

**Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi varainsiirtoverolaki, jolla korvattaisiin leimaverolain lainhuudatusleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa sekä osakkeiden siirtoleimaveroa koskevat säännökset. Lisäksi ehdotetaan muutoksia leimaverolain kiinnitysleimaveroa ja saamistodisteiden leimaveroa koskeviin säännöksiin, rikoslain verorikkomusta koskevaan säännökseen sekä eräitä teknisluonteisia tarkistuksia uuteen maakaareen. Esitys liittyy vuoden 1997 alusta voimaan tulevaan maakaaren kokonaisuudistukseen.

Ehdotus merkitsisi varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen rakenteellista kokonaisuudistusta. Varainsiirtoverolaki sisältäisi leimaverolakiin verrattuna merkittäviä muutoksia veron kohteen määrittelyyn, verovelvollisuuteen, verovastuuseen sekä veron suorittamistapaan, muihin menettelysäännöksiin ja muutoksenhakuun.

Veroa olisi suoritettava kiinteistön tai arvopaperin luovutuksesta. Kiinteistöön rinnastettaisiin myös määräala. Vero olisi suoritettava myös vuokratontin ja sillä olevien rakennusten luovutuksesta siitä riippumatta, kuka on vuokranantaja. Nykyisin vero peritään vain, jos vuokranantajana on kaupunki.

Veroa olisi lisäksi suoritettava kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen tai rakennelman luovutuksesta, vaikka se tapahtuisi erillään kiinteistön tai vuokraoikeuden luovutuksesta.

Kiinteistön ja rakennuksen luovutuksesta olisi suoritettava veroa 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Jos luovutus tapahtuu pääomansijoituksena yhtiöön tai yksityisottona tai varojen jakona yhtiöstä, vero laskettaisiin luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Leimaverolain mukaan vero on 4—6 prosenttia omaisuuden

arvosta. Leimaverolakiin sisältyvästä eräiden lähisukulaisten välisiin luovutuksiin sovellettavasta 50 prosentilla alennetusta verosta luovutettiin. Kauppahinnan tai vastikkeen arvon käyttäminen veron laskentaperusteena selkeyttäisi veron määrän laskemista. Kiinteistön verotusarvotodistuksen esittämisvelvollisuudesta lainhuutoa haettaessa luovutettiin. Hakijan olisi kuitenkin esitettävä lääninveroviraston lausunto vastikkeen arvosta silloin, kun vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa tai rahasaamista.

Arvopapereiden luovutuksista verokanta olisi 1,6 prosenttia. Veron perimis pohjaa laajennettaisiin siten, että osakkeita vaihdettaessa vero olisi suoritettava niin kuin kahdesta luovutuksesta. Arvopaperiin rinnastettaisiin myös rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskema arvopaperi. Leimaverolain mukaista arvopapereiden julkisen kaupankäynnin verovapautta sovellettaisiin myös varainsiirtoverotuksessa.

Arvopaperikaupassa veron suorittaisi aina arvopaperin ostaja. Arvopaperikaupiaan vastuuta koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi. Luovutukseen osallinen arvopaperikauppias olisi velvollinen perimään veron luovutuksensaajalta luovutus sopimuksen tekemisen yhteydessä ja tilittämään perimänsä varat veronsaajalle, mikä poistaisi välittäjän vastuuseen nykyisin liittyvät oikeusturvapuuotteet. Myyjän vastuusta verosta luovutettiin lukuun ottamatta tilanteita, joissa myyjä on velvollinen perimään veron luovutuksensaajalta.

Verotusmenettelyä uudistettaisiin siten, että varainsiirtoverotus olisi itseverotusta myös kiinteistön luovutusten verottamisessa. Vero olisi suoritettava oma-aloitteisesti viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa. Kirjaamisviranomaisen tarkistaisi, että veroa on suoritettu riittävä määrä, mutta ei

tekisi verotuspäätöstä.

Muutoksenhakujärjestelmää selkeytettäisiin ja yhtenäistettäisiin. Muutosta haettaisiin lääninveroviraston päätökseen 30 päivässä tiedoksisaannista. Leimaverolain mukaisesta oikaisumenettelystä luovuttaisiin. Sen sijasta lääninveroviraston olisi omasta aloitteestaan oikaistava päätös, jos se valituksen johdosta toteaisi, että päätös on vero- tai vastuuvollisuuden vahingoksi virheellinen.

Leimaverolain kiinteistökiinnitystä ja saamistodisteiden leimaveroa koskevia säännöksiä muutettaisiin maakaariudistukseen liittyvään panttikirjajärjestelmään siirtymisen johdosta. Haettaessa kiinnitystä maakaareissa tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen omaisuuteen leimaveroa olisi suoritettava 1,5 prosenttia kiinnityksen pääomasta, kuten velkakiinnityksessäkin. Kiinnityksestä todistukseksi annettavalla panttikirjalla olisi saamistodisteiden leimaverotuksessa samanlainen

asema kuin nykyisin kiinnitetyllä haltijavelkakirjalla kahden velkakirjan järjestelmässä. Lainasopimus, jonka vakuutena on säädettyyn määrään leimattu panttikirja, olisi vapaa saamistodisteiden leimaverosta siltä pääoman osalta, joka vastaa panttikirjan pääomaa.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan vuoden 1997 alusta samanaikaisesti uuden maakaaren voimaantulon kanssa. Varainsiirtoverolakia sovellettaisiin sen voimaantulon jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Alennettua verokantaa sovellettaisiin kuitenkin 1 päivänä heinäkuuta 1996 tai sen jälkeen, mutta ennen lain voimaantuloa tehtyihin leimaverollisiin luovutuksiin, jotka eivät oikeuta leimaverolain sukulaisuusalennukseen.

Esitys liittyy valtion vuoden 1997 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

## SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....	1
YLEISPERUSTELUT .....	5
<b>1. Nykytila</b> .....	<b>5</b>
1.1. Omaisuuden siirtoihin kohdistuva leimaverotus .....	5
Veron kohde ja määrä .....	5
Verotusmenettely .....	5
Muutoksenhaku .....	6
1.2. Kiinnitysleimaverotus ja saamistodisteiden leimaverotus .....	7
<b>2. Uudistuksen tarve</b> .....	<b>7</b>
2.1. Omaisuuden siirtoleimaverotuksen ajanmukaistaminen .....	7
Yleistä .....	7
Veron laskentaperusteen selkeyttäminen .....	8
Menettely- ja muutoksenhakusäännösten modernisointi .....	8
Verovelvollisuuden määrittely ja vastuuvollisuuden laajuus .....	8
2.2. Maakaariuudistuksesta johtuvat muutostarpeet .....	8
Kirjaamismenettelyn uudistaminen .....	8
Kiinteistökiinnityksen uudistaminen .....	9
2.3. Omaisuuden siirtoleimaverotuksen neutraalisuuden lisääminen .....	9
<b>3. Keskeiset ehdotukset</b> .....	<b>10</b>
3.1. Varainsiirtoverolaki .....	10
Yleistä .....	10
Verovelvollisuus, vastuu verosta ja arvopaperikauppiiaan velvollisuus periä vero .....	10
Verolliset luovutuksen kohteet .....	11
Veron laskentaperuste ja verokanta .....	11
Verotusmenettely kiinteistön luovutuksen verottamisessa .....	12
Maksuunpano .....	13
Muutoksenhaku .....	13
3.2. Kiinnitysleimaverotus ja saamistodisteiden leimaverotus .....	14
<b>4. Esityksen vaikutukset</b> .....	<b>14</b>
4.1. Taloudelliset vaikutukset .....	14
4.2. Organisaatio- ja henkilövaikutukset .....	15
<b>5. Asian valmistelu</b> .....	<b>15</b>
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....	16
<b>1. Lakiehdotusten perustelut</b> .....	<b>16</b>
1.1. Varainsiirtoverolaki .....	16
1 luku. Yleiset säännökset .....	16
2 luku. Kiinteistön luovutus .....	16
3 luku. Arvopaperin luovutus .....	21
4 luku. Veron maksaminen ja viranomaiselle annettavat selvitykset .....	26
5 luku. Valvonta ja maksuunpano .....	27
6 luku. Ennakkoratkaisu ja veron palauttaminen .....	29
7 luku. Muutoksenhaku .....	30
8 luku. Erinäiset säännökset .....	30

9 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset . . . . .	31
1.2. Leimaverolaki . . . . .	32
4 luku. Kiinteistökiinnitys . . . . .	33
1.3. Maakaari . . . . .	35
2 luku. Kiinteistön kauppa . . . . .	35
6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely . . . . .	35
1.4. Rikoslaki . . . . .	35
29 luku. Rikoksista julkista taloutta vastaan . . . . .	35
<b>2. Voimaantulo . . . . .</b>	<b>36</b>
LAKIEHDOTUKSET . . . . .	36
<b>1. Varainsiirtoverolaki . . . . .</b>	<b>36</b>
<b>2. Laki leimaverolain muuttamisesta . . . . .</b>	<b>47</b>
<b>3. Laki maakaaren muuttamisesta . . . . .</b>	<b>49</b>
<b>4. Laki rikoslain 29 luvun 4 §:n muuttamisesta . . . . .</b>	<b>50</b>
LIITE . . . . .	51
<b>Rinnakkaistekstit . . . . .</b>	<b>51</b>
2. Laki leimaverolain muuttamisesta . . . . .	51
3. Laki maakaaren muuttamisesta . . . . .	64
4. Laki rikoslain 29 luvun 4 §:n muuttamisesta . . . . .	65

## YLEISPERUSTELUT

## 1. Nykytila

## 1.1. Omaisuuden siirtoihin kohdistuva leimavero

## Veron kohde ja määrä

Leimaveron alaiset omaisuuden siirrot jakautuvat kolmeen toisistaan poikkeavaan ryhmään sekä luovutuksen kohteeseen että verotusmenettelyn suhteen.

*Lainhuudatusleimaveron.* Leimaverolain 16 §:n mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjasta on lainhuutoa haettaessa suoritettava leimaveroa 4—6 prosenttia riippuen luovutetun omaisuuden arvosta (jäljempänä lainhuutoleimaveron). Nykyisin 6 prosentin vero peritään yli 200 000 markan arvoisista kiinteistöistä. Leimaverolain 17 §:ssä tarkoitetuissa sukulaistuovutuksissa leimaveroa on suoritettava puolet mainitusta määrästä.

Veron suorittamisvelvollisuuden kytkemisen omistusoikeuden kirjaamisvelvollisuuteen merkitsee, että veroa on 16 §:n nojalla suoritettava vain niistä saannoista, jotka on kirjattava. Lainhuudatuksesta ja kiinteistön saannon moittimisajasta annetun lain (86/30, jäljempänä lainhuudatuslaki) 1 §:n mukaan jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollinen hakemaan saannolle lainhuudon. Lainhuudatuslaissa kiinteistöillä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistöksi merkittyä itsenäistä rekisteriyksikköä eli tilaa ja tonttia. Määräala on lainhuudatuskelpoinen vasta sen jälkeen, kun se on muodostettu kiinteistöksi ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Vero määräytyy 20 §:n mukaan saantokirjakohteisesti siten, että jos samalla luovutuskirjalla luovutetaan useita kiinteistöjä, vero on suoritettava yhteenlasketun arvon perusteella. Tällä on merkitystä veron progressiivisuuden vuoksi.

