

Nurmijärven kunnan lausunto Verohallinnon lausuntopyyntöön verosta vapauttamishakemuksesta kiinteistölle, Krannila Kirkonkylä

Kunnanhallitus 15.09.2025
1127/02.05.00.02/2025

Toimivalta päättää kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta kuuluu Verohallinnolle (Nurmijärven kunnanvaltuusto 24.4.2013, §64). Verohallinto on pyytänyt 14.8.2025 päivätyssä kirjeessä Nurmijärven kunnalta lausuntoa verosta vapauttamishakemukseen kiinteistölle 543-402-0185-0010. Lausuntopyyntö on saapunut kuntaan 20.8.2025.

Verohallinto pyytää kunnalta lausuntoa 4.9.2025 mennessä. Kunta on pyytänyt ja kunnalle on myönnetty lisää aikaa lausunnon annolle 24.9.2025 saakka.

Kiinteistö 543-402-0185-0010 sijaitsee Krannilan asemakaava-alueella Nurmijärven Kirkonkylässä. Kiinteistö muodostuu neljästä (4) kerrostalotontista. Kyseessä on kiinteistöverolain 12 a §:n mukainen rakentamaton rakennuspaikka. Krannilan asemakaava on saanut lainvoiman 18.3.2013.

Verosta vapauttamishakemus kiinteistölle 543-402-0185-0010, hakijan perustelut

Kiinteistön 543-402-0185-0010 omistajat hakevat verosta vapauttamista koskien verovuoden 2025 korotettua kiinteistöveroa.

Hakemuksen perusteluissa hakija kertoo aktiivisesti etsineensä tonteilleen ostajaa Krannilan asemakaavan valmistumisen jälkeen. Hakija on käynyt useita neuvotteluita eri rakennusliikkeiden kanssa, mutta ei ole löytänyt tonteilleen vapaarahoitteista ostajaa, omistajaa tai sijoittajaa. Käytyjen neuvottelujen perusteella hakija toteaa hakemuksessaan, että Nurmijärven Kirkonkylän kerrostalotontit eivät kiinnosta vapaarahoitteisia toimijoita. Hakemuksessaan hakija tuo myös esiin viime vuosien aikana kiristyneen taloustilanteen ja rakennusalan haasteet.

Hakemuksessaan hakija kertoo löytäneensä vuonna 2024 toimijat, jotka olivat kiinnostuneita rakentamaan hakijan tonteille valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Rakennusliikkeenä Pohjola Rakennus Oy ja yleishyödyllisenä toimijana (tonttien ja kohteiden omistajana) Avain Asunnot Oy. Hakemuksessaan hakija kertoo, että edellä mainittujen toimijoiden mukaan valtiolla olisi ollut tuetun asuntotuotannon rahoitusta tarjolla.

Nurmijärven kunta ei kuitenkaan tukenut edellä mainittua pitkän korkotuen hanketta. Verosta vapauttamisen perusteena hakija esittää edellä mainitun kariutuneen valtion tukeman asuntotuotannon pitkän korkotuen uudishanketta.

Hakemuksessaan hakija referoi Nurmijärven kunnan perusteita hankkeen kielteiselle kannalle. Hakemuksessaan hakija tuo esille Nurmijärven kunnan perusteet alueelle jo toteutuneiden hankkeiden valtion tukeman asuntotuotannon suuresta osuudesta sekä siitä, miten alueelle tarvitaan omistusasumista tasapainottamaan asunto- ja asukasprofiilia. Hakemuksessaan hakija katsoo, että Nurmijärven kunnalla on eri standardit omien tonttien käytölle ja rakentamiselle kuin mitä se vaatii yksityisiltä omistajilta.

Maankäyttösopimuksessa sovitut asiat sekä Krannilan asemakaavan määräykset hallintamuotojakaumasta

Kiinteistön 543-402-185-10 asemakaavan muutos on käynnistynyt kunnan ja maanomistajien kesken 28.4.2008 allekirjoitetulla sopimuksella Krannilan alueen asemakaavan muuttamisen käynnistämisestä ja siihen aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Asemakaavan muutoksella kiinteistölle aikaisemmin kaavoitettuja pientalokortteleita on muutettu kerrostalokortteleiksi.

Asemakaavan muutoksen seurauksena-kiinteistön 543-402-185-10 omistajien kanssa on allekirjoitettu maankäyttösopimus 11.9.2012. Allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa ei ole sovittu rakennushankkeiden hallintamuotojakaumasta (valtion tukeman asuntotuotannon osuudesta). Myöskään Krannilan lainvoimainen asemakaava ei linjaa alueen rakentumista hallintamuotojakauman osalta. Alueelle toteutuvien asuinrakennushankkeiden hallintamuotojakaumaa ei näin ollen ole sovittu ennakkoon.

