



Kirsi Palviainen

6.8.2012

Valtiovarainministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto
valtiovarainministerio@vm.fi

Viite: YM6/600/2012

Lausunto varainsiirtoverolain muuttamisesta VM055:00/2012

Valtiovarainministeriö on 26.6.2012 päivätyllä kirjeellään pyytänyt lausuntoa otsikkoasias-
sa. Kiitämme lausuntopyynnöstä ja annamme seuraavan lausunnon.

Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto

Rakennusteollisuus RT ry vastustaa varainsiirtoverolakiin esitettyjä muutoksia ja katsoo, että

- ensisijaisesti muutoksesta tulee kokonaan luopua.
- toissijaisesti muutos tulisi toteuttaa vain osittain. Esitämme, että muutoksen yhteydessä luovuttaisiin kokonaan veropohjan laajentamisesta ja tyydyttäisiin vain korottamaan varainsiirtoveroprosenttia.

Jo pelkästään ehdotettu varainsiirtoveroprosentin korotus 1,6 prosentista 2 prosenttiin tuo yli 20 %:n korotuksen veron määrään. Pidämme kehitystä vääräsuuntaisena. Jos kuitenkin esitettyyn muutokseen on edes osittain ryhdyttävä, on prosenttiosuuden korotus helpommin hyväksyttävissä ja toteutettavissa, kun esitetty veropohjan laajennus siten, että myös velkaosuudet lisättäisiin veropohjaan.

Jäljempänä esitämme kommentteja myös lausunnolla olevan hallituksen esitysluonnoksen lainsäädäntötekniisiin seikkoihin.

Lausunnon perustelut

Yleiskommentit

Muutos on hallitusohjelman vastainen

Hallitusohjelman mukaan hallitus aikoo pyrkiä vähentämään asumiseen liittyviä kustannuksia. Esitetty muutos on linjauksen vastainen.

Asumista verotetaan jo nyt raskaasti. VTT:n vuonna 2008 tehdyn selvityksen mukaan asunnon hinnasta oli jo tuolloin noin 40 prosenttia veroja ja veronluontoisia maksuja. Selvityksen jälkeen hallitus on korottanut arvonlisäveroprosenttia ja kiinteistöveroja ja näiden korotusta jatketaan edelleen, joten summa lienee tässä vaiheessa tuotakin suurempi ja tulee nousemaan entisestään.

Muutos tuo merkittäviä kustannuksia asumiseen ja kiinteistökehitykseen

Esitetyt varainsiirtoverolain muutokset tuovat tullessaan merkittäviä lisäkustannuksia. Vaikutukset tulevat kohdistumaan niin asunnon ostajiin, vuokralla asuviin kuin toimitilanhankkeisiin.

- Vuokrakohteista merkittävä osa toteutetaan käytännössä asuntoyhtiöinä. Tähän saakka vuokratalon rakennuttaja on maksanut vuokratalon osakekannasta veroa vain kauppahinnasta. Mikäli koko yhtiöllä oleva laina tulee verotuksen piiriin, laajenee yksittäisen vuokrakohteen veropohja miljoonilla euroilla.
- Lainaosuuden mukaan laskeminen toisi huomattavia lisäkustannuksia sekä uuden että käytetyn asunnon ostajille eli kuluttajille. Yhtiölainan osuus voi olla merkittävä erityisesti uuden asunnon kaupassa. Se vaikuttaisi myös käytetyn asunnon kauppaan, sillä asuntokantaamme kohdistuu merkittävä korjausvelka ja lainaosuudet kasvanevat myös vanhassa asuntokannassa.

Samaan aikaan muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu. Ihmiset muuttavat työpaikkojen perässä ja joutuvat samalla vaihtamaan asuntoa. Tässä tilanteessa korjauksiin ja muutoksiin tulisi pikemminkin rohkaista kuin lisätä verotaakkaa asunnon vaihtotilanteissa.

Veroa on perusteltu mm. sillä, että uusien asuntojen kaupassa lainaosuudet ovat suuria. Keskimäärin lainaosuudet lienevät 30 - 50 prosenttia asunnon velattomista hinnoista. Lainaosuuden määrälle on kuitenkin vahvat käytännön perusteet. Yhtiölainojen käyttö ei perustu ensisijassa varainsiirtoverotukseen. Yhtiölainan tarkoitus on helpottaa asunnon ostajan taloudellista selviytymistä uuden asunnon rakentamisaiкана. Asunnon ostajilla on usein vanha omistus- tai vuokra-asunto, jonka kustannukset täytyy myös maksaa rakentamisen ajan. Kun uusi asunto ostetaan kohteesta, jossa on yhtiölainaa, ostajan ei tarvitse maksaa kahden asunnon kuluja yhtä aikaa tai myydä vanhaa asuntoa useita kuukausia ennen uuden valmistumista.

Lainaosuuden verottaminen merkitsee verojen kumuloitumista

Sekä kuluttajille myytävän että vuokrataloksi tarkoitetun uudiskohteen lainat muodostuvat pääasiassa urakkahinnasta ja tontin kauppahinnasta. Urakasta maksetaan arvonsisäveroa 23 prosenttia ja tontin kaupasta varainsiirtoveroa 4 prosenttia.

Mikäli lainaosuutta ryhdytään verottamaan, merkitsee se sitä, että näistä kertaalleen saman projektin yhteydessä jo verotetuista kuluista maksetaan lisäksi kahden prosentin varainsiirtovero jatkossa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että uudiskohteessa veroja maksetaan saman projektin osalta

- varainsiirtovero 4 % tontista
- ALV 23 % urakasta (hallituksen linjauksen mukaan ALV nousee 24 prosenttiin vuoden vaihteessa).
- varainsiirtovero 2 % yhtiölainasta, jolla on maksettu edellä mainitut tontti, urakka ja näiden maksamiseksi tarvittavat verot

Muutos saattaa suomalaisen kiinteistökehityksen varainsiirtoverotuksen osalta esim. Ruotsia huonompaan asemaan

Muutos voi vähentää myös kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta Suomeen, sillä esimerkiksi Ruotsissa varainsiirtoveroa ei peritä lainkaan.

Muutos asettaisi kiinteistöt sijoituskohteena muita huonompaan asemaan

Hallituksen linjauksessa uusi verokohtelu on merkittävältä osin (korotettu veroprosentti ja veropohjan ulottaminen yhtiölainaosuuksiin, joista ostaja ei ota kauppasopimuksen mukaan vastattavakseen) suunniteltu koskettamaan vain kiinteistöalaa. Suunniteltu veromuutos hidastaisi omalta osaltaan kiinteistömarkkinoiden elpymistä. Kansainvälisessä vertailussa kiinnitämme huomiota siihen, että esimerkiksi Ruotsissa ei makseta varainsiirtoveroa osakekaupassa ollenkaan.

Käytännössä linjaus tarkoittaisi sitä, että kiinteistöt saatettaisiin sijoituskohteena huonompaan asemaan kuin muut yhtiöt

Varainsiirtoverotuksen valvontaan liittyy ongelmia

Verosuunnittelu on täysin laillista. Muutosehdotuksen yhteydessä on arvioitava kuitenkin myös sitä, että osakekaupan tekemiseen ei liity kiinteistönkaupan kaltaisia muotovaatimuksia, jotka johtaisivat siihen, että kaupat aina tulisivat viranomaisen tietoon.

Verotuksen nostaminen voi lisätä myös veronkierron houkutusta.

Velkaosuudesta verottaminen on vastoin varainsiirtoverolain perusteita

Varainsiirtoverolain tarkoitus on varojen siirron verottaminen. Esitetty muutos tarkoittaisi sitä, että kiinteistöalan osalta tästä periaatteesta poikettaisiin niin, että veroa pitäisi maksaa myös velkojen siirtymisestä.