Leimaverolain 23 §:n 1 momentin mukaan luovutuskirja on varustettava leimalla oikeuden arvion mukaan, kun omaisuuden arvoa ei mainita tai kun se on ilmeisesti määrätty liian alhaiseksi. Ensisijaisesti vero lasketaan siten luovutuskirjassa mainitusta arvosta. Jos arvoa ei mainita luovutuskirjassa tai jos arvo on merkitty liian alhaiseksi, vero määrätään käytännössä varallisuusverotuksessa sovellet-

tavan verotusarvon perusteella. Hakijan on hankittava lääninverovirastosta todistus kiinteistön verotusarvosta ja liitettävä se lainhuotohakemukseen.

*Vuokraoikeuden siirtoleimaveron.* Toisen ryhmän leimaverollisia omaisuuden siirtoja muodostavat leimaverolain 26 §:ssä tarkoitettujen vuokraoikeuksien luovutukset. Lainkohdan mukaan kaupungissa olevaa vuokratonttia rakennuksineen koskevasta luovutuskirjasta on suoritettava leimaveroa, kun siirto ilmoitetaan kunnalliselle viranomaiselle. Säännös edellyttää, että maapohjan vuokralle antajana on ennen vuotta 1977 perustettu kaupunki, jonka alueella maapohja rakennuksineen sijaitsee. Vuokratonttia rakennuksineen koskevan luovutuskirjan leimaamisessa noudatetaan soveltuvin osin kiinteistön kauppakirjan leimaamista koskevia säännöksiä.

*Arvopapereiden siirtoleimaveron.* Omaisuuden siirtoleimaverotuksen kolmannen ryhmän muodostaa arvopapereiden siirtoleimaverotus. Leimaverolain 55 §:n mukaan myytävissä tai vaihdettaessa arvopapereita on suoritettava leimaveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai vaihtoarvosta. Arvopapereita vaihdettaessa vaihtoarvoksi katsotaan 56 §:n mukaan vaihto hetken pörssi- tai kaupparvo. Jos vaihtoarvot ovat erisuuruiset, leimaveron on suoritettava suuremman arvon mukaan. Viimeksi mainittua säännöstä on vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti tulkittu siten, että leimaveron on suoritettava vain kerran, arvokkaamman arvopaperin osalta.

Veroa on suoritettava lain 54 §:ssä tarkoitetuista arvopapereista ja niitä vastaavista arvo-osuuksista. Veroa ei kuitenkaan 55 §:n mukaan ole suoritettava myytävissä tai vaihdettaessa pörssi-arvopapereita tai markkina-arvopapereita arvopaperipörssissä.

## Verotusmenettely

Lainhuutoleimaverotus ja vuokraoikeuden siirtoleimaverotus perustuvat viranomaisen suorittamaan veron määräämistoimenpiteeseen, arvopapereiden siirtoleimaverotus on sen sijaan itseverotusta.

*Lainhuutoleimaverotus.* Lainhuutoleimaverotus kytkeytyy kiinteästi kirjaamisenmenettelyyn. Veron määrää lainhuudatusviranomai-

nen eli käräjäoikeus. Vero on suoritettava ennen lainhuudon hakemista. Lainhuutoa on haettava määräajassa, joka on pääsäännön mukaan entisten kihlakunnanoikeuksien alueella kuusi ja raastuvanoikeuksien alueella kolme kuukautta omistusoikeuden siirtymisestä. Kiinteistön määräala voidaan lainhuudattaa vasta sen jälkeen, kun se on lohkottu ja merkitty itsenäisenä tilana kiinteistörekisteriin. Lainhuudatusaikoja pidentävät kunnan etuosto-oikeudelle ja maanhankintaluvan myöntämiselle varatut kolmen kuukauden määräajat.

Selvitys veron suorittamisesta on liitettävä hakemukseen sillä uhalla, että hakemusta ei oteta vastaan. Hakijan on siten lähtökohtaisesti suoritettava vero itse. Jos kirjaamisviranomaisen hakemusta vastaanottaessaan havaitsee, että veroa ei ole suoritettu riittävästi, asiakirjat palautetaan hakijalle ja tätä kehoitetaan suorittamaan vero. Hakemus tulee vireille vasta sen jälkeen, kun vero on suoritettu. Kirjaamisviranomaisen päätös on samalla verotuspäätös. Asiakirjavihkoon merkitään suoritettua leimaveron määrä tai, jos leimaveroa ei ole suoritettava, sen peruste.

Ulosottoimin myydystä kiinteistöstä kauppakirjan leimaa kuitenkin ulosottomies. Tällöinkin luovutuksensaaja on velvollinen huudattamaan saantonsa.

Jos lainhuutoa ei haeta määräajassa, leimaveron määrää on leimaverolain 19 §:n mukaan korotettava 20 prosentilla siltä kalenterivuoden puoliskolta, jonka kuluessa lainhuutoa olisi viimeistään ollut haettava, ja jokaiselta seuraavalta kalenterivuoden puoliskolta, paitsi siltä, jonka aikana lainhuutoa haetaan, kuitenkin enintään 100 prosenttia. Korotus on luonteeltaan kirjaamisen laiminlyönnin johdosta määrättävä sanktio, jonka tarkoituksena on kannustaa luovutuksensaajia täyttämään lainhuudatusvelvollisuutensa. Korotuksen tarkoituksen mukaisesti se määrätään silloinkin, kun itse leimaveron on suoritettu lainhuudatukselle säädettyssä määräajassa.

Jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu ennen kuin lainhuutoa haetaan, on jokaisesta aikaisemmastakin luovutuksesta suoritettava säädetty leimaveron korotuksineen lainhuutoa haettaessa, ei kuitenkaan, jos luovutus tapahtuu ulosottoimin.

*Vuokraoikeuden siirtoleimaveron.* Vuokraoikeuden siirtoleimaveron määräämisessä asianomainen kunnan viranomaisen on ase-

tettu samanlaiseen asemaan kuin lainhuudatusviranomaisen lainhuutoasian yhteydessä. Vuokraoikeuden siirrosta suoritettavan leimaveron määrää kunnan viranomaisen, jolle siirrosta ilmoitetaan. Vuokraoikeuden siirto on ilmoitettava ja vero suoritettava kolmen kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Menettelystä ei ole leimaverolaissa tarkempia säännöksiä, vaan asia on eri kaupunkeissa järjestetty epäyhtenäisesti.

*Arvopapereiden siirtoleimaveron.* Arvopapereiden siirtoleimaverotus perustuu itseverotukseen. Arvopapereiden luovutuksesta on leimaverolain 85 §:n mukaan laadittava laskelma, josta on suoritettava laskelman mukainen leimaveron. Pykälässä säädetään eri tilanteita silmällä pitäen siitä, kumpi sopimuskentekijöistä on velvollinen laatimaan laskelman ja huolehtimaan leimaveron suorittamisesta. Ensisijaisesti nämä velvollisuudet kuuluvat sopimuksen tekijänä olevalle arvopaperikauppiaille.

Laskelma on 87 §:n mukaan esitettävä lääninverovirastolle kahden kuukauden kuluessa myynnin tai vaihdon tapahtumisesta. Asunto-osakkeiden luovutuksesta määräaika luetaan kuitenkin omistusoikeuden siirtymisestä. Laskelmaa esitettäessä lääninverovirasto valvoo veron suorittamisen oikea-aikaisuutta ja -määräisyyttä. Jos lääninverovirasto katsoo, että veroa ei ole suoritettu oikea määrä, lääninverovirasto voi kehottaa veron suorittamiseen.

Jollei veron suorittamiseen velvollinen sen mukaisesti suorita veroa, lääninverovirasto voi 87 §:n 3 momentin nojalla maksuunpanna leimaveron veronlisäyksineen.

Pankit ja muut yhteisöt, jotka harjoittavat arvopaperikauppaa omaan lukuunsa tai komissioitoimin, voivat suorittaa leimaveron yhtenä eränä ja esittää erillisten leimaverolaskelmien sijasta niistä tehdyn yhteenvedon.

#### Muutoksenhaku

Leimaverotuksen muutoksenhakujärjestelmä on uudistettu välillisen verotuksen muutoksenhakujärjestelmän ja veroasioiden valituslupajärjestelmän uudistamisen yhteydessä. Lait tulivat voimaan vuoden 1994 alusta. Leimaverotuksen jälkikäteiset oikeussuojakeinot ovat palautushakemus, oikaisuhaakeus ja valitus.

Jos vero on suoritettu oma-aloitteisesti ilman viranomaisen määräämistoimenpidettä, asianomaisella on mahdollisuus hakea liikaa

suoritettu leimavero takaisin lääninverovirastolle osoitetulla hakemuksella leimaverolain 94—98 §:n mukaisesti. Hakemusmenettely saattaa eräissä tapauksissa tulla noudatettavaksi myös silloin, kun vero perustuu viranomaisen toimenpiteeseen, jonka perusteet ovat muuttuneet, esimerkiksi kun luovutus oikeustoimi on veron suorittamisen jälkeen peruuntunut tai käynyt mitättömäksi. Myös veron palauttaminen muutoksenhaun johdosta on leimaverolaisissa hakemuserusteinen. Lisäksi vapautus leimaverosta on 97 a—97 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa toteutettu palautusmenettelynä.

Muihin viranomaisen leimaveron suorittamisvelvollisuutta tai veron määrää koskeviin päätöksiin, esimerkiksi kirjaamisviranomaisen lainhuutoasiassa tekemään päätökseen ja lääninveroviraston maksuunpanopäätökseen, haetaan muutosta lääninverovirastolta kirjallisella oikaisuvaatimuksella kolmen vuoden kuluessa sen kalenterivuoden päättymisestä, jona leimavero on suoritettu tai olisi ollut suoritettava.

Lääninveroviraston palautushakemuksesta ja oikaisuvaatimuksesta antamaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla lääninoikeuteen 30 päivässä tiedoksisaunnista. Verosiamiehen valitusaika lasketaan kuitenkin päätöksen tekemisestä.

Lääninoikeuden päätökseen haetaan muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen verotusmenettelystä annetun lain (1558/95) mukaisesti, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Muutoksenhaun aika on 60 päivää tiedoksisaunnista.

## 1.2. Kiinnitysleimavero ja saamistodistaiden leimavero

Leimaverolain 45 §:n mukaan velkakirja tai muu saamistodiste on kiinnitystä haettaessa leimattava kiinnityksen pääomamäärän mukaan. Leimavero on 1,5 prosenttia, aluskiinnityksistä kuitenkin 0,75 prosenttia. Kiinnitysleimaveron määrää kiinnitysviranomainen eli kiinteistön sijaintipaikan alioikeus, patentti- ja rekisterihallitus taikka autorekisteri- tai alusrekisteriviranomainen. Vero on kuitenkin suoritettava oma-aloitteisesti. Jollei veroa ole suoritettu, hakemusta ei oteta vastaan.