Valtion tukema asuntotuotanto, kunnan rooli

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke (1.3.2025 saakka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) varaa käytettävissä olevien myöntämisvaltuuksien mukaan korkotukilainat ja avustukset hankkeille. Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Uudistuksen myötä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta muutettiin. Ennen lakiuudistusta hankkeet, jotka eivät saaneet kunnan puoltaa, eivät voineet saada hankkeelleen ehdollista varausta Varkelta. 1.9.2023 alkaen lainan hyväksyminen korkotukilainaksi ei edellytä kohteen sijaintikunnan puoltaa hankkeen toteuttamisesta, vaan Varke päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä Varken on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Kuuleminen toteutetaan lausuntopyyntönä. Lausunnossaan kunnan on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

Kiinteistölle 543-402-0185-0010 haetun pitkän korkotukihankkeen kuvaus

Kiinteistöä 543-402-0185-0010 koskeva pitkän korkotuen lainahakemuksen lausuntopyyntö saapui kuntaan 5.11.2024. Lausunto koski edellä mainitun kiinteistön tontteja 5 ja 6 osoitteessa Vehnäpellontie 8 A ja B, Kirkonkylä Nurmijärvi. Kiinteistön tontit 3 ja 4 eivät kuuluneet lausuntopyynnön hankkeeseen. Kyseessä oli hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi. Lainan hakijana (rakennuttaja) Pohjola Rakennus Oy Suomi ja kohteen tuleva omistaja (yleishyödyllinen toimija) Avain Vuokra Oy (Avain Asumus).

Hanke käsitti kaksi nelikerroksista kerrostaloa, joissa oli yhteensä 52 asuntoa. Asuntojakauma oli seuraava:

- 1 h + kt, 30,0 m², yhteensä 14 kpl (27 % asunnoista)
- 2 h+kt, 39,5–46,0 m², yhteensä 16 kpl (31 % asunnoista)
- 3 h+kt, 64,0–73,0 m², yhteensä 19 kpl (37 % asunnoista)
- 4 h+kt, 75,5 m², yhteensä 3 kpl (5 % asunnoista)

Hankkeen suhde Krannilan asemakaava-alueelle jo toteutuneeseen rakentamiseen sekä Nurmijärven kunnan arvio hankkeen soveltuvuudesta alueelle

Hankkeen oli määrä toteutua Krannilan asemakaava-alueen viimeiseksi rakentuville tonteille. Hanketta Nurmijärven kunnan arvioi suhteessa alueelle jo toteutuneeseen asuntotuotantoon. Arvioinnissa huomioitiin

- hallintomuotojakauma sekä erilaisten tuetun asuntotuotantomuotojen välistä suhdetta
- huoneistojakauma
- kohteiden käyttöaste
- Nurmijärven kunnan VAR-indeksi (ent. ARA-indeksi)

Lisäksi arvioinnissa huomioitiin Krannilan asemakaavan valmistumisen jälkeen laaditut Nurmijärven kunnan yleissäännöt yhtiömuotoisen asuntotuotannon ohjaamisessa Nurmijärvellä, jonka tavoitteena välttää yksipuolisten asuinalueiden muodostumista (kunnanhallitus 5.6.2023, §86). Vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus asuinalueen asuntokannasta on pääsääntöisesti enintään noin viidesosan (noin 20 %) luokkaa huomioiden kuitenkin alueellinen tasapaino sekä yksittäisten hankkeiden erityispiirteet.

Krannilan asemakaava-alue on toteutunut tukeutuen vuokra-asumiseen (pitkä korkotuki, lyhyt korkotuki, huoneistojakauman perusteella potentiaalinen markkinaehtoinen vuokra-asuminen). Alueelle valmistuneista asunnoista valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus oli hakemuksen saapumishetkellä 43 %. Mikäli tarkastelusta poistetaan erityiskohteena pidettävä seniorivuokra-asumisen kohde, on valtion tukeman vuokra-asumisen osuus 29 %. Mikäli tarkastelusta poistetaan lisäksi erityiskohteena pidettävä lyhyellä korkotuella toteutettu isompia perheasuntoja käsittävä rivitalokohde, on osuus 23 %.

