

Verohallinto
PL 325
00052 VERO

LAUSUNTO

Maa- ja metsätalousministeriölle

9.2.2024

Viite/Diaarinumero
VN/36713/2023
VH/7463/00.04.05/2023

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi huoneistotietojärjestelmästä. Lausuttavana olevalla asetuksella on tarkoitus tehdä huoneistotietojärjestelmään lain mukaan tallennettavien taloudellisten ja teknisten tietojen yksityiskohtaisempi sisällöllinen määrittely, sekä tietojen tietojärjestelmään toimittamista koskevan prosessin yksityiskohtien määrittely.

Verohallinto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Verohallinto toteaa lausunnolla olevasta asetusluonnoksesta ja siihen liittyvästä perustelumuistiosta seuraavaa:

Asetuksen vaikutukset positiiviseen luottotietorekisteriin

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ssä säädetään hallintakohderekisteriin tallennettavista taloudellisista tiedoista. Nämä tiedot ovat osin tarpeen jatkossa myös positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi, jos rekisteri laajennetaan koskemaan myös tietoja luonnollisen henkilön taloyhtiölainoista.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain mukaan positiiviseen luottotietorekisteriin tallennetaan tiedot luonnollisen henkilölle myönnettyistä luotoista ja niitä koskevat yksityiskohtaiset tiedot, kuten tiedot lyhennyksistä ja maksuviiveistä. Rekisteriin tallennetaan myös ne tulorekisteriin talletetut tiedot, jotka ovat välttämättömiä luonnollisen henkilön brutto- ja nettotulon laskennassa, sekä tieto velallisen luottokelpoisuuden arvioimiseksi selvitetystä velallisen tuloista. Laissa säädetään tarkkarajaisesti tiedoista, joita rekisteriin talletetaan sekä tiedoista, joita sieltä luovutetaan luotonantajille sekä niistä tarkoituksista, joihin luovutettuja tietoja voidaan käyttää.

Tietojen ilmoittamisen määräaika

Verohallinto on tuonut esiin hallituksen esityksen valmistelun ja eduskuntakäsittelyn yhteydessä, että positiivisen luottotietorekisterin tavoitellut hyödyt ja rekisteristä luovutettavien taloyhtiölainatietojen oikeellisuus ovat riippuvaisia luotonantajien ja yhtiöiden kyvykkyydestä ilmoittaa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään oikeasisältöistä ja ajantasaista tietoa. Huoneistotietojärjestelmän tiedoissa mahdollisesti olevat virheet ja puutteet välittyvät myös positiiviseen luottotietorekisteriin. Rekisteröityjen oikeuksien kannalta olisi olennaista, että tiedot siirtyisivät rekisteristä toiseen mahdollisimman oikeasisältöisinä ja ajantasaisina.

Huoneistotietolain 17 b §:n mukaan yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdassa tarkoitettut tiedot yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta koneluettavassa muodossa viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen. Vaikka lain 17 b §:ssä säädetään, että tiedot on ilmoitettava viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen, hallituksen esityksen perustelujen mukaan luotonantajan tulisi ilmoittaa yhtiön nostamat tiedot viikon määräajassa, joka alkaisi kulua siitä hetkestä, jona luoton saanut yhtiö nostaa kulloisenkin luottoerän. Tästä säännöksen ja perustelujen välisestä epäsymmetriasta maa- ja metsätalousministeriö on todennut eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle antamassaan vastineessa, että pykäläteksti on muutettu hallituksen esityksen luonnosvaiheen lausuntojen perusteella olemaan 'viivytyksettä', mutta perusteluihin tämä on jäänyt muuttamatta.

Nyt lausuttavana olevassa asetustalon 12 §:ssä säädettäisiin luotonantajan tiedonantovelvollisuuden toteuttamisesta teknisen rajapinnan kautta. Asetustalon mukaan, jos huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:ssä tarkoitettu velvollisuus toteutetaan teknisen rajapinnan kautta, luotonantaja voi tallentaa yhtiöille myöntämiensä luottojen tiedot huoneistotietojärjestelmään viivytyksettä kunkin luoton nostamisen jälkeen taikka vähintään kerran viikossa yhteenvetona kaikista luotonantajan yhtiöille myöntämistä luotoista.

Todettakoon tässä yhteydessä, että luotonantajien on toimitettava ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvien luottojen tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin viimeistään luottosopimuksen tekemistä seuraavana kalenteripäivänä. Luottosopimuksen tekemisen jälkeen tapahtuneista ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvien tietojen muutoksista on puolestaan ilmoitettava viimeistään tietojen muuttumista seuraavana toisena arkipäivänä.

Verohallinto arvioi kuitenkin, ettei luotonantajien ilmoitusrytmillä ole merkittävää vaikutusta positiivisen luottotietorekisterin tietojen ajantasaisuuteen. Positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta olennaiset tiedot ovat taloyhtiöiden ilmoittamia, joiden ilmoitusrytmi poikkeaa joka tapauksessa edellä todetusta.

Luoton tyyppi

Huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava luotto voi olla muodoltaan rahoituslimiitti tai velkakirjalaina.

Positiivisessa luottotietorekisterissä ja sitä koskevassa laissa luoton tyyppejä ovat jatkuva luotto, kerta-luotto, leasing ja opintolainan takauksaattava. Jatkuvalle luotolla tarkoitetaan luottoa, joka on ennalta sovittuun luottorajaan asti jatkuvasti luotonantajien käytettävissä yhdellä luottopäätöksellä. Jatkuvia luottoja ovat esimerkiksi luottokortit sekä erilaiset luotolliset tilit. Kertaluotto on muu kuin jatkuva luotto. Kertaluottoja ovat esimerkiksi asuntolaina ja opintolaina.

Jatkovalmistelussa olisi aiheellista varmistua siitä, ettei tästä terminologisesta tai määritelmäerosta aiheudu vaikeuksia tietojärjestelmien välisen tiedonsiirron käytännön toteutukselle.

Luoton ja pääomavastikkeen valuutta

Lain mukaan huoneistotietojärjestelmään talletetaan tieto kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen. Lausuttavana olevassa asetustalon 12 §:ssä säännöstä on täsmennetty siten, että taloyhtiön on ilmoitettava osakeryhmään kohdistuvan luotoista maksettavan pääomavastikkeen kokonaismäärä euroissa.

Perusteluissa on tuotu esiin, että pääomavastike ilmoitetaan aina euromääräisenä, koska kyseessä on osakeryhmän yhteenlaskettu pääomavastikkeiden määrä. Yhtiöllä voi kuitenkin olla luottoja sekä euroalueelta että sen ulkopuolelta, ja kun tästä ilmoitetaan pääomavastikkeen kokonaismäärä, se pitää ilmoittaa aina euroissa. Perusteluissa on todettu, että yhtiövastikkeet ovat yleisesti euromääräisiä, mutta on mahdollista, että yhtiöitä toimii myös muussa valuutassa. Tästä johtuen ehdotetaan tallennettavaksi myös tieto yhtiövastikkeen nimellisarvosta.

Asetustalon 9 §:n mukaan huoneistotietojärjestelmään tallennettaisiin yhtiön luottokohtaisina tietoina muun muassa yhtiön nostaman luoton kokonaispääoman määrä ilmoituksessa yksilöitävänä ajankohtana ja luoton nimellisarvosta. Perustelujen mukaan kuitenkin kuhunkin osakeryhmään kohdistuvan lainavastuun määrä tallennettaisiin euromääräisenä, vaikka itse asetustalon 12 §:ssä ei tältä osin ole mainintoja valuutasta. Vastuutietoon liitettäisiin tieto siitä päivämäärästä, miltä ajankohdalta lainavastuun määrä on.

Asetustalon 12 §:n ja sen perustelumateriaalin perusteella jää epäselväksi millä tavalla muussa valuutassa kuin euroissa määritellyn yhtiövastikkeen muuntaminen euroiksi tai osakeryhmään kohdistuvan lainavastuun määrä (tilanteessa, jossa eri luotot ovat eri valuutassa) tapahtuu ottaen huomioon myös rahan arvossa tapahtuvat vaihtelut sekä taloyhtiökohtaisten tietojen harva ilmoitusrytmi.

Osakeryhmäkohtaisista lainavastuun määriä ja pääomavastikkeen määriä tarvittaneen jatkossa myös positiivisessa luottotietorekisterissä osana luonnolliseen henkilöön maksettavana olevien vastuiden kuvausta. Tältä osin on syytä huomata, että positiiviseen luottotietorekisteriin luottojen rahamääräiset tiedot ilmoitetaan kuitenkin aina siinä valuutassa, jossa luotto on myönnetty ja ne myös välitetään rekisteristä eteenpäin samassa valuutassa niitä euroiksi muuntamatta. Ilmoittaja ei siis muunna myöntämiään luottoja toiseen valuuttaan eikä sitä tehdä myöskään positiivisessa luottotietorekisterissä. Muussa valuutassa

kuin euroissa myönnettyihin luottoihin liittyvä ylimääräisen valuuttakurssiriskin vuoksi on lakia säädettyessä katsottu, että on välttämätöntä, että rekisterissä on tieto luoton myöntämisestä muussa valuutassa kuin euroissa. Luotonantaja ilmoittaa käytännössä luoton valuutan ISO 4217 -valuuttakoodiston kolmikirjaimisella koodilla. Esim. EUR, USD, SEK.

Eri valuutoissa olevien luottojen maksettuja lyhennyksien, korkojen ja kulujen yhteismäärä ei myöskään yhdistetä positiivisessa luottotietorekisterissä toisiinsa. Jos henkilöllä on luottoja myös muussa valuutassa kuin euroissa, ilmoitetaan näiden tietojen yhteismäärä erikseen euromääräisistä luotoista ja kussakin muussa valuutassa olevista luotoista.

Herätetieto

Asetuksen muistiolounnoksessa on todettu, että luotonantajat ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään uuden lainan tiedot sekä muutokset lainan elinkaaren aikana (1). Nämä tiedot välitetään (2) edelleen yhtiölle, joka voi ottaa kantaa (3) lainan käsittelyyn ja ilmoittaa mm. sen, tullaanko laina jyvittämään osakeryhmille vai ei. Huoneistotietojärjestelmä yhdistää osakeryhmät ja niiden omistajat sekä välittää lainavastuut ja pääomavastiketiedot positiiviselle luottotietorekisterille luonnollisten henkilöiden osalta. Muistiin sivulla 25 on todettu, että koska lainavastuiden päivittyminen saattaa viedä aikaa, välitetään positiiviseen luottotietorekisteriin muistiossa olevan kuvan tilanteiden 2 ja 3 mukainen herätetieto lainasta.

Verohallinto kiinnittää huomioita siihen, että toisin kuin huoneistotietojärjestelmä, positiivinen luottotietorekisteri on luonteeltaan henkilörekisteri. Kaikki sinne tallennettavat tiedot ovat yksittäisen henkilön henkilökohtaista taloudellista asemaa kuvaavia. Kaikki rekisterin tiedot talletetaan henkilön tietoina, ja niitä kysellään rekisteristä luonnollisen henkilön henkilötunnuksella. Tämä vuoksi positiivisen luottotietorekisterin kannalta keskeiset tiedot koskevat niitä luottoja, joissa vastuu jakautuu luonnollisten henkilöiden hallintakohteisiin (osakaslaina). Yhtiön vastuulla oleva osakeryhmille jyvittämätön luotto ei liity yksittäiseen henkilöön, tai kuvaa hänen maksukykyään. Kaikkia herätetietoina ilmoitettavia yhtiölainoja ei koskaan jyvitetä eikä ole edes tarkoitus jyvittää osakeryhmille, ja toisaalta henkilö on saattanut jo varautua osakeryhmäkohtaisen osuuden takaisinmaksuun ottamalla henkilökohtaista lainaa. Tämän vuoksi taloyhtiön jyvittämättömiä luottoja kuvaavien tietojen esittäminen henkilöön kytkeytyvänä saattaa antaa virheellisen kuvan henkilön taloudellisesta asemasta. Jyvittämätön yhtiölaina ei kytkeydy suoraan henkilöön velallisena, eikä sille sen vuoksi ole kuvatussa muodossa positiivisessa luottotietorekisterissä selkeää käyttötarkoitusta.

