ilmoittaa verottajalle tammikuussa, mitkä kiinteistöt kuuluivat korotuksen piiriin vuoden vaihtuessa.

Verrattuna siihen, että kiinteistökaupat olisi tehty sopimuksen mukaisesti ja tonttijako viivyttelemättä kaavan saatua lainvoiman, kaupungilta on jäänyt saamatta näiden kahden asemakaavan osalta korotettua kiinteistöveroä vuosina 2024, 2025 ja 2026 arviolta yhteensä noin 1,6 miljoonaa euroa. Jos puuttuvia toimia ei tehdä tänä vuonna, jää ensi vuonna saamatta 300...400 000 euroa.

Kysyn kaupunginhallitukselta,

- miksi kyseisiä kaupunginhallituksen päättämiä kiinteistökauppoja ei ole tehty päätetyssä ajassa eikä tonttijakoja ole tehty viivyttelemättä,
- mihin toimenpiteisiin kaupunginhallitus on ryhtynyt tai aikoo ryhtyä, jotta kaupungin taloudellinen vahinko asiassa saataisiin minimoitua ja mielellään myös korvattua.”

Vastaus valtuustokysymykseen

Verottaja perii maanomistajilta asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista maapohjan ja rakennusten kiinteistöveroä. Myös haja-asutusalueella rakennuspaikan maapohjasta ja rakennuksista on maksettava kiinteistöveroä. Normaalin kiinteistöveron lisäksi Espoossa peritään rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä, jonka tavoitteena on saada rakentamiskelpoiset asuinrakennuspaikat rakentamisen piiriin.

Espoon kaupunki päättää kiinteistöveroprosentit ja toimittaa verottajalle pohjatiedot kiinteistöveron perintää varten sekä tiedot korotetun kiinteistöveron kohteista. Verottaja päättää verotettavien kohteiden verotusarvot, määrää kiinteistöveron sekä ratkaisee kiinteistöverotusta koskevat oikaisuvaatimukset. Verottajalla on ratkaisuvallta verotusta koskevissa kysymyksissä ja verottaja voi esim. vapauttaa korotetusta kiinteistöverosta.

Asuinrakentamiseen tarkoitettun rakentamattoman rakennuspaikan maapohjan korotettu kiinteistövero on noin nelinkertainen verrattuna rakennuspaikan normaaliin kiinteistöveroon. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero peritään suhdanteista riippumatta.

Kohteilla, joilla kiinteistöveron rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron perimiskriteerit täyttyvät, ilmoitetaan Espoon kaupungin toimesta verottajalle vuodenvaihteen tilanteen mukaisesti. Kriteeristö on esitetty kiinteistöverolain 12a §:ssä, jonka mukaan:

- 1) asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua;
- 2) asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen;
- 3) rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin;
- 6) rakennuspaikalla ei ole rakennuskieltoa;

7) rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

rakennuspaikalla tarkoitetaan:

- 1) asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa
- 2) asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa;
- 3) asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa.

Tonttijaon laatimiseen ryhdytään maanomistajan hakemuksesta. Tonttijako on mielekästä laatia vasta kun tiedetään millaisia rakennuspaikkoja kortteliin tarvitaan. Voimassa olevan alueidenkäyttölain 80 §:n mukaan tonttijaon muuttaminen on mahdollista, kun omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Tarvitaan siis kaikkien tonttijakoalueen maanomistajien hakemus. Kun maanomistaja tai -haltija on tonttijakoa hakenut, voidaan alueidenkäyttölain 82 §:n mukaisesti tonttijaon laatimisesta aiheutuneet kustannukset periä omistajalta. Tonttijaot tehdään viivyttelämättä maanomistajien hakemuksesta.

Selvitys esisopimusten täytäntöönpanosta

Tonttiyksikkö vastaa esisopimusten täytäntöönpanosta. Kun esisopimuksen sisältävä maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa, esisopimus lisätään seurantalistalle odottamaan kaavan lainvoimaisuutta ja mahdollisten muiden täytäntöönpanoa koskevien ehtojen täyttymistä. Täytäntöönpanon liittyvien ehtojen täytyttyä tonttiyksikkö ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin sovittujen luovutusten toteuttamiseksi.

Satakielenrinne

Espoon kaupunki on sopinut Satakielenrinteen maankäyttösopimuksessa maanvaihdoista alueen maanomistajan kanssa. Satakielenrinteen asemakaava on tullut voimaan 9.11.2022. Maanomistaja on sopimuksen tekohetken jälkeen vaihtunut ja maankäyttösopimus siirtynyt uudelle maanomistajalle. Tonttiyksikkö ryhtyi kaavan tultua voimaan tavanomaisten käytäntöjen mukaisesti luovutusten valmisteluun ollen yhteydessä maanomistajaan.

Uudet maanomistajat käynnistivät kuitenkin yritysjärjestelyjä ennen maankäyttösopimukseen perustuvan luovutuksen tekemistä. Yritysjärjestelyiden yhteydessä esisopimuksessa kaupungille osoitettujen alueiden omistussuhteisiin kohdistui muutoksia.

Tonttiyksikkö katsoi näissä olosuhteissa perustelluksi odottaa yritysjärjestelyiden etenemistä, koska järjestelyiden keskeneräisyyden vuoksi oli epäselvää, kenellä on lainhuuto luovutuksen kohteeseen. Vaihtokirja allekirjoitettiin 18.6.2025.

Maanomistussuhteisiin liittyvä epäselvyys on kiinteistövaihdannan täytäntöönpanon kannalta merkittävä oikeudellinen riskitekijä. Odottamalla järjestelyiden läpivientiä voitiin poissulkea se riski, että luovutusta olisi rasittanut virhe, jonka takia kaupunki ei olisi saanut lainhuutoa hankkimalleen vaihdon kohteelle.

Asian arvioinnissa on syytä huomioida, että hyvää hallintotapaa koskevasta yleisestä laintasoisesta vaatuksesta seuraa, että julkishallinnossa oikeudellista riskinottoa on syytä välttää. Vaikka valitulla toimintatavalla on mahdollisesti ollut kiinteistöverokertymän kannalta epäsuotuisa vaikutus, on huomioitava, ettei kiinteistöverokertymän maksimointia ole kaupungin maankäytön linjauksissa tai muutoinkaan asetettu toimintaa ohjaavaksi periaatteeksi.

Kiinteistökaupan esisopimus ja vaihtokirja ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia, eivätkä nämä sopimukset sisällä kiinteistöveroon liittyviä erityisehtoja. Kiinteistövero on julkisoikeudellinen maksu, jonka määrää maksettavaksi verohallinto. Verohallinto määrää kiinteistöveron maksettavaksi suoraan kiinteistöverolain perusteella. Näin ollen kiinteistökaupan esisopimuksen ja kaupungille mahdollisesti aiheutuneen tulonmenetyksen välillä vallitsee vain välillinen yhteys.

Vaikka kaupunki katsoo, että viivästys luovutuksen tekemisessä on olennaisilta osin johtunut sopimuskumppanin suorittamista yritysjärjestelyistä, ei asiassa tonttiyksikön arvion mukaan kuitenkaan ole perusteita oikeudellisiin jatkotoimenpiteisiin, kuten esimerkiksi korvausvaatimukseen. Edellä kuvatuista maanvaihdon täytäntöönpanoa viivästyneistä seikoista aiheutunut kiinteistöverokertymän mahdollinen alentuma ei ole vastapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutunutta välitöntä vahinkoa, jota kaupunki voisi tehokkaasti vaatia toista sopimusosapuolta korvaamaan.

Kaupungille aiheutuneen verotulon menetykseen liittyy jälkikäteen arvioituna myös epävarmuustekijöitä: luovutuskirjan vahvistaminen epäselvässä maanomistustilanteessa sekä epäselvien maanomistusolosuhteiden vaikutus korotetun kiinteistöveron määräämisessä.

Rusthollinrinne

Rusthollinrinteen asemakaava on tullut voimaan 21.12.2022. Maankäytösopimuksen sisältämän esisopimuksen mukaan luovutukset ovat sovittu tehtäväksi viidessä vaiheessa.

Esisopimuksessa on luovutusvaiheiden alustava aikataulu todettu seuraavasti:

1. vaihe: Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman
2. vaihe: Kaksi kuukautta KTY-1-korttelin toimitilarakennuksen ensimmäisen vaiheen käyttöönoton jälkeen
3. vaihe: Kaksi vuotta 2. vaiheen luovutuksesta
4. vaihe: Neljä vuotta 2. vaiheen luovutuksesta
5. vaihe: Kuusi vuotta 2. vaiheen luovutuksesta

Vaiheet 3, 4 ja 5 voidaan luovuttaa esitettyä aikataulua aiemmin, jos viereisten kortteleiden rakentaminen etenee oletettua nopeammassa tahdissa. Vaiheet 3-5 sisältävät yleisten alueiden luovutusta kaupungille eikä niiden osalta luovutuskirjojen allekirjoittamisella ole vaikutusta korotetun kiinteistöveron määräämiseen.

Ensimmäisen vaiheen luovutuskirja on allekirjoitettu 5.1.2023 eli 15 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Toisen vaiheen luovutuskirja on allekirjoitettu 25.11.2025. KTY-1-korttelin toimitilarakennuksen käyttöönotto on ollut loka-marraskuun vaihteessa 2025 eli luovutuskirjan allekirjoitus on

tapahtunut noin kuukauden kuluessa käyttöönotosta. Näin ollen todettakoon, että Rusthollinrinteen asemakaavan luovutukset ovat toteutuneet esisopimuksessa sovitulla tavalla ja aikataulussa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Valtuustokysymys korotetusta kiinteistöverosta saatavien tulojen tehokkaammasta varmistamisesta

Oheismateriaali

- Valtuustokysymys korotetusta kiinteistöverosta saatavien tulojen tehokkaammasta varmistamisesta

Tiedoksi