Lain 46 §:n mukaan saamistodisteesta, josta on aiemmin kiinnitystä tai maksua haettaessa tai luotonsaannin yhteydessä suoritettu leimaveroa, on suoritettava uudelleen leima-

veroa, kun se esitetään viranomaiselle kiinnityksen tai maksun saamista tai kiinnityksen uudistamista varten ainoastaan, jos samasta saamisesta ei ole aikaisemmin suoritettu leimaveroa 45 §:ssä säädettyä määrää. Säännöksen tarkoituksena on estää samaan velkasuhteeseen liittyvän leimaveron periminen uudestaan kiinnitys- tai maksunsaantivaiheessa. Säännös merkitsee toisaalta leimaveron täydentämisvelvollisuutta silloin, kun saamistodiste veroasteen noustua esitetään viranomaiselle.

Lain 48 § koskee leimaverovelvollisuutta, kun käytetään niin sanottua kahden velkakirjan järjestelmää. Säännöksen mukaan lainasopimus, jonka vakuutena on kiinnitetty ja säädettyyn määrään leimattu haltijavelkakirja, on vapaa leimaverosta siltä pääoman osalta, joka vastaa kiinnitetyn velkakirjan pääomaa. Säännöksen alkuperäisenä tarkoituksena on ollut välttää kahdenkertaisen leimaveron periminen samasta velkasuhteesta, ensin kiinnitysvaiheessa 45 §:n nojalla ja myöhemmin luotonottovaiheessa lain 47 §:n nojalla. Kiinnitettyä ja leimattua panttivelkakirjaa voidaan kuitenkin samoin vaikutuksin käyttää myös myöhemmässä luotonotossa.

Kahden velkakirjan järjestelmä on muodostunut vallitsevaksi käytännöksi pääasiassa kiinnitetyn haltijavelkakirjan toistuvaan käyttömahdollisuuteen liittyvän leimaverooden vuoksi. Pankit ja muut luottolaitokset eivät yleensä hae kiinnitystä todellisen saamisen osoittavaan velkakirjaan, vaan kiinnitettyä velkakirjaa käytetään vain vakuusasiakirjana. Velan todellisesta suuruudesta ja ehdoista sovitaan erillisessä käärevelkakirjassa.

Lain 51 ja 51 a §:ssä on lukuisia poikkeuksia kiinnitysleimaveron suorittamisvelvollisuudesta. Verovapaussäännökset eivät sovellu haltijavelkakirjoihin.

## 2. Uudistuksen tarve

### 2.1. Omaisuuden siirtoleimaverotuksen ajanmukaistaminen

#### Yleistä

Nykyinen leimaverolaki on vuodelta 1943 ja on monelta osin voimassa alkuperäisessä muodossa. Leimaverolaki on hajanainen ja vaikeaselkoinen, mikä johtuu ennen kaikkea siitä, että leimaverolakiin on yhdistetty säännöksiä useilla eri perusteilla suoritettavista veroista. Varainsiirtoihin kohdistuva verotus,

saamistodisteiden leimaverotus ja toimitus-kirjaleimaverotus muodostavat sellaiset erilaiset kokonaisuudet, että yhtä ryhmää koskevia säännöksiä ei usein voida soveltaa eikä niitä ole tarkoitettukaan sovellettaviksi toisiin leimaverolain mukaan kannettaviin veroihin. Se, että eri perusteisia veroja koskevat aineellisoikeudelliset ja menettelyyn liittyvät säännökset ovat samassa laissa, aiheuttaa lain soveltamisessa vaikeuksia ja synnyttää väärinkäsityksiä.

Lain rakenteellista sekavuutta ja vaikeaselkoisuutta ovat lisänneet siihen vuosien kuluessa tehdyt lukuisat muutokset. Leimaverotukselle on tunnusomaista, että leimaverotus monilta osin kytkeytyy muuhun lainsäädäntöön, jossa tapahtuvat muutokset on otettava huomioon leimaverolaisissa.

### Veron laskentaperusteen selkeyttäminen

Lähtökohtaisesti lainhuudatusleimavero määrätään kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta. Jos omaisuuden arvoa ei ole mainittu tai se on merkitty "ilmeisesti liian alhaiseksi", vero määrätään oikeuden arvion mukaan leimaverolain 23 §:n nojalla. Menettely on koettu hallinnollisesti tarpeettoman raskaaksi ja arviointitehtävä oikeudelle vaikeaksi. Käytännössä arvio perustuu tuomioistuimelle lainhuutoa haettaessa esitettävän verotusarvotodistuksen mukaiseen arvoon.

Nykyinen käytäntö on aiheuttanut ongelmia myös leima- ja lahjaverotuksen yhteen sovittamisessa. Nykyisin lahjanluonteisissa kaupoissa leimavero määrätään yleensä verotusarvotodistuksen mukaan. Jos vastike on enintään 3/4 käyvästä arvosta, määrätään myös lahjaveroa lahjan osuudesta eli käyvän arvon ja vastikkeen erosta. Lahjan osuuteen kohdistuva leimavero saadaan takaisin lääniverovirastolle tehdystä hakemuksesta.

### Menettely- ja muutoksenhakusäännösten modernisointi

Leimaverolain menettelysäännökset ovat puutteelliset ja epäyhdenmukaiset. Asiantila heijastuu muutoksenhakujärjestelmän oikeusteiden erilaisuuteen riippuen siitä, onko vero suoritettu oma-aloitteisesti itseverotuksin vai onko vero viranomaisen määräämä. Tältä osin tarkoituksena on selkeyttää verotusmenettelyä koskevia säännöksiä ja yhtenäistää niitä muita oma-aloitteisesti suoritettavia välillisiä veroja paremmin vastaaviksi. Menettelysään-

nösten epäajanmukaisuus ilmenee myös puutteellisena oikeusturvana. Laista puuttuu esimerkiksi määräaika, jonka kuluessa maksunpano on viimeistään toimitettava. Lakiin ei myöskään sisälly verolakeihin yleensä sisältyviä oikeussuojasäännöksiä, jotka rajoittavat verotuksen jälkikäteisen muuttamismahdollisuuden vain tilanteisiin, joissa erityiset jälkiverotusedellytykset ovat olemassa.

### Verovelvollisuuden määrittely ja vastuuvollisuuden laajuus

Oikeusturvapuutteena on pidettävä myös sitä, että leimaverolaisissa ei ole nimenomaisesti määritelty, kuka on verovelvollinen. Lisäksi verosta vastuussa olevien piiri on laajempi kuin yleensä verotuksessa.

Arvopapereiden siirtoleimaverotuksessa verosta ovat vastuussa sekä luovuttaja, luovutuksensaaja että välittäjä. Vastuun laajuutta on pidetty ongelmana varsinkin välittäjien kannalta. Koska veron suorittamiseen on maksuaikaa kaksi kuukautta luovutuksesta, välittäjällä ei ole välttämättä käytettävissään keinoja, joilla hän voi varmistua, että sopimusosapuolet, joilla on ensisijainen vastuu veron suorittamisesta, tosiasiaa myös täyttävät tämän velvollisuutensa.

Lainhuudatusleimaverotuksessa ja vuokraoikeuksien siirtoleimaverotuksessa luovutuksensaaja vastaa myös aikaisemmista luovutuksista suoritettavasta leimaverosta, jonka määrä voi nousta huomattaviin summiin, jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu. Vastuulle ei ole laissa asetettu mitään määräaika.

Tältä osin tavoitteena on parantaa vero- ja vastuuvollisten oikeusturvaa määrittelemällä se, kuka on verovelvollinen, ja täsmentää, kehen seuraamukset voidaan kohdistaa, sekä kaventaa verosta vastuussa olevien piiriä.

### 2.2. Maakaariuudistuksesta johtuvat muutostarpeet

#### Kirjaamisen menettelyn uudistaminen

Vuoden 1997 alusta voimaan tulevassa uudessa maakaarissa (540/95) säädetään kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpan-tioikeudesta. Lainhuudatusvelvollisuus koskee kiinteistön ja sen määröosan saannon



lisäksi myös määräalan saantoa. Myös kiinnityskelpoiset maanvuokraoikeudet ja niiden siirrot on kirjattava. Kirjaamisasiat käsitellään edelleen kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden kansliassa. Saannon laillisuus tarkistetaan nykyiseen tapaan ennen ratkaisun merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maakaariuudistukseen liittyvän kirjaamisasioiden menettelysäännösten uudistamisen keskeinen hallinnollinen kehittämistavoite on yhdenmukaistaa ja yksinkertaistaa hakemusten käsittelyä ja ratkaisemista. Hakijan asioimista kirjaamisviranomaisessa pyritään helpottamaan muun ohessa siten, että asiointi postitse on mahdollista ja että erilaisia ilmoituksia voidaan tehdä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla suoraan rekisterin tietojärjestelmään. Hakijan velvollisuutta esittää erilaisia todistuksia pyritään vähentämään.

Näiden kehittämistavoitteiden mukaista olisi, että myös kirjaamisviranomaisten verotustehtäviä vähennettäisiin. Vaikka monessa veromuodossa verotuksen valvontaan liittyviä tehtäviä on asetettu muille kuin veroviranomaisille, varsinaisen veron määräämistehävän kuuluminen muille kuin verohallinnon viranomaisille on poikkeuksellista. Yksi vaihtoehto olisi verotustehtävien siirtäminen pois kirjaamisenettelyn yhteydestä. Tätä ehdotti valtiovarainministeriön asettama varainsiirtoverotustyöryhmä muistiossaan (työryhmämuistio 1990:VM 13). Myös maakaariuudistusta valmistellut maakaaritoimikunta (komiteanmietintö 1989:53) ehdotti, että verotustehtävät siirrettäisiin kaikilta osin käräjäoikeuksilta verotoimistoihin.

Uudistuksen valmistelussa päädyttiin kuitenkin siihen, että leimaveron suorittamisvelvollisuus lainhuutoa haettaessa toistaiseksi säilytettäisiin. Järjestelmä estää tehokkaasti verojäämien syntymisen. Tavoitteena on kuitenkin pidetty sitä, että kirjaamisviranomaisten verotukseen liittyviä tehtäviä voitaisiin keventää ja veron määräämiseen liittyvää arvostustehtävää voitaisiin helpottaa.