Positiivisen luottotietorekisterin tarkemman tietosisällön tai tietovirtojen ennakkointia asetuksen muistiossa ei voida pitää näiltä osin tarkoituksenmukaisena myöskään sen vuoksi, että positiivisen luottotietorekisterin tietosisällöstä säädetään ja tullaan myös huoneistotietojärjestelmästä luovutettavien tietojen osalta säätämään tarkkarajaisesti lailla. Lainvalmistelun yhteydessä on myös arvioitava, millaisten tietojen yhdistäminen henkilötason tiedoiksi on mahdollista ja rekisterin tarkoituksen kannalta perusteltua. Samalla on arvioitava myös talletettavien ja edelleen luovutettavien tietojen täsmällisyys- ja minimointivaatimusten täyttymistä EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen lähtökohdista. Verohallinnon käsityksen mukaan herätetietoa koskeva kuvaus asetuksen muistiosta olisi aiheellista poistaa, sillä se voi joutua ristiriitaan myöhemmin säädetävän lain kanssa. Kuvaus ei vaikuttaisi olevan tarpeen myöskään nyt ehdotettavien säännösten ymmärrettävyyden tai sisällön näkökulmasta.

Huoneistotietojärjestelmän tunnisteiden käyttö

Asetusluonnoksen muistiossa on kuvattu huoneistotietojärjestelmän tunnisteiden käyttöä.

Yhtiön nostaman luoton tunniste on huoneistotietojärjestelmän antama tunniste, jonka avulla tietty luotto voidaan yksilöidä huoneistotietojärjestelmässä. Tunnistetta voidaan käyttää luoton tietojen päivittämisessä, ja se toimitetaan luotonantajalle. Lisäksi luotonantaja voi niin halutessaan toimittaa huoneistotietojärjestelmään luotonantajan käyttämän luoton yksilöivän tunnuksen, jolloin sitä voidaan käyttää lainatietojen päivittämisessä. Menettelytapa on luotonantajan valittavissa. Lisäksi tunnisteiden avulla voidaan tunnistaa ja yksilöidä kohteita myös huoneistotietojärjestelmän ulkopuolisissa järjestelmissä. Huoneistotietojärjestelmässä käytetään myös muiden viranomaisten rakennuksille, huoneistoille sekä osakeryhmille antamia pysyviä tunnuksia.

Kun huoneistotietojärjestelmään on toimitettu uusi lainatieto, huoneistotietojärjestelmä muodostaa tunnisteen ja toimittaa sen tiedon ylläpitäjälle myöhempää käyttöä varten. Käytännössä teknisen rajapinnan käyttäjät saavat tiedon rajapintatoiminnallisuutena. Verkkoasiointipalveluiden käyttäjät eivät muistion mukaan todennäköisesti itse käytä tunnisteita tietojen päivittämisessä, vaan kohdentavat päivitystiedot muutoin. Kuitenkin verkkoasiointipalveluidenkin käyttäjät saavat tunnisteet tietoonsa.

