

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi varainsiirtoverolakia siten, että asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero korotettaisiin 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Sama koskisi muun sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Säännöksiä sovellettaisiin myös sellaisen osakeyhtiön osakkeiden ja ulkomaisen yhteisön arvopaperien luovutukseen, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti edellä mainittujen osakkeiden ja osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa.

Arvopaperien luovutuksia yleisesti koskevaa säännöstä veron laskentaperusteesta muutettaisiin siten, että vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussovimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussovimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

Lisäksi lakia muutettaisiin asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutusten osalta siten, että vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osak-

kaalla on silloin yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle tai jonka osakas on luovutuksen yhteydessä maksanut. Vastikkeeseen luettaisiin myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.

Kun osake myydään rakentamisaikana tai aiemmin, vastikkeeseen luettaisiin kuitenkin luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista omistusoikeuden siirtymishetkellä tai silloin, kun luovutuksen kohderakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut.

Lisäksi ehdotetaan jatkettavaksi kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvien määräaikaisten verovapauksien soveltamisaikaa koskemaan vuosina 2013—2016 tapahtuvia luovutuksia.

Esitys liittyy valtion vuoden 2013 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2013. Lakia sovellettaisiin, kun verovelvollisuus on alkanut lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Nykytila.....	3
Asunto-osakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksen varainsiirtoverotus	3
Yhtiövelan ja rakennusrahastosuoritusten käsittely	4
Muut kiinteistöosakeyhtiöt	6
Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvät määräaikaiset varainsiirtoverohuojennukset	6
2 Nykytilan arviointi	7
Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvät määräaikaiset varainsiirtoverohuojennukset	8
3 Ehdotetut muutokset	9
Luovutuksensaajan suoritus ja suoritusvelvoite veron perusteena	9
Korotetun verokannan piiriin kuuluvan kiinteistöyhtiön määrittely	11
Yhtiölainan käsittely asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa.....	12
Verovastuu virheellisen isännöitsijätodistuksen perusteella	14
Yhtiölainan käsittely muissa kiinteistöosakeyhtiöissä	15
Yhtiölainan käsittely pääomansijoituksena tai varojen jakona tapahtuvassa luovutuksessa.....	15
Kiinteistöosakkeiden myynti rakentamisvaiheen aikana.....	15
Kiinteistösijoituksia hallinnoivan holding-yhtiön osakkeiden luovutus ulkomaalaiselle	16
Ulkomaiset holdingyhtiöt	17
Suomalaisen avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön rinnastaminen Suomessa yleisesti verovelvolliseen	18
Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvät määräaikaiset varainsiirtoverohuojennukset	18
4 Esityksen vaikutukset.....	19
4.1 Vaikutukset verotuloihin	19
4.2 Vaikutukset asunto- ja kiinteistömarkkinoille.....	20
4.3 Vaikutukset verohallinnon toimintaan	21
5 Asian valmistelu.....	22
6 Riippuvuus muista esityksistä	22
7 Voimaantulo	22
LAKIEHDOTUS	23
Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta	23
LIITE	27
RINNAKKAISTEKSTI.....	27
Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta	27

PERUSTELUT

1 Nykytila

Varainsiirtoveroa suoritetaan varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Verovelvollinen on luovutuksensaaja.

Arvopaperilla tarkoitetaan lain 17 §:n mukaan osaketta ja sen väliaikaistodistusta, osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta sekä näiden väliaikaistodistusta. Arvopaperilla tarkoitetaan myös sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä. Arvopaperilla tarkoitetaan lisäksi edellä mainittujen arvopaperien merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta.

Lakia ei sen 18 §:n mukaan sovelleta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskemaan arvopaperiin.

Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksesta on 4 prosenttia ja arvopaperin luovutuksesta 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopaperien luovutuksesta ei ole suoritettava veroa lain 15 a §:ssä säädettyjen edellytysten täytyessä.

Laissa ei ole lähemmin määritelty sitä, mitä muuna vastikkeena pidetään. Oikeus- ja soveltamiskäytännössä vastikkeena, josta vero on suoritettava, on pidetty esimerkiksi myyjän velan vastattavaksi ottamista tai myyjän velan suorittamista samoin kuin esimerkiksi kohdeyhtiön osingon suorittamista myyjälle omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lain 16 §:n 2 momentin mukaan vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä, kun luovutus tapahtuu 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla eli luovutuksena avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena. Sama koskee saantoa, joka perustuu yhteisön purkautumi-

seen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon. Kysymys on tilanteista, joissa kauppahintaa ei makseta.

Asunto-osakeyhtiön ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksen varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverolain arvopaperikäsitteen piiriin kuuluvat muun ohessa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön käsitettä ei ole varainsiirtoverolaissa erikseen määritelty. Tähän ei ole ollut tarvetta, koska verokanta on sama kaikkien osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa. Laissa viitataan nimenomaisesti asunto-osakeyhtiöön vain kunnan lunastusoikeutta koskevassa 26 §:ssä. Lain 16 §:n 3 momentissa ja 26 §:n 1 kohdassa käytetty ilmaus kiinteistöosakeyhtiö puolestaan käsittelee sekä keskinäiset että ei-keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 §:n mukaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan lain 1 §:n 2 momentin mukaan myös sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille asunto-osakeyhtiölain 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista muuta osakeyhtiötä kuin asunto-osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä tois-

ten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä lain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006) siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

Samoin varainsiirtoverolain arvopaperikäsittelyn piiriin kuuluvat muut kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet.

Asunto-osakeyhtiöiden, keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti samoja varainsiirtoverolain säännöksiä kuin muiden osakeyhtiöiden osakkeiden, jäljempänä liikeosakkeiden, luovutuksiin. Eräitä eroavuuksia kuitenkin on. Vero on varainsiirtoverolain 21 §:n 1 momentin mukaan maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Pykälän 3 momentin mukaan vero on kuitenkin maksettava luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, jos luovutuksessa on osapuolena tai välittäjänä arvopaperikauppias tai luovutus tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin. Kiinteistönvälittäjä on myös vastuussa veron suorittamisesta. Pykälän 2 momentin mukaan vero on kuitenkin maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä asuntokauppalain (843/1994) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetuista luovutuksista, eli kun perustajaosakas myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa tai elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Lain 16 §:n 1 momentin mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen eikä säännöksessä tarkoitettujen rahoitusalan laitosten Suomessa oleva sivuliike. Tästä poiketen vero on mainitun pykälän 3 momentin mukaan kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovu-

tuksesta niin kuin muualla laissa säädetään. Kansainvälisen soveltamisalan suhteen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutus rinnastuu siten Suomessa sijaitsevan kiinteistön luovutukseen, josta on suoritettava varainsiirtovero riippumatta osapuolten verovelvollisuusasemasta tuloverotuksesta.

Yhtiövelan ja rakennusrahastosuoritusten käsittely

Huoneisto-osakkeiden kaupassa on tavanomaista, että osakkeita rasittaa asunto-osakeyhtiön laina, josta osakkeiden omistaja on vastuussa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Kyse on tyypillisesti pitkäaikaisesta lainasta, jonka asunto-osakeyhtiö on ottanut kiinteistön hankinnan ja rakentamisen, peruskorjausten tai suurempien kunnossapitokorjausten rahoittamiseksi.

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joitakin menoja varten on eri vastikeperuste tai perusteita. Tyypillisesti peritään hoitovastikkeen lisäksi varoja pitkäaikaisten lainojen hoitoon pääoma- tai rahoitusvastikkeena. Vastikeperusteena on tyypillisesti huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Lisäksi peritään yleensä vesimaksua asunnossa asuvien henkilö määrän tai veden kulutuksen perusteella.

Osakkaat vastaavat omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainan takaisinmaksusta joko siten, että se peritään osakkaalta kuukausittain maksettavana pääoma- tai rahoitusvastikkeena, tai siten, että osakas maksaa omistamiinsa osakkeisiin vastikeperusteen mukaisesti kohdistuvan yhtiölainan pois. Osakkailla on tyypillisesti yhtiökokouksen ja hallituksen määrääminä ajankohtina oikeus maksaa omistamiaan osakkeita rasittava osuus yhtiölainasta kerralla. Osakkaalla ei ole tätä oikeutta kaikkien yhtiön lainojen osalta, vaan se edellyttää yhtiökokouksen päätöstä tai yhtiöjärjestyksen määräystä.

Asuntokauppalain 2 luvun 11 a §:n mukaan kauppasopimuksesta on käytävä ilmi velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, kun perustajaosakas rakentamisaikana myy asunto-osakkeen. Asuntojen markkinoinnista an-

nettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) 2 §:n mukaan asunnon myynti-ilmoituksesta on käytävä ilmi myyntihinnan lisäksi velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta. Asetuksen 8 §:n mukaan myyntiesitteestä on käytävä ilmi asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa se pois. Asetus koskee tietoja, jotka elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten kuluttajille.

Uuden asunnon kauppaa koskevan asunto-kauppalain 4 luvun 27 §:n samoin kuin vanhan asunnon kauppaa koskevan 6 luvun 20 §:n mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe muun muassa jos myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tiedon asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista voivoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja.

Lainarahoitukselle vaihtoehtoisena keinona on rahoittaa yhtiön rakennushanke oman pääoman ehtoisesti osakkailta perittävänä rakennusrahastosuorituksina. Suoritukset rakennusrahastoon luetaan osakkeiden hankintamenoon, ja ne on oikeuskäytännössä vakiintuneesti katsottu veron perusteeseen luettavaksi vastikkeeksi erityisesti jäljempänä selostettavaan korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO 2007:75 saakka. Mainitulla päätöksellä muutettiin oikeuskäytäntöä siten, ettei rakennusrahastosuorituksia pidetä verollisena vastikkeena. Esimerkkinä voidaan mainita vanhemmasta oikeuskäytännöstä tapaus KHO 20.8.1990, taltio 2629, jossa ostaja sitoutui kauppahinnan lisäksi suorittamaan yhtiön rakennusrahastoon osakkeiden osalta yhtiön rakennusrahastoon suorittamatta olevan rakennusrahasto-osuuden. Suoritus oli omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen edellytys.

Osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei ole luettu veron perusteeseen. Koska velkasuhde ei ole ostajan ja myyjän välinen eikä suoritus perustu osakkaiden omistusosuuden luovutukseen vaan ostajan ja asunto-osakeyhtiön väliseen suhteeseen, lainaosuudesta ei vakiintuneesti ole peritty leima- tai

varainsiirtoveroa. Korkein hallinto-oikeus näyttäisi uudemman ratkaisukäytäntönsä perusteella antavan mainitulle muodolliselle näkökohdalle varsin ratkaisevan merkityksen. Esimerkiksi tapauksessa KHO 9.5.2001, taltio 1009, asunto-osakeyhtiön rahoittajana oli myyjä, ja asunto-osakeyhtiö oli kaupan yhteydessä maksanut myyjälle 17,9 miljoonan markan velan varoilla, jotka se sai ostajalta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että veroa oli maksettava kauppakirjassa sovitusta 500 000 markan kauppahinnasta.

Tapauksessa KHO 9.10.2007, taltio 2743 (2007:75), jossa ostaja sitoutui perustajarakentajan kanssa tekemässään kauppakirjassa suorittamaan asunto-osakeyhtiölle 35 prosentin lyhytaikaisen lainaosuuden asunto-osakeyhtiön velasta viimeistään kahden kuukauden kuluttua kohteen valmistumisesta ja osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen ehtona oli mainittu suoritus, maksua ei pidetty vastikkeena omistusoikeuden luovuttamisesta eikä siitä ollut suoritettava varainsiirtoveroa.

Äänestyspäätöksessä vähemmistöön jääneet kiinnittivät huomiota ensinnäkin siihen, että vakiintuneen käytännön mukaan kauppahinnaksi luetaan sellaisetkin kauppasopimuksen ehtojen perusteella ostajan maksettavaksi tulevat suoritukset, jotka tapahtuvat kolmannelle. Vastaavasti myös kauppasopimukseen perustuvaa ostajan suoritusta yhtiön rakennusrahastoon pidetään kauppahintana. Lainaosuus oli urakointi- ja kaupantekovaiheen rahoitusta palvelevaa lyhytaikaista lainaa, josta yhtiö oli vastuussa vain urakoitsijan määräysvallassa ollessaan. Ostaja tuli lainasta kauppasopimuksen perusteella henkilökohtaisesti vastuuseen urakoitsijan määräysvallassa olevalle asunto-osakeyhtiölle, kun tavallisesti yhtiölaina ei ole osakkaan henkilökohtaisella vastuulla. Kysymys ei tässä tilanteessa vähemmistöön jääneiden mielestä ollut kaupassa siirtyvästä yhtiölainasta, vaan ostajan suorituksesta asunto-osakeyhtiön omaan pääomaan osana kauppahintaa.

Hallinto-oikeuksien ratkaisukäytännön perusteella on pääteltävissä että yhtiölainaosuuksia koskevista korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä olisi tehty se johtopäätös, ettei myöskään rakennusrahastosuorituksia pidetä verollisena vastikkeena. Korkein hallinto-oikeus ei viime vuosina ole

myöntänyt valituslupaa yhtiölainan tai rakennusrahastosuorituksen varainsiirtovero-kohtelua koskevista hallinto-oikeuksien päätöksistä tehdyille valituksille.

Muut kiinteistöosakeyhtiöt

Suomen kiinteistömarkkinoista valtaosa muodostuu asuntomarkkinoista. Verohallinnon ASVA-tietokannan tietojen mukaan vuonna 2011 tehtyjen asuinhuoneistojen kauppojen yhteenlaskettu kauppasumma oli 13,6 miljardia euroa. Toimitilamarkkinalla kauppahintoja yhteismäärä on viime vuosina ollut kahden miljardin euron tuntumassa.

Asetelma, jossa yhtiöllä oleva laina on kohdistettu osakkeille ja josta osakkaat ovat vastuussa yhtiölle, ovat asunto-osakeyhtiöille ja keskinäisille kiinteistöyhtiöille ominainen, niiden toiminnan luonteesta johtuva tapa järjestää yhtiön ja sen osakkaiden välisiä sekä osakkaiden keskinäisiä taloudellisia suhteita. Kukin osakas vastaa hallitsemaansa huoneistoon kohdistuvasta osasta yhtiölainasta, osakkailla on mahdollisuus yksilöllisten tarpeidensa mukaan maksaa yhtiölaina pois ja omistajanvaihdoksissa osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus siirtyy ostajan vastattavaksi.

Ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa osakeomistus ei oikeuta tietyn rakennuksen tai sen yksilöllisen osan hallintaan, vaan jossa kaikilla osakkeilla on yhtäläinen omistusosuus yhtiössä ja yhtäläinen oikeus sen tuottamaan voittoon ilman osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta yhtiön omistamisessa tiloissa, ei ole taloudelliselta tai oikeudelliselta kannalta perustetta yhtiölainan yksilölliseen kohdistamiseen osakkeille. Taustalla ei ole asunto-osakeyhtiölain kaltaista lainsäädäntöä jolla asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnan, osakkaiden keskinäisten suhteiden sekä osakkaiden ja yhtiön välisten suhteiden sääntely on toteutettu näiden yhtiöiden erityisen tarkoituksen lähtökohdista. Asuntokauppalain säännökset koskevat nekin vain huoneisto-osakkeiden myyntiä. Ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä on käytössä hyvinkin erilaisia rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä.

Tavanomainen toimintatapa varsinaisessa kiinteistösijoitustoiminnassa on se, että kiin-

teistösijoittaja rahoittaa omistamaansa kiinteistöosakeyhtiötä osaksi oman pääoman ehdoisesti, mutta pääosin pankilta tai muulta rahoittajalta lainaksi saamallaan varoilla sijoitetaan varat kiinteistöosakeyhtiöön esimerkiksi pääomalainana tai muuna vieraana pääomana. Velkavivun avulla tavoitellaan sijoituskohteeseen sijoitetun oman pääoman korkeampaa tuottoa. Rahoitusjärjestelyihin liittyy tyypillisesti se, että kun sijoittaja myy kohdeyhtiön, rahoitus järjestetään uudestaan, esimerkiksi siten, että kiinteistöyhtiön osakkeista maksettavan kauppahinnan lisäksi ostaja sitoutuu siihen, että ostaja rahoittaa kaupan kohteena olevan yhtiön velan maksun myyjälle tai että ostaja maksaa erillisen korvauksen myyjälle myyjätahon saatavasta kaupan kohteena olevalta yhtiöltä.

Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiin liittyvät määräaikaisten varainsiirtovero-
huojennukset

Varainsiirtoverolain 10 §:n mukaan kunta ei ole velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa kiinteistön saannosta. Verovapaus ei koske kunnan omistamia osakeyhtiöitä, jotka ovat muiden yhtiöiden tapaan normaalisti velvollisia suorittamaan varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverolain 43 a—43 c §:ssä säädetään kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvistä määräaikaista veronhuojennuksista, joiden voimassaolo päättyy vuoden 2012 lopussa.

Lain 43 a § koskee luovutusta, jossa kunta tai sen omistama yhtiö vuosien 2008—2012 aikana luovuttaa vuokratalokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle sen osakkeita vastaan. Lailla jatkettiin vuosina 2004—2007 voimassa olleen, soveltamisedellytyksiltään samansisältöisen huojennuksen soveltamisaikaa.

Verovapaus koskee kohteita, joiden rahoittamiseen Valtion asuntorahasto tai eräissä perusparannustapauksissa kunta on myöntänyt valtion varoista lainaa tai korkotukea. Lisäksi edellytetään, että valtion tukeen liittyvät käyttö- ja luovutusrajaukset ovat voimassa.

Verovapaus edellyttää, että kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa vähintään 90 prosenttia luovutettavasta kiinteistöstä taikka osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapauden tarkoituksena on ollut antaa kunnille mahdollisuus kehittää vuokra-asuntokantansa omistusrakennetta ja hallinnointia mahdollistamalla kuntaomisteisten vuokratulojen yhtiöittäminen varainsiirtoverotta. Erityissännös on ollut tarpeen erityisesti siitä syystä, että kunnilla ei ole mahdollisuutta toteuttaa vuokra-asuntokantansa yhtiöittämistä varainsiirtoverovapaasti niin sanotulla liiketoimintasiirrolla, joka on yksityisten osakeyhtiöiden käytössä.

Lain 43 b § säädettiin kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetun lain (169/2007) yhteydessä. Sen mukainen huojennus koskee vuosina 2007—2012 tapahtuvaa luovutusta, jossa kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama kiinteistöyhtiö luovuttaa kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetun lain 10 §:n mukaisen toimeenpanosuunnitelman toteuttamiseksi omistamansa kiinteistön, joka on pääasiallisesti pykälän 1 momentissa lueteltujen kunnan toimintojen käytössä. Huojennus edellyttää, että luovutus tapahtuu säännöksessä lueteltuihin käyttötarkoituksiin yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle kiinteistöyhtiölle sen osakkeita vastaan. Huojennus koskee pykälän 2 momentin mukaan vastaavasti kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jos tilat ovat 1 momentin mukaisessa käytössä.

Huojennuksen tavoite on ollut edistää toimitalahallinnon tarkoituksenmukaista järjestämistä kunta- ja palvelurakennemuutoksen toteuttamiseksi tehtävissä toimitilajärjestelyissä.

Lain 43 c § koskee vuosina 2007—2012 tapahtuvaa kunnan, kuntayhtymän tai yksityisen yhteisön tai säätiön kiinteistön luovutusta ammattikorkeakoululaissa (351/2003), ammatillisesta koulutuksesta annetussa laissa (630/1998) tai aikuiskoulutuksesta annetussa laissa (631/1998) säädetyin toimiluvan tai järjestämisluvan mukaista toimintaa harjoittavalle yhdistykselle, säätiölle taikka yksityiselle osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan. Edellytyksenä on, että kiinteistöä käytetään pääasiassa toimiluvan tai järjestämisluvan

mukaiseen toimintaan. Huojennus koskee vastaavasti tuollaisessa käytössä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavien kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutusta. Huojennus koskee myös kunnan koulutoimen käytössä olleen kiinteistön luovutusta edellä mainitulle saajalle.

Huojennuksen edellytyksiin liittyy lisäksi opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annettuun lakiin (635/1998) sekä ammatilliseen lisäkoulutukseen tai julkisesta työvoimapalvelusta annettuun lakiin (1295/2002) kytkeytyviä vaatimuksia, joilla huojennuksen ulkopuolelle on pyritty rajaamaan ammattikorkeakoulujen maksulliseen palvelutoimintaan käytettävät kiinteistöt ja ammatillisen koulutuksen kiinteistöt, joita käytetään pääosin muuhun maksulliseen palvelutoimintaan kuin ammatilliseen lisäkoulutukseen ja työvoimapolitiittiseen aikuiskoulutukseen.

2 Nykytilan arviointi

Varainsiirtoveropohja asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksista on pidemmän ajan kuluessa kaventunut. Kehitykseen on useita syitä. Ensinnäkin toimintatavat ja rahoitusjärjestelyt asuntojen uustuotannossa ovat muuttuneet. Yhtiölainaosuudet ovat nousseet ja voivat asuntorakentamisesta olla jopa 85 prosenttia niin sanotusta velattomasta hinnasta. Yleisimmin velkaosuus on kuitenkin 30—50 prosenttia. Samalla oikeuskäytäntö yhtiölainan varainsiirtoverokohtelun suhteen on lieventynyt, ja tulkintalinja on laajentunut koskemaan myös rakennusrahastosuorituksia sekä lyhytaikaisia yhtiölainoja.

Osaltaan veropohja on, joskin varsin vähäisessä määrin, kaventunut uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon seurauksena, jonka myötä asunto-osakeyhtiön määritelmä muuttui siten, että jo yhdenkin asuinhuoneiston käsittävistä omakotikiinteistöistä voidaan muodostaa asunto-osakeyhtiö. Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneistoja oli oltava useampia, käytännössä vähintään kaksi.

Kehitys on korostanut eri verokannoista johtuvaa suoraan ja yhtiön kautta omistetun kiinteän omaisuuden erilaista verokohtelua.

Vallitseva yhtiölainan varainsiirtoverokohtelu merkitsee epäneutraalisuutta suhteessa

suoraan kiinteistönomistukseen, jossa myyjän velan vastattavaksi ottaminen kiinteistönkaupan yhteydessä katsotaan kauppahinnan lisäksi vastikkeeksi, josta vero on suoritettava. Eroa ei voida kestävästi perustella sillä, että asunto-osakeyhtiön kaupassa kyse ei ole ostajan vaan kohdeyhtiön velasta, koska kaupan yhteydessä osakkeisiin kohdistuva vastuu yhtiölainasta käytännössä siirtyy myyjältä ostajalle.

Veron laskeminen kauppahinnasta huomioiden velkaosuutta asettaa myös asunto-osakeyhtiöstä asunnon ostavat eriarvoiseen asemaan, koska maksettava vero riippuu siitä, miten rakentaminen on rahoitettu.

Yhtiölainaosuuden maksamisen varainsiirtoverokohtelu ei myöskään ole johdonmukaista sen tuloverokohtelun kanssa. Vaikka varainsiirtovero maksetaan vain kauppahinnasta, osakkaan maksama yhtiölainaosuus luetaan yleensä kauppahinnan lisäksi osakkeiden hankintameno, joka veronalaisen luovutusvoiton määrää laskettaessa vähennetään luovutushinnasta. Asialla on merkitystä silloin, kun kyseessä on sijoitusasunto tai oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset eivät muutoin täyty. Lisäksi laina, jonka osakas ottaa vakituiseksi asunnoksi hankkimaansa huoneistoon kohdistuvan yhtiölainan maksamiseksi, katsotaan asuntovelaksi, jonka korot ovat tuloverotuksessa vähennyskelpoisia. Korkoihin liittyvän veroedun vuoksi osakkaan intressissä on maksettava yhtiölaina pois, mikä onkin vallitseva käytäntö.

Edellä esitetty koskee vastaavasti keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita asuntolainan korkovähennyksen osalta niissä tapauksissa, joissa on kyse keskinäisessä kiinteistöyhtiössä olevan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä.

On syytä myös huomata, että vallitseva kauppatapa asuinhuoneistojen kaupassa on se, että prosenttiperusteinen välityspalkkio lasketaan velattomasta hinnasta, jossa siis yhtiölainaosuus on lisätty kauppahintaan. Velaton hinta tulee siten lähtökohtaisesti määritettäväksi tätäkin tarkoitusta varten, ja välityssopimuksen osapuolet hyväksyvät sen välitystoimeksiannon hinnoitteluperusteeksi. Osakehuoneistojen välityspalkkiot ovat pää-

kaupunkiseudulla keskimäärin yli 4 prosenttia.

Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiin liittyvät määräaikaiset varainsiirtoverohuojennukset

Käytännössä kunnat eivät ole varainsiirtoverolain 43 a ja 43 c §:ien mukaisten määräaikaisten verovapauksien soveltamisaikana ehtineet toteuttaa kaikkia tavoitteena olleita omistus- ja rakennejärjestelyjä.

Lain 43 b §:n mukainen, kunta- ja palvelurakennemuutostukseen liittyvä kiinteistövarallisuuden rakennejärjestelyjen veronhuojennus kytkeytyy kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annettuun määräaikaiseen lakiin, jonka voimassaolo päättyy vuoden 2012 loppuun. Lakia muutettiin 4 päivänä toukokuuta 2011 voimaan tulleella lailla muun ohessa siten, että sosiaalitoimen rakennejärjestelyt voivat siirtyä lain soveltamisajan päättymisen jälkeiseen aikaan, koska lain yhteistoimintavelvoitteita sovelletaan sosiaalihuollon tehtäviin vuoden 2015 alusta lukien.

Samassa yhteydessä muutettiin sosiaalihuoltolaki (710/1982) muun ohessa lisäämällä siihen väliaikainen 2 a §, jonka mukaan valtioneuvosto voi kunnan hakemuksesta päättää, että kunta voi poiketa kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetun lain 5 §:n 3 momentissa ja 15 §:n 3 momentissa säädetystä velvoitteesta siirtää sosiaalihuollon tehtävät yhteistoiminta-alueen hoidettavaksi. Edellytyksenä on, että kunnat ovat tehneet sosiaalihuoltolain 2 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti päätöksen kuntajakolain (1698/2009) 5 §:n 1 momentin mukaisesta kuntien yhdistymisen suunnittelusta tai ovat sosiaalihuoltolain 2 a §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti päättäneet selvittää perusterveydenhuollon ja sosiaalihuollon hoitamista lainkohdassa säädetyllä tavalla. Edellytyksenä on lisäksi, että rakennejärjestely on tarkoitus toteuttaa viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2017.

