

Lausunto siirtolapuutarhayhdistysten vuokrasopimuksesta Helsingin kaupungin kanssa

Verohallinto on 2.5.2011 pyytänyt Helsingin siirtolapuutarhoilta lausunnon, johtuen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä KHO 2010:57, jossa oikeutetusti katsotaan, että siirtolapuutarhapalstan vuokraoikeudella on arvo. Kiitämme mahdollisuudesta esittää asiassa lausunto.

Helsingin kaupunki vuokraa tietyin ehdoin siirtolapuutarha-alueen siirtolapuutarhayhdistykselle, joka vuorostaan vuokraa siirtolapuutarhapalstat edelleen vuokralaisille. Vuokraoikeus siirtyy kauppaamalla palstan vuokraoikeus ja mökki toiselle henkilölle. Siirtolapuutarhapalstan haltijan tulee olla helsinkiläinen, eikä hän saa vuokrata palstaa edelleen. Hänen vastuullaan on omalla kustannuksellaan rakentaa mökki ja ylläpitää sitä, sekä viljellä palstaa. Siirtolapuutarhapalstan haltija maksaa joka vuosi palstan pidosta ja alueen hoidosta johtuvia kuluja satoja euroja siirtolapuutarhayhdistykselle maanvuokran lisäksi.

Vaikka kaupungin perimä elinkustannusindeksiin sidottu neliövuokra on sama kaikille Helsingin siirtolapuutarhoille, eroa on muissa maksuissa alueiden ja niiden palveluiden erilaisuuden takia. Mökit ovat usein hyvin vaatimattomia, esimerkiksi monissa siirtolapuutarhoissa mökeissä ei ole kunnallistekniikkaa; niitä ei saa liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Yllä olevan perusteella on selvää, että siirtolapuutarhapalstan käypä vuokra on varsin erilainen, kuin jos maa olisi toisenlaisessa käytössä. Katsomme, että kaupungin perimä vuokra on käypä siirtolapuutarhatoiminnalle.

Verottaja viittaa lausuntopyynnössään siihen, että vuokraoikeuden arvo syntyisi aiemman oikeus- ja verotuskäytännön mukaan vuokrasta poikkeavasta käyvästä vuokrasta. KHO:n päätös ei käytä sellaista perustetta, vaan toteaa, että siirtolapuutarhan vuokraukseen liittyy erityispiirteitä, joten normaalia maanvuokraa koskevaa oikeuskäytäntöä ei voida soveltaa. Katsomme, että vuokraoikeudella on selvästi erillistä arvoa siitä huolimatta, että vuokra on käypä.

Tyypillisesti siirtolapuutarhapalstalla on myyntitilanteessa seuraavat kohteet: palstan istutukset, mökki, vaja tai muita rakennelmia, mökin irtaimistoa ja puutarhavälineitä. Kauppahinnassa koko hinta vähennettynä mökin, irtaimiston ja istutusten arvolla on vuokraoikeuden arvo. Koska henkilöt haluavat viljelijöiksi toiset enemmän, toiset vähemmän on tämä arvo subjektiivinen. Kauppoja syntyy joka siirtolapuutarhassa muutama vuodessa ja toteutuneet hinnat vaihtelevat huomattavasti ollen tyypillisesti useita kymmeniä tuhansia euroja, siitäkin huolimatta, että palstalla voi olla vanha huonokuntoinen mökki. Tehtyjen kauppojen perusteella ostajat laskevat siirtolapuutarhapalstan saamiselle haltuunsa arvoa useita tuhansia euroja. Vuokraoikeuden ostaja on halukas maksamaan siitä, että saa käyttöönsä palstojen virkistysarvon ja pääsee osalliseksi siirtolapuutarhan valmiiseen infrastruktuuriin ja palveluihin sekä sosiaaliseen ympäristöön ja toimintaan. On myös selvää, että vuokraoikeuden arvoon vaikuttaa se, miten varmaa toiminnan

jatkuvuus on. Aiemmin, kun kaupungin vuokrasopimukset olivat lyhyitä, vuokraoikeuden arvo oli alempi.

Mökin arvo voidaan määrittää suoraan sen perusteella, minkä kokoinen ja kuntoinen se on. Ei ole harvinaista, että uusi viljelijä arvioi mökin todelliseksi arvoksi jopa nolla: hän purkaa palstalla olevan pienen huonokuntoisen majan ja rakentaa uuden sääntöjen mukaisen maksimikokoisen mökin.

Koska varainsiirtoveroa kannetaan nimenomaan mökin arvosta, ehdotamme että verottaja varainsiirtoveroa varten vahvistaisi mökin arvon. Näin loppuosa kauppahinnasta on vuokraoikeuden arvoa sekä istutusten, rakennelmien ja irtaimiston arvoa, joilla ei ole merkitystä varainsiirtoverossa. Mikäli verottaja haluaa yksinkertaistaa arviointia voidaan toimia kuten vakuutusyhtiöt tekevät omaisuuden vakuuttamisessa: Rakennuksen arvo on uutena se mitä sen rakentaminen on maksanut ja tämän jälkeen arvo alenee kaavamaisesti tietyn prosentin mukaan. Verottajalla on tiedossaan mökin arvo, koska siitä on tehty kiinteistöselvitys (verolomake 3). Tulevissa kaupoissa voidaan edellyttää, että kauppakirjassa on erikseen mainittu mökin arvo. Vuokraoikeuden arvon määrittäminen on verotuksen kannalta turhaa ja käytännössä erittäin työlästä ja yhteismitatonta.

Yhteenvedona lausumme, että 1) kaupunki perii mielestämme *siirtolapuutarhatoimintaan käyvän vuokran* tällä hetkellä, 2) KHO:n päätös selkeästi osoittaa, *ettei aikaisempaa oikeus- ja verotuskäytäntöä voi suoraan soveltaa* siirtolapuutarhatoimintaan, sekä 3) verottajan *tulisi verottaa mökit arvostaan*.

Helsingissä 19.5.2011



Patrik Florén (puh. 040-5700444, pj@vallilanspy.net)

Helsingin siirtolapuutarhojen aluejärjestö ry:ltä toimeksi saaneena seuraavien siirtolapuutarhayhdistysten puolesta: Brunakärr Koloniträdgårdsförening rf, Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistys ry, Klaukkalanpuiston ryhmäpuutarha ry, Kumpulan Siirtolapuutarhayhdistys ry, Marjaniemen ryhmäpuutarha ry, Oulunkylän Siirtolapuutarhayhdistys ry, Pakilan Siirtolapuutarhayhdistys ry, Talin Siirtolapuutarhayhdistys ry, Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys ry