

VEROHALLINTO
Esikunta- ja oikeusyksikkö
PL 325
00052 VERO

Asia: Lausuntopyyntö luonnoksesta Verohallinnon päätökseksi rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista

Viite: A166/200/2016

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

YLEISTÄ

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. **Omakotiliittoon kuuluu yli 250 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on noin 75.000 jäsentä.** Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme lähes 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

OMAKOTILIITON LAUSUNNOT

Niiltä osin kuin alkuperäisessä, 3.11.2016 päivätyssä, lausuntopyynnössä on kyse 25.11.2016 mennessä jätettävistä lausunnoista, Omakotiliitto pitää voimassa asiasta 25.11.2016 antamansa lausunnon.

Koskien 28.11.2016 päivätyssä lausuntopyynnössä pyydettyjä lausuntoja, Omakotiliitto esittää 25.11.2016 jo antamansa lausunnon lisäksi seuraavaa:

VEROHALLINNON PÄÄTÖSEHDOTUS

Verohallinnon päätösehdotuksen mukaan päätöksen 4 §:ää ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti: ”Muutosehdotuksen mukaan vähimmäisarvosta 0,75 euroa neliömetriltä voitaisiin poiketa, mikäli kiinteistölle ei voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 19 luvun mukaista rakennuslupaa tai 23 luvun mukaista poikkeamispäätöstä, eikä maapohjaa ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa, tai kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen. Tällaisen maapohjan arvoksi katsottaisiin 20 % tavoitearvosta.”

Rakennusmaan verotusarvoksi määrätystä vähintään 0,75 euroa neliömetriltä on tehty runsaasti oikeasuvaatimuksia, joissa on vaadittu maapohjan verotusarvoa alennettavaksi. Vaatimuksia on useimmiten perusteltu maapohjan todennäköisellä luovutushinnalla ja rakennusoikeuden puuttumisella. Kuitenkaan verohallinto ei ole alentanut maapohjan verotusarvoa alle 0,75 euron neliömetriltä. Vähimmäisarvosta on poikettu joissakin verotuksen oikaisulautakuntien ja hallinto-oikeuksien ratkaisuisissa käyvän arvon perusteella, mutta yhdenmukaista ratkaisukäytäntöä ei ole muodostunut.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon mm. kiinteistön rakennusoikeus ja sopivuus rakennustarkoituksiin. Verotuskäytännön yhdenmukaisuuden ja asiakkaiden tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi päätöksessä ehdotetaan, että vähimmäisarvo 0,75 euroa neliömetriltä voidaan alittaa kaavamaisella laskutavalla ehdotetun päätöksen 4 §:n 3 momentissa kuvatuissa tilanteissa.

OMAKOTILIITON ESITYS

Omakotiliiton mielestä Verohallinnon päätösehdotus on oikeansuuntainen, mutta riittämätön.

Omakotiliitto pitää hyvin perusteltuna Verohallinnon päätösehdotusta siitä, että vähimmäisarvosta 0,75 euroa neliömetriltä tulee voida poiketa niiden tapausten osalta, joissa kiinteistölle ei voida myöntää rakennuslupaa tai poikkeamispäätöstä, eikä maapohjaa ominaisuuksiensa vuoksi voida hyödyntää osana rakennuspaikkaa, tai kiinteistö ei sen maaperän takia sovellu rakentamiseen.

Verohallinnon esityksessä tällaisen maapohjan arvoksi olisi katsottava 20 % tavoitearvosta. **Omakotiliiton mielestä tällaisen maapohjan arvoksi tulee katsoa 0 % tavoitearvosta.** Jos kiinteistölle jossa ei ole rakennuksia, ei saa tai ei voi rakentaa, niin silloin kiinteistö on Omakotiliiton mukaan tulkittava verotuksessa kiinteistöverosta vapaaksi (kuten maatalousmaa tai metsätalousmaa).

Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja