



Valtiovarainministeriölle

Lausuntopyyntö VM055:00/2012

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Finanssialan Keskusliitolta (FK) lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta. Lausuntonaan FK esittää seuraavan.

Yleisiä näkökohtia

FK suhtautuu lähtökohtaisesti varauksellisesti uudistuksiin, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksiin kustannustasoa nostamalla. Lakiehdotus ei ainakaan selkeyttäisi varainsiirtoverotusta, vaan johtaisi komplisoituun järjestelmään ja mittaviin ongelmiin. Ehdotetut muutokset ovat erityisen haitallisia varainsiirtoverotuksen ollessa itseverotusta, mikä näyttää täysin unohtuneen esityksen valmistelussa.

Asuntomarkkinoiden kannalta varainsiirtoveron korottaminen merkitsee käytännössä sitä, että asuntojen tosiasiallinen (=kotitalouksien maksama) hintataso nousee. Jo nyt asuntojen hinnat ovat Suomessa korkeat erityisesti kasvukeskuksissa. Lisäksi asumisen kustannukset ovat voimakkaassa nousussa muun muassa energian hinnan kallistumisen, kiinteistöverojen nousun ja kiinteistönhuoltomenojen kasvun vuoksi.

Varainsiirtoveron kaltaiset kaupankäyntiin kohdistuvat verot vähentävät kaupankäyntiä ja siten markkinoiden likviditeettiä. Asuntojen hinnanmuodostus on veron korotuksen myötä aiempaa epävarmempaa, jolloin markkinatilanteesta riippuen hinnat voivat yllättäen heilahdella suuntaan tai toiseen. Epävarmuuden kasvu nostaa osaltaan kynnystä kaupankäyntiin. Pankkien kannalta hinnanmuodostukseen liittyvä epävarmuus on riskitekijä, koska se vaikeuttaa vakuuksien arvostusta.

Veronalaiseen luovutusvastikkeeseen ehdotetaan luettavaksi yhtiölainaosuudet. Veropohjan laajeneminen vaikuttaisi rakennettavien ja juuri valmistuneiden kohteiden kauppaan sitä hidastaen erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa yhtiölainaosuudet ovat uusissa kohteissa usein suuria, ja niiden lukeminen osaksi luovutusvastiketta lisäisi ostajan kustannuksia.

Omistusasuntomarkkinoiden toiminnan heikentymisellä on monenlaisia vaikutuksia yhteiskuntaan ja talouteen. Yhtäältä se vaikuttaa kotitalouksien asuinmuodon valintaan, jolloin vuokra-asumisen suosio voi lisääntyä, mikä voisi nostaa yleistä vuokratasoa, ellei vuokra-asuntojen tarjonta vastaavasti kasva. Toisaalta asuntomarkkinoiden toiminnan heikkeneminen vaikuttaa muuttoliikkeeseen, jolloin kynnys muuttaa esimerkiksi uuden työpaikan myötä toiselle paikkakunnalle nousee, mikäli vanhan asunnon myynti ja uuden



osto vaikeutuvat. Työvoiman liikkuvuuden vähenemisellä voi vuorostaan olla suuriakin kansantaloudellisia haittavaikutuksia, kun työvoiman tarjonnan ja kysynnän alueellinen kohtaaminen heikkenee.

FK nostaa lisäksi esille seuraavat ehdotettuihin muutoksiin kohdistuvat yksittäiset huomiot.

