

Obebyggd egnahemshustomt ägd av Lovisa stad som huvudvinst vid Bostadsmässlotteri, fullmäktigemotion

FM 15.02.2023 § 19

Ordföranden meddelade att undertecknade fullmäktigeledamöter (första undertecknare Mikael Karlsson) före sammanträdet uttryckt önskemål om att få inlämna en så lydande motion:

Obebyggd egnahemshustomt ägd av Lovisa stad som huvudvinst vid Bostadsmässlotteri

Lovisa stad ämnar bland bostadsmässbesökarna ordna ett lotteri där det samtidigt informeras om utbudet av stadens industri- och egnahemshustomter

Evenemanget behöver ett dragplåster . Därför föreslår undertecknad att en av Lovisa stads obebyggda egnahemshustomter (areal 914m2) på Olivgränd 2 i Israelsskogens br:stadsområde reserveras för ändamålet, alternativt en motsvarande egnahemshustomt i något annat av Lovisa stads ägda bostadsområden.

Tomten Olivgränd 2s värde enligt prislistan är 14624€.

Bilaga nr 2.

Beslut

Sedan motionen hade lämnats, remitterades den till stadsstyrelsen för beredning enligt 133 § i stadsfullmäktiges arbetsordning.

NLIN 23.03.2023 § 70
235/00.01.05/2022

Beredning

markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Ärende

I § 19 i den fullmäktigemotion som lämnades på stadsfullmäktiges sammanträde 15.2.2023 föreslås att Lovisa stad arrangerar en tomtutlottning på Bostadsmässan 2023. Målet är att mässbesökarna ska bli bekanta med tomtutbudet i Lovisa stad samt att samla in kontaktuppgifter av personer som är intresserade av småhustomter i Lovisa. Sådana kontaktuppgifter som får användas för marknadsföring kan stadens kommunikationsenhet använda i sin eftermarknadsföring efter att mässan är över.

Svar på fullmäktigemotionen

Stadsplaneringsavdelningen har tagit emot fullmäktigemotionen och utrett vilka alternativ det finns för att arrangera en utlottning. Det har konstaterats att vederlagsfri överlåtelse av en tomt medför skattepåföljder som man bör vara medveten om när man arrangerar utlottningen. Gåvoskatten, som vanligtvis är 30 procent, ska betalas av gåvotagaren vilket vid en dylik

utlottning skulle göra vinnaren mindre villig att ta emot vinsten. Lotteriskatten är lika hög som gåvoskatten och ska betalas av lotteriarrangören. Beskattningsvärdet beräknas på vinstens verkliga värde. I praktiken skulle man alltså ändå vara tvungen att göra så att staden betalar skatten. Dessutom bör tomten överlåtas till byggande istället för till den privata tomtmarknaden, vilket betyder att typen av överlåtelse och tidpunkten för överlåtelsen skulle behöva vara sådana att det eftersträlvade målet för byggandet uppnås.

Som exempel kan nämnas den tomtutlottning som arrangerades av Tusby kommun på Bostadsmässan 2020. Kommunen överlät en tomt i gåva till vinnaren i en teckningstävling (gåvans värde uppgick till 31 275,00 euro) samt betalade lotteriskatten och eventuella övriga skatter, avstyckningen och övriga kostnader som orsakades av överlåtelsen. De vanliga villkoren vid tomtöverlåtelse, såsom byggvillkor och förbud mot att överlåta tomten vidare, tillämpades inte. De kostnader som uppkom till följd av lotteriet och som kommunen betalade uppgick till ungefär 10 000 euro. I nuläget är den ifrågakvarande plantomten i Norra Tusby fortfarande obebyggd och har bytt ägare.

Exemplet ovan belyser de höga kostnaderna för utlottningsförfarandet och visar i värsta fall hur ett oönskat slutresultat kan se ut. I fallet ovan har kommunen inte några möjligheter att påverka byggandet på tomten. Det finns inte någon information om det marknadsföringsvärde som den arrangerade utlottningen eventuellt förde med sig.

Ett utlottningsförfarande kan vara ändamålsenligt om de ovan nämnda problemen på ett eller annat sätt kan undvikas eller minimeras. Överlåtelse av gåvobrev (till ett pris av 0 euro) medför oundvikligen också skattepåföljder. Det viktigaste målet med överlåtelsen av gåvan vid tomtutlottningen är att tomten endast överlåts till byggande. För att kunna garantera att tomten används på ett ändamålsenligt sätt måste stadens överlåtelsevillkor tillämpas vid överlåtelsen. Överlåtelsen bör ske mot vederlag så att ifrågakvarande villkor uppfylls.

Stadsplaneringsavdelningen har diskuterat följande förfarande:

Lotterivinsten utgörs av rätten att köpa en småhustomt till specialpris (nominellt pris). Utlottningsobjektet är en småhustomt (planbeteckning AO) i Israelsskogens bostadsområde, på adressen Olivgränd 2, Forsby. Fastighetsbeteckning 434-473-1-517. Tomtens areal är 914 m² och byggrätten 229 m²-vy. Tomtens försäljningspris på tomtbörsen är 14 624,00 euro. Gåvo- eller lotteriskatten uppgår till 4 387,20 euro.

Vinnaren i lotteriet får besittningsrätt till tomten under byggtiden (arrendeavtal genom vilket vinnaren är skyldig att bygga) till exempel för 1 euro/år. I arrendeavtalet tillämpas normala överlåtelsevillkor som godkänts i stadsfullmäktige 2012 (§ 101).

Arrendetiden är högst fem år, under vilken köparen ska bygga en sådan byggnad som är i enlighet med det godkända lovet och som har slutgranskats. Därefter kan innehavaren av arrenderätten lösa ut tomten till priset av 1 euro. Vid överlåtelsen tillämpas de normala villkor som gäller försäljning av en bebyggd tomt, enligt vilka köparen äger de fastigheter som finns på fastigheten. Om tomten av en eller annan orsak inte bebyggs under en arrendeperiod på fem år återgår tomten i stadens besittning utan ett separat beslut senast då giltighetstiden för arrendeavtalet löper ut.

Då ett nominellt arrende- och försäljningspris av 1 euro används kan man vid överlåtelsen av fastigheten tillämpa normala överlåtelsevillkor. Huruvida det avsevärt nedsatta priset medför skattepåföljder i form av gåvo- eller lotteriskatt ska ännu utredas. Genom att tillämpa normalt förfarande vid överlåtelse av tomt kan man dock förutsätta att innehavaren av arrenderätten är aktiv i fråga om att driva på det önskade byggandet. Särskilt vid överlåtelse av sådana plantomter som planlagts och iordningställts med offentliga medel är det skäl att se till att tomterna bebyggs på ett sätt som överensstämmer med ändamålet.

Stadsplaneringsavdelningens förslag

På Bostadsmässan i Lovisa arrangeras en tomtutlottning som gäller fastighet 434-473-1-517. Under byggandet tillämpas det överlåtelseförfarande som gäller arrende, efter slutgranskningen inlösning av tomt. Prissättning enligt nominellt pris (exempel):

- Hyra under tiden för byggandet: 1 euro/år, de första fem åren
- Köpepriset för den byggda tomten: 1 euro

Innan beslutet fattas och verkställs ska eventuella skattepåföljder utredas. Stadsplaneringsavdelningen bereder ett beslutsförslag om överlåtelseförfarandet och prissättningen för stadsstyrelsen och fullmäktige att besluta om.

Bilaga 42 fullmäktigemotion

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner det bifogade svaret på § 19 i fullmäktigemotionen 15.2.2023.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden återremitterade ärendet för ny beredning.