Hakemuksen saapumishetkellä marraskuussa 2024 oli alueen hanketta vastaavissa valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asunnoissa käyttöaste 93 %. Mikäli tarkastelusta poistetaan erityiskohteena mielletävä seniorivuokrakohde laski pitkällä korkotuella toteutettujen asuntojen käyttöaste 90 prosenttiin. Samaan aikaan myös alueelle toteutuneissa potentiaalisissa markkinaehtoisissa vuokra-asumisen kohteissa käyttöastetta voidaan pitää matalana (keskiarvo 90 %). Alueen kohteista parhaimmat käyttöasteet olivat erikoiskohteina pidettävissä pitkän korkotuen seinorivuokra-asumisen kohteessa (käyttöaste 98 %) sekä lyhyen korkotuen isompia perheasuntoja sisältävässä ja lapsiperheiden suosimassa rivitalokohteessa (käyttöaste 100 %). Täysi käyttöaste oli myös alueelle valmistuneessa monipuolisen huoneistojakauman omaavassa As Oy-muotoisessa omistusasuntojen kohteessa.

Hakemuksen saapumishetkellä Nurmijärven kunnan VAR-indeksi (ent. ARA-indeksi) oli tasapainoinen (22,1), mutta kehittymässä ylitarjonnan suuntaan.

Nurmijärven kunnan käymät ennakkokeskustelut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken kanssa

Hakemuksen saapumisen jälkeen Nurmijärven kunta kävi useamman konsultoivan keskustelun Varken edustajan kanssa.

Hankkeen ennakoarvioinnin keskusteluissa hanketta käytiin läpi monipuolisesti eri näkökulmat huomioiden. Keskusteluissa Varke painotti hankkeen arviointia suhteessa toteutuneeseen asuntotuotantoon sekä vastaavien jo toteutuneiden hankkeiden käyttöasteiden alhaisuutta. Varken ennakkokanta oli se, että alueen uusilla hankkeilla tulisi luoda edellytyksiä asukasprofiilin monipuolistamiselle sekä asukasvaihtuvuuden vähentämiselle. Keskusteluissa Varke toi myös esiin hankkeen hinta-arvion, jota Varke piti korkeana. Keskusteluissa Varke myös näki, että Nurmijärven kunnan VAR-indeksi on kehittymässä ylitarjonnan suuntaan. Lisäksi Varke painotti valtion tuetun asuntotuotannon hankkeisiin varatun määrärahan kaventumista, jolloin hankkeiden priorisointi tiukkenee entisestään.

Nurmijärven kunnan käymät keskustelut rakennuttajan (Pohjola Rakennus Oy Suomi), yleishyödyllisen toimijan (Avain Asunnot Oy) sekä kiinteistön omistajien edustajan kanssa

Marraskuussa 2024 Nurmijärven kunta kävi useamman keskustelun hankkeen eri toimijoiden kanssa.

Rakennuttaja (Pohjola Rakennus) ja yleishyödyllinen toimija (Avain Asunnot)

Keskusteluissa rakennusliikkeen (Pohjola Rakennus) sekä yleishyödyllisen toimijan (Avain Asunnot) kanssa kunta kävi läpi haetun hankkeen soveltuvuutta suhteessa alueelle jo toteutuneisiin hankkeisiin. Keskusteluissa kunta kävi läpi Varken kanssa käymänsä keskustelut sekä Varken ennakkokannan.

Keskusteluissa kunta myös haki vaihtoehtoisia toteutustapoja hankkeelle valtion tukemana asuntotuotantona tavoitteena kohteen mahdollisimman korkea käyttöaste sekä omistusasumisen tyyppinen asuminen.

Keskusteluissa kunta toi esille pitkään korkotukilakiin tehdyt muutokset, jonka mukaan lainan hyväksyminen korkotukilainaksi ei enää edellytä kohteen sijaintikunnan puolta hankkeen toteuttamisesta, vaan Varke päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Kunta toi esiin sen, miten hakijat voivat kunnan kielteisen lausunnon kanssa edetä Varken kanssa neuvotteluissa. Hakijat eivät kuitenkaan halunneet kunnan virallista kirjallista lausuntoa, vaan vetäytyivät ennakkokeskustelujen perusteella.