Muistion kuvauksesta jää hiukan epäselväksi, miten luoton tunniste toimitetaan taloyhtiön edustajalle. Positiivisessa luottotietorekisterissä luotot yksilöidään luotonajan omassa järjestelmässään käyttämällä luoton numerolla. Taloyhtiölainojen osalta positiivisessa luottotietorekisterissä ei kuitenkaan välttämättä ole tarvetta erilliselle luoton yksilöivälle tunnisteelle, sillä luottotietorekisteriotteen näkökulmasta riittävää on erottaa eri taloyhtiöiden ja osakeryhmien vastuut toisistaan. Positiivisen luottotietorekisterin toimivuuden näkökulmasta keskeisintä onkin osakeryhmätunnisteiden yksilöllisyys.

Verohallinto pitää vielä epävarmana, aktualisoituuko edellä mainittu positiiviseen luottotietorekisteriin tulevassa tietovirrassa, mutta kommentoi asiaa varmuuden vuoksi jo tässä vaiheessa.

Muuta

Asetuksen muistiossa on todettu, että positiiviseen luottotietorekisteriin voidaan tuottaa tietoja vain omistajista, joilla on sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä. Niissä tilanteissa, joissa omistajuus osoitetaan osakekirjalla, luottolaitoksilla on mahdollisuus saada tietoonsa osakeryhmiin kohdistuvat lainavastuut huoneistotietojärjestelmästä. Positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta tämä tarkoittaa, että rekisterin tiedot voivat näiden luottojen osalta olla vielä 10 seuraavan vuoden ajan olla olennaisestikin puutteellisia. Tämä saattaa vaikeuttaa tietojen hyödynnettävyyttä sekä luonnollisten henkilöiden yhdenvertaisuutta luottokelpoisuuden arvioinnissa.

Muut huomiot asetusluonnoksesta

Verohallinto toteaa, että vuokratulon verotuksen ja luovutusvoittoverotuksen osalta henkilöverotuksen puolella on ratkaiseva merkitys sillä, ovatko pääomavastikkeet rahastoitu vai tuloutettu taloyhtiössä. Myös tietoa hoito- ja muista vastikkeista tarvitaan kalenterivuosiakohtaisesti. Tietoja tarvitaan verotuksen toimittamista (tuloverotus ja luovutusvoittoverotus), valvontaa ja muutoksenhakua varten. Koska rahastoimisesta päättää yhtiökokous tilikauden jälkeen, eivät tiedot ole kuitenkaan ajallisesti hyödynnettävissä esitetyttä veroilmoituksia tehtäessä.

Olisi verotuksen kannalta hyvä parannus, jos taloyhtiön rekisteritietoihin merkittäisiin kalenterivuosiakohtaiset tiedot pääomavastikkeiden rahastoinnista. Useilla taloyhtiöillä on tilikautena kalenterivuosi, mutta on myös ns. murrettuja tilikausia. Osa taloyhtiöistä ilmeisesti tekee myös ns. hybridipäätöksiä eli huoneistokohtaisia päätöksiä rahastoinnista. Verohallinnon käsityksen mukaan pääomavastikkeita rahastoidaan myös muutoin kuin huoneistokohtaisesti osittain eli esim. puolet rahastoidaan ja puolet tuloutetaan. Näiden menettelyjen jälkikäteinen selvittely on haastavaa kaikille osapuolille ja aiheuttaa paljon työtä. Tällä hetkellä taloyhtiön tasetiedoista ei pysty päättämään, miten minkäkin vuoden ja huoneiston kohdalla on menetelty.

Lainsäädännön jatkokehitystä ajatellen Verohallinto voisi hyödyntää lisätietona asetusluonnoksen 10 § mukaisia osakeryhmäkohtaisia taloudellisia tietoja henkilöiden tuloverotuksessa vuokratulojen ja muun omaisuuden luovutusvoittojen valvonnassa. Tietojen avulla voitaisiin muun muassa kohdistaa verovalvonnan toimenpiteitä riskiperusteisesti osuvammin sekä keventää virkailijoiden työtä ja asiakkaiden hallinnollista taakkaa. Tällä hetkellä tiedot eivät ole Verohallinnon käytettävissä.

Pääjohtaja

Markku Heikura

Erityisasiantuntija

Hanna-Mari Korva