

20.1.2017

Verohallinto  
leena.saksinen@vero.fi

## VARAINSIIRTOVEROTUKSEN YHTENÄISTÄMISOHJE

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeen luonnosta.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömmme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 10 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokrataloyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

### Luonnoksesta

Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjetta on päivitetty huomioiden 1.1.2017 voimaan tulevat varainsiirtoverolain menettelymuutokset erityisesti määräaikojen osalta. Lisäksi ohjetta on muutoinkin stilisoitu ja sen rakennetta on pyritty selkeyttämään.

### Kommentit

#### Kappale 2.3.4 Verovastuu virheellisen isännöitsijäntodistuksen perusteella

Ohjeessa todetaan seuraavasti ”Jos osakkeen siirtyminen on merkitty osakeluetteloon ja veronmaksun osittainen laiminlyönti johtuu isännöitsijätodistuksessa olevasta yhtiövelkaa koskevasta virheellisestä tiedosta, verosta on ensisijaisesti vastuussa isännöitsijän toiminnasta vastuussa oleva asunto-osakeyhtiö.”

Varainsiirtoverolaissa säädetään asunto-osakeyhtiön verovastuusta seuraavasti: ”Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritettuna tai peritystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö.”

Katsomme, ettei asunto-osakeyhtiö ole vastuussa maksamattomasta varainsiirtoverosta sillä perusteella, että yhtiövelka olisi virheellisesti merkitty





20.1.2017

isännöitsijäntodistukseen. Tällainen tulkinta ei perustu varainsiirtoverolakiin. Kysymys ei ole tällöin siitä, ettei selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ole esitetty. Selvitys on esitetty, mutta veron perusteeseen luettava yhtiölainaosuus on siihen merkitty virheellisesti. Maksamattomasta verosta on ensisijaisesti vastuussa asunnon ostaja kuten normaalistikin. Ostajan ja isännöitsijän / asunto-osakeyhtiön mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin kysymyksiin ei yhtenäistämisohjeessa näkemyksemme mukaan ole tarpeen eikä tulisi ottaa kantaa.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Katri Salokorpi  
LakimiesJuho Järvinen  
Talous- ja veroasiantuntija