

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lausunto Verohallinnolle korotetusta kiinteistöverosta vapauttamiseksi
TRE:4947/02.03.01/2025

Lisätietoja päätöksestä

Johdon assistentti Mia Helin, puh. 040 570 4065, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Juristi Patricia Nikko, puh. 0400 239 710, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Verohallinnolle annetaan oheinen lausunto koskien hakemusta korotetusta kiinteistöverosta vapauttamiseksi.

Perustelut

Talousjohtaja Mikko Koskela:

Verohallinto on pyytänyt Tampereen kaupungilta lausuntoa koskien hakemusta korotetusta kiinteistöverosta vapauttamiseksi (verovuosi 2025). Verohallinto on lausuntopyynnössään pyytänyt kaupunkia ottamaan kantaa siihen, onko asiassa perusteita verosta vapauttamiselle ja siihen, onko rakennusluvan saaminen viivästynyt hakijasta johtumattomista syistä. Verohallinto on myöntänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle 26.9.2025 asti.

Lausuntopyynnössä asiasta on esitetty seuraavaa:

Jatke Pirkanmaa Oy on hakenut verosta vapauttamista koskien verovuoden 2025 korotettua kiinteistöveroa (kiinteistö 837-111-170-4). Hakija on hakemuksessaan vedonnut siihen, että rakentaminen on viivästynyt hakijasta riippumattomasta syystä. Hakemuksen mukaan toteutettavalle kerrostalolle on haettu rakennuslupaa 28.6.2024 ja lupaprosessi on edelleen kesken. Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnan puoltaa, joka on saatu vasta 11.2.2025. Rakennusvalvonta ei ole voinut käsitellä lupahakemusta ennen puoltavaa lausuntoa. Lisäksi hankkeen rakennusluvan myöntäminen edellyttää kiinteistölle 20.9.2024 haetun poikkeamisluvan käsittelyä ja myöntämistä. Poikkeamismenettely on kesken. Hakija on edistänyt rakennusluvan saamista mahdollisimman ripeästi, mutta edellä mainituista syistä rakennuslupaa ei ole saatu vuoden 2024 aikana ja rakentamista ei ole voitu aloittaa. Hakijan näkemyksen mukaan kiinteistön 837-111-170-4 osalta kiinteistöveroa ei tulisi määrätä vuodelle 2025 rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin mukaan. Hakijan kiinteistöä on verotettu rakentamattomana rakennuspaikkana.

Tampereen kaupungin lausunto

Jatke Pirkanmaa Oy on hakenut korotetusta kiinteistöverosta vapauttamista verovuodelta 2025 tontin 837-111-170-4 osalta. Hakemusta on perusteltu sillä, että rakentaminen tontilla on viivästynyt hakijasta riippumattomasta syystä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Verosta vapauttamisesta säädetään veronkantolain 47 §:ssä. Kyseisen lainkohdan 5 momentin mukaan: *”Sen lisäksi, mitä 2 momentissa säädetään, vapautus kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §:n mukaan määrätystä kiinteistöverosta voidaan myöntää, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.”*

Tontin lupaprosessit

Hakemuksen kohteena oleva tontti 837-111-170-4 on Tampereen yhdyskuntalautakunnan 8.3.2022 § 59 hyväksymässä 22.4.2022 voimaan kuulutetussa asemakaavassa nro 8762 asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36). Tontti on rekisteröity 20.10.2022. Tontin rakennusoikeus on 3950 k-m²

Rakennuslupa

Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan mukaan hakemuksen kohteena olevaa tonttia koskeva rakennuslupahakemus on jätetty puutteellisenä ja siitä ei ole voitu tehdä puoltavaa päätöstä. Hakijalle on ilmoitettu, että hankkeelle on haettava poikkeamislupa ja rakennuslupahakemus palautetaan luonnokseksi.

Rakennuslupahakemuksen voi jättää uudelleen, kun poikkeamislupa ja kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

Rakennuslupahakemusta ei ole jätetty uudestaan.

Poikkeamislupa

Hakemuksen kohteena oleville tontille on myönnetty poikkeamislupa yhdyslautakunnan päätöksellä 27.5.2025 § 160.

Poikkeamislupapäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Alla poikkeamislupamenettely tiivistetysti esitettynä:

Hakemuksen eteneminen

- 20.9.2024: Poikkeamislupahakemus jätettiin.
- 11.10.2024: Ensimmäinen poikkeuslupatyöryhmän kokous – suunnitelmia ei voitu puoltaa.
- Luvan hakijalle ilmoitettiin, että suunnitelmia tulee muokata tai vaihtoehtoisesti voidaan valmistella kielteinen päätösesitys yhdyskuntalautakunnalle.

Suunnitelmien kehittäminen

- Hakija kehitti suunnitelmia yhteistyössä kaavoituksen kanssa.
- 11.11.2024: Päivitetyt suunnitelmat toimitettiin poikkeuslupatyöryhmän uuteen käsittelyyn.
- 28.11.2024: Poikkeuslupatyöryhmä puolsi muutettuja suunnitelmia.

Naapurien kuuleminen ja lisämuutokset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 13.1.2025: Hakija päivitti aineistoa ja ilmoitti aloittaneensa naapurien kuulemisen.
- 11.2.2025: Hakija päivitti suunnitelmia ja poikkeamishakemustaan kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon 11.2.2025 mukaisiksi. Lisäksi hakija ilmoitti suunnitteluratkaisun muutoksen myötä hakevansa poikkeamislupaa myös naapuritontille 837-111-170-5 (Tuomiokirkonkatu 20).
- Hakemukselle odotettiin naapurin kuulemista hakijan toimesta 13.1.2025 ilmoituksen mukaisesti. 13.2.2025 hakija pyysikin kuntaa kuulemaan naapurit.
- 17.3.–8.4.2025: Kaupunki toimitti naapurien kuulemisen hakijan pyynnöstä molemmista hankkeista (tontit 837-111-170-4 ja 5).
- Tuomiokirkonkatu 20 hankkeesta saatiin muistutus, johon hakija antoi vastineen 30.4.2025.

Päätöksenteko ja muutoksenhaku

- 27.5.2025: Yhdyskuntalautakunta myönsi päätöksillään 27.5.2025 § 160 ja 161 poikkeamisluvat molemmille hankkeille.
- Yhdyskuntalautakunnan päätöksistä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Poikkeamispäätös ei siten ole lainvoimainen.

Yhteenveto

Hakemuksen kohteena olevalle tontille on voinut hakea ja sille on ollut myönnettävissä rakennuslupa asemakaavan mukaisen rakennuksen rakentamiselle. Hakija on kuitenkin päätenyt omassa suunnittelussaan ratkaisuun, joka ei ole ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen, vaan suunnitteluratkaisu on edellyttänyt poikkeamislupaa. Hakijan hakemaa poikkeamislupaa on kaupungin toimesta käsitelty kaupungin normaalin prosessin mukaisesti ja niin joutuisasti, kun se lainsäännökset ja hakijan asiassa kaupungille toimittama asian ratkaisemiseksi tarvittava asiakirja-aineisto huomioon ottaen on ollut mahdollista.

Vastauksena lausuntopyynnössä esitettyihin kysymyksiin kaupunki toteaa, että rakennuslupan viivästyminen on johtunut hakijan omista suunnitteluratkaisuista, eikä rakennushanke ole veronkantolain 47 §:ssä tarkoitetun tavoin viivästynyt muusta syystä kuin hakijan omasta menettelystä. Hakija ei ole esittänyt mitään veronkantolain 47 §:ssä mainittuja perusteita vapautuksen saamiseksi korotetusta kiinteistöverosta. Siten perusteita korotetusta kiinteistöverosta vapauttamiselle ei kaupungin näkemyksen mukaan ole esitetty.

Hallintosäännön (2.9.2025) 33 § 38)-kohdan mukaan konsernijohtaja päättää muiden kuin kaupunginhallituksen tai pormestarin toimivaltaan kuuluvien lausuntojen sekä yleishallintoa koskevien lausuntojen antamisesta, esitysten tekemisestä, muutoksenhakuoikeuden käyttämisestä, muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksymisestä ja kanteluihin vastaamisesta, ellei muualla toisin määrätä.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Mikko Koskela, Patricia Nikko, Kaija Rask, Frida Piuva

Liitteet:

1 Lausuntopyyntö

Allekirjoitus

Konsernijohtaja Juha Yli-Rajala

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös asetetaan nähtäville 25.9.2025 Tampereen kaupungin verkkosivulle www.tampere.fi

Ote päätöksestä on lähetetty 25.9.2025 sähköpostilla päätöksessä näkyvän jakelun mukaisesti

Tampere
25.09.2025

Mia Helin
Johdon assistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§ 170

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)