### Kiinteistökiinnityksen uudistaminen

Maakaariuudistukseen liittyvä panttikirja-järjestelmään siirtyminen kiinnitysmenettelyssä aiheuttaa välttämättömiä muutostarpeita kiinnitysleimaveroa koskeviin säännöksiin. Maakaaren mukaan kiinteistön panttauksessa luovutaan velkakirjojen kiinnittä-

misestä ja käyttöön otetaan erityinen panttikirja. Kiinnitys vahvistetaan kiinteistön omistajan hakemuksesta kiinteän rahamäärän suuruiseksi. Kiinnitykseen ei liitetä lausekeita korosta tai perimiskuluista. Kiinnityksestä annetaan todistukseksi panttikirja, jota voidaan käyttää minkä tahansa velan vakuutena. Panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun kiinteistön omistaja antaa panttikirjan velkojalle saamisen vakuudeksi. Kiinnitystä ei enää uudisteta.

Koska kiinnitystä haettaessa tuomioistumelle ei enää esitetä leimattavaa velkakirjaa, panttikirjajärjestelmään siirtyminen edellyttää ainakin teknisiä muutoksia leimaverolakiin. Maakaariuudistuksen yhteydessä on ollut tarkoituksena, että panttikirjan leimaverotuksellinen asema mahdollisimman tarkoin vastaisi sitä asemaa, joka kiinnitetyllä velkakirjalla on nykyisin.

### 2.3. Omaisuuden siirtoleimaverotuksen neutraalisuuden lisääminen

Maakaaren kokonaisuudistus antaa aiheen tarkastella myös kiinteän omaisuuden siirtoihin kohdistuvan verotuksen perimispuhjaa. Kiinteistöjen vaihdantaan kohdistuvan leimaverotuksen keskeisiä epäkohtia on veropohjan aukollisuus, joka johtuu verotuksen kytkemisestä siviilioikeuteen ja lainhuudatusvelvollisuuteen. Veroa on suoritettava vain luovutuksista, jotka on lainhuudatettava. Vuokraoikeuden siirtoleimaveron piiriin puolestaan kuuluvat vain tietyt kaupungin vuokratontit. Ei ole olemassa verotuksellisia perusteita sille, että veron suorittamisvelvollisuus määräytyy vuokra-alueen sijainnin tai vuokralle antajan aseman mukaan.

Kirjaamisvelvollisuuden laajentaminen määräalojen luovutuksiin sekä kiinnityskelpoisten maanvuokraoikeuksien siirtoihin tarjoaa mahdollisuudet veropohjan kattavuuden ja siten neutraalisuuden lisäämiseen. Myös eduskunnan lakivaliokunta kiinnitti hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994 vp) antamassaan mietinnössä (LaVM 27/1994 vp) huomiota maanvuokrasopimusten leimaverotuksen uudistamis- ja yhtenäistämistarpeeseen.

Merkittävä neutraalisuusepäkohta on myös pelkän rakennuksen luovutuksen leimaverotomuus. Jos maapohja ja rakennus luovutetaan samalle omistajalle, rakennuksesta on kiinteistön ainesosana suoritettava leimavero kuten maapohjasta. Rakennuksen luovutusta

erikseen ei sen sijaan ole säädetty leimaverolliseksi saannoksi. Viime vuosina ovat yleistyneet järjestelyt, joilla maapohjan ja sillä olevien rakennusten omistus on tarkoituksellisesti hajautettu. Kiinteistö on saatettu ostaa samaan yritysryhmään kuuluvien yritysten tai muuten keskenään etuyhteydessä olevien kesken siten, että maapohjan ostaa yksi yhtiö tai henkilö ja sillä olevan rakennuksen toinen, jolle samalla perustetaan käyttöoikeus maapohjaan. Usein menettelyn ainoana tavoitteena on se, että leimaveron suorittamisesta rakennuksen osalta vältyttäisiin. Tällaisiin hajautuksiin on verotuskäytännössä saatettu puuttua leimaverolain veron kiertämistä koskevan yleislausekkeen nojalla. Rakennuksen ja maapohjan ostamiseen hajautetusti siten, että omistajat eivät ole intressiyhteydessä keskenään, liittyy riskitekijöitä, koska rakennuksen omistusoikeuden siirto ei lähtökohtaisesti sido kiinteistön uutta omistajaa tai velkojia.

Verotuksen neutraalisuuden kannalta toinen epäkohta on verokantojen suuret erot. Kiinteistön luovutuksesta vero peritään useimmissa tapauksissa 6 prosentin verokannan mukaan, kun taas osakkeiden verokanta on 1,6 prosenttia. Asuntokaupassa veron määrä vaihtelee siten asunnon oikeudellisen laadun perusteella. Esimerkiksi 500 000 markan omakotitalon kaupassa leimaveron on 30 000 markkaa, jos kysymyksessä on kiinteistö, ja 8 000 markkaa, jos kaupan kohteena muodollisesti on asunto-osakeyhtiön osakekanta. Tämä on johtanut siihen, että kiinteistö ostetaan yhä useammin perustettavan yhtiön lukuun silloinkin, kun yhtiömuodon käyttämiselle ei ole muita perusteita. Tarpeeton yhtiöittäminen aiheuttaa paitsi kustannuksia ja hallinnollista vaivaa myös oikeudellista epäselvyyttä. Pitkällä aikavälillä verokantojen suhteettoman suuret erot johtavat myös verotulojen alentumiseen.

### 3. Keskeiset ehdotukset

#### 3.1. Varainsiirtoverolaki

##### Yleistä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi varainsiirtoverolaki, jolla korvattaisiin leimaverolain lainhuudatusleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa sekä osakkeiden siirtoleimaveroa koskevat säännökset. Varainsiir-

toverolaki olisi nykyaikaiset vaatimukset täyttävä verolaki, ja sisältäisi leimaverolakiin verrattuna merkittäviä muutoksia veron kohteen määrittelyyn, verovelvollisuuteen, verovastuuta koskeviin säännöksiin, veron suorittamistapaan, muihin menettelysäännöksiin ja muutoksenhakuun.

Leimaverolain toimituskirjaleimaveroa koskevat säännökset on pääosin kumottu ja leimaveron korvattu valtion maksuperustelain (150/92) mukaisilla maksuilla. Lainhuutoleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa ja osakkeiden siirtoleimaveroa koskevien säännösten poistuessa leimaverolaisista leimaverotuksen ydinalueet lukuun ottamatta kiinnitysleimaveroa ja saamistodisteiden leimaveroa on uudistettu. Tarkoituksena on, että mahdollisimman pian käynnistettäisiin myös jäljelle jäävien leimaverolain säännösten uudistaminen.

Verovelvollisuus, vastuu verosta ja arvopaperikaupiaan velvollisuus periä vero

Velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa olisi vain luovutuksensaaja. Vastuovelvollisten piiri olisi lisäksi suppeampi kuin leimaverolaisissa. Kiinteistöjen luovutuksen osalta ehdotus ei merkitsisi muutosta nykytilaan, koska lainhuutoleimaveron on nykyisinkin suoritettava lainhuutoa haettaessa ja hakeemisvelvollisuus kuuluu luovutuksensaajalle.

Ehdotus kaventaa sen sijaan arvopapereiden siirrosta suoritettavasta verosta vastuussa olevien piiriä. Myyjän vastuusta luovuttaisiin. Ehdotuksen mukaan luovutukseen osallinen arvopaperikauppias olisi velvollinen perimään veron luovutuksensaajalta luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä ja tilitämään perimänsä varat veronsaajalle. Tämä merkitsee, että välittäjä ei voisi nykyiseen tapaan joutua vastuuseen luovutuksesta suoritettavasta verosta olosuhteissa, joissa hän ei voi valvoa sitä, onko vero suoritettu. Jos luovutuksessa on osallisena useampia välittäjiä, verosta vastaisi vain yksi välittäjä. Myyjä olisi vastuussa vain, jos hän on velvollinen perimään veron.

Varainsiirtoverotuksessa arvopaperikauppianaan pidettäisiin sijoituspalveluyrityksistä annetun lain (579/96) 4 §:ssä tarkoitettua sijoituspalveluja tarjoavaa yhteisöä. Lisäksi arvopaperikauppianaan pidettäisiin kiinteistönvälittäjäasetuksessa (181/93) tarkoitettua kiinteistönvälittäjää.

## Verolliset luovutuksen kohteet

*Kiinteistö ja määräala.* Varainsiirtoveroa olisi suoritettava, kuten leimaveroakin, kiinteistön ja sen määräosan luovutuksesta. Veron suorittamisvelvollisuus laajenisi lisäksi koskemaan määräalan luovutuksia. Muutos perustuu uuden maakaaren säännöksiin, joiden mukaan myös määräalan saanto on lainhuudatettava samassa ajassa kuin muutkin kiinteään omaisuuden saannot. Muutos ei varsinaisesti laajenna veropohjaa, vaan ainoastaan aikaistaisi veron kertymisajankohtaa. Määräalan saannon perusteella on nykyisin suoritettava veroa vasta sen jälkeen, kun määräalasta on muodostettu itsenäinen kiinteistö.

*Vuokra- ja käyttöoikeus.* Kiinteistön luovutukseen rinnastettaisiin ensinnäkin nykyisin leimaverolliset vuokraoikeuden luovutukset, eli ennen vuotta 1977 perustetussa kaupungissa sijaitsevien kaupungin vuokralle antamien vuokratonttien siirrot. Veropohjaa ehdotetaan lisäksi laajennettavaksi siten, että veroa olisi suoritettava kaikista sellaisista vuokraoikeuksien luovutuksista, jotka maakaaren säännösten mukaan kuuluvat kirjaamisvelvollisuuden piiriin. Uuden maakaaren mukaan sellaiset maanvuokraoikeudet, jotka ovat maanomistajaa kuulematta siirrettävissä ja joiden perusteella voidaan rakentaa aluelle, on kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tällaisen käyttöoikeuden siirron kirjaamisesta on haettava samassa ajassa kuin lainhuutoa. Kirjaamisjärjestelmän uudistaminen mahdollistaa siten yhdenmukaisen kohtelun kaikille samankaltaisten vuokraoikeuksien luovutuksille. Veroa ei sitä vastoin perittäisi vuokraoikeutta perustettaessa eikä myöskään vuokrasopimusta uudistettaessa.

Määräalan ja vuokraoikeuksien luovutusten osalta ehdotus vastaa oikeusministeriön maakaaren kokonaisuudistusta valmistelemaan asettaman maakaaritoimikunnan ehdotuksia.

*Rakennuksen luovutus maapohjasta erikseen.* Koska rakennuksen luovutus maapohjasta erikseen on taloudellisesti rinnastettavissa koko kiinteistön luovutukseen, esityksessä ehdotetaan, että rakennuksen luovutuksesta maapohjasta erikseen on suoritettava varainsiirtoveroa. Veroa olisi suoritettava kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen tai rakennelman luovutuksesta silloin, kun se tapahtuisi erillään kiinteistön luovutuksesta tai vuokraoikeuden perustami-

sesta. Verotusmenettely vastaisi pitkälti arvopapereiden luovutuksen verottamisessa noudatettavia itseverotuksen periaatteita.