Luovutuksensaajan suoritus ja suoritusvelvoite veron perusteena

Veropohjan turvaamiseksi esitetään ehdotetussa 20.1 §:ssä, että luovutusvastikkeeseen luettaisiin paitsi luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutus sopimuksen ehtona myös suoritusvelvoite, jonka luovutuksensaaja on sopimuksen mukaan ottanut vastattavakseen. Kyseisiä sopimusehtoja käytetään erityisesti yrityskauppatilanteissa rahoituksen uudelleenjärjestelemiseksi. FK kiinnittää huomiota siihen, että yrityskaupoissa rahoituksen järjestelemiseksi voidaan käyttää erilaisia vaihtoehtoisia toimintatapoja. Kaupan kohteena oleva yritys voi esimerkiksi itse ottamallaan rahoituksella maksaa myyjän saatavat ja ostaja mahdollisesti myöhemmin pääomittamalla tai luotottamalla yritystä parantaa sen rahoitusasemaa. Eroa ei tulisi tehdä sen mukaan, toteutetaanko järjestelyt yrityskauppasopimuksen yhteydessä vai myöhemmin. FK:n näkemyksen mukaan varainsiirtoverovelvollisuus tulisi realisoitua vain silloin, kun ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velkoja, ei silloin, kun on kyse suorituksesta kohdeyritykseen tai kolmannelle. Nyt ehdotettu muutos kaavamaisista yrityskauppoista ja supistaisi merkittävästi eri vaihtoehtojen käyttömahdollisuutta järjestelyjen toteuttamiseksi.

Kyseessä on myös tosiasiasa veropohjan laajennus, sillä toisin kuin perusteluissa mainitaan viittaamalla vanhaan soveltamiskäytäntöön, aikaisempi vakiintunut käytäntö ei suinkaan ollut niin yksiselitteinen, että kauppahinnaksi olisi aina luettu ostajan maksettavaksi tulevat suoritukset, jotka maksetaan kolmannelle.

Korotetun verokannan piiriin kuuluva kiinteistöyhtiö

Sääntelyn piiriin kuuluvaksi ehdotetaan asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistö-osakeyhtiöiden lisäksi myös osakeyhtiöitä, joiden tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden omistamisesta tai hallinnasta. Määritelmä ei edellyttäisi, että toiminta muodostuu yksinomaan kiinteän omaisuuden omistamisesta ja hallinnasta. Käsitteen piiriin kuuluisivat myös sellaiset liiketoimintaa harjoittavat yritykset, joiden liiketoiminta on vähäistä suhteessa kiinteistöjen arvoon. FK korostaa, että kyseinen avoin ja täsmällisyyden määrittely johtaa merkittäviin tulkintaongelmiin. On käytännössä mahdotonta antaa yleisiä tulkintaohjeita siitä, miten liiketoiminnan vähäisyys lopulta ratkaistaan. Muotoilu merkitsee todellisia haasteita ja lisäkuormitusta verovelvollisten lisäksi Verohallinnolle, joka viime kädessä arvioi toiminnan vähäisyyden.

Yhtiölainan käsittelystä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa

Ehdotetun säädöstekstin 20.4 §:n mukaan veronalaiseen luovutusvastikkeeseen luettaisiin ne velat, jotka kohdistuvat ostettuihin osakkeisiin ja jotka ostajalla on *oikeus tai velvollisuus* maksaa yhtiölle. Perusteluissa todetaan kuitenkin, ettei huomioon otettaisi niitä yhtiön



velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei siten voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Esimerkkinä näistä mainitaan yhtiön ottamat hoitolainat. Tältä osin ehdotettu säädösteksti on ristiriidassa esityksen perustelujen kanssa. Osakas on luonnollisesti *velvollinen* maksamaan esimerkiksi hoitolainaa, jolloin säädöstekstin perusteella huomioon otettaisiin tämäkin velka, vaikka perustelujen mukaan näin ei olisi. FK korostaa, että säännöksen tarkoituksen on käytävä ilmi jo itse säädöstekstistä eikä voida edellyttää perustelujen selvittämistä säännöksen soveltamiseksi.

Ei-keskinäiset kiinteistöyhtiöt

Muutoksen ulottaminen ei-keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin tuo mukanaan merkittäviä ongelmia. Säännöksen soveltamisen piiriin kuuluisivat jatkossa esimerkiksi kiinteistö-sijoitusyhtiöt. FK kiinnittää erityistä huomiota siihen, että luottolaitoksilla ja vakuutusyhtiöillä on tyypillisesti merkittävää kiinteistösijoitusomaisuutta. Varainsiirtoveron korotus nostaisi kiinteistösijoittamisen investointikustannuksia ja laskisi sijoitusomaisuuden tuottoprosenttia. Työeläkeyhtiöiden osalta varainsiirtoveron nosto loisi painetta korottaa työeläkemaksua.

