

**VALTIOVARAINMINISTERIÖLLE**

**Lausunto, 8.8.2012**

**Lausunto varainsiirtoverolain muuttamisesta, VM055:00/2012**

## **1. Lausunto**

**Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n laki- ja lausuntovaliokunta ("KVKL") esittää lausuntonaan, että:**

- A. Luonnosta tulisi muuttaa siten, että varainsiirtoveron laskentaperusteen laajentamisesta koskemaan myös asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin liittyvää velkaosuutta luovuttaisiin.**
- B. Joka tapauksessa luonnosta tulisi täsmentää alla tarkemmin selostetulla tavalla erityisesti rajaamalla kiinteistönvälittäjän vastuuta varainsiirtoveron maksamisen valvonnan osalta.**
- C. Lakiesitykseen tulisi kirjata riittävä siirtymäaika, jotta erityisesti kiinteistönvälitysalalla muuttuviin säännöksiin ehditään perehtyä ja järjestää myös riittävää koulutusta ja ohjeistusta. Lakimuutoksen tulisi siten astua voimaan aikaisintaan 1.6.2013, mikäli lakiehdotus hyväksytään vielä vuoden 2012 aikana.**

## **2. Perustelut**

### **2.1 Käytännön vaikutukset asuntokauppaan ja kiinteistönvälittäjän vastuuseen**

Luonnoksen mukainen hallituksen esitys vaikuttaa monessa suhteessa asunnon kaupan käytännön järjestelyihin ja vastuisiin sekä kiinteistönvälittäjän välityksin toteutettavissa kaupoissa että kuluttajien tai sijoittajien välillä suoraan tehtävissä kaupoissa ja kaikkia näitä seikkoja luonnoksessa ei ole huomioitu käytännössä lainkaan.

Kiinteistönvälittäjällä on VSVL 21 ja 23 §:n perusteella vastuu siitä, että luovutuksensaaja suorittaa veron. Lisäksi kiinteistönvälittäjän vastuulla on VSVL 30 §:n nojalla antaa ilmoitus oikeaan aikaan

ja oikealla tavalla. Kiinteistönvälittäjän sanotun valvonnan tarkempaa sisältöä ei ole aiemmin säännelty normitasolla. Kuitenkin vakiintuneesti on katsottu, että kiinteistönvälittäjän vastuulla on valvoa mm., että vero on luovutushinnasta laskettu ja maksettu *oikean määräisenä*. Mikäli veron perusteesta on epäselvyyttä, kiinteistönvälittäjällä ei kuitenkaan ole näissä epäselvissäkään tapauksissa mahdollisuutta hakea verovirastolta lausuntoa, ohjausta tai ennakkoratkaisua. Välittäjä kantaa siten tämän vastuun yksin, vaikka edellyttää tarkempaa verotuksen tuntemusta. Esityksen mukainen varainsiirtoveron uusi laskentaperuste, eli velkaosuuden lisääminen veropohjaan, on omiaan monimutkaistamaan tilannetta. Luonnoksessa on lähdetty siitä, että veron laskeminen olisi jatkossakin varsin selkeä ja yksiselitteinen tehtävä. Näin ei kuitenkaan ole.

*Kaikkien asunto- ja kauppatyöppien osalta on ensinnäkin syytä todeta, että kaupantekohetkelle ei ole useinkaan saatavissa ajantasaista velkaosuuslaskelmaa. Kiinteistönvälittäjät törmäävät jatkuvasti kyseiseen ongelmaan jo nykyisinkin, mutta ongelma liittyy vielä tällä hetkellä kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. Sama ongelma liittyy myös muihin kuin välittäjäkauppoihin. Todellisuudessa isännöitsijöiltä ei välttämättä saada ajantasaista tietoa, koska lainaosuuslaskentaa ei läheskään aina suoriteta siten, että laskelma olisi päivittäin tai edes viikkotasolla ajan tasalla. Siten isännöitsijäntodistuksessa oleva huoneistokohtainen lainaosuus ei välttämättä ole luotettava, eikä varmistettua tietoa saada edes asiaa erikseen isännöitsijältä kysyttäessä. Kaikilta isännöitsijöiltä ei edes saada lainmukaisia isännöitsijätodistuksia, eikä välittäjä muutoinkaan voi olla vastuussa isännöitsijän mahdollisista vasta myöhemmin paljastuvista virheistä ja niistä aiheutuvista seuraamuksista verotuksessa. Epäilemättä muutos lisäisi huomattavasti myös varainsiirtoveroilmoitusten jälkikäteen tapahtuvia oikaisuja.*