Pääministeri Jyrki Kataisen hallitusohjelman mukaan hallitus toteuttaa koko maan kattavan kuntaudistuksen sekä uudistaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennetta osana kuntarakenteen uudistamista. Kunnille on syksyllä 2011 ilmoitettu, ettei erillisiä

neuvotteluja kuntien kanssa käynnistetä puitelain velvoitteiden täyttämistä kuntauudistuksen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä koskevan uudistuksen vuoksi. Hallitus linjasi kesäkuussa iltakoulussaan, että valtioneuvosto käyttää kuitenkin tarvittaessa puitelain 15 §:n mukaista toimivaltaa velvoittaa kunnat pysymään ilmoittamissaan yhteistoimintatarkoituksissaan. Tarkoituksena on käyttää lain mukaista toimivaltaa tilanteissa, joissa yhteistoiminnan purkautuminen voisi vaarantaa palvelujen järjestämisen.

Kunnat ovat kunta- ja palvelurakennemuutoksen perusteella päättäneet siirtää erityisesti sosiaalihuollon tehtävien hoitoa vaiheittain. Siten puitelain ja sosiaalihuoltolain mukaisesti, vuoden 2012 jälkeen, viimeistään 1 päivää tammikuuta 2017 toteutettaviin kuntien sosiaalihuollon tehtävien rakennejärjestelyihin voi edelleen liittyä tarvetta järjestellä myös näiden toimintojen käyttöön tulevan kiinteistövarallisuuden omistusrakenteita.

Veronhuojennusten soveltamisajan päättymisen aiheuttaisi kunnille lisäkustannuksia kiinteistönomistuksen yhtiöittämisestä ja hankaloittaisi kunnissa ja kuntasektorilla toteutettavia rakennejärjestelyjä.

3 Ehdotetut muutokset

Valtiontalouden kehyspäätöksessään vuosille 2013—2016 hallitus päätti osana valtiontaloutta vahvistavia toimia korottaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia arvopaperien yleisestä 1,6 prosentin verokannasta 2,0 prosenttiin. Lisäksi päätettiin, että velkaosuus lisätään veropohjaan. Muutoksen arviointiin lisäävän veron tuottoa 80 miljoonalla eurolla.

Muutokselle asetettujen fiskaalisten tavoitteiden lisäksi muutoksilla vähennettäisiin suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasiuksen eroa.

Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden korotetusta verokannasta säädetäisiin 20 §:ään otettavassa uudessa 3 momentissa ja yhtiölainan lukemisesta veron perusteeseen uusissa 4 ja 5 momentissa.

Luovutuksensaajan suoritus ja suoritusvelvoite veron perusteena

Edellä kuvatut veropohjaa kaventavat korkeimman hallinto-oikeuden päätökset koskivat kaikki asunto-osakeyhtiöitä. Niistä ilmenivät oikeusohjeet eivät kuitenkaan kaikilta osin rajoitu pelkästään asunto-osakeyhtiöiden tai muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin.

Aiemman oikeuskäytännön mukaisesti kauppahinnaksi luettiin vakiintuneen käytännön mukaisesti sellaisetkin kauppasopimuksen ehtojen mukaan ostajan maksettavaksi tulevat suoritukset, jotka tapahtuvat kolmannelle, kuten edellä mainittuun korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO 2007:75 liittyvässä erivävässä mielipiteessä muistutettiin. Mainittu periaate, josta korkein hallinto-oikeus päätöksessään poikkesi, oli koskenut varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluvia luovutuksia yleisesti. Päätöksistä seurannut veropohjan kaventuminen on siten koskenut arvopaperien luovutuksia yleisesti.

Niin sanottujen liikeosakkeiden luovutusten osalta veropohjan kaventumista merkitsi jo aiemmin korkeimman hallinto-oikeuden päätös 9.5.1997, taltio 1112, jonka mukaan myyjälle kaupan kohteena olevan yhtiön suorittamaa laina-osuutta ei katsottu veron perusteeksi, vaikka ostaja oli kauppakirjassa sitoutunut vastaamaan siitä, että kaupan kohteena oleva yhtiö suorittaa velan myyjälle ja ostaja oli rahoittanut velan maksun antamalla tätä varten lainan kaupan kohteena olevalle yhtiölle.

Veropohjan turvaamiseksi yleensäkin, sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden että liikeosakkeiden osalta ehdotetaan veron perustetta arvopaperien luovutuksissa koskevaa 20 §:n 1 momenttia muutettavaksi aiemmin vallinnutta oikeustilaa vastaavaksi.

Ehdotuksen mukaan vastikkeeseen luettaihin nimetyn kauppahinnan lisäksi luovutuksensaajan tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona sekä suoritusvelvoite, jonka luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen. Edellytyksenä olisi, että suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Tällainen suoritusvelvoite on esimerkiksi kohdeyhtiön velan

maksaminen, josta ostaja on luovutussopimuksessa ottanut vastattavakseen rahoittamalla sen, jollaisesta tilanteesta oli kysymys edellä mainitussa päätöksessä 9.5.1997, taltio 1112, tai suorittamalla erillisen korvauksen myyjän saatavan siirrosta. Olennaista näissä tilanteissa on se, että myyjä saa ostajalta tosiasiallisen suorituksen myös kohdeyhtiön sijoittamalleen vieraalteille pääomalle. Asiallisesti ostaja maksaa tällöin kohdeyhtiön yhtiöläinen myyjätaholle eli niin sanotun velattoman hinnan kohdeyhtiön osakkeista. Tällaisia sopimusehtoja esiintyy sekä toimitilamarkkinoilla että liikeosakkeiden myyntiin liittyvissä yrityskauppatilanteissa.

Ostajan ottaessa myyjän velasta vastattavakseen on tämä vakiintuneesti katsottu vastikkeiden maksamistavaksi riippumatta siitä, että velan suoritukset tapahtuvat muulle taholle kuin myyjälle, koska ne tapahtuvat hänen intressissään. Vastaavasti luovutussopimuksen ehtoon perustuva luovutussensaajan muulle taholle kuin luovuttajalle tekemä suoritus tai suoritusvelvoite luettaisiin myös veron perusteeseen, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

Suorituksen tai suoritusvelvoitteen ei tarvitse tulla välittömästi luovuttajan hyväksi, vaan riittävää on, että se tulee tämän hyväksi välillisesti jonkun muun, kuten luovuttajaan etuyhteydessä esimerkiksi määräysvallan perusteella olevan tahon, kautta. Tällaisesta luovuttajan hyväksi tulevasta vastikkeeseen luettavasta kolmannelle tehdystä suorituksesta olisi kyse esimerkiksi silloin, kun luovutuksen kohteena olevaa yritystä on rahoittanut luovuttajan kanssa samaan konserniin kuuluva rahoitusyhtiö, ja luovutussensaaja maksaa kohdeyhtiön velan rahoitusyhtiölle.

Kohdeyhtiöllä pankille olevan lainan maksua koskevan suoritusvelvoitteen ei ole katsottava tulevan myyjän hyväksi pelkästään sillä perusteella, että myyjä on taannut lainan. Jos kohdeyhtiö on vakavarainen ja tulisi suoriutumaan lainasta ilman takausvastuun toteutumista, lainan suorituksen ei ole katsottava tulevan myyjän hyväksi.

Kiinteistösijoituskohteita tai liikeyrityksiä koskevissa monimutkaisissa yrityskauppatilanteissa kauppasopimukseen saatetaan sisällyttää sopimusehtoja, joilla ei ole taloudellista kytkeä luovuttajaan, vaan joilla on tar-

koitus järjestellä luovutussensaajan ja kolmansien tahojen keskinäisiä suhteita ja jotka on otettu sopimusehdoksi sen johdosta, että omistajanvaihdoksella on tosiasiallisia vaikutuksia näiden kolmansien tahojen asemaan. Esimerkkinä tällaisesta tapauksesta voidaan mainita tilanne, jossa luovutuksen kohteena olevaa yritystä on rahoittanut ulkopuolinen rahoituslaitos, jolla ei ole taloudellisia yhteyksiä luovuttajaan, mutta jonka vaatimuksista luovutussopimukseen otetaan luovutussensaajaan kohdistuvia vaatimuksia sen johdosta, että rahoituslaitos epäilee luovutussensaajan vakavaraisuutta, joka voi heijastua kohdeyrityksen maksukykyyn.

Se, että luovuttajan ja luovutussensaajan välisen sopimuksen ehtoihin sisältyy ostajan suoritus tai suoritusvelvoite kolmannelle, ei siten lähtökohtaisesti ole indisio siitä, että se olisi katsottava vastikkeeksi, josta vero on suoritettava. Koska jo sopimusvapauden periaatteesta johtuu, että on mahdotonta tyhjentävästi luetella käytännön sopimustilanteissa esiin tulevia suoritusvelvoitteita, joita on tai ei ole pidettävä vastikkeeksi luettavana luovutussensaajan hyväksi tulevana suorituksena, epävarmuustilanteessa voisi olla aiheellista, että tällaisesta suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta sovitaan erikseen suoraan luovutussensaajan ja kolmannen osapuolen välisin sopimuksin. On toisaalta huomattava, että jos luovutuksen ehtona tosiasiaa olevasta luovuttajan hyväksi tulevasta suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta laaditaan eri asiakirja verosta välttymisen tarkoituksessa, sovellettavaksi voi tulla varainsiirtoverolain veron kiertämistä koskeva säännös.

Huoneisto-osakkeiden kaupan yhteydessä vastikkeeseen luettavasta suoritusvelvoitteesta olisi kysymys esimerkiksi silloin, kun ostaja perustajaurakoitsijan tai rakennuttajan kanssa tekemässä luovutussopimuksessa ottaa vastattavakseen rakennusrahastosuorituksen suorittamisesta, mikä edellä kuvatun mukaisesti ennen oikeuskäytännön muuttumista aiemmin vakiintuneesti luettiin veron perusteeseen, jos suoritusvelvoite on ollut luovutussopimuksen ehtona. Suoritus tulee välittömästi asunto-osakeyhtiön hyväksi, mutta välillisesti luovuttajan hyväksi.

Esimerkkinä luovutussopimuksen ehtona olevasta suoritusvelvoitteesta, jota ei ole luet-

tava vastikkeeseen, voidaan mainita huoneisto-osakkeiden kauppakirjoihin usein sisältyvä maininta siitä, että ostaja vastaa myöhempien yhtiövastikkeiden suorittamisesta. Suoritusvelvoite ei tule myyjän hyväksi, koska tämä ei omistusoikeuden siirtymisen jälkeen enää olisikaan velvollinen suorittamaan yhtiövastiketta.

Myöskään esimerkiksi tilanteessa, jossa perustajaurakoitsija on tehnyt asunto-osakeyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön kanssa urakkasopimuksen ja myy yhtiön osakekannan kolmannelle sopimuksella, johon sisältyy maininta urakkasopimuksesta kohdeyhtiölle aiheutuvasta velvoitteista, suoritusvelvoitetta ei ole pidettävä vastikkeena. Urakkasopimukseen, kuten sellaiseen rinnastettavien hankintasopimukseen yleisemmin, sisältyy toisen osapuolen vastasuoritus.

Korotetun verokannan piiriin kuuluvan kiinteistöyhtiön määrittely

Korotettua 2,0 prosentin verokantaa sovellettaisiin ehdotetun 20 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan ensinnäkin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden samoin kuin asunto-osuuskunnan osuuksien omistajanvaihdoksiin.

Kuten aiemmin on todettu, laissa ei ole määritelty asunto-osakeyhtiötä eikä keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Siihen ei olisi tässäkin yhteydessä välttämätöntä tarvetta, koska niihin sovellettaisiin ehdotettuja säännöksiä kaikissa suhteissa samalla tavoin kuin muihinkin kiinteistöosakeyhtiöihin. Säännösten soveltamisalan hahmottamisen helpottamiseksi on kuitenkin perusteltua, että nämä yhtiöt luettelaisiin erikseen 3 momentin eri kohdissa. Tämän vuoksi, ja erityisesti uuden termin, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johdosta 20 §:n 6 momentiksi ehdotetaan otettavaksi tarkentava säännös, jonka mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä ja keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä,

jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.

Tarkennukset eivät vaikuta ehdotettujen säännösten soveltamisalaan, koska asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt täyttäisivät joka tapauksessa ehdotetun 20 §:n 3 momentin 2 kohtaan sisältyvän muun kiinteistöosakeyhtiön tunnusmerkit.

Sekä verokantaa että jäljempänä esitettyjä yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevia muutoksia sovellettaisiin 20 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaisesti myös muiden kiinteistöyhtiöiden omistajanvaihdoksiin.

Verotuksen neutraalisuuden ja tuottotavoitteen saavuttaminen edellyttävät laajaa veropohjaa. Sääntelyn rajoittaminen vain asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin mahdollistaisi lisäksi monissa tilanteissa säännösten helpon kierrettävyyden, koska asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö voidaan muuttaa ei-keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Tällä muodolliselle seikalle ei näin ollen ole perusteltua antaa ratkaisevaa merkitystä varainsiirtoverotuksessa.

Muutoksen ulottaminen ei-keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin tuo säännösten soveltamisen piiriin esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavien konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallitsevat yhtiöt samoin kuin kiinteistösiirtusyhtiöt, joiden liiketoiminnallisia tarpeita toiminnan harjoittaminen keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa ei palvele.

Kiinteistöyhtiöinä, jotka asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden lisäksi kuuluisivat ehdotetun sääntelyn piiriin, pidettäisiin ehdotetun 20 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan osakeyhtiötä, jonka tosiasiallinen toiminta muodostuu pääasiassa kiinteän omaisuuden omistamisesta tai hallinnasta. Kiinteän omaisuuden hallinnalla tarkoitetaan vuokraoikeuden perusteella hallittua kiinteää omaisuutta, käytännössä maapohjaa.

Määritelmä ei edellyttäisi, että toiminta muodostuu yksinomaan kiinteän omaisuuden omistamisesta ja hallinnasta. Liiketoimintaa harjoittava yhtiö ei kuitenkaan tulisi käsitteen piiriin pelkästään sillä perusteella, että sillä on toiminnan laajuuteen nähden merkittävääkin kiinteistönomistusta. Jos liiketoiminta on vähäistä suhteessa kiinteistöjen arvoon, ti-

lannetta olisi arvioitava toisin. Yhtiö ei vapautuisi kiinteistöyhtiö-statuksestaan esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiö omistamiensa kiinteistöjen isännöinnin lisäksi tarjoaa samoja palveluja vähäisessä määrin muille yrityksille. Myös varsinaisen liiketoiminnan vähenemisen tai lopettamisen seurauksena liiketoimintaa harjoittava yhtiö voi muodostua säännöksessä tarkoitetuksi kiinteistöyhtiöksi, jos sen toiminta supistuu yhtiön liiketoiminnan käytössä olleiden käyttöomaisuuskiinteistöjen tai esimerkiksi rakennusliikkeen tapauksessa vaihto-omaisuuteen luettavien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden omistamiseen ja vuokraukseen.

Ehdotettu muun kiinteistöosakeyhtiön määritelmä vastaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verovapautta koskevaan 6 b §:ään sisältyvän kiinteistöosakeyhtiön määritelmää, joita koskevat luovutukset on rajattu verovapauden ulkopuolelle. Ehdotetun varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentin 2 kohdan tulkinnassa voidaan siten hyödyntää myös mainitun 6 b §:n soveltamisessa muodostunutta ja muodostuvaa oikeus- ja soveltamiskäytäntöä.

Arvioitaessa sitä, milloin kiinteistöjä omistava liiketoimintaa harjoittanut yhtiö sen varsinaisen liiketoiminnan päätyttyä muuttuu kiinteistöyhtiöksi, ei kuitenkaan voida sellaisenaan tukeutua tuloverotuksessa noudatettaviin tulkintoihin. Tuloverotuksessa asia liittyy rajanvetoon sen suhteen, sovelletaanko yhtiöön elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia vaiko tuloverolakia, jota kiinteistöyhtiöihin yleensä sovelletaan. Sovelletavan lain valinnalla on monissa suhteissa vaikutusta yhtiön verotukseen. Kiinteistöjä omistavan yhtiön varsinaisen liiketoiminnan päättyminen ei lähtökohtaisesti heti johda siihen, että sen verotus olisi toimitettava tuloverolain mukaan, vaan oikeus- ja verotuskäytännössä tilannetta tarkastellaan pidemmällä aikajänteellä yhtiön näkökulmasta. Varainsiirtoverotuksessa taas asiaa on arvioitava sen perusteella, mikä on luovutuksen kohteena luovutushetkellä verovelvollisena olevan ostajan näkökulmasta. Tähän ei lähtökohtaisesti tulisi vaikuttaa sen, minkälaista toimintaa kohdeyhtiössä on menneisyydessä harjoitettu.

Säännöksiä sovellettaisiin 20 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan edelleen sellaiseen osakeyhtiöön, jonka tosiasiallinen toiminta pääasiallisesti käsittää 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai niiden ja Suomessa olevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Säännöksellä estettäisiin veron välttäminen holding-yhtiörakenteita käyttämällä.

Yhtiölainan käsittely asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa

Edellä esitetty veron perustetta koskeva 20 §:n 1 momentin muutosehdotus koskisi muun ohessa tilannetta, jossa luovutuksen saaja ottaa vastattavakseen myyjän velan tai muun velan siten, että sen vastattavaksi ottaminen tulee myyjän hyväksi, ja sitoumus perustuu luovutussopimuksen nimenomaiseen ehtoon.

Kiinteistöosakkeiden kohdalla ehdotusten lähtökohta on lukea yhtiölaina osaksi vastiketta tätä laajemmin siten, että osakkeista maksettuun vastikkeeseen, josta vero lasketaan, luettaisiin myös sellainen luovutettaviin osakkeisiin kohdistuva yhtiön velka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, vaikka luovutussopimuksessa ei olisi asiasta nimenomaista sopimusehtoa, mitä 20 §:n 1 momentin soveltaminen edellyttää.

Yhtiölainan lukemisesta veron perusteeseen säädettäisiin 20 §:n 3 momentissa. Vastikkeeseen luettaisiin osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen perusteella, tai jonka osakas on luovutuksen yhteydessä maksanut.

Asunto-osakkeiden kohdalla tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vero laskettaisiin niin sanotusta velattomasta hinnasta.

Taloudelliselta kannalta tilanne vastaa menettelyä, jossa ostaja ottaa vastattavakseen myyjän velan, joka aiemmin todetun mukaisesti on vakiintuneesti katsottu veron perusteeseen luettavan vastikkeen suorittamiseksi.

Asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan vastuu yh-

tiön veloista perustuu tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen.

Huomioon otettaisiin ne velat, jotka kohdistuvat ostettuihin osakkeisiin ja jotka ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, ei sen sijaan muita yhtiön taseessa olevia velkoja tai muita vieraan pääoman eriä. Huomioon ei otettaisi niitä yhtiön velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksaman pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei siten voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Näitä ovat esimerkiksi yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen ottamat lainat.

Huoneisto-osakkeiden kaupan yhteydessä osakkeisiin kohdistuva velkaosuus on helposti selvitettävissä isännöitsijän antamalla isännöitsijätodistuksella. Myyjällä ja myyntitoimeksiannon saaneella välitysliikkeellä on oikeus saada isännöitsijätodistus. Todistuksen tietosisällöstä on säädetty osakehuoneistojen pinta-alan mittauserusteista ja isännöitsijätodistuksesta annetussa asetuksessa (365/2010). Asetuksen 4 §:n 11 kohdan mukaan isännöitsijätodistukseen on merkittävä osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa. Asetuksen mukaan isännöitsijätodistuksesta tulee siten ilmetä kaikki yhtiön ottamat lainat, mutta todistuksesta voidaan todeta vain niiden yhtiön ottamien lainojen kohdistuminen osakkeisiin, jotka osakkaalla on oikeus maksaa pois.

Esimerkiksi peruskorjauksen rahoittamiseksi otettua lainaa ei yleensä voida heti kohdistaa osakkeille, vaan vasta sen jälkeen, kun lopullisen lainarahoituksen tarve on selvittynyt peruskorjauksen valmistuttua. Näissä tilanteissa yhtiölainaosuus olisi luettava vastikkeeseen, jos verovelvollisuuden syntyhetken eli luovutussopimuksen tekemiseen mennessä yhtiökokous tai yhtiön hallitus on määritellyt osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden, jonka osakas voi maksaa osuutenaan yhtiölle kerralla tai erissä lainaosuutena tai kuukausittain rahoitusvastikkeena. Vas-

taavasti muissa tilanteissa, joissa osakas on oikeutettu tai velvollinen maksamaan yhtiölainaosuuden yhtiölle, tilannetta olisi arvioitava luovutussopimuksen tekohetken mukaan.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa vero laskettaisiin käytännössä siten kauppahinnasta lisättynä sillä velkaosuudella, joka isännöitsijätodistuksen mukaan kohdistuu osakkeisiin kaupantekohetkellä ja joka osakkaalla on isännöitsijätodistuksen mukaan oikeus maksaa yhtiölle.

Ratkaisevaa olisi, että osakkaalle on kaupantekopäivään mennessä yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksellä syntynyt oikeus maksaa osakkeisiin silloin kohdistuva lainaosuus pois tai vaihtoehtoisesti velvoite sen suorittamiseen myöhemmin rahoitusvastikkeen maksamisen muodossa. Merkitystä ei kuitenkaan olisi sillä, koittaako yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksellä määrätty takaisinmaksupäivä, joita voi olla esimerkiksi yksi tai kaksi vuodessa, vasta myöhemmin. On verrattain harvinaista, että takaisinmaksupäivä olisi sama kuin kaupantekopäivä.

Ehdotus turvaa sen, että myös sellaisen taloyhtiön hallitukselle, jolla ei ole ulkopuolista isännöitsijää, ja jossa on lähinnä maallikkokajäseniä, ei olisi epäselvyyttä, mitkä lainat luetaan mukaan. Hallituksen pitää tietää, onko se tai yhtiökokous antanut konkreettisen poismaksuoikeuden. Tuolloin on myös täytynyt tulla selväksi, mitä lainoja poismaksuoikeus koskee.

Veron määrä ei siten määräytyisi esimerkiksi peruskorjauksen kustannusarvion perusteella.

Monesti korjaushankkeen aikana rahoitusta hoidetaan luotollisen tilin kautta. Tällöinkin veron perusteena olevaan vastikkeeseen olisi luettava luovutussopimuksen tekohetkellä oleva, kaupan kohteena oleviin osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölaina, jos osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa se edellä esitetyn mukaisesti pois, eikä esimerkiksi tililuoton enimmäismäärä.

Poikkeuksen edellä sanotusta muodostaisivat rakentamisaikaiset lainat. Osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista luettaisiin vastikkeeseen, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvoitteesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty. Yhtiö-

kokouksen tai hallituksen päätös poismaksuoikeudesta tai -velvoitteesta ei ole tarpeen sen määrittämiseksi, mitkä lainat otetaan luukuun.

Yhtiölainaa koskevilla muutoksilla ei olisi vaikutusta vuokrahuoneiston omistajan tuloverotukseen. Jos osakkaiden remonttikulujen kattamiseksi maksamat suoritukset käsitellään yhtiön kirjanpidossa tulona, vuokranantaja voi vähentää suoritukset vuokratulostaan. Jos taloyhtiö sen sijaan rahastoi varat, kyse on osakkaan pääomansijoituksesta, joka osana huoneiston hankintamenoa vähennetään sen luovutushinnasta veronalaista myyntivoittoa laskettaessa. Ehdotukset eivät tuo muutoksia näihin periaatteisiin.

Verovastuu virheellisen isännöitsijätodistuksen perusteella

Isännöitsijätodistuksen tietosisällön oikeellisuus ja kattavuus on olennaista asunto-osakkeiden kaupassa. Yhtiölainaosuuden lukeminen varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen korostaa isännöitsijätodistuksen merkitystä vielä nykyisestä. Jotta suoritettavan veron määrä voitaisiin esityksen tavoitteiden mukaisesti selvittää kauppa- ja isännöitsijätodistuksen perusteella, sen antajan tulisi tarvittaessa tarkentaa todistuksella ilmoitettavista yhtiön lainoista myös ne seikat, joista edellä esitetyn mukaisesti riippuu se, onko lainaisuus luettava vastikkeeseen vai ei.

Jos myyjä on ennen kauppaa antanut ostajalle virheellisen tiedon yhtiölainaosuudesta, kaupan kohteessa on virhe ja ostaja voi olla asuntokauppalaan mukaan oikeutettu hinnanalennukseen.

Asuntokauppalaan 7 luvun 1 §:ssä säädetään myyjän takautumisoikeudesta asuntoyhteisön edustajan, kuten isännöitsijän, antamien tietojen perusteella. Lainkohdan mukaan, jos asunnon myyjä on joutunut virhevastuuseen sellaisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijätodistukseen tai joka muuten on peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeita tai osuuksia kauppa koskee, myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus kyseiseltä yhteisöltä tai henkilöltä, jolle tämä osoita, ettei todistusta tai tietoa annettaessa

ole menetelty huolimattomasti. Lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 14/1994 vp) perustelujen mukaan myyjä voi vaatia korvausta myös isännöitsijältä tai muulta vahingon aiheuttaneelta yhteisön edustajalta itseltään, esimerkiksi isännöitsijän tehtäviä hoitavalta erilliseltä isännöitsijäyhtiöltä.

Kun varainsiirtoveron perusteeseen luetaan yhtiölaina, isännöitsijätodistuksella ostajan vahingoksi liian pienenä ilmoitettu yhtiölaina merkitsee käytännössä samalla, että myös varainsiirtovero tulee suoritetuksi liian pienestä määrästä.

Luovutuksensaajan ohella vastuussa veron oikeamääräisestä maksamisesta on varainsiirtoverolain 21 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaisesti kaupan välittänyt kiinteistönvälittäjä sekä 24 §:n 2 momentin mukaisesti asunto-osakeyhtiö, jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritusta tai peritystä verosta ei ole esitetty.

Huoneisto-osakkeiden luovutuksissa on hyvin harvoin jouduttu jälkikäteiseen maksuunpanoon silloin, kun kaupassa on käytetty välittäjää. Vastuusaantely näyttäisi siten toimineen varsin hyvin. Käytännössä maksuunpano on kohdistettu välittäjään lähinnä silloin, kun veron suorittaminen on kokonaan laiminlyöty.

Maksuunpanot on pyritty kohdentamaan siihen verosta vastuussa olevaan, josta veron suorittamatta jättäminen lähinnä johtuu. Menettely on tarkoituksenmukainen, ja sille on löydettävissä tukea myös varainsiirtoverolain perusteluissa (HE 121/1996 vp), joissa on ensiasunnon luovutuksen verovapauden yhteydessä korostettu sitä, että välittäjän sijasta maksuunpano tulisi kohdistaa ostajaan, jos veron maksamatta jääminen johtuu siitä, että ostaja on antanut vääriä tietoja verovapauden edellytysten täyttymisestä.

Periaatetta olisi noudatettava myös tilanteissa, joissa veronmaksun osittainen laiminlyönti johtuu isännöitsijätodistuksessa olevasta yhtiövelkasta koskevasta virheellisestä tiedosta. Maksuunpano olisi kohdistettava hyvässä uskossa toimineen ostajan ja välittäjän sijasta asunto-osakeyhtiöön, jonka edustajana toimivan isännöitsijän virheestä veron maksun laiminlyönti johtuu. Siviilioikeudellinen sääntely johtaa kuitenkin siihen, että

viime kädessä maksuunpanosta aiheutuvan taloudellisen rasituksen kantaisi käytännössä isännöitsijä, jonka laiminlyönnistä on kyse. Lain verovastuuta koskeviin säännöksiin ei ehdoteta muutoksia.

Yhtiölainan käsittely muissa kiinteistöosakeyhtiöissä

Yhtiöllä olevan lainan kohdistaminen osakkaille ja osakkaan mahdollisuus maksaa osakkeita rasittava yhtiölainaosuus pois on edellä todetun mukaisesti asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä erityispiirre, jollaista ei näyttäisi esiintyvän muissa kiinteistöosakeyhtiöissä. Siten on ajateltavissa, että ehdotettu yhtiölainoja koskeva sääntely rajoitettaisiinkin koskemaan vain näitä yhtiömuotoja. Tällaisella ratkaisulla ei ehkä olisi myöskään vaikutusta muutoksille asetettujen verotototavoitteiden kannalta, etenkin jos ajatellaan staattiseen tarkasteluun perustuvaa tuottoarviota.

Erilaisten pelisääntöjen soveltaminen muihin kiinteistöosakkeisiin saattaisi kuitenkin johtaa niiden kohdalla uudentyypisiin, erilaisen verokohtelun hyödyntämiseen perustuviin rahoitusjärjestelyihin, joissa yhtiön velkoja keinoitekoisesti kohdistetaan osakkeisiin. Järjestelyllä voitaisiin pyrkiä 20 §:n 1 momenttiin ehdotetun säännöksen kiertämiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiölainaa koskevaa sääntelyä sovellettaisiin myös muiden kiinteistöosakkeiden luovutuksissa. Erityisesti näitä tilanteita silmällä pitäen 20 §:ään ehdotetun 4 momentin mukaan vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus maksaa yhtiölle muun sopimuksen tai sitoumuksen kuin yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai hallituksen päätöksen perusteella. Maksuvelvollisuuteen rinnastettaisiin se, että yhtiölaina on tosiasiaassa suoritettu luovutuksen yhteydessä.

Jos muissa kuin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä poikkeuksellisesti olisikin käytössä tuollaisia sopimusjärjestelyjä, sama verokohtelu kuin asunto-osakkeita luovutettaessa on täysin perusteltu. Näissä tilanteissa saattaa esiintyä tulkintaongelmia, koska taululta puuttuu asunto-osakeyhtiölain ja asun-

tokauppalain kaltainen, menettelytapoja yhtenäistävä sääntely. Kyse olisi kuitenkin vuositasolla todennäköisesti yksittäistapauksista. Jos epä tietoisuutta verokohtelusta syntyy, osapuolten käytettävissä on ennakkoratkaisumenettely.

Yhtiölainan käsittely pääomansijoituksena tai varojen jakona tapahtuvassa luovutuksessa

Edellä esitetyn mukaisesti veron laskenta-perusteena käytetään 20 §:n 2 momentin mukaan kauppahinnan sijasta luovutetun omaisuuden käypää arvoa silloin, kun luovutus tapahtuu lain 4 §:n 4 momentissa tarkoitettuna pääomansijoituksena tai varojen jakona. Johdonmukaisuussyistä ehdotetaan, että myös näissä tilanteissa noudatettaisiin yhtiölainan käsittelyä koskevia 20 §:n 4 momentin säännöksiä, kun pääomansijoituksen tai varojen jakojen kohteena on 20 §:n 3 momentissa tarkoitettuja osakkeita.

Lain 20 §:n 2 momenttiin lisättäisiin säännös, jonka nojalla mainituissa tilanteissa veron perusteeseen luetaan luovutettujen osakkeiden käyvän arvon lisäksi osakkeisiin kohdistuva 4 momentissa tarkoitettu yhtiölainaosuus.

Kiinteistöosakkeiden myynti rakentamisvaiheen aikana

Edellä kuvattu sääntely ei sellaisenaan sovellu uustuotantoon, kun perustajaosakas myy osakkeita rakentamisvaiheen aikana tai sitä aiemmin. Uusia osakehuoneistoja markkinoidaan yleisesti rakentamisen varsin aikaisessakin vaiheessa ja kauppasopimuksen tekemisen aikana rakentamisen rahoittamiseksi otettavista lainoista on saatettu nostaa vasta vähäinen osa. Rakentamisaikana asunto-osakeyhtiö säilyy tyypillisesti rakennuttajan hallinnassa kunnes rakennuskohde on valmistunut ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa eli niin sanotussa hallinnonluovutuskokouksessa yhtiön hallitukseen valitaan ostajien edustajat.

Velkaosuutta ei muun ohessa edellä mainituista syistä voida ottaa huomioon kauppasopimuksen tekohetken ajankohdan mukaan. On myös huomattava, että uuden asunnon

kaupat ovat erityisasemassa myös varainsiirtoverotuksessa, jossa kahden kuukauden maksuaika lasketaan omistusoikeuden siirtymisestä eikä luovutussopimuksen tekemisestä, mikä muutoin on pääsääntö.

Ehdotetun 20 §:n 5 momentin mukaan, kun yhtiön osakkeita myydään rakentamisvaiheen aikana, vastikkeeseen luettaisiin luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja se on hyväksytty käyttönotettavaksi, mikä vastaa käytännössä osakkeiden omistusoikeuden siirtohetkeä.

Muissa kuin perustajaurakoitsijalta kuluttajille tapahtuvissa huoneisto-osakkeiden kauppoissa osapuolet voivat sopia siitä, että omistusoikeus siirtyy jo ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa. Tällöin otettaisiin huomioon ne velat, jotka yhtiöllä on omistusoikeuden siirtymishetkellä.

Vastikkeeseen luettaisiin myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksen saaja on maksanut siihen mennessä, kun omistusoikeus on siirtynyt tai rakennus valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Arvioitaessa sitä, mikä osa yhtiön veloista kohdistuu luovutettuihin osakkeisiin, olisi lähtökohtaisesti tukeuduttava yhtiöjärjestyksen määräyksiin pääoma- tai rahoitusvastikkeen perusteesta tai, jos siitä ei ole määräyksiä, hoitovastikkeen perusteesta.

Kaikki yhtiön velat otettaisiin huomioon laskettaessa yhtiön osakkeisiin kohdistuvaa osuutta yhtiön veloista, koska rakentamiskäiset velat lähtökohtaisesti johtuvat kokonaan maapohjan hankkimisesta ja rakentamisesta. Hoitolainan luonteisia yhtiölainoja, joita vanhojen asuntojen kaupassa ei luettaisi vastikkeeseen, ei näissä tilanteissa juuri esiinny.

Säännös kuitenkin mahdollistaa sen, että yhtiön lainat voivat kohdistua eri osakelajeille eri tavoin. Esimerkiksi jos autopaikka-osakkeet on yhtiöjärjestyksessä vapautettu kokonaan tietyistä lainoista, nämä lainat eivät säännöksessä tarkoitettulla tavalla kohdistu autopaikka-osakkeille, eikä niitä siten ole otettava huomioon autopaikka-osakkeista suoritettavaa veroa laskettaessa.

Rakentamisvaiheen aikana tapahtuvaa luovutusta koskevaa säännöstä sovellettaisiin myös muiden kuin keskinäisten kiinteistö-

osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä vastikeperusteista, mikä on tilanne ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tapauksessa, velat olisi viime kädessä kohdennettava luovutettujen osakkeiden lukumäärän suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin.

Ehdotus antaa aiheen tarkistaa myös veron suorittamisajankohtaa koskevaa 21 §:ää Sen 2 momentin mukaan vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä muun ohessa silloin, kun perustajaurakoija rakentamisvaiheessa myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa. Säännöstä täydennettäisiin siten, että sitä sovellettaisiin myös 20 §:n 5 momentissa tarkoitettuihin luovutuksiin.

Yleensä rakennusvaiheen aikana toteutuissa huoneisto-osakkeiden kauppoissa myyjänä on perustajaosakas. Asunto-osakkeen ostaja voi kuitenkin jo ennen rakennuksen valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä luovuttaa sopimukseen perustuvat oikeutensa edelleen toiselle. Oikeuskäytännön mukaan vero on suoritettava myös tästä luovutuksesta. Ehdotettua säännöstä yhtiön velkojen huomioon ottamisesta ei tällöin voida soveltaa ensimmäiseen luovutukseen, koska säännöksen mukaan velat otettaisiin huomioon omistusoikeuden siirtymishetken tai rakennuksen valmistumisajankohdan mukaisina, jotka ajankohdat seuraavat vasta myöhemmin. Näissä tilanteissa vero ensimmäisestä luovutuksesta olisi laskettava 20 §:n 1 momentin pääsäännön mukaisesti vastikkeesta, johon ei lueta yhtiölainaosuutta. Sama koskisi mahdollisia myöhempiä luovutuksia, jotka tapahtuvat ennen omistusoikeuden siirtymistä. Vero olisi maksettava kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta. Maksuajasta näissä tilanteissa säädettäisiin 21 §:n 2 momentin jälkimmäisessä virkkeessä.

Kiinteistösijoituksia hallinnoivan holding-yhtiön osakkeiden luovutus ulkomaalaiselle

Lain 16 §:n 3 momenttiin sisältyvä säännös, jolla lain kansainvälinen soveltamisala on laajennettu koskemaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutuksia riippumatta siitä, onko osapuolena Suomessa

yleisesti verovelvollinen tai Suomessa oleva ulkomaisen rahoituslaitoksen sivuliike tai konttori, ei koske välillisiä asetelmia, jossa luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omistavan yhtiön osakkeet.

Kiinteistösijoituksia hallinnoivan, ehdotetun 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun holding-yhtiön osakkeet on johdonmukaista asettaa myös nyt puheena olevassa suhteessa samaan asemaan kuin asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Tämän vuoksi 16 §:n 3 momenttia muutettaisiin siten, vero on suoritettava edellä mainitun holding-yhtiön osakkeiden luovutuksesta niin kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön luovutuksesta.

Suoritettavan veron määrään ei vaikuttaisi holding-yhtiön omistamien asunto- tai kiinteistöosakkeisiin mahdollisesti kohdistuvat yhtiölainat. Holding-yhtiön osakkeiden luovutuksessa vastikkeeseen voitaisiin lukea vain holding-yhtiön osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina, jos 20 §:n 4 momentin soveltamisedellytykset poikkeuksellisesti täyttyisivät. Tällaisiin järjestelyihin ei kuitenkaan voida nähdä olevan liiketaloudellisia perusteita, eikä niitä käytännössä todennäköisesti esiintyisi. Jos ostaja sen sijaan kauppakirjan ehtojen mukaisesti maksaa kohdeyhtiön velan tai osan siitä tai ostaja ottaa velasta vastattavakseen, luetaan suoritus/suoritusvelvoite ehdotetun 20 §:n 1 momentin pääsäännön mukaan veron perusteseen.

Ulkomaiset holdingyhtiöt

Koska lain 18 §:n mukaan lakia ei sovelleta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutukseen, 20 §:n 3 momentin 3 kohdan säännös koskisi vain kotimaisia holding-yhtiörakenteita.

Ulkomaisten holding-yhtiörakenteiden käyttö ulkomailta Suomeen kohdistuvassa kiinteistösijoittamisessa on tavanomaista. Ulkomaisia holdingyhtiöitä on kasvavassa määrin käytetty myös kotimaisten sijoittajien Suomeen kohdistuvissa kiinteistösijoituksissa. Taustalla on monesti verosuunnittelunäkökohtia, joihin lukeutuu myös mahdol-

lisuus välttää Suomen varainsiirtovero. Perustamalla holding-yhtiö sellaiseen valtioon, jossa ei ole käytössä kiinteistöarvopapereihin kohdistuvaa siirtoveroa, saavutetaan säästää transaktiokustannuksissa toteuttamalla Suomessa olevan kiinteän omaisuuden tai suomalaisten kiinteistöyhtiöiden luovutus ne omistavan ulkomaisen holding-yhtiön osakkeiden luovutuksen muodossa.

Samoin perustein kuin kotimaiseen holding-yhtiöön, ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin myös ulkomaiseen kiinteistösijoituksia hallitsevaan holding-yhtiöön. Asiasta otettaisiin säännös 20 §:n 3 momentin 4 kohta, jossa viitattaisiin 18 §:ään otettavaan uuteen 2 momenttiin.

Muutos merkitsee laajennusta varainsiirtoverolain kansainväliseen soveltamisalaan, minkä vuoksi ulkomaisen holding-yhtiön liikkeeseen laskeman arvopaperin kuulumisesta varainsiirtoverotuksen piiriin säädettäisiin ulkomaista arvopaperia koskevassa 18 §:ssä. Pykälään ehdotettavan 2 momentin mukaan veroa olisi pykälän 1 momentin pääsäännöstä poiketen suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksista, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraan tai välillistä omistamista tai hallintaa. Silmällä pitäen tilanteita, joissa ulkomaisella holding-yhtiöllä on kiinteistösijoituksia myös muualla kuin Suomessa, edellytyksenä olisi lisäksi, että yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Kiinteistövarallisuuden osuus yhtiön kokonaisvaroista olisi sama kuin tuloverolain 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettujen yhtiöiden kohdalla, joiden osakkeiden luovutuksesta saatua voittoa pidetään Suomesta saatuna tulona. Osuus kokonaisvaroista olisi laskettava käytäen varallisuuserien käyviä arvoja.