Velkaosuuden osalta on huomattava myös se, että velkaosuus ei ole miltään osin osakkeiden myyjälle tulevaa rahaa. Tähän seikkaan kiinnitettiin huomiota myös esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa vuonna 2002 (2002:57). Ratkaisussa KHO katsoi, että velkaosuudesta ei tule maksaa varainsiirtoveroa ja perusteli sitä mm. seuraavasti:

”Osakkeiden ostaja maksaa osuutensa asunto-osakeyhtiön lainoista asunto-osakeyhtiölle eikä Oy:lle ja asunto-osakeyhtiö lyhentää maksulla velkaansa pankille. Maksu perustuu näin ollen osakkeiden ostajan ja asunto-osakeyhtiön väliseen suhteeseen eikä osakkeiden omistusoikeuden luovutukseen Oy:ltä ostajalle. Oy ei myöskään saa lainaosuuden maksusta vastaavansuuruista taloudellista etua eikä maksu tule muutoinkaan Oy:n hyväksi sillä tavoin, että maksua voitaisiin pitää asunto-osakeyhtiön osakkeista maksettuna vastikkeena, jonka ostaja on suorittanut myyjän nimeämälle kolmannelle taholle. Asunto-osakeyhtiö on itsenäinen, Oy:stä erillinen oikeushenkilö.”

Rakennus- ja kiinteistöalaaan kohdistuu myös muita kustannuspaineita

Rakennus- ja kiinteistöalan lainsäädäntö ja määräykset ovat muuttuneet ja muuttumassa voimakkaasti. Kesällä voimaan tulevat uudet rakentamismääräykset. Viime vuonna alalla otettiin käyttöön käännetty arvonnäköverovelvollisuus ja harmaan talouden torjuntatoimenpiteistä on tämän ja ensi vuoden aikana luvassa lisää lainsäädäntöä.

Uusien säädösten myötä ala kehittyy ja paranee, mutta ne tuovat myös kustannuksia. Varainsiirtoveroasian kannalta haluaisimme kiinnittää huomiota myös ns. finanssiverosta EU-tasolla käytyyn keskusteluun.

Lainsäädäntötekniset kommentit

1. Uudistuotannon velkaosuuden määrittely

Ehdotuksen mukaan "Kun osake myydään rakentamisen aikana, vero 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista lasketaan - - lisättynä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella (yhtiön lainoja? puuttuu tekstistä) silloin, kun luovutuksen kohde on valmistunut ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Esitämme, että em. tekstin sijaan

- **veropohjana pidettäisiin asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä määriteltyjä asuntoja rakentamisvaiheessa myydessä kauppakirjaan merkittävää velatonta hintaa ja että**
- **veropohjana muiden rakentamisen aikana myytävien osakkeiden osalta pidettäisiin kauppahintaa lisättynä velvoitteilla, joista ostaja on kauppasopimuksessa ottanut vastattavakseen mainittuihin tahoihin nähden.**

Perustelemme esitystämme seuraavasti:

- Asuntojen osalta tämä olisi selkein menettelytapa ostajan, myyjän ja verohallinnon osalta. Se johtaisi varmastikin samaan lopputulokseen, kuin mitä ehdotetulla tekstillä tavoitellaan. Rakentamisvaiheen kauppakirja on laadittava kirjallisena ja yhtiölle otettavan lainan määrä perustuu taloussuunnitelmaan.
- On mahdollista, että rakentamisvaiheen yhtiölainaa nostetaan vielä käyttöönottohyväksynnän ja kohteen valmistumisen jälkeenkin.
- Samaan yhtiöön kuuluvat rakennukset voivat valmistua eri aikoihin jolloin yhtiölainaa kin nostetaan valmistumisvaiheittain. Kuinka menetellään, mikäli osa ostajista on maksanut osakkeisiinsa kohdistuvan lainaosuuden pois ennen koko kohteen valmistumista?
- Yhtiöissä voi olla osakkeita, jotka on esimerkiksi yhtiöjärjestyksen perusteella vapautettu kokonaan tietyistä lainoista. Tällaisia osakkeita ovat usein mm. autopaikkaosakkeet. Nykyistä tekstiä tai sen perusteluja tulisi ainakin selvittää, että yhtiölainaa ei jaeta "viime kädessä" kaikille, vaan se tosiaankin jakautuu yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tarkoitus ei ole ainakaan asunto-osakeyhtiöissä verotuksellisestikaan jakaa lainoja kaikille osakkeille, vaan edetä todellisen tilanteen mukaisesti.
- Osakkeiden omistusoikeus voi siirtyä kerran tai useamminkin rakentamisen aikana. Perustajaosakas voi myydä osakkeet toiselle elinkeinonharjoittajalle, jolloin tästä tulee asuntokauppalain tarkoittama perustajaosakas. Tämä taas voi myydä osakkeet edelleen kuluttajille. Tämä ei ole yleistä ns. RS-tuotantona toteutettavissa RS-kohteissa enää rakentamisen alettua, mutta toisinaan tällaisiakin luovutuksia kuitenkin on. Ketjut voivat olla myös muunlaisia ja erityisesti muissa, kuin omistusasuntokohteissa voi rakentamisen aikana osakkeita omistavien olla vaikeaa tietää, mikä tulee olemaan lopullinen veron määrä. Näissä tilanteissa veron määräytyminen lopputilanteen mukaan voisi olla kohtuutonta senkin vuoksi, että yhtiölle otettavan lainan määrä ei ole kaupan jälkeen myyjän käsissä, vaan ostaja voi esimerkiksi laajentaa hanketta tai tehdä siihen muutoksia.
- Hanke voi keskeytyä kokonaan tai siihen voi tulla viive. Kuinka näissä tilanteissa menetellään?