**Esityksessä säännösten tasolla tai vähintään perusteluissa tulisi *selkeästi* todeta, että kiinteistönvälittäjän vastuu varainsiirtoveron osalta rajoittuu siihen, että varainsiirtoveron määrä on laskettu ja varainsiirtoveroilmoitus annettu kaupantekohetkelle laaditun *isännöitsijäntodistuksen* (tai isännöitsijän kirjallisen muun vahvistuksen) mukaisesti. Esityksessä ei ole otettu mitään kantaa isännöitsijän velvoitteisiin velkaosuuden laskemisen ja ilmoittamisen osalta, mitä tulisi ainakin harkita, koska isännöitsijäntodistuksen tiedoille annetaan luonnoksessa huomattava painoarvo.**

*Uuden asunnon kaupassa velkaosuuden lisääminen veropohjaan johtaa siihen käytännön ongelmaan, että rakennusvaiheen kaupassa välittäjä käytännön ja hyvän välitystavan mukaan antaa ostajalle maksukuitin myöhempää veron maksamista varten, vaikka verovastuuta välittäjällä ei näissä tapauksissa olisikaan. Tällä hetkellä asia ei tuota ongelmia, koska kauppahintahan on jo kaupantekohetkellä tiedossa. Osakkeisiin kohdistuva *velkaosuus* tai yhtiön *kaikkien velkojen yhteismääräkään* ei ole siinä vaiheessa ainakaan tarkasti tiedossa.*

**Myös näiltä osin esityksessä, joko säännösten tasolla tai vähintään perusteluissa, tulisi ottaa selkeä kanta, että rakennuttajalla on velvollisuus toimittaa ostajalle tieto veron perusteena olevasta velattomasta kauppahinnasta viimeistään kohtuullisessa ajassa käyttöönottotarkastuksesta lukien veron laskemista varten.**

*Uuden asunnon edelleenluovutuksessa* (ostaja siirtää kauppakirjaan perustuvat oikeutensa uudelle ostajalle rakentamisvaiheessa) vero maksetaan nykyisin *ensimmäisen ostajan* (edelleenluovuttajan) osalta kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta, eli veronmaksu *aikaistuu*. Verohallituksen voimassaolevan yhtenäistämisohjeen mukaan veron perusteena on tuolloin alkuperäisen kauppakirjan mukainen kauppahinta. *Myöhemmän ostajan* puolestaan tulee maksaa varainsiirtovero välittäjäkauppojen osalta luovutustilaisuudessa ja muissa kaupoissa kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta. Tulee huomioida, että edelleenluovutustapauksissa vero voi siten erääntyä kahdesti maksettavaksi jo huomattavasti ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa, jolloin velkaosuus tai yhtiön lainojen kokonaismääräkään ei ole tarkasti tiedossa. Luonnoksen perusteluissa esitetty ratkaisu, että veron hyväksytty käyttöön otettavaksi, ei tätä ongelmaa ratkaise. Edelleenluovutusten osalta luonnoksen perusteluissa on otettu kantaa ainoastaan ensimmäisen luovutuksen osalta (veron peruste = kauppahinta).

**Uuden asunnon rakentamisvaiheessa tapahtuvaa osakkeiden edelleen luovuttamista koskien esityksessä tulisi ottaa selkeästi kantaa siihen, mistä määrästä ja minkä ajankohdan mukaan vero lasketaan ja mahdollisesti myös siihen, tulisiko veronmaksun ajankohdasta jatkossa säätää lain säännöksellä. Katsomme joka tapauksessa, että kiinteistönvälittäjän vastuuta edelleenluovutuksissa tulisi rajata siten, että mahdollisen verovastuun perusteena olisi rakennuttajalta saatava vahvistus velattomasta kauppahinnasta.**

## *2.2 Vaikutukset verotuksen neutraalisuuteen*

Verolainsäädännön viimeaikaiset muutokset ovat käsityksemme mukaan tähänneet sijoitusmuotojen neutraalisuuden säilyttämiseen tai saavuttamiseen. Nyt käsillä oleva esitys on selkeä poikkeus tästä kehityksestä ja siten vääransuuntainen. Muutos johtaa siihen, että asunnot ja kiinteistöt sijoituskohteina asetetaan muilla aloilla toimivien sijoitus- ja muiden yhtiöiden osakkeita heikompaan asemaan verotuksessa.

Luonnoksessa jätetään auki muutoksen mahdollinen suora vaikutus niihin veronalaisiin luovutuksiin, joissa nyt veron perusteena on muun selvityksen puuttuessa osakkeiden *käypä arvo*. Tästä voi olla kysymys esimerkiksi erilaisissa yritysjärjestelytilanteissa (VSVL 15 § 3 mom). Velkaosuuden lisääminen veropohjaan ei tarkoita, että osakkeiden käyvän arvon määrittämisen perusteet suoraan muuttuisivat. Samalla syntyisi selkeä ero veron perusteeseen muihin varojen siirtoon perustuviin verolajeihin kuten perintö- ja lahjaveroon nähden, joiden välillä esim. käyvän arvon määrittämiseen liittyviä periaatteita on tähän asti voitu käyttää tulkinta-apuna.

Varainsiirtoverollisia eivät ole *osakeannin* muodossa toteutetut osakkeiden hankinnat. Siten ero hankintakustannuksissa korostuisi verrattuna uusmerkinnällä toteutettaviin uudis-, korjaus- ja lisärakennushankkeisiin. Käsityksemme mukaan tämäkin seikka lisäisi verosuunnittelupyrkimyksiä ja voisi johtaa luovutusten toteuttamiseen tavalla, joka heikentää ostajan suojaa.

On myös ilmeistä, että muutos lisää paineita asunto- ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kauppajen aikaistamiseen lähestyvien remonttien johdosta. Korjauskustannusten määrä ei ole vielä suunnitteluvaiheessa edes tiedossa, eikä lainaosuuskaan vielä pitkään aikaan tule osakekohtaisesti vahvistettavaksi, vaikka päätökset remonteista olisikin jo tehty. Lähestyvän remontin arvioidut kustannukset kuitenkin joudutaan huomioimaan kauppahinnassa. Sanotunlainen verosuunnittelu ei olisi toivottavaa myyjän kaupanvastuun ja välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kannalta, koska kauppajen tekeminen ennen korjauskustannusten ja lainaosuuden vahvistamista on omiaan lisäämään entisestään asuntokauppariitoja. Välittäjien osalta tämä kehitys aiheuttaisi joka tapauksessa huomattavasti lisätyötä, kun jouduttaisiin yhä useammin selvittämään taloyhtiöiltä isännöitsijäntodistuksista puuttuvia tietoja, joita ei usein välittäjälle anneta tai ole saatavissakaan. Myöskään osakkeiden myyjillä ei näitä tietoja yleensä ennen yhtiökokouspäätöksiä ole.

**Katsomme, että verotuksen neutraalisuuteen liittyvät ongelmat tulisi huomioida esityksessä luonnosta tarkemmin.**

### *2.3 Eräitä huomioita esityksen perusteluihin*

Esityksen perusteluiden kohdassa 2 on hieman irrallisesti viitattu osakkeiden myyjien maksamiin *välityspalkkioihin*, jotka esityksen perusteluiden mukaan olisivat ainakin pääkaupunkiseudulla vähintään 4 %. Toteamus on osin virheellinen ja harhaanjohtavakin. Etenkin muualla Suomessa välityspalkkiot ovat kilpailun vuoksi todellisuudessa alhaisempia. Monessa tapauksessa ns. listahinnoista poiketaan olennaisestikin ja yleistä on, että välittäjä tekee toimeksiantajalle tarjouksen.

Luonnoksen sivulla 7 on katsottu, että taloudelliselta kannalta velkaosuuden lisääminen veropohjaan vastaisi tilannetta, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan. Luonnoksessa ei ole huomioitu KHO:n ennakkoratkaisua 2002:57 tai verohallituksen ohjetta Dnro 2335/415/2002, joissa velkaosuuden jättämistä veron perusteeseen lukematta on hyvin perusteltu. Viittaamme näiltä osin mainittuihin lähteisiin.

### *2.4 Lopuksi*

Veropohjan laajentaminen käsittämään myös velkaosuuden on omiaan nostamaan asuntojen hankintakustannuksia edelleen ja vaikuttamaan paitsi asuntojen kauppaan myös rakentamiseen yleensä. Rakennuskannassamme on myös runsaasti paineita korjausrakentamiseen teknisten järjestelmien, mm. LVIS-järjestelmien, osalta ja näiden korjaustarpeiden odotetaan ajankohtaistuvan enenevässä määrin lähivuosina. Samaan suuntaan vaikuttavat myös muuttuvat

rakennusmääräykset. Siten merkittävässä osassa kiinteistöjä on odotettavissa jopa merkittävää yhtiölainaosuuden kasvua. Veropohjan laajentaminen johtaa siten asunnon hankinnan kustannusten nousuun asuntojen hintojen ollessa jo etenkin pääkaupunkiseudulla valmiiksi korkealla tasolla.

Esitys johtaa myös asuntojen ja liikeilojen kiinnostavuuden vähenemiseen sijoituskohteina juuri lisääntyneiden kustannusten vuoksi ja siten varainsiirtoverotus ei enää olisi eri sijoituskohteiden välillä neutraalia.

Sikäli kuin esitys tullaan antamaan luonnoksen mukaisesti, tulisi esityksessä joka tapauksessa huomioida vähintään yllä esitettyjä puutteita ja tarkennuksia, jotta lainmuutos ei aiheuttaisi turhaa epävarmuutta. Erityisesti lain voimaantulolle tulisi varata riittävä siirtymäaika.

Helsingissä, 8. elokuuta 2012

KIINTEISTÖNVÄLITYSALAN KESKUSLIITTO RY