Kiinteistön omistajien edustaja

Kunta kävi useamman keskustelun kiinteistön omistajien edustajan kanssa (sama kuin verosta vapauttamishakemuksen hakija). Keskusteluissa kunta kävi läpi samat asiat kuin mitä rakennusliikkeen ja yleishyödyllisen toimijan kanssa. Lisäksi kunta haki kiinteistön omistajien edustajan kanssa aktiivisesti vaihtoehtoisia toteutustapoja tonteille siten, että kohteet olisi toteutettu valtion tukemana asuntotuotantona. Keskusteluissa kunta toi esiin mahdollisuudet seniorivuokra-asumiselle (ei sosiaalihuoltolain mukaista hoiva-asumista vaan ns. ikääntyville suunnattu normaali valtion tukema vuokra-asumisen kohde), sillä alueelle toteutuneessa vastaavassa kohteessa käyttöaste on korkea ja asukasvaihtuvuus pientä. Lisäksi kunta toi esille välimallisen asuntotuotannon, joka yhdistää valtion tukemassa asuntotuotannossa vuokra-asumisen ja omistusasumisen. Myöhemmissä keskusteluissa kiinteistön omistajien edustaja kertoi käyneensä keskustelun rakennusliikkeen ja yleishyödyllisen toimijan kanssa hankkeen toteuttamisesta esimerkiksi seniorikohteena tai välimallisena asumisena. Tontin omistajien edustajan mukaan rakennusliike tai yleishyödyllinen toimija eivät kuitenkaan olleet kiinnostuneet toteuttamaan hanketta edellä mainituilla tavoilla.

Elokuussa 2025 Nurmijärven kunta kävi vielä keskustelun kiinteistön omistajien edustajan kanssa. Keskustelua varten kunta tarkasteli uudelleen alueen kohteiden käyttöasteet ja näiden perusteella tilanne ei ollut muuttunut marraskuusta 2024. Sen sijaan Nurmijärven kunnan päivitetty VAR-indeksi (12,5) oli muuttunut ylitarjonnaksi. Keskusteluissa kunta kuitenkin viittasi pitkän korkotuen seniorivuokrakohteen sekä lapsiperheiden suosiossa olevan lyhyen korkotuen rivitalokohteen täysiin käyttöasteisiin ja painotti, että edelleen hyville ja erityisiä piirteitä sisältävälle hankkeelle on hyvin todennäköisesti kysyntää ja näiden kohdalla myös Varken myönteinen lainapäätös on todennäköisempi kuin tavanomaiselle hankkeelle.

Valtion tukeman asuntotuotannon erityispiirteet tontin myynnin näkökulmasta

Verosta vapauttamishakemuksessaan hakija perustelee korotetun kiinteistöveron epäoikeudenmukaisuutta sillä, että Krannilan asemakaava-alueen valtion tukeman asuntotuotannon kohteet ovat rakentuneet kunnan tonteille. Hakija näkee, että kunnalla on eri standardit tonttien käytölle ja rakentamiselle suhteessa yksityisiin tontinomistajiin.

Valtion tukeman asuntotuotannon käyttöön luovutettavien tonttien hinnoittelu on säänneltyä ja Varke määrittää vuosittain valtion tukeman asuntotuotannon enimmäistonttihinnat.

Pitkän korkotukihankkeen lausuntopyynnön saapumisajankohtana vuonna 2024 Krannilan alueen (vyöhyke I) valtion tukeman asuntotuotannon kerrostalotontin enimmäistonttihinna oli 100 e/k-m². Nurmijärven kunnan arvion mukaan Krannilan alueen markkinaehtoisen kerrostalotontin hinta on noin 200–220 e/k-m².

Johtuen merkittävästä tonttien hintaerosta, Nurmijärven kunta ei ole pitänyt lähtökohtana sitä, että yksityisen tontinomistajan tahtotilana on myydä tonttejaan valtion tukemaan asuntotuotantoon. Näin ollen Nurmijärven kunta katsoo, että kunnan tehtävä on varmistaa alueen monipuolisen hallintamuotojakauman toteutuminen oman tontinmyynnin kautta.

Nurmijärven kunnan luovuttamat tontit ja valtion tukema asuntotuotanto

Asuinalueen monipuolisen hallintojakauman turvaamiseksi kunta on luovuttanut omia tonttejaan sekä suoraan valtion tukeman asuntotuotannon käyttöön, mutta myös suoraan markkinaehtoisen asuntotuotannon käyttöön. Osa markkinaehtoiseen asuntotuotantoon luovutetuista tonteista on myöhemmin toteutunut valtion tukemana asuntotuotantona.

Nurmijärven kunnan omistamista tonteista kolme (3) on kunta luovuttanut suoraan valtion tukeman vuokra-asumisen käyttöön. Näille tonteille valmistuneiden valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus on 23 % Krannilan alueen valmistuneista asunnoista. Tämä on linjassa kunnan yleisen tahtotilan kanssa valtioneukeman asuntotuotannon osuudesta alueella (noin 20 %).

Kunnan omistamista tonteista kaksi (2) luovutettiin markkinaehtoiselle toimijalle. Myöhemmin tontit kuitenkin toteutuivat valtion tukemana asuntotuotantona. Kunta puolsi hankkeita, sillä hankkeiden erityispiirteet puolsivat tasapainoisen asukasprofiilin syntymistä. Puolletut hankkeet olivat pitkän korkotuen seniorivuokra-asumisen kohde sekä lyhyen korkotuen isompia perheasuntoja sisältävä ja sittemmin lapsiperheiden suosiossa oleva rivitalokohde. Kohteiden valmistumisen jälkeen kunnan harjoittaman asukasvalintojen valvonnan yhteydessä on huomattu, että kohteiden käyttöasteet ovat alueen parhaimmat (keskimäärin 100 %) ja asukasvaihtuvuus näissä kohteissa on hyvin pientä. Hankkeiden puoltolausuntoja voidaan näin ollen pitää perusteltuina siitä huolimatta, että nämä kasvattivat alueen valtioneukeman vuokra-asumisen osuutta koko asuntokannastan (43 %).

Yhteenveto

Maankäytön ja kaavoituksen sekä asuntotuotannon prosessit ovat pitkiä ja kestävät usein useita vuosia. Krannilan asemakaava sai lainvoiman 03/2013, jota ennen kiinteistön **543-402-185-10** omistajien kanssa on allekirjoitettu maankäyttösopimus 09/2012. Tätä edelsi kunnan ja maanomistajien kesken 04/2008 allekirjoitettu sopimus Krannilan alueen asemakaavan muuttamisen käynnistämisestä ja siihen aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa tai lainvoimaisessa asemakaavassa ei ole sovittu valtion tukeman asuntotuotannon osuuksista. Tästä johtuen Nurmijärven kunta näkee, että kunnan tehtävä on varmistaa alueen monipuolisen hallintamuotojakauman toteutuminen oman tontinmyynnin kautta.

Lisäksi valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavien tonttien sekä markkinaehtoiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien välillä on merkittävä hintaero. Näin ollen Nurmijärven kunta katsoo, ettei yksityisen tontinomistajan ensisijaisena tahtotilana ole myydä tonttejaan valtion

tukemaan asuntotuotantoon. Myös tästä näkökulmasta Nurmijärven kunta katsoo, että kunnan tehtävä on varmistaa alueen monipuolisen hallintamuotojakauman toteutuminen erityisesti oman tontinmyynnin kautta.

Krannilan asemakaava on toteutunut läpi 2010-luvun ja viimeisin kohde on valmistunut 05/2023. Asemakaavan hyväksymisen ja Krannilaan viimeisimmän valmistuneen kohteen välillä on kymmenen vuotta. Näiden vuosien aikana on tapahtunut erilaisia muutoksia taloudessa ja asuntomarkkinoissa sekä valtion harjoittamassa asuntopolitiikassa.

Jokainen valtion tukeman asuntotuotannon hanke arvioidaan suhteessa kaavamääräyksiin, mahdollisiin maankäyttösopimuksiin, kunnan muihin linjauksiin, hankkeen soveltuvuuteen suhteessa lähiympäristöön, eri valtion tukeman asuntotuotannon tuotteiden erityispiirteisiin, asumisen laatuun ja asuntosuunnitteluun sekä valtion harjoittamaan asuntopolitiikkaan. Hankkeiden arvioinnissa kunta käy aktiivista vuoropuhelua hankkeen eri toimijoiden sekä Varken kanssa.

Verosta vapauttamisen perusteena olevan kariutuneen hankkeen osalta Nurmijärven kunta on hakenut aktiivisesti hakijan kanssa eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia toteuttaa hanke valtion tukeman asuntotuotannon kautta siten, että hankkeella olisi mahdollisuudet edetä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkessa kiristyneen valtion harjoittaman asuntopolitiikan ja supistuvan määrärahan aikana.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Hallitus päättää esittää Nurmijärven kunnan lausuntona edellä selostuskohdassa esitetyt asiat. Edellä esitetyin perustein Nurmijärven kunta toteaa, että

1. kyseessä on kiinteistöverolain 12 a §:n mukainen rakentamaton rakennuspaikka.
2. verosta vapauttamisen hakija ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joiden perusteella kunta puoltaisi kiinteistöverosta vapauttamista.
3. kiinteistön myyminen ei ole estynyt kunnasta johtuvista syistä.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

Erikoissuunnittelija Katriina Ahokas, katriina.ahokas@nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

Verohallinto