Esityksessä todetaan (s. 8) yhtiölainan käsittelyn olevan asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre, jollaista ei näyttäisi esiintyvän muissa kiinteistöosakeyhtiöissä. Mikäli vastaavia sopimusjärjestelyjä kuitenkin esiintyisi, arvioidaan niiden rajoittuvan vuositasolla yksittäistapauksiin. Tällöin osapuolten käytettävissä on ennakkoratkaisumenettely, jos verokohtelusta syntyy epätietoisuutta. Tätä taustaa vasten on FK:n mukaan perusteltua kysyä, onko sääntely ylipäänsä tarpeellista ulottaa koskemaan ei-keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jos sääntelyn piiriin tulevia järjestelyjä toteutettaisiin vain satunnaisesti, jos ollenkaan. Epäselvyyksien varalta ehdotettu turvautuminen ennakkoratkaisumenettelyyn on tarpeeton rasite sekä verovelvollisille että Verohallinnolle.

Kiinteistöosakkeiden myynti rakentamisvaiheen aikana

Myytäessä yhtiön osakkeita rakentamisvaiheen aikana vastikkeeseen lisättäisiin esityksen mukaan osakkeita vastaava osuus yhtiön kaikista veloista. Arvioitaessa sitä, mikä osa yhtiön veloista vastaa luovutettuja osakkeita, tukeuduttaisiin lähtökohtaisesti yhtiöjärjestyksen määräyksiin pääoma- tai rahoitusvastikkeen perusteesta ja toissijaisesti hoitovastikkeen määräytymisperusteisiin. FK kiinnittää huomiota siihen, että hoitovastike voi – pääoma- tai rahoitusvastikkeesta poiketen – määräytyä mitä moninaisimmin perustein, jolloin osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden määräytyminen samoin perustein olisi epäyhtenäistä ja epävarmaa.

Rakentamisvaiheen aikana tapahtuvaa luovutusta koskevaa säännöstä sovellettaisiin myös muihin kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. FK nostaa esille lakiehdotuksen epäjohtonmukaisuuden siltä osin, että pääsäännön mukaan ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden osalta lainaosuus luetaan mukaan vain siinä tapauksessa, että ostaja erikseen ottaa vastattavakseen ko. suoritusvelvoitteesta, mutta rakentamisvaiheen aikana velat kohdennetaan luovutettujen osakkeiden lukumäärän suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin riippumatta siitä, onko ostaja erikseen sitoutunut vastaamaan niistä vai ei. Tätä ei ehdotuksessa ole millään tavoin perusteltu.



FK korostaa lisäksi varainsiirtoveropohjan määrittelyyn liittyviä ongelmia. Erityisesti tilanteissa, joissa myytävä osakehuoneisto sijaitsee saneerattavana olevassa yhtiössä sekä uudisrakentamisprojekteissa veropohja pitäisi määritellä rakennustyön ollessa kesken perustuen hyväksyttyn, voimassa olevaan kustannusarvioon. Mikäli investointi-kustannukset poikkeaisivat arvioituista, kuten usein tapahtuu, muodostuisi tilanne ongelmalliseksi ja jouduttaisiin tekemään veron muutosmäärään nähden suhteettoman työläitä korjauksia. Näissä tilanteissa tulisikin veron perusteen suhteen voida pitäytyä alkuperäisessä kustannusarviossa.

Ulkomaiset holdingyhtiöt

Varainsiirtoverolain kansainvälistä soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi ulkomaisen holdingyhtiön liikkeeseen laskemiin arvopapereihin. Tilanteissa, joissa ulkomaisella holdingyhtiöllä on kiinteistösijoituksia myös muualla kuin Suomessa, olisi lisäedellytyksenä, että yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Ehdotettu lisäedellytys on hallinnollisesti erittäin problemaattinen. Kiinteistösijoitusten sijainnin ja arvojen selvittäminen olisi käytännössä hankala toteuttaa ja merkitsisi jälleen lisäkustannuksia sekä kuormitusta lisäedellytyksen täyttymistä selvittävälle taholle.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Esko Kivisaari

Varatoimitusjohtaja