

24.9.2012

## VARAINSIIRTOVERON LASKENTAPERUSTE SIIRTOLAPUUTARHAKAUPOISSA

Korkein hallinto-oikeus (KHO) antoi 4.10.2010 ratkaisun KHO:2010:57, jossa on kyse siirtolapuutarhapalstan ostamisesta ja siitä, mikä osa kauppahinnasta katsotaan varainsiirtoveron perusteeksi. KHO linjasi ratkaisussaan, että varainsiirtovero voitiin määrätä vain kiinteistön käyttöä palvelevan rakennuksen osalta. Tämä linjaus ei vastannut vakiintunutta verotus- ja oikeuskäytäntöä.

Koska KHO ei selvittänyt vuokran tasoa sopimusosapuolilta ennen ratkaisunsa tekemistä, Verohallinto selvitti vuokrasopimuksen osapuolilta lausuntoja pyytämällä vuokrien määräytymiseen vaikuttavat perusteet. Osapuolet totesivat lausunnoissaan vuokran olevan käypä. Tästä huolimatta Helsingin hallinto-oikeus on ratkaissut sittemmin siirtolapuutarhamökkien luovutuksia koskevia tapauksia viitaten ratkaisuun KHO:2010:57. Hallinto-oikeuden päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Verohallinto muuttaa verotuskäytäntöään siten, että siirtolapuutarhamökkejä luovutettaessa varainsiirtovero maksetaan rakennuksen arvosta. Tätä kantaa sovelletaan takautuvasti ratkaisun KHO:2010:57 antopäivästä eli 4.10.2010 lähtien.

### Rakennuksen arvon määrittämisen lähtökohdat

Kaupan kohteena siirtolapuutarhamökkikaupassa ovat oikeus tietyn palstan vuokraukseen ja palstalla oleva rakennus. Rakennus arvostetaan sen luovutus hetken eli myyntihetken käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Jos rakennuksesta maksetaan ns. ylihintaa, kuuluu se myös varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

Kaupan osapuolten on eriteltävä kauppakirjassa erikseen rakennuksen arvo. Verohallinto tarkistaa asiakkaan rakennukselle esittämän arvon Verohallinnon noudattamien arvostusperusteiden mukaisesti. Rakennuksen arvon määrittämisessä huomioidaan mm. rakennuksen ikä, koko, kunto ja varustelutaso. Jos kauppahintaa kohdennetaan irtaimistolle, on myös sen määrä ja laatu eriteltävä kuten vero.fi-sivuilla olevassa varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjessa on irtaimiston osalta ohjattu.

## Menettelyistä

Tapaukset, jotka Helsingin hallinto-oikeus kumosi ja palautti verotoimistolle, käsitellään edellä selostetun mukaisesti. Myös käsittelyä odottavat ja uudet varainsiirtoveron palautushakemukset ratkaistaan vastaavasti. Hallinto-oikeus ratkaisee toimivaltansa puitteissa tapaukset, joissa asiakas on valittanut verotoimiston päätöksestä. Verohallinnosta ollaan asiakkaisiin tarvittaessa yhteydessä rakennuksen arvon selvittämiseksi.

Yhteistyöterveisin,

Leena Saksinen  
johtava veroasiantuntija

puhelin: 020 612 2679