- Momenttia on tarkoitus soveltaa vain, kun osake myydään "rakentamisen aikana". Pykäläehdotuksessa tai perusteluissa ei ole määritelty, milloin tämä vaihe alkaa. Lisäksi jos tähän terminologiaan päädytään, tulisi perustelujen puolella teksti tarkentaa samaksi. Siellä käytetään termiä "rakentamisvaihe", joka on asuntokauppalaan mukainen termi ja soveltuu vain asuntojen uudistuotannosta puhuttaessa.

2. Muiden asunto-osakkeiden velkaosuuden määrittely

Esitämme, että käytetyn muotoilun sijaan todettaisiin, että veropohjaan kuuluvana velkana pidettäisiin muissa, kuin rakentamisvaiheessa myytävien asunto-osakkeiden kaupassa isännöitsijäntodistukseen merkittyä lainaosuutta, joka osakkaalla on todistuksen mukaan oikeus maksaa pois.

Perustelemme näkemystämme selkeydellä ja aiemmin esittämillämme näkemyksillä siitä, missä vaiheessa laina tosiasiaassa kohdistuu osakkeisiin.

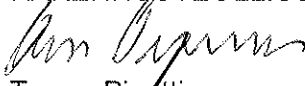
3. Muut kommentit

- 20 §:n Pykälän mukaan "vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle, kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona".

Ehdotamme, että pykälää tai sen perusteluja täsmennettäisiin lisäämällä sinne toteamus, jonka mukaan tässä tarkoitettuna vastikkeena ei pidetä esimerkiksi asuntoyhtiön yhtiövastiketta, vaikka sen määrä tai maksuvelvoitteen siirtyminen ostajalle kauppakirjassa mainittaisiinkin.

- Pykälän 4. momentti alkaa sanoilla: "Sen lisäksi". Sanamuodosta voi saada mielikuvan siitä, että sama summa voisi tulla kahteen kertaan maksettavaksi ensin kauppasopimuksen perusteella ja sen jälkeen vielä lainaosuuteen perustuen.
- Tämänhetkisen lainsäädännön mukaan varainsiirtoveron maksuaika lasketaan kaupantekohetkestä muissa tilanteissa, kuin asuntojen rakentamisvaiheen kaupassa. Mikäli pykälää muutetaan esitetyn kaltaiseksi, täytyy maksuaikapykälä muuttua ja määritellä koskemaan kaikkia niitä uusien pykälien mukaisia tilanteita, joissa veron määrä ei olisi kauppaa tehtäessä tiedossa.
- Lisäksi tulisi selvittää aiheuttavatko uudet pykälät tarvetta muuttaa seuraavia nykyisiä pykäläiä:
 - o välitysliikkeen velvollisuudet veron suhteen kaupanteon yhteydessä
 - o asunto-osakeyhtiön mahdollisuus merkitä osakas osakeluetteloon ilman yhteisvastuuta verosta vasta, kun osakas on esittänyt selvityksen varainsiirtoveron maksamisesta.

RAKENNUSTEOLLISUUS RT RY


Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja