



Lausunto

3.2.2022

VN/27926/2021

VN/27926/2021-VM-40

Oikeusministeriö

Viite: Oikeusministeriön lausuntopyyntö 2.12.2021, VN/27926/2021

Valtiovarainministeriön lausunto arviomuistioon maakaaren muutostarpeista

Oikeusministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa edellä mainitusta arviomuistiosta. Valtiovarainministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Yleistä

Arviomuistion tarkoituksena on tunnistaa maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lainsäädännön muutoksia sekä mahdollisia maakaaren muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Muistiossa käsitellyt tarpeet liittyvät mm. kiinteistön luovutusten muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn arviointiin, kiinteistökiinnitystä ja -panttausta koskevan sääntelyn selventämiseen, erityisten oikeuksien kirjaamiseen sekä lainhuutoja kiinnitysrekisterin pitoa koskevien menettelyjen ajantasaistamiseen.

Arviomuistiossa on käsitelty seikkoja, joilla on merkitystä sähköisen kiinteistökaupan edistämisen ja sitä seuraavan kirjaamistoimen automatisoinnin ja ajantasaistamisen kannalta.

Huomiot arviomuistioon digitalisaatioon liittyen

Arviomuistiossa on huomioitu kattavasti maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset sekä muu asian kannalta merkityksellinen lainsäädäntö ja siinä tapahtuneet muutokset.

Yleisenä huomiona valtiovarainministeriö katsoo, että sääntelyä kehitettäessä tulisi huomioida mahdollisuudet toimintojen automatisointiin ja digitalisointiin. Esimerkiksi maakaaren vaatimus alkuperäisen asiakirjan esittämisestä aiheuttaa haasteita digitalisoinnille. Käytössä olevasta päiväperiaatteesta olisi nykyisellä teknologialla täysin mahdollista siirtyä aikaprioriteettiin. Muutos myös ohjaisi käyttämään sähköisiä palveluita. Kiinteistökirjaamista koskevassa sääntelyssä olisi tiedonhallinnan yleisen toimivuuden näkökulmasta hyvä ainakin selvittää mahdollisuuksia luopua erittäin yksityiskohtaisesta rekisterikohtaisesta tiedonsaantioikeuksien sääntelystä.

Huomiot arviomuistioon kiinteistön saantoon ja lainhuutoon liittyen

Valtiovarainministeriö katsoo, että kiinteistön luovutukseen liittyvien muotovaatimusten keventäminen on luonnollisesti aiheellista, mikäli muotovaatimukset eivät nykyoloissa enää ole perusteltuja ja aiheettomasti haittaavat sähköisen asioinnin kehittämistä. Arviomuistio ei kuitenkaan tarjoa edellytyksiä asian riittävään arviointiin. Arviomuistiossa todetaan esimerkiksi kaupanvahvistajaa koskevasta muotovaatimuksesta luopumisesta, että se edellyttäisi, että kaupanvahvistajien ilmoituksiin perustuvan informointijärjestelmän sijaan kehitettäisiin korvaava eri tahojen tiedontarpeet tyydyttävä järjestely. Muistion pohjalta ei voida arvioida, voitaisiinko tämä toteuttaa verotuksessa tarpeellisten tietojen saatavuutta ja oikeellisuutta heikentämättä. Esimerkiksi

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 28
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

juuri kaupanvahvistusta koskevasta muotovaatimuksesta luopuminen voi olla omiaan heikentämään luovutuskirjojen laatua ja siten vaikuttamaan haitallisesti verotuksen toimeenpanoon ja valvontaan.

Saannon kirjaamisen yhteydessä tapahtuvasta varainsiirtoveron maksun valvonnasta muistiossa on todettu seuraavasti: varainsiirtoverotukseen liittyvät kysymykset tulevat edelleen arvioitavaksi kiinteistökirjaamista koskevan sääntelyn ja käytännön kehittämisen yhteydessä. Edellä muistiossa on tunnistettu ja käsitelty seikkoja, joilla on merkitystä sähköisen kiinteistönkaupan edistämisen ja sitä seuraavan kirjaamistoimen automatisoinnin ja ajantasaistamisen kannalta. Myös varainsiirtoveron valvonta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisen kannalta on tällainen arvioitava seikka. Edelleen kohdan mukaan arvioinnissa on toisaalta otettava huomioon se, minkälaiset mahdollisuudet veron suorittamiselle ja valvonnalle nykyiset ja edelleen kehittyvät sähköisen kiinteistön vaihdannan asiointitavat sekä tietojärjestelmät tarjoavat myös kirjaamisjärjestelmään kytkettyjen ratkaisujen ulkopuolella.

Varainsiirtoverokertymää kiinteistöjen luovutuksista saadaan turvattua tehokkaasti sillä, että varainsiirtoveron suorittaminen on kirjaamisen edellytyksenä. Tätä korostaa varainsiirtoverolain (VSVL) 9 §:ssä säädetty luovutuksensaajan vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta.