Uuden maakaaren voimaantultua myös pelkän rakennuksen luovutuksen verottaminen voitaisiin tietyissä laajuudessa toteuttaa kirjaamisen menettelyn yhteydessä. Maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään menettelystä, jolla rakennuksen tai rakennelman luovutus vuokramiehelle tulee sitovaksi. Kirjauksen avulla luovutetut esineet siirtyvät vuokraoikeuden ainesosiksi. Tämä kirjaamismahdollisuus koskee vain elinkeinotoiminnassa käytettävää omaisuutta. Kirjaaminen on vapaaehtoista, ja se edellyttää kaikkien asiaan osallisten suostumuksen. Koska kirjaamismahdollisuus koskee vain osaa vuokraoikeuksista ja kirjaaminen on vapaaehtoista, veron suorittamisvelvollisuutta ei ole tarkoituksenmukaista kytkeä kirjaamiseen.

*Arvopaperin luovutus.* Arvopapereiden luovutuksista suoritettavan veron perimispohja laajenisi siten, että arvopapereita vaihdettaessa vero olisi suoritettava niin kuin kahdesta luovutuksesta. Nykyisin arvopapereita vaihdettaessa leimaveron suorittaminen on kerran, korkeammasta arvosta. Arvopaperiin rinnastettaisiin myös rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskema arvopaperi.

Leimaverolain mukaista arvopapereiden julkisen kaupankäynnin verovapautta sovellettaisiin myös varainsiirtoverotuksessa.

## Veron laskentaperuste ja verokanta

*Veron laskentaperuste.* Veron perusteena olisi kauppahinta tai muun vastikkeen arvo. Sijoitettaessa omaisuutta yhtiöön tai otettaessa omaisuutta yhtiöstä yksityisottona, yhtiön varoja jaettaessa tai sen purkautuessa veron perusteena olisi kuitenkin luovutettavan omaisuuden käypä arvo. Veron laskeminen pääsääntöisesti vastikkeesta helpottaisi veron määrän laskemista nykytilanteeseen verrattuna sekä selkeyttäisi varainsiirtoverotuksen ja lahjaverotuksen suhdetta.

Jos vastikkeena käytetään rahaa tai rahamääräisiä saamisia, veron määrä saadaan yksinkertaisesti kertomalla kauppahinta veroprosentilla. Lainhuudon hakijan ja kirjaamisviranomaisen arviointitehtävän helpottamiseksi lainhuudon hakijan olisi liitettävä hakemukseen lääninveroviraston antama lausunto vastikkeen arvosta silloin, kun vastik-

keena käytetään muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä saamisia tai kun kyse on sellaisesta luovutuksesta, josta vero lasketaan luovutettavan omaisuuden arvosta. Hakijan olisi lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa esitettävä selvitys veron määrään vaikuttavista seikoista, joista keskeisin on vastikkeen arvo.

Veron laskeminen vastikkeen arvosta selkeyttäisi varainsiirtoveron ja lahjaverotuksen suhdetta, koska suoritettavan veron määrään ei vaikuttaisi se, onko vastike ehkä sovittu käypää hintaa alhaisemmaksi. Jos luovutus on alihintainen, lääninveroviraston tehtävänä olisi erikseen arvioida se, onko luovutuksen saajaa verotettava saamastaan etuudesta lahjana perintö- ja lahjaverolain (378/40) mukaan. Lahjansaajan olisi puolestaan annettava säädetty lahjaveroilmoitus kuten nykyisinkin. Siten voitaisiin luopua ongelmallisena pidetystä leimaverolain 23 §:n mukaisesta menettelystä, jonka mukaan luovutuskirja on leimattava oikeuden arvion mukaan silloin, kun omaisuuden arvo on merkitty ilmeisesti liian alhaiseksi. Myös kiinteistön verotusarvotodistuksen esittämisvelvollisuudesta luovuttaisiin.

*Verokanta.* Kiinteistön ja rakennuksen luovutuksesta olisi suoritettava veroa 4 prosenttia vastikkeen tai luovutettavan omaisuuden arvosta. Nykyisestä omaisuuden arvon mukaan määräytyvästä progressiivisesta 4—6 prosentin veroasteikosta luovuttaisiin. Kiinteä veroaste yksinkertaistaisi merkittävästi menettelyä ja vähentäisi progression välttämiseen tähtäviä järjestelyjä. Verotuksen progressiolla pyritään yleensä ottamaan huomioon veronmaksukyky. Kiinteistöistä suoritettu kauppahinta ei sinänsä kuvaa ostajan veronmaksukykyä. Arvopapereiden luovutuksiin sovellettava verokanta ehdotetaan säilytettäväksi nykyisenä 1,6 prosenttina.

Lisäksi ehdotetaan, että leimaverolakiin sisältyvästä eräiden lähisukulaisten välisiin luovutuksiin sovellettavasta 50 prosentilla alennetusta verosta luovuttaisiin. Leimaverolakiin alun perinkin sisältynyttä, pelkästään luovuttajan ja luovutuksensaajan väliseen lähisukulaisuuteen perustuvaa alennettua verokantaa ei voida pitää perusteltuna, kun otetaan huomioon muun ohessa leimaverolakiin sen voimassaoloaikana lisätyt ja varainsiirtoverolakiin ehdotetut verovapaussäännökset. Suuri osa lähisukulaisten välisistä luovutuksista on ensiasunnon verovapaussäännöksen soveltamisalaan kuuluvia asunto-kiinteistön luovutuksia. Sukulaisuusalennusta

ei sovelleta arvopapereiden siirtoleimaverotuksessakaan.

Kiinteistön luovutuksesta on useimmissa muissakin Euroopan maissa suoritettava vero. Myös arvopaperin luovutukset ovat eräissä maissa veronalaisia. Kiinteistön kaupasta suoritettavan veron verokanta vaihtelee 1 prosentista yli 12 prosenttiin kauppahinnasta tai käyvästä arvosta. Arvopapereiden luovutuksista suoritettavan leimaveron verokanta on yleisesti ottaen alempi kuin Suomessa. Kiinteän omaisuuden välillinen omistaminen asunto-osakkeiden kaltaisten arvopapereiden avulla ei kuitenkaan useimmissa maissa ole samalla tavoin tavallista kuin Suomessa.

Verotusmenettely kiinteistön luovutuksen verottamisessa

Vero olisi suoritettava lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa. Veron suorittamisen velvontaa säilyisi siten ensivaiheessa käräjäoikeuksissa. Menettelyä kuitenkin kevennettäisiin nykyiseen verrattuna.

Luovutuksensaajan olisi maksettava vero oma-aloitteisesti pankkiin tai muuhun maksupaikkaan ja esitettävä lainhuutoa haettaessa selvitys veron suorittamisesta sekä tarpeellinen selvitys veron määrään vaikuttavista seikoista. Kirjaamisviranomaisen tarkistaisi lainhuutohakemusta vastaanottaessaan, että veroa on suoritettu riittävä määrä. Nykyistä olennaisesti selkeämpi veron perimispohja ja lääninveroviraston lausuntomenettely yksinkertaistaisivat menettelyä sekä kirjaamisviranomaisen että hakijan kannalta. Veron määrä olisi useimmissa tapauksissa yksiselitteisesti määritettävissä kauppakirjasta ilmenevän rahamääräisen kauppahinnan perusteella. Jos vastikkeena suoritetaan muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä saamisia, kirjaamisviranomaisen voisi tukeutua lääninveroviraston antamaan lausuntoon vastikkeen arvosta.

Veron määräämistä koskevaa päätöstä ei kirjaamisenmenettelyn yhteydessä tehtäisi. Jos veroa ei ole suoritettu riittävästi lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa, kirjaamisviranomaisen olisi kehotettava hakijaa suorittamaan puuttuva vero maakaaren 6 luvun 5 §:n säännösten mukaisesti. Maakaaren mukaan, jos hakemus on puutteellinen, hakijaa on kehotettava täydentämään hakemustaan ja ilmoitettava, mihin mennessä hakemusta on viimeistään täydennettävä ja mitkä ovat ke-

hotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Jollei hakija noudata täydennyskehoitusta, hakemus jätetään tutkimatta.

Hakija voisi kuitenkin saattaa veron määrästä syntyvän erimielisyyden lääninveroviraston ratkaistavaksi hakemalla asiasta ennakkoratkaisua. Tämän mahdollistamiseksi varainsiirtoverotuksesta annettavan ennakkoratkaisun soveltamisalaa laajennettaisiin leimaverotukseen verrattuna siten, että ennakkoratkaisua voitaisiin hakea myös veron määrästä.

### Maksuunpano

Kirjaamisviranomainen on nykyisin veron määräävä viranomainen. Lääninverovirastolle puolestaan kuuluu leimaverotuksen valvonta. Tässä ominaisuudessaan lääninverovirasto ei kuitenkaan voi määrätä veroa maksettavaksi kirjaamisviranomaisen päätöksellään vahvistamaa määrää enempää.

Ehdotetussa järjestelmässä kirjaamisviranomainen ei tekisi veron määräämispäätöstä, vaan sen tehtävänä olisi vastaanottaa veron suorittamista koskeva selvitys ja samalla tarkistaa, että suoritettu vero vastaa asiakirjoista ilmeneviä tietoja. Hallinnollisena toimenpiteenä tämä vastaisi arvopapereiden luovutuksesta esitettävän selvityksen vastaanottamista lääninverovirastossa. Varsinaiset veron määräämiseen liittyvät toimenpiteet kuuluisivat lääninverovirastolle. Lääninverovirasto voisi näin ollen määrätä veroa maksettavaksi korkeammasta arvosta sen estämättä, että kirjaamisviranomainen on hakemusta vastaanottaessaan katsonut hakijan oma-aloitteisesti suorittaman määrän riittäväksi.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi leimaverolaista nykyisin puuttuvat säännökset siitä ajasta, jonka kuluessa suorittamatta jätetty vero on viimeistään maksuunpantava, sekä verolakeihin yleensä sisältyviä jälkiverotussäännöksiä vastaavat säännökset. Normaalisti maksuunpano olisi toimitettava kahden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jona luovutusta koskeva ilmoitus on annettu tai lainhuutoa tai kirjaamista on haettu. Määräajan jälkeen vero voitaisiin määrätä maksettavaksi vain, jos vero on jäänyt maksamatta tai sitä on palautettu liikaa sen johdosta, että asianomainen on jättänyt antamatta säädetyt ilmoituksen tai on antanut puutteellisen, erehdyttävän tai väärän ilmoituksen, muun tiedon tai asiakirjan.

Vero- ja vastuuvollisten oikeusturva edellyttää, että asianomaisen suoritettua veroa ja täytettyä asianmukaisesti ilmoittamisvelvollisuutensa veroviranomaisen on reagoitava suorituksen puutteellisuuteen kohtuullisessa ajassa. Sen jälkeen vero voidaan määrätä maksettavaksi vain, jos veron suorittamatta tai määräämättä jääminen on aiheutunut verovelvollisesta johtuvasta syystä. Muissakin veromuodoissa erotetaan yleensä veron säännönmukainen määrääminen, jonka tulee yleensä tapahtua kohtuullisen lyhyessä ajassa ilmoittamisvelvollisuuden täyttämistä, ja jälkiverotus, jonka toimittaminen edellyttää verottamatta jäämisen ja verovelvollisen laiminlyönnin välistä syy-yhteyttä.

Maksuunpanon yhteydessä erota voitaisiin korottaa veron maksuun tai ilmoittamisvelvollisuuteen liittyvien laiminlyöntien johdosta.

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakua selkeytettäisiin ja yhtenäistettäisiin. Koska verotus perustuisi verovelvollisen oma-aloitteiseen veron suorittamiseen, olisi verovelvollisen haettava liikaa suoritettua veron palauttamista lääninverovirastolle tehtävällä palautushakemuksella. Muutosta lääninveroviraston päätökseen haettaisiin valittamalla lääninoikeuteen 30 päivässä.

Nykyisin viranomaisen leimaveron määrää koskevaan päätökseen, lukuun ottamatta palautushakemukseen annettua päätöstä, haetaan muutosta oikaisuvaatimuksella lääninverovirastolta. Oikaisuvaatimukseen annettua päätöksestä valitetaan erikseen lääninoikeuteen. Leimaverotuksessa oikaisumenettelyä voidaan pitää perusteltuna niissä leimaverotuksessa edelleenkin esiintyvissä tilanteissa, joissa oikaisun kohteena olevan päätöksen tekee muu viranomainen kuin lääninverovirasto, jolloin lääninverovirasto on asiallisesti ensimmäinen muutoksenhakuaste. Sen sijaan ei ole tarkoituksenmukaista, että saattaakseen esimerkiksi varainsiirtoveron maksuunpanoa koskevan päätöksen lääninoikeuden ratkaistavaksi asianomaisen olisi ensin pyydettävä päätöksen oikaisemista lääninverovirastosta, ja saatuaan oikaisuvaatimukseen päätöksen valitettava tästä päätöksestä erikseen lääninoikeuteen.

Leimaverotuksen oikaisumenettelyä ei ole perusteltua noudattaa varainsiirtoverotukses-

sa, jossa oikaisun kohteina eivät enää lainkaan olisi asiakirjan vastaanottamisen tai muun menettelyn ohessa syntyvät rutiinitoimenpiteet, vaan lääninveroviraston maksuunpanopäätökset tai lääninveroviraston veroasiamiehen pyynnöstä tekemät päätökset taikka hakijan palautushakemukseen antamat päätökset. Varainsiirtoverotuksessa leimaverolain mukaista oikaisumenettelyä tarkoituksemukaisempi on arvonnäköverotuksessa sovellettava järjestelmä, jossa oikaisumenettely on kytketty osaksi valitusmenettelyä. Esityksessä ehdotetaan, että lääninveroviraston olisi omasta aloitteestaan oikaistava päätös, jos se valituksen johdosta toteaisi, että päätös on vero- tai vastuuvollisuuden vahingoksi virheellinen. Jos lääninverovirasto oikaisisi valituksenalaisen päätöksen valituksen mukaisesti, valitus raukeaisi. Muussa tapauksessa valitus toimitettaisiin lääninoikeudelle lääninveroviraston antamane lausuntoineen.

### 3.2. Kiinnitysleimavero ja saamistodistoiden leimavero

Leimaverolain kiinteistökiinnitystä ja saamistodistoiden leimaveroa koskevia säännöksiä muutettaisiin maakaariuudistukseen liittyvän panttikirjajärjestelmään siirtymisen johdosta. Haettaessa kiinnitystä maakaarissa tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen omaisuuteen leimaveroa olisi suoritettava 1,5 prosenttia kiinnityksen pääomasta, kuten velkakiinnityksessäkin. Kiinnityksestä todistukseksi annettavalla panttikirjalla olisi saamistodistoiden leimaverotuksessa samanlainen asema kuin nykyisin kiinnitetyllä haltijavelkakirjalla kahden velkakirjan järjestelmässä.

Panttikirjajärjestelmään siirtymisen edellyttämät muutokset toteutettaisiin siten, että panttikirjan leimaverotuksellinen asema mahdollisimman läheisesti vastaisi sitä asemaa, joka kiinnitetyllä velkakirjalla on nykyjärjestelmässä. Panttikirjasta suoritettaisiin leimavero kiinnitystä haettaessa kuten nykyisinkin. Leimavero suoritettaisiin panttikirjan osoittamasta määrästä. Leimattua panttikirjaa voitaisiin käyttää myöhemmän luotonoton yhteydessä samoin verotuksellisiin vaikutuksiin kuin kiinnitettyä velkakirjaa nykyisin. Lainasopimus, jonka vakuutena on säädettyyn määrään leimattu panttikirja, olisi vapaa siltä pääoman osalta, joka vastaa panttikirjan pääomaa.

## 4. Esityksen vaikutukset

### 4.1. Taloudelliset vaikutukset

Vuonna 1995 leimaveron kokonaistuotto oli 2 030 miljoonaa markkaa, mistä varainsiirtoleimaverotuksen osuus on noin 2/3 sekä saamistodistoiden leimaveron ja kiinnitysleimaveron osuus noin kolmannes.

Uudistus on rakenteellinen, eikä tavoitteena ole lisätä valtion verotuloja.

Ilman veropohjamuutoksia kiinteistöjen leimaverokannan alentaminen 4—6 prosentista 4 prosenttiin vähentäisi veron tuottoa arviolta noin 300 miljoonalla markalla. Verotuoton alenemista korvaisivat eniten sukulaisuusalennuksen poistaminen, veron perimispohjan laajeneminen kirjattavien vuokraoikeuksien sekä rakennusten luovutuksiin, osakkeiden vaihdon verokohtelun muuttuminen sekä ehdotuksesta ja maakaariuudistuksesta johtuvat muutokset veron kertymisajan kohtaan.

Sukulaisuusalennuksen poistumisen arvioidaan lisäävän tuottoa noin 30 miljoonalla markalla. Veron perimispohjan laajentaminen vuokraoikeuksien ja rakennusten luovutuksiin lisäisi verotuottoa arviolta yhteensä 45 miljoonalla markalla. Veron periminen osakkeita vaihdettaessa molemmista luovutuksista merkitsisi arviolta 15 miljoonan markan lisätuottoa.

Veron suorittamisen aikaistuminen määrälajien luovutuksissa merkitsisi arviolta noin 15 miljoonan markan pysyvää vuosittaista korkohyötyä. Lain voimaantulon jälkeisenä kahtena vuotena määrälajien luovutuksista kertyvän veron määrään vaikuttaisi lisäksi maakaaren voimaanpanosta annetun lain (541/95) mukainen velvollisuus hakea myös ennen lain voimaantuloa saadun oikeuden kirjaamista kahden vuoden kuluessa maakaaren voimaantulosta. Tällaisten vanhojen määrälajien luovutusten arvioidaan lisäävän kyseisinä vuosina veron tuottoa 50—80 miljoonalla markalla vuodessa.

Kiinnitysleimaveron veroprosentin ja las kentaperusteen säilyessä nykyisenä maakaariuudistukseen liittyvä kiinnitysmenettelyn uudistaminen merkitsee leimaveron tuoton lisääntymistä. Nykyisin kiinnitys tuottaa etuoikeuden kiinnitetyn saamisen lisäksi kolmen vuoden korkoihin. Uuden maakaaren mukaan kiinnitys on sen sijaan kiinteämääräinen, eikä siihen voida liittää korkolauseketta. Hakijan on tämän vuoksi otettava

pääomamäärältään noin 1,5-kertainen kiinnitys saadakseen vakuusarvoltaan samanlaisen kiinnityksen kuin nyt. Myös leimaveroa, joka laskettaisiin edelleen kiinnityksen pääomamäärästä, on suoritettava vastaavasti enemmän. Muutoksen arvioidaan lisäävän uusista kiinnityksistä suoritettavan veron tuottoa pysyvästi 50—80 miljoonalla markalla vuodessa.

Myös vanhojen kiinnitysten vakuusarvot alenevat. Kiinnitetyn velkakirjan vaihtamista panttikirjaan on haettava 10 vuoden kuluessa siitä, kun se on viimeksi vahvistettu tai uudistettu. Kun kiinnitetty haltija- tai määränaisvelkakirja vaihdetaan panttikirjaksi, kiinnitys muutetaan velkakirjan osoittaman pääoman suuruiseksi. Jos panttikirjan vakuusarvo ei riitä velkojalle, mahdollisista lisäksi kiinnityksistä olisi suoritettava kiinnitysleimaveron normaaliin tapaan. Lisäkiinnityksistä arvioidaan kertyvän leimaveron 10 vuoden aikana keskimäärin 50—80 miljoonaa markkaa vuodessa.

Muutosten yhteisvaikutuksena varainsiirtoveron ja leimaveron tuotto lisääntyisi kahtena ensimmäisenä vuonna jonkin verran tai pysyisi nykyisellä tasolla ja alenisi siitä sen jälkeen arviolta 50—80 miljoonalla markalla. Kiinnitysmenettelyyn liittyvän kymmenen vuoden siirtymäajan päätyttyä veron tuotto alenisi vielä 50—80 miljoonalla markalla vuodessa, kun vertailukohtana käytetään vuoden 1995 tasoa.

Arviot on laadittu ottamatta huomioon uudistuksesta johtuvia veron tuottoa lisääviä käyttäytymisvaikutuksia. Verokannan alentamisen voidaan arvioida osaltaan vilkastuttavan kiinteistökauppaa. Verokantojen lähentäminen vaikuttaisi pitkällä aikavälillä kiinteistöjen arvopaperistumista vähentävästi, millä myös olisi verotuottoa turvaava vaikutus. Näistä vaikutuksista ei ole esitettävissä tarkkoja määrällisiä arvioita. Niitä enemmän veron tuottoon vaikuttavat yleisestä taloudellisesta tilanteesta johtuvat kiinteistökaupan suhdannevaihtelut, joille sekä varainsiirtovero sekä kiinnitysleimaveron ovat erityisen alttiita.

## 4.2. Organisaatio- ja henkilövaikutukset

Merkittävimmät organisaatio- ja henkilöstövaikutukset aiheutuisivat vuokraoikeuden siirtoleimaverotukseen liittyvien valvontatehtävien siirtymisestä kunnallisilta viranomaisilta kirjaamisviranomaisille sekä lääninveroviraston lausuntomenettelyn käyttöönnotosta.

Käräjäoikeuksissa vuosittain käsiteltävien veroasioiden lukumäärä lisääntyisi. Painetta henkilöstömäärän lisäämiseen vähentäisi toisaalta verotustehtävien keveneminen. Veron laskeminen vastikkeen arvosta helpottaisi veron oikeamääräisyyden arviointia samoin kuin lainhuudon tai kirjaamisen hakijan velvollisuus esittää tietyissä tilanteissa lääninveroviraston lausunto, johon sekä käräjäoikeudet että verovelvolliset voisivat pääsääntöisesti tukeutua.

Lausuntomenettelyn käyttöönoton johdosta uudistuksen voidaan arvioida lisäävän eniten juuri lääninverovirastojen työmäärää. Toisaalta lausuntomenettely lisääisi veroratkaisujen alueellista yhdenmukaisuutta ja mahdollisesti myös kohottaisi ratkaisujen aineellista tasoa. Ehdotus merkitsee myös, että kiinteistöjen luovutusten verottamisessa lääninverovirastojen edellytykset jälkikäteeseen verovalvontaan sekä asiamiesten edellytykset valvoa valtioveronsaajan etua paransivat. Samalla tämä merkitsee myös tältä osin työmäärän lisääntymistä.

## 5. Asian valmistelu

Esitys perustuu valtiovarainministeriön asettaman työryhmän ehdotuksiin (Varainsiirtoverotuksen uudistamistyöryhmän muistio, Valtiovarainministeriön työryhmämuistioita 1996:6). Muistiosta hankittiin lausunto 34 viranomaiselta ja järjestöltä. Lausunnoista on laadittu yhteenveto (valtiovarainministeriön vero-osasto 22.7.1996). Lausunnoissa esitetyt lakiehdotuksen yksityiskohtia koskevat huomautukset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon esitystä valmisteltaessa.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Varainsiirtoverolaki

##### 1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Varainsiirtovero.* Pykälässä säädettäisiin lain soveltamisalasta. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero korvaisi nykyisen varainsiirtoihin kohdistuvan leimaveron. Leimaveron tapaan varainsiirtovero suoritettaisiin valtiolle.

2 §. *Verosta vapaat yhteisöt.* Pykälässä säädettäisiin varainsiirtoverosta vapaista yhteisöistä. Pykälässä luetellut viranomaiset ja yhteisöt on myös leimaverolain 2 §:ssä vapautettu yleisesti leimaveron suorittamisesta. Koska varainsiirtoverotuksessa verovelvollinen olisi luovutuksensaaja, verosta vapaita olisivat tämän pykälän nojalla vain ne luovutukset, joissa pykälässä mainittu taho on luovutuksensaajana. Jos luovuttajana on verosta vapaa yhteisö ja luovutuksensaajana muu taho, vero olisi suoritettava yleisten säännösten mukaan. Pykälä ei myöskään vapauta siinä mainittuja yhteisöjä velvollisuudesta periä vero verovelvolliselta 16 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa eikä perimisvelvollisuuteen liittyvästä vastuusta.

Ehdotetuissa 10—14 §:ssä säädettäisiin sellaisista verosta vapaista luovutuksista, joissa verovapaus ei perustu luovutuksensaajan muodolliseen asemaan. Varainsiirtoverosta olisivat vapaita muun ohessa luovutukset, joissa kunta, kuntayhtymä tai seurakunta hankkii maata. Myös ensiasunnon hankinnan verovapaus säilyisi.

3 §. *Kansainväliseen sopimukseen perustuva verovapaus.* Pykälä sisältäisi yleisviittauksen Suomea velvoittavan kansainvälisen sopimuksen noudattamisesta silloin, kun siinä on sovittu tämän lain säännöksistä poikkeavasti. Leimaverolakiin on vuodesta 1943 sisältynyt säännös vieraiden valtioiden kanssa tehdyn sopimuksen noudattamisesta leimaverolain säännöksistä poiketen. Periaate on tarpeen laajentaa koskemaan myös muulla tavoin syntyneitä Suomea velvoittavia kansainvälisiä sopimuksia.

##### 2 luku. Kiinteistön luovutus

4 §. *Veron kohde ja verovelvollinen.* Pykälän 1 momentin mukaan veron kohteena

olisi kiinteistön omistusoikeuden luovutus, ja velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa olisi luovutuksensaaja. Leimaverolain mukaisesta luovutuksen asiakirjasidonnaisuudesta luovuttaisiin, koska verotuksen kohteena olisi luovutus. Luovutuksena pidettäisiin myös ehdollista luovutusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhdenmukaisesti arvopapereiden luovutusta koskevan 15 §:n 2 momentin kanssa, että vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta silloin, kun myös vastikkeena käytetään varainsiirtoverolaissa tarkoitettua omaisuutta, eli vaihdettaessa kiinteistö toiseen kiinteistöön tai arvopapereihin. Ehdotus vastaa nykytilaa.

Pykälän 3—5 momentissa täsmennettäisiin ja selkeytettäisiin veron kohdetta suhteessa vastikkeettomiin luovutuksiin, perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin sekä yhteisön ja sen osakkaan tai jäsenen välisiin luovutuksiin sekä eräisiin yritysjärjestelytilanteisiin. Tarkoituksena ei ole olennaisesti laajentaa verollisten luovutusten piiriä nykyisestä.

Leimaveron alaisten saantojen alaa on yleisesti kuvattu siten, että leimaveroa ei ole suoritettava vastikkeettomista omistajanvaihdoksista. Leimaverolaissa kysymystä ei ole selvästi säännelty. Laista ilmenee suoranaisesti vain se, että kiinteistön luovutuskirjasta suoritettava leimaveroa ei ole suoritettava lahjakirjasta eikä testamentista. Lisäksi lain 98 §:ssä säädetään, että jos perintö- ja lahjaveroa on suoritettu sellaisesta omistusoikeuden siirrosta, josta on maksettu leimaveroa, liikaa suoritettu leimaveron palautettava. Leimaverolain soveltamisalan puutteellisen määrittelyn johdosta rajanveto perustuu oikeuskäytäntöön, joka ei kaikilta osin ole johdonmukainen.

Pykälän 3 momentin mukaan veroa ei olisi suoritettava saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus koskisi tällöin kuitenkin sitä osaa saannosta, joka ei perustu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Säännös vastaa nykyistä leimaverotuksen oikeustilaa, jonka mukaan esimerkiksi perinnönjaon yhteydessä pesän ulkopuolisista varoista tai yhteisomistussuhteen purkamisen yhteydessä maksetun vastikkeen perusteella on suoritettava veroa. Yhteisomistussuhde kohdistuu



aina tiettyyn esineeseen, joten kiinteistön yhteisömuutoksen purkamisesta on kysymys vain silloin, kun kiinteistön määräosainen yhteisömuutos jakosopimuksella muutetaan alueelliseksi. Purkamisesta ei ole kysymys siltä osin kuin yhteisömuutoksessa olevia kiinteistöjä vaihdetaan keskenään.

Osituksen yhteydessä tapahtuvasta saannosta olisi 3 momentin mukaan suoritettava veroa vain siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta, ei kuitenkaan siltä osin kuin vastikkeena on käytetty elatusavun kertamaksua. Ositukseen perustuva saanto olisi siten edelleen nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti veroton. Kun osituksen yhteydessä vastiketta maksetaan ositusvarallisuuteen kuulumattomilla varoilla, on saanto tältä osin katsottu oikeuskäytännössä vakiintuneesti verolliseksi. Oikeuskäytännössä ositusvarallisuuteen kuulumattomien varojen käytöksi on tulkittu myös tilanteet, joissa osituksen yhteydessä on sovittu erääntymättömien lapselle tai puolisolle maksettavaksi määrättyjen tai sovittujen elatusapumaksujen kuittaamisesta tasinkovelvoitetta vastaan. Koska tällöin on kysymys lakimääräisen velvoitteen täyttämisestä ja yleensä perheen asunnon säilyttämisestä, säännöksen mukaan elatusavun kertamaksun käyttäminen ei olisi verollista.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin niistä yhteisöön tapahtuvista kiinteistön luovutuksista yhteisöä perustettaessa ja sen elinkaaren aikana, jotka tapahtuvat osaketta tai osuutta vastaan taikka muuhun näihin verrattavana pääomansijoituksena. Näistä luovutuksista olisi suoritettava varainsiirtovero. Säännös vastaa nykyistä oikeuskäytäntöä, jonka mukaan esimerkiksi pääomansijoitus avoimeen yhtiöön tai kommandiittiyhtiöön ja apporttiluovutus osakeyhtiöön on ollut verollinen. Säännöksessä edellytetään, että luovutus tapahtuu yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan tai muuna pääomansijoituksena. Säännökseen sisältyvä yhteisöön käsite on yksityisoikeudellinen eikä vastaa esimerkiksi tuloverolain (1535/92) yhteisöä käsitettä. Yhteisönä pidettäisiin varainsiirtoverotuksessa muun ohessa avointa yhtiötä ja kommandiittiyhtiötä, jotka tuloverotuksessa eivät ole yhteisöjä, vaan yhtymiä. Toisaalta esimerkiksi säätiö, jota tuloverotuksessa pidetään yhteisönä ei ole lainkohdassa tarkoitettu yhteisö.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin vastaavasti, että kiinteistön saannoista, jotka perus-

tuvat yhteisöön elinkaaren aikana tapahtuneeseen yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon tai yhteisöön purkautumiseen, olisi suoritettava varainsiirtovero. Leimaverolain soveltamista koskevan oikeuskäytännön mukaan vero on suoritettava esimerkiksi osakeyhtiön purkautuessa yhtiöstä jako-osuutena saadusta kiinteistöstä. Sen sijaan henkilöyhtiön purkautuessa jako-osana saadusta kiinteistöstä vero on nykyisin suoritettava vain, jos jaossa on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta. Oikeuskäytännössä myös yhtiömiehen yksityisotto on katsottu verottomaksi, vaikka kysymys on kummassakin tilanteessa omistajanvaihdoksesta, joka on lainhuudattava. Verotuksen neutraalisuuden vuoksi asiantilaa ei voida pitää perusteltuna. Tämän vuoksi ehdotetaan, että varainsiirtovero olisi suoritettava myös näissä tilanteissa.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin yhteisöön yhteisömuodon muutokseen, sulautumiseen tai jakautumiseen perustuvan kiinteistön saannon varainsiirtoverokohtelusta.

Leimaverolakia koskevan verotus- ja oikeuskäytännön mukaan muodonmuutostilanteiden verollisuuden ja verottomuuden kannalta on ollut ratkaisevaa se, onko muodonmuutos ollut mahdollinen asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaan ja onko se tapahtunut tämän lainsäädännön mukaisesti. Muodonmuutoksen tapahtuessa lainsäädännön mukaisesti yhteisöön oikeudellisen identiteetin on katsottu pysyvän samana, minkä vuoksi muodonmuutoksen yhteydessä ei ole katsottu tapahtuvan verollista omistajanvaihdosta.

Sulautumistilanteet on niiden yleisseuraantoluonteiden vuoksi katsottu vakiintuneesti leimaverottomiksi. Pykälän 5 momentin mukaan veroa ei olisi suoritettava siirrettäessä kiinteistö toimintaa jatkavalle yhteisölle yhteisömuodon muutoksen, sulautumisen tai sellaisen jakautumisen perusteella, jossa jakautuva yhteisö purkautuu, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Säännös vastaisi siten nykyistä oikeustilaa muodonmuutos- ja sulautumistilanteissa. Yhteisöjen jakautumisesta ei yhtiöoikeudellisessa lainsäädännössä ole nykyisin säännöksiä. Hallituksen esityksessä laiksi osakeyhtiölain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 89/1996 vp) osakeyhtiölakiin ehdotetaan kuitenkin lisättäväksi jakautumista koskevat säännökset. Lain tultua voimaan osakeyhtiölain mu-

kainen jakautuminen, jossa jakautuva yhtiö purkautuu, rinnastettaisiin varainsiirtoverotuksessa sulautumiseen.

