18.9.2019

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n sekä varainsiirtoverolain 29 §:n muuttamisesta annettavasta lainsäädännöstä koskevasta hallituksen esityksestä (HE 8/2019 eduskunnalle) seuraavan.

Maanmittauslaitos kannattaa lakiesitystä, jota se on heti lainsäätämistarpeen ilmettyä alusta lähtien ollut eri tavoin edistämässä.

Maanmittauslaitos lausuu asiasta samoin kuin valtiovarainministeriö. Maanmittauslaitos on osallistunut kysymyksessä olevan lainsäädännön valmisteluun sekä lausunut alustavan hallituksen esityksen johdosta. Maanmittauslaitos uudistaa asiassa aikaisemmin esittämänsä.

Maanmittauslaitos katsoo, että ehdotettu muutos lainsäädäntöön on omiaan selvästi tehostamaan kiinteistökirjaamismenettelyä. Tavanomaisissa kiinteistönluovutuksissa tai kirjaamisvelvollisuuden alaisten vuokraoikeuksien siirroissa, joita kirjattavat saannot pääosin ovat, usein ainoa asiakkaalta erikseen tarvittava liite on varainsiirtoveron maksukuitti valokopiona. Tämän lisäksi vuokraoikeuksien siirroissa tarvitaan alkuperäinen saantokirja; sitä vastoin kiinteistöjen luovutuksissa saantokirjakin saadaan nykyisin suoraan kaupanvahvistajalta sähköisenä pdf-dokumenttina. Kun selvitys varainsiirtoveron suorituksesta saataisiin automatisoidusti suoraan Verohallinnon tietojärjestelmästä, useimmat lainhuutoasiat eli kiinteistöjä koskevien saantojen kirjaamiset voitaisiin hoitaa niin, että asiakas toimittaa viranomaiselle eli Maanmittauslaitokselle ainoastaan hakemuksen. Vuokraoikeuksien siirtojen kirjaamisessa tarvittaisiin yleensä vain hakemus ja saantokirja.

Kirjaamiskäytännössä on ollut havaittavissa, että useimmat asiakkaille lähetetyt täydennyskehotukset ovat koskeneet juuri varainsiirtoverokuitin toimittamista. Niiden oma-aloitteisessa liittämisessä hakemukseen on siis ollut puutteita. Tähänkin nähden uudistus on erittäin tervetullut. Asiakkailta poistuu tarve liittää kuitti hakemukseen ja kirjaamisviranomaiselta poistuu tarve lähettää näiltä osin täydennyskehotuksia, jotka merkitsevät aina omaa työvaihettaan ja pitkittävät kirjaamisprosessia. Lain muutos on perusteltavissa myös asiakaslähtöisyyden näkökulmasta.

Uudistus on erityisen merkittävä myös sähköiseen kiinteistönkauppaan liittyen. Kun kiinteistön luovutus tai vuokraoikeuden siirto on tehty maakaaren 9 a luvussa tarkoitetussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, lainhuutohakemus tai vuokraoikeuden siirron kirjaamista koskeva hakemus tulevat kaupan sähköisen syntymisen jälkeen suoraan vireille ilman eri hakemusta. Sähköinen luovutuskirja siirretään automatisoidusti kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. Tavanomaisissa tapauksissa erillisiä liitteitä ei tarvita, paitsi nykyisin vielä varainsiirtoveron maksukuitti. *De facto* tämä

Maanmittauslaitos
Opastinsilta 12 C
PL 84
00521 Helsinki
Puhelin 029 530 1100
www.maanmittauslaitos.fi/yhteystiedot
kirjaamo@maanmittauslaitos.fi
Y-tunnus 0245954-4
Kotipaikka Helsinki

on edellyttänyt, että sähköisen kaupan syntymisen jälkeen ostaja on suorittanut varainsiirtoveron omaa pankkiyhteyttään käyttäen ja sitten manuaalisesti jälkikäteen toimittanut kuitin suoritetusta verosta sähköisen kaupankäyntijärjestelmän, eli Kiinteistövaihdannan palvelun, käyttöliittymän kautta kirjaamisviranomaiselle. Kun suoritettu vero vastaisuudessa voidaan tarkastaa automatisoidusti Verohallinnon järjestelmästä, tätä hidastetta ei enää sähköisesti tehdyissä kaupoissa olisi. Tämä mahdollistaa myös osaltaan automatisoitujen, tekoälyyn perustuvien kirjaamisratkaisujen kehittämisen sähköisten luovutusten yhteydessä.