Verotusta ei ole kuitenkaan perusteltua ulottaa kaikkiin säännöksessä tarkoitettujen ulkomaisten holding-yhtiöiden omistajanvaihdoksiin. Ehdotus koskisi vain tilanteita, joissa ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa mainittu rahoitusalan laitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori.

Varainsiirtoverojen kaltaiset transaktioverot ovat puhtaasti kansallisia, eikä esimerkiksi niiden alueellisen soveltamisen osalta ole muotoutunut yleisesti tunnustettuja kansainvälisvero-oikeudellisia periaatteita. Transaktioveroja ei ole harmonisoitu EU-alueella eikä kansallisten varainsiirtoverojen kantamisesta mahdollisesti aiheutuva kaksinkertaista verotusta ole pyritty välttämään valtioiden välisin verosopimuksin.

Monissa maissa on yleisenä lähtökohtana, että veroa kannetaan siellä kotipaikan omaavan yhteisön liikkeeseen laskemien arvopapereiden luovutuksista. Toinen keskeinen tälle niin sanotulle liikkeeseenlaskuperiaatteelle vaihtoehtoinen periaate transaktioverojen alueellisen soveltamisalan määrittelyssä on niin sanottu etabloitumisperiaate, jonka mukaisesti veroa kannetaan, jos transaktion osapuoli on sijoittautunut asianomaisen valtion alueelle. Etabloitumisperiaatteen perustuu esimerkiksi Euroopan komission ehdottama finanssitransaktiovero.

Suomessa on käytössä näiden periaatteiden yhdistelmä tavalla, joka kaventaa veropohjaa niin siitä, mitä se olisi puhtaasti liikkeeseenlaskuperiaatteen perustuvassa verossa, kuin siitäkin, mikä se olisi puhtaasti etabloitumisperiaatteen perustuvassa verossa. Veroa kannetaan lähtökohtaisesti vain, jos kyse on suomalaisen yhtiön liikkeeseen laskemasta arvopaperista, ja vain, jos ainakin toinen osapuoli on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen rahoituslaitoksen Suomessa oleva sivukonttori. Poikkeuksen muodostavat aiemmin esitetyn mukaisesti kiinteistöarvopaperit.

Oikeudelliselta kannalta estettä nyt ehdotetulle varainsiirtoverolain kansainvälisen soveltamisalan laajennukselle ei ole. Ratkaisu turvaa kansallista veropohjaa välillisesti omistettujen kiinteistöjen luovutuksissa.

Suomalaisen avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön rinnastaminen Suomessa yleisesti verovelvolliseen

Lain 16 §:n 1 momentin mukaan veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuoli ei ole tuloverolain mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen tai säännöksessä

tarkoitettu ulkomaisen rahoituslaitoksen sivukonttori. Momenttia tarkistettaisiin tulkin- taongelmien välttämiseksi lisäämällä siihen säännös, jonka mukaan, mitä laissa säädetään yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaisen avoimeen yhtiöön ja kommandiittiyhtiöön.

Vaikka henkilöyhtiöt, eli avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö, ovat oikeushenkilöitä, tuloverotuksessa ne eivät ole erillisiä verovelvollisia, vaan niiden verotus tapahtuu yhtiömiesten tasolla. Henkilöyhtiöiden kotimaisuudella ei ole merkitystä yleisen tai rajoitetun verovelvollisuuden kannalta. Varainsiirtoverotuksessa taas merkitystä ei ole sillä, että henkilöyhtiöt eivät ole tuloverotuksessa erillisiä verovelvollisia. Tämän vuoksi on selvyuden vuoksi tarpeen, että 16 §:stä käy nimenomaisesti ilmi, että Suomessa yleisesti verovelvolliseen rinnastettaisiin suomalainen henkilöyhtiö.

Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiin liittyvät määräaikaisten varainsiirtovero- huojennukset

Voimassa olevien varainsiirtoverolain 43 a—43 c §:ien mukaisten verovapauksien soveltamisalaa ehdotetaan jatkettavaksi siten, että verovapaudet ovat voimassa vielä vuosi- na 2013—2016. Muutos perustuu Suomen Kuntaliiton aloitteeseen.

Veronhuojennusten soveltamisedellytyk- siin ei tehtäisi muutoksia 43 a ja 43 c §:n osalta.

Koska tarve lain 43 b §:n mukaisen, kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetun lain mukaisiin rakennejärjestelyihin liittyvän ve- ronhuojennuksen jatkamiseen koskee vain sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa, huojen- nus rajoitettaisiin koskemaan tuollaiseen käyttöön tulevia kiinteistöjä. Säännöksen viittausta kunta- ja palvelurakennemuutoksesta koskevaan lakiin muutettaisiin ottaen huomioon sen soveltamisajan päättyminen. Pykälää muutettaisiin lisäksi sen johdosta, että sosiaa- litoimen osalta toimintojen siirrot eivät pe- rustu toimeenpanosuunnitelmaan, minkä to- teuttamiseen liittyviin omistusjärjestelyihin veronhuojennus nykyisin on rajattu. Lisäksi tarkistettaisiin pykälän 3 momentin viimeistä

virkeittä siten, että siinä tarkoitettujen lausunnon antaisi sisäasiainministeriön sijasta valtiovarainministeriö, jolle kunta-asiat ovat siirtyneet.

Lain 43 a—43 c §:t koskevat pääosin kiinteistön tai kiinteistöosakkeen luovutusta osakeyhtiöön. Huojennuksen yhtenä edellytyksenä on näissä tilanteissa, että luovutus tapahtuu vastaanottavan yhtiön osaketta vastaan eli niin sanottuna apporttiluovutuksena. Huojennus on tarkoitettu koskemaan kiinteistövarallisuuden yhtiöittämistä, jolloin omistusmuoto muuttuu kiinteistön tai kiinteistöosakkeen välittömästä omistamisesta välilliseksi, toisen yhtiön kautta tapahtuvaksi omistamiseksi. Huojennus ei koske rahavastiketta vastaan tapahtuvaa kauppaa, koska tällöin ei ole kysymys omistusmuodon muuttumisesta, vaan omaisuuden realisoinnista. Huojennuksen soveltaminen kiinteistövarallisuuden realisointiin ei ole huojennussäännösten tavoitteiden enempää kuin kunnan veronmaksukykyisyydenkään näkökulmasta perusteita. On kuitenkin huomattava, että jos yhtiöittämisessä vastikkeena suoritetaan vastaanottavan yhtiön osakkeiden ohessa rahaa tai muuta vastiketta, varainsiirtoveroa on suoritettava vain tämän muun vastikkeen osalta.

Huojennusten soveltamisedellytykset säilyisivät nykyisinä myös luovutuksen kohteena olevien kiinteistöjen käyttötarkoituksen osalta lukuun ottamatta 43 b §:ssä tarkoitettua huojennusta, jonka soveltamisala rajattaisiin edellä esitetyn mukaisesti. Huojennusedellytykset on tältä osin pyritty muotoilemaan siten, että huojennus ei koske taloudellisen toiminnan käytössä olevia kohteita. Taustalla on verotuksen yleisten neutraliteettitavoitteiden ohella SEUT-sopimuksen valtiontukea koskevat artiklat, joissa tarkoitettua taloudellista toimintaa on esimerkiksi markkinaehtoinen asuntojen vuokraustoiminta. Tämän vuoksi lain 43 a §:n mukainen huojennus on pyritty rajaamaan siten, että se koskee vain sosiaalista, tuettua vuokra-asuntotoimintaa, mihin liittyy muun ohessa se, että tukeen liittyyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Vaikutukset verotuloihin

Veroasteen korotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden osalta on arvioitu verohallinnon ylläpitämään asunto-osakkeiden verotusarvolaskennan suorittavaan ASVA-järjestelmään sisältyvien osakehuoneistojen kauppätietojen perusteella. ASVA-järjestelmä kerää ja ylläpitää tietoja asunto-osakeyhtiöistä ja keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä niiden huoneistoista ja huoneistojen omistajista. Vuonna 2011 muiden kuin ensiasunnon verovapauden piiriin kuuluvien asunto-osakkeiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 9 942 miljoonaa euroa ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kauppahinta 488 miljoonaa euroa. Nykyisellä 1,6 prosentin verokannalla näistä osakeluovutuksista kertyisi veroa yhteensä 166,9 miljoonaa euroa. Verokannan korottaminen 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin eli 25 prosentilla lisäisi verokertymää laskennallisesti yhteensä vajaalla 42 miljoonalla eurolla.

Yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevan ehdotuksen vaikutuksia käytettyjen asuinhuoneistojen kauppajen osalta voidaan arvioida Verohallinnon ja Tilastokeskuksen tietojen perusteella, joita on käytettävissä ASVA-rekisteriin kuuluvien osakehuoneistojen vaihdannasta. Näiden tietojen mukaan vuonna 2011 tehdyissä muissa kuin ensiasunnon verovapauden piiriin kuuluvissa osakehuoneistokaupoissa yhtiölainaosuus oli 782 miljoonaa euroa, mistä 2,0 prosentin varainsiirtovero olisi 15,6 miljoonaa euroa. Tiedoista puuttuu kuitenkin melko kattavasti asuinhuoneistojen uustuotanto, ainakin siltä osin kuin kyse on perustajaosakkaan myynnistä ennen rakennuksenkohteen valmistamista.

Asunto-osakeyhtiöiden uustuotannon osalta yhtiölainoja koskevan ehdotuksen vaikutus on arvioitu vuotta 2011 koskevien Tilastokeskuksen tietojen perusteella. Tilastokeskus on saanut kauppätiedot 8 554:sta vuonna 2011 toteutuneesta kaupasta. Niissä yhteenlaskettu kauppahinta oli 1 031 miljoonaa euroa ja yhteenlaskettu velkaosuus 664 mil-

joonaa euroa. Aineistoon sisältyy vain osa vuonna 2011 toteutuneista kaupoista. Ympäristöministeriön arvion mukaan vuonna 2012 valmistuisi noin 12 000 osakehuoneistoa. Jos näissä velkaosuus olisi keskimäärin sama kuin Tilastokeskuksen aineistossa, vuonna 2012 uusien asuinhuoneistojen velkaosuus olisi yhteensä noin 950 miljoonaa euroa, mistä 2,0 prosentin verokannan mukaan laskettu vero olisi vajaat 19 miljoonaa euroa.

Muutosten vaikutus asunto-osakkeiden luovutuksissa olisi edellä esitetyn mukaisesti yhteensä 76 miljoonaa euroa.

Käytettävissä ei ole vastaavia tietoja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista maksetuista kauppahinnoista tai niistä kertyvän varainsiirtoveron määrästä. Muutosten voidaan olettaa lisäävän verokertymää joillakin miljoonilla euroilla. Yhtiölainan lisäämisellä veropohjaan olisi vaikutusta lähinnä vain uustuotannossa.

Luovutuksensaajan kolmannelle tekemän suorituksen ja luovutuksensaajan vastattavakseen ottaman suoritusvelvoitteen lisääminen veron perusteeseen 20 §:n 1 momentin mukaisesti lisäisi verokertymä eikeskinäisten kiinteistöyhtiöiden samoin kuin niin sanottujen liikesakkeiden luovutuksissa arviolta myös joillakin miljoonilla euroilla.

Jossain määrin verotuottoa lisäävä vaikutus olisi myös kotimaisia ja ulkomaisia holding-yhtiöitä koskevilla ehdotuksilla.

Kuntien kiinteistövarallisuuden yhtiöittämiseen liittyvien määräaikaisten verovapauksien vaikutuksesta veron kertymään ei ole käytettävissä arviota.

Kaikkiaan ehdotusten arvioidaan lisäävän varainsiirtoveron kertymää runsaalla 80 miljoonalla eurolla vuodessa. Veron suorittamisessa olevien viipeiden vuoksi lisäys ei kertyisi kokonaan vuoden 2013 aikana.

Ehdotusten voidaan myös olettaa jossain määrin aikaistavan vireillä olevia asunto- ja kiinteistöosakekauppoja ennen lain voimaantuloa, mikä lisäisi verokertymää vuoden 2012 aikana ja vähentäisi vuoden 2013 verokertymää.

Verokertymän lisäykseksi vuonna 2013 arvioidaan 80 miljoonaa euroa.

4.2 Vaikutukset asunto- ja kiinteistömarkkinoille

Verohallinnon ASVA-järjestelmän tietojen perusteella muutosten arvioidaan lisäävän vanhojen asuinhuoneistojen kaupoissa asunnon ostajan varainsiirtoverokustannusta keskimäärin noin kolmanneksella, mistä verokannan korotuksen osuus olisi noin 95 prosenttia. Vanhojen asuntojen kaupoissa yhtiölainaosuus oli käytettävissä olevien tietojen mukaan keskimäärin noin 6 prosenttia. Tapauskohtaisesti määrä voi olla huomattavasti suurempikin, esimerkiksi taloyhtiössä hiljattain toteutetusta putkiremontista johtuvien yhtiölainojen vuoksi.

Uustuotannossa asunnonostajan varainsiirtoverokustannus nousee yli kaksinkertaiseksi, jos yhtiölainaosuudeksi oletetaan 40 prosenttia.

Esityksen vaikutukset asuntomarkkinoilla ovat siten erilaiset vanhojen asuntojen kaupassa ja uustuotannossa.