On huomattava, että varainsiirtoveroon liittyy myös saantojen kirjaamista tehostava viivästyskorotus, jota on ainakin aiemmin pidetty tärkeänä, koska se turvaa sitä, että kiinteistörekisteri antaa oikean ja ajanmukaisen kuvan maanomistussuhteista.

Ennen varainsiirtoverolain voimaantuloa vuoden 1997 alusta kiinteistön saannosta suoritettiin leimaveroa, joka varainsiirtoveron tavoin oli suoritettava viimeistään lainhuutoa haettaessa. Jos lainhuutoa ei haettu määräajassa, leimaveroa oli korotettava. Korotus vastasi nykyistä varainsiirtoveron viivästyskorotusta, joskin varainsiirtoverotukseen siirryttäessä korotuksen laskentatapa yksinkertaistettiin.

Maakaariudistusta koskevassa hallituksen esityksen (HE 120/1994) perustelujen mukaan ”Kirjaamiseen liittyvät lainhuudon hakijaa suojaavat oikeusvaikutukset eivät yksin varmista omistajatietojen selvyuden vaatimaa lainhuudon nopeaa ja täsmällistä hakemista. Siksi lainhuudatusvelvollisuuden tehosteena oleva uhka leimaveron korottamisesta on syytä säilyttää.” Esityksen perusteluissa on myös todettu ”Käytännössä veronkorotusuhalla on huomattava vaikutus lainhuudatusvelvollisuuden oikea-aikaiseen täyttämiseen.”

Varainsiirtoveron viivästyskorotuksen varsinaisena tarkoituksena on siis kirjaamisjärjestelmän luotettavuuden turvaaminen, eikä enimmillään 100 prosenttiin nousevaa viivästyskorotusta voitane suhteellisuusperiaatteen näkökulmastaan uskottavasti ylläpitää, jos nykymuotoinen kytkentä lainhuudon hakemiseen katkaistaan. Verotuksellisenä seuraamuksena jäisi tällöin jäljelle määräajassa maksamatta jätetyille varainsiirtoverolle maksettava 7 prosentin korkokannan mukaan määräytyvä viivästyskorko, joka on maksettava riippumatta siitä, onko lainhuutoa haettu määräajassa vai ei.

Varainsiirtoveron viivästyskorotukselle olisi luonnollisesti kehitettävissä vaihtoehtoisia seuraamuksia tavoitellun kannustinvaikutuksen saavuttamiseksi. Maakaari antaakin jo kirjaamisviranomaiselle mahdollisuuden lain 9 luvun 5 §:n mukaisesti määrätä uhkasakko samalla, kun se velvoittaa lainhuudon hakijan määräajassa hakemaan lainhuutoa. Arviomuistion mukaan uhkasakon asettaminen on kuitenkin käytännössä arvioitu tarpeettoman raskaaksi keinoksi lainhuudatusvelvollisuuden tehostamiseksi. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuden ja kattavuuden varmistaminen on muistiossa silti todettu tärkeäksi tavoitteeksi, mutta konkreettisia keinoja ei muistion mukaan ole esitetty. - Tämäkin puoltaisi sitä, että varainsiirtoveron maksun valvonnasta viivästyskorotuksineen kirjaamisen menettelyn yhteydessä ei luovuttaisi, ainakaan ennen kuin on löydetty keinot eri viranomaisintressien turvaamiseen tasapainoisella tavalla.

Varainsiirtoveron valvonnasta luopumisella lainhuuto- ja kirjaamishakemuksen yhteydessä olisi Verohallinnon arvion mukaan merkittäviä vaikutuksia sen toimintaan. Tällä hetkellä kiinteistöjen luovutuksista annetaan varainsiirtoveroilmoitus, mutta ilmoituksen tietosisältö on valvonnan kannalta riittämätön ja kiinteistöjen omistajanvaihdosten verovalvontaa varten olisi rakennettava uusia menettelyjä. Verovalvonnan painopiste muuttuisi osin kattavasta, varainsiirtoverolain 29 §:ssä säädettyyn lausuntomenettelyyn perustuvasta valvonnasta riskiperusteiseen ja jälkikäteiseen valvontaan.

Muutos vähentäisi verokertymää. Sillä olisi Verohallinnolle myös resurssivaikutuksia. Verovalvonnan kannalta on olennaisen tärkeää, että Verohallinto saisi Maanmittauslaitokselta jatkossakin riittävät tiedot tapahtuneista kiinteistöjen luovutuksista.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, budjettipäällikkö

Annika Klimenko

Jakelu

OM Oikeusministeriö

Tiedoksi

VM BO Finanssipolitiikan yksikkö, Niina Huotari
VM KHT Kehittämisyksikkö, Suvi Metsärinta-Lehmusvaara

VN/27926/2021-VM-40

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: