

Antopäivä
27.4.2018
Päätösnumero
18/0195/3
Diaarinumero
01434/16/8111

Asia Valitus kiinteistöverosta

Valittaja Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys ry (2510498-1)
Birger Ylisaukko-oja

Verovelvollinen Valittaja

Tiedot kiinteistöverosta

Kiinteistötunnus
564-409-225-27

Kiinteistön sijaintikunta
Oulu

Verovuosi
2015

Maksuunpantu kiinteistövero euroa
101,59

Päätös, josta valitetaan**Viranomaisen ja päätöksen päivämäärä**

Verotuksen oikaisulautakunta jaosto 7
17.3.2016 Nro 534503

Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys ry (jäljempänä Yhdistys) on vaatinut, että maapohjan verotusarvo oikaistaan joutomaan arvoksi.

Verotuksen oikaisulautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen. Päätöksen perusteluissa on todettu, että kiinteistöverolain 3 §:n mukaan verosta vapaita kiinteistöjä ovat muun muassa metsät ja maatalousmaa. Oikaisuvaatimuksessa ei väitetä, että kiinteistö olisi verovapaata metsämaata. Vaatimuksena on arvon alentaminen joutomaan arvoksi. Koska kyse ei ole maatilana pidettävästä kiinteistöstä, on koko kiinteistöstä tullut määrätä kiinteistövero. Kiinteistön arvoa ei ole näytetty vahvistetun sen käypää arvoa korkeammaksi.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kiinteistön verotusarvo on alennettava 100 euroon ja kiinteistövero on palautettava. Liikaa maksetulle kiinteistöverolle on määrättävä maksettavaksi viivästyskorkoa maksupäivän ja palautuspäivän väliseltä ajalta korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan. Lisäksi Suomen valtio on velvoitettava korvaamaan Yhdistyksen 200 euron oikeudenkäyntikulut.

Verotusarvo on määritelty virheellisesti. Kuusikon tila ei ole rakennusmaata. Kiinteistöverotuksen kohteena oleva Kuusikon tila sijaitsee Yhdistyksen rakentaman Kalamäen kosteikon alueella. Kalamäen kosteikko perustuu Pohjois-Suomen aluehallintoviraston 16.10.2013 antamaan lupapäätökseen numero 70/2013/2. Lupa on myönnetty pysyväksi. Yhdistyksen ehdotettua alueen edelliselle omistajalle sopimusta Kalamäen kosteikon aiheuttaman vettymisvahingon korvaamisesta omistaja teki Yhdistykselle tarjouksen alueen ostamisesta 1 300 euron kauppahinnalla. Yhdistys on 30.12.2014 ostanut kiinteistön 2 050 euron kauppahinnalla. Hinnan nousu tarjoukseen verrattuna johtui lohkomiskustannuksista. Kaupakirjassa kiinteistön tulevaisuudelle käyttötarkoitukseksi on määritelty kosteikko. Kuusikon tilalta on poistettu puusto talvella 2016. Tukkipuuta on poistettu 12,4 kuutiometriä ja kuitupuuta 104,4 kuutiometriä. Niiden arvo on ollut 2 223 euroa. Verrattaessa kauppahintaa puuston arvoon voidaan havaita, että maapohjan arvo jää negatiiviseksi.

Kuusikon tilan naapurikiinteistö, Ylänkö, on ominaisuuksiltaan ja vaikutuksiltaan verrattavissa Kuusikon tilaan. Kiimingin metsänhoitoyhdistys on laatinut lupakäsittelyä varten arvion vettyvän alueen arvosta 8.8.2013. Arvion mukaan maapohjan arvo on kokonaisarvon korvaus (5 prosenttia) huomioon ottaen 195 euroa hehtaarilta. Kosteikon rakentamisen jälkeen maapohjan arvo on alentunut tästä vähintään puoleen. Kuusikon tilan verotusarvo voi olla korkeintaan 100 euroa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Veronsaajien oikeudenvallontayksikölle ei ole varattu tilaisuutta vastineen antamiseen (Laki verotusmenettelystä 69 § 2 mom).

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus valituksen muutoin hyläten vahvistaa Kuusikon tilan verovuoden 2015 kiinteistöveron määräämisperusteena olevan arvon 2 050 euroksi.

Hallinto-oikeus hylkää Yhdistyksen oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Verohallinto tekee päätöksen kiinteistöverotuksiin aiheuttamat muutokset, oikeaseksaksi maksuunpanot ja maksaa liikaa suoritettuja määriä säädettyine korkoineen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Kiinteistöverolain 15 §:n mukaan kiinteistöverolakia sovellettaessa kiinteistön arvona pidetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 29 §:n 1 momentin mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Saman pykälän 4 momentin mukaan Verohallinto vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan. Verohallinto voi rajoittaa laskentaperusteiden muutoksesta aiheutuvaa verotusarvojen vuotuista nousua.

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 32 §:n 1 momentin mukaan jos kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien verotusarvojen yhteismäärä on näiden osuuksien ja etuuksien yhteenlaskettua käypää arvoa suurempi, katsotaan kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien arvoksi niiden käypä arvo. Saman pykälän 2 momentin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä käypää arvoa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli, tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, jos se on edellä mainittua arvoa suurempi.

Asiassa saatu selvitys ja johtopäätökset

Yhdistys omistaa Oulun kaupungissa sijaitsevan 10 700 neliömetrin suuruisen Kuusikko-nimisen kiinteistön. Yhdistys on 30.12.2014 allekirjoitetulla kaupapakirjalla ostanut mainitun kiinteistön 2 050 euron kauppahinnalla. Kauppakirjan mukaan kiinteistöllä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin oikeuksiin. Kiinteistö on myyty vapaana velkakiinnityksistä ja kaikista rasitteista. Kiinteistön verotusarvoksi on vuoden 2015 kiinteistöverotuksessa vahvistettu 10 694 euroa.

Maapohjan kiinteistöveron perusteena olevana arvona tulee käyttää sovellettavissa oikeusohjeissa mainittujen Verohallinnon vahvistamien laskentaperusteiden mukaista laskennallista arvoa, mikäli näin määritetyn arvon ei ole näytetty olleen käypää arvoa suurempi. Asiassa ei ole ilmennyt, että kiinteistöstä 30.12.2014 tehty 2 050 euron kauppa ei olisi ollut markkinaehtoinen tai että kauppaan olisi liittynyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kauppahinnan ei olisi katsottava kaupantekovuonna vastanneen kiinteistön käypää arvoa. Kiimingin metsänhoitoyhdistyksen tekemä arvio Kuusikon tilan naapurikiinteistön hehtaarihintoista ei anna aihetta arvioida Kuusikon tilan käyvän arvon olleen alhaisempi kuin edellä mainitussa kaupassa suoritettu kauppahinta. Näin ollen kiinteistön verovuoden 2015 kiinteistöveron määräämisperusteena oleva arvo on vahvistettava 2 050 euroksi.

Oikeudenkäyntikulut

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että asianosainen joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä tässä pykälässä säädetään asianosaisesta, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen. Saman pykälän 2 momentin mukaan harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Kun otetaan huomioon, että valituksenalaista asiaa on kiinteistön arvon määrän osalta pidettävä tulkinnanvaraisena eikä oikeudenkäynnin voida katsoa aiheutuneen hallintolainkäyttölain 74 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla viranomaisen virheestä, kohtuuttomana ei ole pidettävä, että Yhdistys joutuu pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

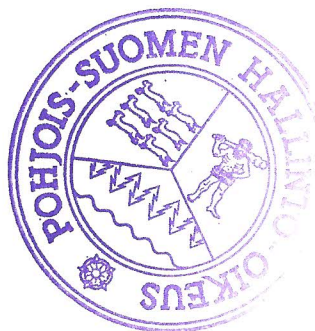
Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Laki verotusmenettelystä 92 §
Hallintolainkäyttölaki 74 §

Muutoksenhaku

Kiinteistöverolain 27 §:n mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (HaO 70.03 C).



Esittelijä

Jussi Haapa-aho