Veroprosentin korotus lisää omistusasujien muuttokustannuksia ja vähentää siten kotitalouksien muuttoalttiutta. Sen seurauksena kotitaloudet asuvat aiempaa useammin heille sopimattomissa asunnoissa, jolloin asuntokanta on tehottomassa käytössä. Muutos voi myös heijastua työvoiman liikkuvuuteen. Määrällisiä arvioita vaikutuksesta on mahdoton esittää. Useissa esityksestä annetussa lausunnossa vaikutuksia on luonnehdittu merkittäviksi. On kuitenkin huomattava, että kun ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoverosta, muuttotilanteessa kotitalouden kannettavaksi tulee varainsiirtoveron lisäksi yleensä myös vanhan asunnon myynnistä aiheutuva välityspalkkio, jonka osuus myyntihinnasta voi olla esimerkiksi kymmenkertainen ehdotettuun 0,4 prosentin varainsiirtoveron korotukseen verrattuna. Kokonaisuutena arvioiden transaktiokustannusten nousua ei siten voida keskimäärin pitää erityisen merkittävänä. Varainsiirtoveron maksu rahoitetaan lisäksi tyypillisesti asuntolainalla, joten verosta aiheutuva taloudellinen rasitus jakautuu koko laina-ajalle. Asuntojen markkinahintojen kehityksellä ja korkotasolla on asunnonvaihtajille verokustannusta olennaisesti suurempi taloudellinen merkitys.

Valtion taloudellisen tutkimuslaitos VATT:n arvion mukaan veropohjan laajentaminen yhtiölainaan vaikuttaa asuntomarkkinoiden toimintaan veroprosentin korotusta vähemmän, koska veropohjan laajennus koskee pääasiassa uustuotantoa. VATT:n arvion mukaan varainsiirtoveron kiristyminen uustuotannon osalta ei oletettavasti aiheuta muuttoalttiuden vähenemistä, koska varainsiirtovero ei synnytä kannustetta hidastaa tai nopeuttaa tyhjiällä olevien uusien asuntojen käyttöönottoa. VATT arvioi veropohjan laajentamisen vähentävän maksuhalukkuutta uustuotannossa ja laskevan siten uustuotannon hintoja ja rakennusyhtiöiden voittoja, kuitenkin todennäköisesti väliaikaisesti. Veropohjan laajennus ja veroasteen korotus vähentävät rakennusinvestointien kannattavuutta ja voivat siksi vähentää rakentamista. VATT arvioi, että käytännössä vaikutus asuntotuotantoon jää pieneksi, koska rakentaminen on keskittynyt vetovoimaisille alueille, joilla asuntohinnat ylittävät rakennuskustannukset niin selvästi, että vain harva rakennusprojekti muuttuu kannattamattomaksi veron korotuksen takia.

Esityksen voidaan olettaa hillitsevän asuntojen nousevaa hintakehitystä.

Esityksestä annetuissa lausunnoissa on esitetty vaihtelevia näkemyksiä esityksen vaikutuksesta asuntomarkkinoihin. Monissa arvioissa, kuten ympäristöministeriön arviossa, veropohjan laajennuksen on katsottu voivan vaikuttaa asuntojen uustuotantoon ja rakennusalaan merkittävästikin.

Veropohjan laajentaminen vaikuttanee asuntomarkkinoita enemmän toimitilamarkkinoihin ja –rakentamiseen sekä kiinteistösijoittamiseen ainakin staattisessa tarkastelussa. Kiinteistösijoittamisessa velan käyttö on usein merkittävää, koska velkavivulla on mahdollista lisätä sijoituksen oman pääoman tuottoa. Transaktiokustannuksen lisääntyminen vaikuttaa kiinteistösijoitusten tuottoa alentavasti ja voi rakentamisen määrän lisäksi vaikuttaa sijoitusten uudelleenallokointiin vähentäen kiinteistösijoitusten osuutta institutionaalisten sijoittajien sijoitussalkuissa. Esityksestä saatujen lausuntojen perusteella on kuitenkin pääteltävissä, että liiketoimintamalleja ja rahoitusjärjestelyjä kehittämällä verotuksen kiristymisen kustannusvaikutusta

voidaan keventää. Määrällisiä vaikutuksia on näiltäkin osin vaikea ennakoida.

Muutokset aiheuttanevat jossain määrin asuntojen kysynnän kasvua ennen lain voimaantuloa.

4.3 Vaikutukset Verohallinnon toimintaan

Ehdotetuista muutoksista Verohallinnon kannalta merkittävin on veropohjan laajentaminen yhtiölainoihin. Arvioitaessa asiaa hallinnolliselta kannalta on keskeistä, että vanhojen huoneistojen kaupassa kaupantekotapahtuman pohjana on säännönmukaisesti muiden asiakirjojen ohella isännöitsijätodistus, josta voidaan todeta ne osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat, jotka osakkaalla on oikeus maksaa lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena.

Kauppakirjat laaditaan säännönmukaisesti nykyisinkin tältä pohjalta, joten veron perustetta koskevan sääntelyn muuttuminen ei voine aiheuttaa mainittavia tulkintaongelmia veron suorittamisessa. Isännöitsijätodistuksesta ilmenevän yhtiövelan muuttuminen kaupantekoaikana sen lyhentämisen myötä otetaan säännönmukaisesti tällöin huomioon varsinaista ostajan rahamääräistä kauppahintaa sovittaessa. On huomattava, että valtaosa kaupoista, arviolta 70—80 prosenttia, tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin, jolla on myös vastuu siitä, että vero suoritetaan oikeamääräisenä. Myyjän ja ostajan välisissä omatoimisissa kaupoissa ostajan on esitettävä varainsiirtoveroilmoituksen ohessa kauppakirja, jonka perusteella on valvottavissa veron suorittamisen oikeellisuus. Tarvittaessa Verohallinto voi tukeutua myös ASVA-rekisterin tietoihin, johon on kerätty tietoja myös huoneistojen ostohetken mukaisista yhtiölainoista. Ehdotetun muutoksen toteuttaminen ei siten tule käytännön tasolla edellyttämään verovelvollisilta tai kiinteistönvälittäjiltä mitään uusia selvityksiä, kuten isännöitsijätodistusta.

Kun kyse on liike- tai toimitilojen kaupasta, valvonta tapahtuu varainsiirtoveroilmoituksen ohella esitettävän kauppakirjan ja siitä ilmenevien ehtojen perusteella. Jos yhtiön osakkaiden kesken on sovittu yhtiölainan vastuun jakautumisesta myös osakkaille, on

luonnollista, että tällöin myös myyjän ja ostajan välisessä suhteessa sovitaan tämän vastuun siirtymisestä ostajalle. Verohallinnon valvonnallinen selvittelytarve kohdistuu siten edellä mainittuihin tilanteisiin. Kuten aiemmin on todettu, on kuitenkin poikkeuksellista, että tämän kaltaisia osakkeisiin kohdistuvia yhtiölainoja esiintyisi ei-keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jos ostaja sen sijaan kauppakirjan ehtojen mukaan maksaa kohdeyhtiön velan tai osan siitä tai ostaja ottaa velasta vastattavakseen, luetaan suoritus/suoritusvelvoite yleisen ehdotetun pääsäännön mukaan veron perusteeseen.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Esityksestä ovat antaneet lausuntonsa seuraavat viranomaiset ja järjestöt: AKAVA ry, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry, Finanssialan Keskusliitto FK, KHT-yhdistys ry, Keskuskauppakamari, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, oikeusministeriö, Perheyritysten Liitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Isännöintiliitto

ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Veroasiantuntijat SVA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Yrittäjät ry, Upseeriliitto ry, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Verohallinto ja ympäristöministeriö

Lausunnoissa esitetty on mahdollisuuksien mukaan otettu jatkovalmistelussa huomioon.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2013 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

7 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2013. Lain 43 a—43 c § olisivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2016.

Lakia sovellettaisiin lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen. Luovutussopimus katsotaan tehdyksi silloin, kun se on allekirjoitettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

1.

Laki**varainsiirtoverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan varainsiirtoverolain (931/1996) 16 §:n 1 ja 3 momentti, 20 §, 21 §:n 2 momentti sekä 43 a—43 c §, sellaisina kuin niistä ovat 16 §:n 1 momentti laissa 232/2004, 43 a § laissa 1064/2007, 43 b § laissa 171/2007 ja 43 c § laeissa 171/2007 ja 526/2010, sekä *lisätään* 18 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

16 §

Luovutus ulkomaalaiselle

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike. Mitä tässä laissa säädetään Suomessa yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaisen avoimeen yhtiöön ja kommandiittiyhtiöön.

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään. Sama koskee 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettun osakeyhtiön osakkeen luovutusta.

18 §

Ulkomainen arvopaperi

Vero on kuitenkin suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin

50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike.

20 §

Verokanta ja veron peruste

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeeseen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla tapahtuvasta luovutuksesta ja muusta saannosta vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Tällöin 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa veron perusteeseen luetaan lisäksi 4 momentissa tarkoitettu yhtiölaina.

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on

1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;

3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai

4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopa-
peri.

Edellä 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.

Kun 3 momentissa tarkoitettu luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin, vastikkeeseen luetaan 4 momentissa tarkoitettua yhtiölainaosuuden sijasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönotettavaksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle.

Asunto-osakeyhtiönä pidetään myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.

21 §

Veron suorittamisajankohta

Asuntokauppalain (843/94) 4 luvun 1 §:ssä ja edellä 20 §:n 5 momentissa tarkoitetuista luovutuksista vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Jos osakkeet luovutetaan edelleen ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt, vero edellisestä luovutuksesta on suoritettava kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta.

43 a §

Määräaikainen verovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyssä

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2013—2016 luovuttaa omistamansa vuokratolokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratalo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokratalo- tai asumisoikeustalokiinteistöstä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettua käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettua

20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetut muut asunnot kuin va-paaraohitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

43 b §

Määräaikainen verovapaus kuntien rakennepjärjestelyissä

Jos kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittava osakeyhtiö vuosina 2013—2016 luovuttaa vuosina 2007—2012 voimassa olleessa kunta- ja palvelurakennemuudistuksesta annetussa laissa (169/2007) tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseksi omistamansa kiinteistön, joka on pääasiallisesti ollut välittömästi sosiaalihuolto-, terveyden- ja sairaanhoito-, koulu-, nuoriso-, kirjasto-, kulttuuri-, liikunta- tai palo- ja pelastustoimen taikka kunnan tai kuntayhtymän yleishallinnon käytössä yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavalle osakeyhtiölle sosiaali- tai terveydenhuollon käyttöön ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan tai kuntayhtymän omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan, jos:

1) kiinteistöt ovat pääasiassa 1 momentissa tarkoitettussa käytössä; tai

2) osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä asianomaisten kuntien antama selvitys luovutuksen liittymisestä kunta- ja palvelurakennemuudistuksesta annetussa laissa tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseen sekä kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on lisäksi liitettävä kunnan tilintarkastajan lausunto. Verohallinto voi tarvittaessa pyytää valtiovarainministeriöltä lausunnon luovutuksen liittymisestä kunta- ja palvelurakennemuudistuksesta annetussa laissa tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseen.

Jos hakemus on tehty ja verovapaaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

43 c §

Määräaikainen verovapaus eräissä koulutuksen rakennepjärjestelyissä.

Verohallinto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta, jos:

1) kunta, kuntayhtymä tai yksityinen yhteisö tai säätiö vuosina 2013—2016 luovuttaa omistamansa kiinteistön ammattikorkeakoululaissa (351/2003) säädetyn toimiluvan ja ammatillisesta koulutuksesta annetussa laissa (630/1998) sekä ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa (631/1998) säädetyn järjestämisluvan mukaista toimintaa harjoittavalle yhdistykselle, säätiölle taikka yksityiselle osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan; tai

2) kunta tai kuntayhtymä luovuttaa 43 b §:ssä tarkoitettua koulutoimen käytössä olleen kiinteistön käytettäväksi tämän momentin 1 kohdan mukaisesti siinä tarkoitettulle saajalle.

Veron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutettua kiinteistöä käytetään pääasiassa toimintaan, johon vastaanottaja, sekä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa myös luovuttaja, on saanut valtioneuvostolta 1 momentissa tarkoitettua toimiluvan tai järjestämisluvan. Lisäksi edellytyksenä on, että

kiinteistössä järjestettävän toiminnan kustannukset voidaan lukea opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (635/1998) 19 ja 20 §:n mukaisesti valtionosuuden perusteena käytettäviin kustannuksiin tai että mainitun lain 19 §:n mukainen ammatillisen peruskoulutuksen järjestäjä käyttää kiinteistöä pääosin ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa tarkoitettuun ammatilliseen lisäkoulutukseen tai julkisesta työvoimapolvelusta annetussa laissa (1295/2002) tarkoitettuun työvoimapolliittiseen aikuiskoulutukseen.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan, kuntayhtymän, yksityisen yhteisön tai säätiön omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavalle yhtiölle, yhdistykselle tai säätiölle, jos kiinteistöt ovat pääasiassa 2 momentissa tarkoitettussa käytössä tai osakkeet oikeuttavat 2 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on liitettävä opetusministeriön lausunto verovapauden edellytysten täyttymisestä.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Palautettu tai suorittamatta jäänyt vero on suoritettava, jos kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus muuttuu ennen kuin viisi vuotta on kulunut luovutuksesta tai jos kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mainitun ajan kuluessa luovutetaan edelleen muulle kuin 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle taholle 2 momentissa tarkoitettuun käyttöön. Veroa ei ole kuitenkaan suoritettava käyttötarkoituksen muuttumisen perusteella silloin, kun omistajana on kunnan tai kuntayhtymän omistama osakeyhtiö ja kiinteistö tai huoneisto otetaan 43 b §:ssä tarkoitettuun käyttöön. Vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai siitä ajankohdasta, jona kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus on muuttunut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 43 a—43 c § ovat voimassa 31 päivään joulukuuta 2016.

Lakia sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen.

Helsingissä 4 päivänä lokakuuta 2012

Pääministerin sijainen, valtiovarainministeri

JUTTA URPILAINEN

Lainsäädäntöneuvos *Jukka Vanhanen*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

1.

Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan varainsiirtoverolain (931/1996) 16 §:n 1 ja 3 momentti, 20 §, 21 §:n 2 momentti sekä 43 a—43 c §, sellaisina kuin niistä ovat 16 §:n 1 momentti laissa 232/2004, 43 a § laissa 1064/2007, 43 b § laissa 171/2007 ja 43 c § laeissa 171/2007 ja 526/2010, sekä lisätään 18 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 §

16 §

Luovutus ulkomaalaiselle

Luovutus ulkomaalaiselle

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike.

Veroa ei ole suoritettava, jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole tuloverolain (1535/1992) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön Suomessa oleva sivuliike. *Mitä tässä laissa säädetään Suomessa yleisesti verovelvollisesta, sovelletaan myös suomalaiseen avoimeen yhtiöön ja kommandiittiyhtiöön.*

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään.

Vero on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta niin kuin muualla tässä laissa säädetään. *Sama koskee 20 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun osakeyhtiön osakkeen luovutusta.*

18 §

18 §

Ulkomainen arvopaperi

Ulkomainen arvopaperi

Vero on kuitenkin suoritettava sellaisen ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hal-

lintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike.

20 §

Verokanta ja veron peruste

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla tapahtuvasta luovutuksesta ja muusta saannosta vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

20 §

Verokanta ja veron peruste

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. *Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.*

Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla tapahtuvasta luovutuksesta ja muusta saannosta vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. *Tällöin 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa veron perusteeseen luetaan lisäksi 4 momentissa tarkoitettu yhtiölaina.*

Vero on kuitenkin 2,0 prosenttia, jos luovutuksen kohteena on

1) asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitettun osakeyhtiön osake, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa;

3) sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa; tai

4) 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi.

Edellä 3 momentissa tarkoitetuissa luovutuksissa vastikkeeseen luetaan, riippumatta siitä, mitä osapuolten välillä 1 momentin mukaisesti on sovittu, myös osakkeisiin luovu-

tushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen taikka muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai jonka hän on luovutuksen yhteydessä maksanut. Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.

Kun 3 momentissa tarkoitettu luovutus tapahtuu rakentamisaikana tai sitä aikaisemmin, vastikkeeseen luetaan 4 momentissa tarkoitettun yhtiölainaosuuden sijasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönottettavaksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista ja käyttöönottoa. Vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä maksanut yhtiölle tai luovuttajalle.

Asunto-osakeyhtiönä pidetään myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään myös sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön.

21 §

Veron suorittamisajankohta

Asuntokauppalain (843/94) 4 luvun 1 §:ssä tarkoitetuista luovutuksista vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

21 §

Veron suorittamisajankohta

Asuntokauppalain (843/94) 4 luvun 1 §:ssä ja edellä 20 §:n 5 momentissa tarkoitetuista luovutuksista vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Jos osakkeet luovutetaan edelleen ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt, vero edellisestä luovutuksesta on suoritettava kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta.

43 a §

*Määräaikainen verovapaus kunnallisten
vuokra-asuntojen omistusjärjestelyssä*

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2008–2012 luovuttaa omistamansa vuokratilokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratilo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokratilo- tai asumisoikeustalokiinteistöstä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratilat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratilat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettujen muut asunnot kuin vaarahoitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, verovirasto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

43 a §

*Määräaikainen verovapaus kunnallisten
vuokra-asuntojen omistusjärjestelyssä*

Jos kunta tai sen omistama yhtiö vuosina 2013–2016 luovuttaa omistamansa vuokratilokiinteistön, asumisoikeustalokiinteistön taikka vuokratilo- tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeet yhden tai useamman kunnan omistamalle osakeyhtiölle tai sen omistamalle yhtiölle ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu verovapaus koskee luovutuksia, joissa kunta tai useampi kunta yhdessä omistaa suoraan tai välillisesti vähintään 90 prosenttia luovutettavasta vuokratilo- tai asumisoikeustalokiinteistöstä taikka vuokra-asunnon, vuokratalon taikka asumisoikeustalon hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä vastaanottavan yhtiön osakkeista.

Verovapaan luovutuksen kohteena voivat olla:

1) aravarajoituslaissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja aravavuokratilat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

2) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaiset vuokra-asunnot ja korkotukivuokratilat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

3) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaiset asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet;

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettujen muut asunnot kuin vaarahoitteiset asumisoikeusasunnot.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin antama todistus siitä, että luovutus koskee 3 momentissa tarkoitettua kohdetta.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Voimassa oleva laki

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

43 b §

Määräaikainen verovapaus kuntien rakennjärjestelyissä

Jos kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittava osakeyhtiö vuosina 2007–2012 luovuttaa kunta- ja palvelurakennemuutuksesta annetun lain (169/2007) 10 §:n mukaisen toimeenpanosuunnitelman toteuttamiseksi omistamansa kiinteistön, joka on pääasiallisesti ollut välittömästi sosiaalihuolto-, terveyden- ja sairaanhoito-, koulu-, nuoriso-, kirjasto-, kulttuuri-, liikunta- tai palo- ja pelastustoimen taikka kunnan tai kuntayhtymän yleishallinnon käytössä yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavalle osakeyhtiölle edellä mainittuun käyttötarkoitukseen ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan tai kuntayhtymän omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan, jos:

1) kiinteistöt ovat pääasiassa 1 momentissa tarkoitettussa käytössä; tai

2) osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä asianomaisten kuntien antama selvitys luovutuksen liittymisestä toimeenpanosuunnitelmaan sekä kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on lisäksi liitettävä kunnan tilintarkastajan lausunto. Verovirasto voi tarvittaessa pyytää sisäasiainministeriöltä lausunnon

va.

Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi tullut maksaa. Palautettavalle verolle ei makseta korkoa.

43 b §

Määräaikainen verovapaus kuntien rakennjärjestelyissä

Jos kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittava osakeyhtiö vuosina 2013–2016 luovuttaa vuosina 2007–2012 voimassa olleessa kunta- ja palvelurakennemuutuksesta annetussa laissa (169/2007) tarkoitettujen velvoitteiden toteuttamiseksi omistamansa kiinteistön, joka on pääasiallisesti ollut välittömästi sosiaalihuolto-, terveyden- ja sairaanhoito-, koulu-, nuoriso-, kirjasto-, kulttuuri-, liikunta- tai palo- ja pelastustoimen taikka kunnan tai kuntayhtymän yleishallinnon käytössä yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavalle osakeyhtiölle sosiaali- tai terveydenhuollon käyttöön ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, Verohallinto palauttaa suoritettua veron hakemuksesta.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan tai kuntayhtymän omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan, jos:

1) kiinteistöt ovat pääasiassa 1 momentissa tarkoitettussa käytössä; tai

2) osakkeet oikeuttavat 1 momentissa tarkoitettussa käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä asianomaisten kuntien antama selvitys luovutuksen liittymisestä toimeenpanosuunnitelmaan sekä kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on lisäksi liitettävä kunnan tilintarkastajan lausunto. Verohallinto voi tarvittaessa pyytää valtiovarainministeriöltä lau-

luovutuksen liittymisestä toimeenpanosuunnitelman toteuttamiseen.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, verovirasto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

43 c §

Määräaikainen verovapaus eräissä koulutuksen rakennejärjestelyissä

Verohallinto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta, jos:

1) kunta, kuntayhtymä tai yksityinen yhteisö tai säätiö vuosina 2007–2012 luovuttaa omistamansa kiinteistön ammattikorkeakouluissa (351/2003) säädetyn toimiluvan ja ammatillisesta koulutuksesta annetussa laissa (630/1998) sekä ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa (631/1998) säädetyn järjestämisluvan mukaista toimintaa harjoitavalle yhdistykselle, säätiölle taikka yksityiselle osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan; tai

2) kunta tai kuntayhtymä luovuttaa 43 b §:ssä tarkoitettussa koulutoimen käytössä olleen kiinteistön käytettäväksi tämän momentin 1 kohdan mukaisesti siinä tarkoitettulle saajalle.

Veron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutettua kiinteistöä käytetään pääasiassa toimintaan, johon vastaanottaja, sekä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa myös luovuttaja, on saanut valtioneuvostolta 1 momentissa tarkoitettun toimiluvan tai järjestämisluvan. Lisäksi edellytyksenä on, että kiinteistössä järjestettävän toiminnan kustannukset voidaan lukea opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (635/1998) 19 ja 20 §:n mukaisesti valtiosuuden perusteena käytettäviin kustannuksiin tai että mainitun lain 19 §:n mukainen ammatillisen peruskoulutuksen järjestäjä käyttää kiinteistöä pääosin ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa tarkoitettuun ammatilliseen lisäkoulutukseen tai julkisesta työvoimapalvelusta annetussa laissa (1295/2002) tarkoitettuun työvoimapoliittiseen aikuiskoulutukseen.

sunnan luovutuksen liittymisestä *kunta- ja palvelurakenneuudistuksesta annetussa laissa tarkoitettujen velvoitteiden* toteuttamiseen.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, *Verohallinto* voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

43 c §

Määräaikainen verovapaus eräissä koulutuksen rakennejärjestelyissä

Verohallinto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta, jos:

1) kunta, kuntayhtymä tai yksityinen yhteisö tai säätiö vuosina 2013–2016 luovuttaa omistamansa kiinteistön ammattikorkeakouluissa (351/2003) säädetyn toimiluvan ja ammatillisesta koulutuksesta annetussa laissa (630/1998) sekä ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa (631/1998) säädetyn järjestämisluvan mukaista toimintaa harjoitavalle yhdistykselle, säätiölle taikka yksityiselle osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan; tai

2) kunta tai kuntayhtymä luovuttaa 43 b §:ssä tarkoitettussa koulutoimen käytössä olleen kiinteistön käytettäväksi tämän momentin 1 kohdan mukaisesti siinä tarkoitettulle saajalle.

Veron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutettua kiinteistöä käytetään pääasiassa toimintaan, johon vastaanottaja, sekä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa myös luovuttaja, on saanut valtioneuvostolta 1 momentissa tarkoitettun toimiluvan tai järjestämisluvan. Lisäksi edellytyksenä on, että kiinteistössä järjestettävän toiminnan kustannukset voidaan lukea opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (635/1998) 19 ja 20 §:n mukaisesti valtiosuuden perusteena käytettäviin kustannuksiin tai että mainitun lain 19 §:n mukainen ammatillisen peruskoulutuksen järjestäjä käyttää kiinteistöä pääosin ammatillisesta aikuiskoulutuksesta annetussa laissa tarkoitettuun ammatilliseen lisäkoulutukseen tai julkisesta työvoimapalvelusta annetussa laissa (1295/2002) tarkoitettuun työvoimapoliittiseen aikuiskoulutukseen.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan, kuntayhtymän, yksityisen yhteisön tai säätiön omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavalle yhtiölle, yhdistykselle tai säätiölle, jos kiinteistöt ovat pääasiassa 2 momentissa tarkoitettuun käytössä tai osakkeet oikeuttavat 2 momentissa tarkoitettuun käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on liitettävä opetusministeriön lausunto verovapauden edellytysten täyttymisestä.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Palautettu tai suorittamatta jäänyt vero on suoritettava, jos kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus muuttuu ennen kuin viisi vuotta on kulunut luovutuksesta tai jos kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mainitun ajan kuluessa luovutetaan edelleen muulle kuin 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle taholle 2 momentissa tarkoitettuun käyttöön. Veroa ei ole kuitenkaan suoritettava käyttötarkoituksen muuttumisen perusteella silloin, kun omistajana on kunnan tai kuntayhtymän omistama osakeyhtiö ja kiinteistö tai huoneisto otetaan 43 b §:ssä tarkoitettuun käyttöön. Vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai siitä ajankohdasta, jona kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus on muuttunut.

Verovapaus koskee vastaavasti kunnan, kuntayhtymän, yksityisen yhteisön tai säätiön omistaman kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutusta vastaanottavalle yhtiölle, yhdistykselle tai säätiölle, jos kiinteistöt ovat pääasiassa 2 momentissa tarkoitettuun käytössä tai osakkeet oikeuttavat 2 momentissa tarkoitettuun käytössä olevan huoneiston hallintaan.

Hakemus veron palauttamiseksi on tehtävä vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Hakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistön käytöstä ennen luovutusta ja sen jälkeen. Hakemukseen on liitettävä opetusministeriön lausunto verovapauden edellytysten täyttymisestä.

Jos hakemus on tehty ja verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, Verohallinto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava.

Palautettu tai suorittamatta jäänyt vero on suoritettava, jos kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus muuttuu ennen kuin viisi vuotta on kulunut luovutuksesta tai jos kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mainitun ajan kuluessa luovutetaan edelleen muulle kuin 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle taholle 2 momentissa tarkoitettuun käyttöön. Veroa ei ole kuitenkaan suoritettava käyttötarkoituksen muuttumisen perusteella silloin, kun omistajana on kunnan tai kuntayhtymän omistama osakeyhtiö ja kiinteistö tai huoneisto otetaan 43 b §:ssä tarkoitettuun käyttöön. Vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai siitä ajankohdasta, jona kiinteistön tai huoneiston käyttötarkoitus on muuttunut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 43 a—43 c § ovat voimassa 31 päivään joulukuuta 2016.

Lakia sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuvaan luovutukseen.
