

# Kiinteistöverossa on mahdollisuuksia

**TÄTÄ KIRJOITETTAESSA** on juuri seurattu vaaleja edeltänyttä keisarin uusien vaatteiden kauneuskilpailua. Puhuttiin EU-rahoitusten varjossa myös pienituloista ja muista poliittisista kulttihahmoista puuttumatta kuitenkaan esimerkiksi siihen, millaiseen torppariuteen Suomessa jokainen sukupolvi joutuu ja on joutunut asumisinvestointiensa vuoksi – asioita, joihin politiikoilla olisi, päinvastoin kuin Portugalin tukemiseen, kaikki avaimet käsissään ja vuosikymmeniä tarjotut neuvot käytettävissä.

**Juhani Väänänen** laatimasta Maapuntarista ilmenee muiden kuin kunnan myymien pientalotonttien hintakehitys. Elinkustannusindeksillä korjattu hinta on noussut Helsingissä ja Espoossa vuosina 1998–2011 noin 300 %, Vantaalla 250 % ja Tampereella, Oulussa ja Turussa vähän alle 250 %. Elinkustannusindeksi tuona aikana on noussut noin 25 %. Oulun hinta on kuitenkin edelleen vain neljännes Helsingin hinnasta.

**Suvi Mikkola** kertoo Helsingin seudun ympäristöpalveluiden selvityksestä ”Tietoa pääkaupunkiseudun rakennusmaavarannoista”, RAMAVASTA. Käyttämättömistä rakennusoikeudesta riittäisi laskennallisesti maata asuinkerrostalotuotantoon 4,5–7 vuodeksi ja pientalotuotantoon 13–22 vuodeksi.

Maareservien ja hintakehityksen rinnakkaistarkastelu osoittaa itse aiheutetun ongelman kohtuuttomuuden.

Saatavuutta rajoittaa mm. se, että yksityiset ja perikunnat omistavat suurimman osan eli 61 prosenttia pääkaupunkiseudun pientalovarannosta. Heidän omistuksessaan on erityisen runsaasti vajaasti rakennettuja mutta myös tyhjiä tontteja. Tilanteet vaihtelevat, mutta voi kysyä, pitääkö yhteiskunnan tarjoamien palveluiden ja investointien keskellä olla oikeus asua kuin Tuupovaarassa tai voivatko kaikki maan pihtaajat asettua ”mummonmökkin” tai ”rintamamiestontin” suojaan.

”Kestävyyssvajeessa” myös verokysymykset ovat ajankohtaisia. Vaikka suurikaan kiinteistöveron nosto ei ratkaise kuntatalouden ongelmia, sen kehittäminen edistäisi kaavojen toteutumista ja toisi välillisesti merkittäviä säästöjä ja ympäristöllisiä hyötyjä. Ja lisäksi oikeudenmukaisuutta.

Verotuksen painopistettä tulisi siirtää rakennuksen sijasta maahan. Se lisäksi tehtyjen infrainvestointien käyttöä.

Pääkaupunkiseudun 14 kasvukunnassa voitaisiin yleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet, ”raakamaat”, saattaa tuntuvasti koro-

**Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet tulee saattaa tuntuvasti korotetun veron piiriin.**

tetun veron piiriin. Kunnalle voitaisiin määrittää näihin alueisiin lunastusoikeuden lisäksi myös lunastusvelvollisuus. Tällä olisi pitkäjänteisiä vaikutuksia – verotuottoihin mutta ennen kaikkea asuntomaan saatavuuteen ja investointien hyödyntämiseen, siis säästöihin.

Helsingin seudun aiesopimus edellyttää n. 13 000 uuden asunnon tuottamista

vuosittain. Toteutuma lienee kaksi kolmannesta. Aiesopimuksesta puuttuvat sanktiot ja näin se jääkin ”herrasmiehsopimukseksi” ilman herrasmiehiä, kuten **Pekka V. Virtanen** on sanonut.

Aina kuitenkin kierrymme samaan: maapolitiikkaan. Kunnilla ei ole riittävästi omia maita, jotta hankkeet sietäisivät valituksia yms. Koko tuotantokoneisto ja sen ohjelmointi pitäisi virittää uudelle tasolle. Lunastusten käyttöä tulisi lisätä jne. Lunastuksesta tulisi saada rutiiniprosessi vähän Oulun tyyliin.

Houkutuksina käytetään luottamushenkilöille mieluisia määräaikaista verovapautuksia kunnille maata myydessä. Moraalisesti ei voi käsittää, että maittensa myyntiä (ja siten yhdyskunnan kehittämistä) jarruttavat maanomistajat vielä palkitaan verovapauksilla – sen lisäksi, että raakamaan hinnannousua voi odotella EU-tukia nostellen! Sehän on samaa kuin metsänmyyntiveron alentaminen lunasrahoina huolimatta yhteiskunnan tuesta tai metsien junailu kiinteistöveron ulkopuolelle!

Maapoliittisten ohjelmien laatiminen on Kuntaliiton mukaan hienoisesti nousussa. Maapolitiikan vaikutus kuntatalouteen tiedostetaan ehkäpä aikaisempaa paremmin. Oulu-mallinen, järjestelmällinen, lunastuksella tuettu maanhankinta ja sen vaikutus asuntojen hintaan ja yhdyskuntarakenteeseen aletaan ymmärtää vaikkakin omat mahdollisuudet nähdään paljon rajatumpina. Kuntaliitto on tässä ponnistellut mutta tietoa on jaettava myös organisaatioiden sisällä. Siinä ammattikunnallemme tehtävää jatkossakin.

Johtaako vaalien tulos paremman maapolitiikan tielle, kun perinteinen maaomistajien ykköspuolue kärsi vaalitappion. Tuskin,

koska maapoliittinen päätöksenteko on aina sisältänyt populismia, ymmärtämättömyyttä ja valheita. Tästä Pekka V. Virtanen sanoo toisaalla tässä lehdessä hienovaraisen silotellusti: ”Tonttipulaan syynä ovat tyhmyys ja oveluus.”

Ne piirteet eivät katso jäsenkirjaa.

**Pekka Lehtonen**  
paatoimittaja@maankaytto.fi