Maanmittauslaitos tuo valiokunnan verojaostolle vielä esille seuraavan, vaikka sinällään alla oleva ei vaikuttane säädettävänä olevan lain sisältöön.

Olisi tärkeää huolehtia siitä, että uusi menettely ei saisi muodostaa hidastetta toista kautta eli veron maksamisen hitauden tai Verohallinnon oman prosessin kannalta. Uudessa menettelyssä ostaja antaa varainsiirtoveroilmoituksen ja sitten suorittaa veron verotililleen. Uudistuksen kannalta on tärkeää, että ostajan varainsiirtoveroilmoitus annetaan ripeästi, vero suoritetaan verotilille ilman turhia viivytyksiä ja että Verohallinto kykenee tarkastamaan varainsiirtoveroilmoituksen ensisijaisesti automatisoidusti sekä lisäksi veloittamaan suorituksen asiakkaan verotililtä nopeasti. Maanmittauslaitos ei nimittäin saa vastausta Verohallinnon järjestelmistä siitä, että vero on suoritettu, ennen kuin kaikki edellä luetellut vaiheet ovat toteutuneet. Kysymys on tältä osin lähinnä siitä, että menettelyt käytännössä pystytään järjestämään joustaviksi.

Käytäntö olisi saatava sellaiseksi, että jos varainsiirtoveroilmoitus on tehty ja verotilille on tehty veroa vastaava suoritus, ettei prosessissa tapahdu niin, että Verohallinnon prosessien vuoksi kirjaamisviranomainen ei saa myönteistä vastausta järjestelmän kautta tehdylle tiedustelulle. Tiedonvaihdon tulee toimia saumattomasti Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen välillä, jotta turhia täydennyskehotuksia ei lähetetä asiakkaille.

Edelliseen nähden oma tilanteensa on se, että ostaja ei ollut maksanut veroa kirjaamisasian vireille tullessa tai pian sen jälkeen taikka hän oli maksanut veroa liian vähän. Tällöin kirjaamisviranomainen kehottaa suorittamaan veron tai suorittamaan lisää veroa täydennyskehotuksella. Kun myös tällöin lähtökohtana lienee, että täydennyskehotuksen noudattamista valvotaan tarkastamalla suoraan Verohallinnolta, onko kirjaamisviranomaisen täydennyskehotuksella vaatima vero suoritettu, Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen toiminnan tulee olla siten varmistettuja, ettei tietokatkosten tai virheellisen tiedon vuoksi hakijan kirjaamishakemusta jätetä aiheettomasti tutkimatta. Näin käy, jos hakija on tosiasiassa tehnyt varainsiirtoveroilmoituksen ja suorittanut vaaditun veron kehotuksen mukaisesti määräajassa, mutta kirjaamisviranomainen ei ole saanut suorituksesta oikeasisältöistä kuittausta Verohallinnon järjestelmästä. Jos ongelmia ilmenee, omaksi haasteeksi nousee, onko täydennyskehotusten perusteella tapahtuvista veron suorittamisista toimitettava kirjaamisviranomaiselle selvitys suoraan hakijan toimesta.

18.9.2019

Maanmittauslaitos katsoo, että hallituksen esityksen sivulla 2 nykytilaa kuvaava kolmas kappale on hiukan vaikeaselkoinen. Tarkoituksena kappaleessa lienee selostaa, että nykyisen lain sisällön perusteella varainsiirtoveroa tulee suorittaa sekä kiinteistöjen että kirjaamisvelvollisuuden alaisten erityisten oikeuksien luovutuksista.

Sivulla 3 ehdotetuissa muutoksissa (HE 8/2019 vp.) on kaiketi epätarkka pykäläviittaus maakaaren 14 luvun 2 §:ään, kun pitäisi olla maakaaren 5 luvun 2 §.

Maanmittauslaitos ehdottaa voimaantulosäännökseksi verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta annetussa laissa seuraavaa.

> *Lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn kiinteistöluovutukseen tai siirtokelpoisen erityisen oikeuden luovutukseen, jos näihin ei lain voimaantulopäivään mennessä ole haettu lainhuutoa tai luovutuksen kirjaamista.*

Markku Markkula
Maanmittausneuvos
Maanmittauslaitos