5 §. *Kiinteistö.* Varainsiirtoveroa olisi suoritettava itsenäisen kiinteistön lisäksi myös muun pykälässä mainitun kiinteän omaisuuden, kiinteistöön kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden ja kiinteistön ainesosan luovutuksesta.

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä, eli tilaa ja tonttia sekä muita maa- ja vesialueiden yksiköitä, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Verotuksen kannalta ei olisi vaikutusta, onko kysymyksessä kiinteistön vai muun kiinteän omaisuuden, kuten määräosan, määräalan tai kiinteistöjen yhteisen alueen luovutus.

Pykälän 1 momentin 2 kohdassa kiinteistön rinnastettaisiin myös sellainen vuokra- tai käyttöoikeus, jonka haltija on maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Maakaaren mukaan maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia ja laitteita. Varainsiirtoverotuksessa käsiteltäisiin siten yhdenmukaisesti kaikkea sellaista omaisuutta ja oikeutta, jonka omistaja taikka haltija on velvollinen kirjaamaan oikeutensa.

Vero olisi suoritettava vain vuokraoikeuden luovutuksesta eli aikaisemmin perustetun vuokraoikeuden siirtämisestä uudelle oikeudenhaltijalle, ei sen sijaan vuokraoikeuden perustamisesta. Veroa ei myöskään olisi suoritettava vuokrasopimuksen uudistamisesta, eli vuokrasopimuksen jatkamisesta samojen osapuolten välillä.

Momentin 3 kohdan mukaan kiinteistöön rinnastettaisiin lisäksi kiinteistön käyttöä pysyvästi palveleva rakennus tai rakennelma. Tarkoituksena on rinnastaa kiinteistön luovutukseen siihen taloudellisesti verrattava rakennuksen luovutus maapohjasta erikseen. Tällaiset luovutukset tehdään usein vain verotuksellisista syistä. Rakennuksen luovutuksen verottaminen ei kytkeytyisi kirjaamismenettelyyn.

Veroa olisi suoritettava vain kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevasta rakennuksesta tai rakennelmasta. Rakennuksen ei katsota palvelevan kiinteistön käyttöä pykälässä tar-

koitetulla tavalla pysyvästi, jos se on tarkoitettu siirrettäväksi tai purettavaksi. Koneen tai laitteen luovutuksesta ei myöskään olisi suoritettava veroa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niin sanotun yhtiön perustamisoikeuden luovutuksen verollisuudesta. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kun kiinteistö on ensin hankittu perustettavan yhtiön luokun, ja ennen yhtiön perustamista sen perustamisoikeus luovutetaan edelleen, kysymys on sellaisesta kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta, josta on suoritettava leimavero lainhuutoa haettaessa. Tuollaisen yhtiön perustamisoikeuden luovutukseen ehdotetaan myös varainsiirtoverotuksessa sovellettavaksi kiinteistön omistusoikeuden luovutusta koskevia säännöksiä. Jos luovutus koskee muutakin omaisuutta kuin kiinteistöä, vero olisi 6 §:n 3 momentin mukaisesti suoritettava vain kiinteistön osuudesta, jos vastikkeen jakautuminen kiinteistön ja muun omaisuuden kesken on selvitetty.

6 §. *Verokanta ja veron laskentaperuste.* Kiinteistön luovutuksesta olisi suoritettava varainsiirtoveroa kiinteän 4 prosentin verokannan mukaan. Vero laskettaisiin pykälän 1 momenttiin sisältyvän pääsäännön mukaan kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Ehdotus helpottaisi merkittävästi luovutuksesta suoritettavan veron suuruuden määrittämistä nykytilaan verrattuna. Myös varainsiirtoveron suhde lahjaverotukseen tulisi selkeäksi.

Suurimmassa osassa luovutuksista veron määrä olisi yksiselitteisesti määriteltävissä kauppakirjaan merkityn rahamääräisen kauppahinnan perusteella. Suoritettavan veron määrään ei vaikuttaisi se, onko vastike ehkä sovittu käypää hintaa alhaisemmaksi. Jos kiinteistön arvon ja vastikkeen arvon välinen erotus on katsottava lahjaksi, lääninveroviraston olisi määrättävä luovutuksensaajan maksettavaksi lahjavero.

Vaikka suhde lahjaverotukseen selkeytyisi merkittävästi, voisi edelleen lahjanluonteisissa luovutuksissa esiintyä tilanteita, joissa samasta omaisuudesta määrättäisiin sekä varainsiirtoveroa että lahjaveroa. Tällainen tilanne on mahdollinen lähinnä silloin, kun muu kuin rahana suoritettava vastike lainhuutoa haettaessa arvostetaan korkeammaksi kuin lahjaverotuksessa. Varainsiirtoveron ja lahjaveron verokantaeron johdosta vastikkeen merkitseminen luovutuskirjaan mahdollisimman korkeaksi voi lahjanluonteisissa

luovutuksissa olla luovutuksensaajalle edullista. Ei ole tarkoituksenmukaista, että kirjaamisenettelyn yhteydessä selvitetäisiin, onko vastike ehkä syystä tai toisesta ilmoitettu todellista suuremmaksi. Jos lääninverovirasto päätyy siihen, että vastikkeen arvo tosiasiaassa on luovutuskirjaan merkittyä alhaisempi siten, että se on enintään kolme neljännestä omaisuuden käyvästä hinnasta, ja maksuunpanee perintö- ja lahjaverolain 18 §:n 3 momentin nojalla luovutuksensaajan maksettavaksi lahjaveroa näin arvostamansa vastikkeen arvon ja käyvän hinnan erotuksesta, luovutuksensaajalla olisi ehdotetun 41 §:n nojalla oikeus saada liikaa suoritettu varainsiirtovero takaisin hakemukselta.

Vastiketta, josta vero on suoritettava, on myös niin sanottu musta kauppahinta, eli tosiasiaassa maksettu mutta kauppakirjaan merkitsemättä jätetty osa kauppahinnasta. Veron määräävän viranomaisen kannalta ongelmana on tuollaisen kauppahinnan olemassaolon selvittäminen. Kirjaamisenettelyn yhteydessä asia voineekin vain poikkeuksellisesti tulla ilmi. Mustan kauppahinnan maksaminen saattaa kuitenkin tulla lääninveroviraston tietoon esimerkiksi luovuttajan tuloverotusta koskevan verotarkastuksen yhteydessä, jolloin suorittamatta jäänyt vero voidaan maksuunpanna luovutuksensaajan maksettavaksi.

Veron määrän laskeminen on ongelmattominta silloin, kun kysymys on kaupasta ja ostaja suorittaa kauppahinnan rahana tai ottamalla vastattavakseen myyjän rahamääräisen velan taikka kun vastikkeena käytetään julkisesti noteerattuja arvopapereita tai muuta sellaista omaisuutta, jonka markkina-arvo luovutushetkellä on helposti selvitettävissä. Arvostusongelmia voi sen sijaan syntyä silloin, kun vastikkeena käytetään muun laatuista omaisuutta. Näitä ongelmia vähentäisi merkittävästi ehdotetun 29 §:n 2 momentin mukainen lausuntomenettely. Ehdotuksen mukaan hakijan olisi liitettävä hakemukseen lääninveroviraston lausunto vastikkeen arvosta silloin, kun vastikkeena suoritetaan muuta omaisuutta kuin rahaa tai rahamääräisiä saamisia. Hakijan velvollisuutena on myös muutoin esittää tarvittavaa selvitystä veron määrään vaikuttavista seikoista 29 §:n 1 momentin mukaisesti. Tällaista selvitystä olisi erityisesti vastikkeen arvon määrittämiseen liittyvä selvitys.

Pykälän 2 momentti sisältäisi poikkeuksen

1 momentin mukaisesta veron laskemista koskevasta pääsäännöstä. Jos kysymyksessä on 4 §:n 4 momentissa tarkoitettu luovutus yhteisöön pääomansijoituksena tai saanto, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, muuhun varojen jakoon tai yksityisottoon, vero laskettaisiin vastikkeen sijasta luovutetun omaisuuden arvosta. Sijoitettaessa kiinteistö yhteisöön vastikkeen muodostavat sijoitusta vastaan merkityt osakkeet tai osuudet. Veron laskeminen osakkeiden tai osuuksien arvosta edellyttäisi niiden arvon määrittelyä, mikä voi näissä tilanteissa olla erityisen vaikeata muun ohessa yhteisön perustamisvaiheessa tai sen oman pääoman lisäämisen yhteydessä. Hallinnollisesti yksinkertaisempaa on käyttää veron laskentaperusteena luovutettavan omaisuuden käypää arvoa luovutushetkellä. Kiinteistön arvo on yleensä osakkeiden tai osuuksien arvoa helpommin määriteltävissä. Veron laskeminen kiinteistön arvosta johtaa myös käytännössä samaan lopputulokseen kuin veron laskeminen osakkeiden tai osuuksien käyvästä arvosta, edellyttäen, että pääomansijoitus on tapahtunut markkinaehtoisesti. Jos kyse poikkeuksellisesti on lahjanluonteisesta oikeustoimesta, mikä perintö- ja lahjaverolakia koskevan oikeuskäytännön mukaan on mahdollista, ja luovutuksensaajalle määrätään sen perusteella myös lahjaveroa, liikaa suoritettu vero voidaan hakea takaisin 41 §:n nojalla.

Vastikkeen arvo ei myöskään sovellu veron laskentaperusteeksi kaikkiin henkilöyhtiön varojen jakotilanteisiin.

Kun saanto perustuu 2 momentissa tarkoitettuun luovutukseen, lääninverovirasto antaisi 29 §:n 2 momentin mukaisen lausunnon omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin veron laskemisesta silloin, kun samalle vastaanottajalle luovutetaan kiinteistön ohella muutaakin omaisuutta tai jos yhtiön perustamisoikeuden luovutus koskee myös muuta omaisuutta kuin kiinteistöä, eikä kauppahinnan jakautumista niiden kesken ole selvitetty. Vero laskettaisiin tällöin koko kauppahinnasta. Vastaava säännös sisältyy myös leimaverolakiin. Kauppakirjoista yleensä ilmenee vastikkeen kohdistuminen eri omaisuuseriin, mikä helpottaa veron laskemista. Selvitys voidaan esittää myös muutoin lainhuodon hakemisen yhteydessä.

7 §. *Veron suorittamisajankohta.* Veron suorittamisajankohta kytkettäisiin nykyiseen

tapaan lainhuudon hakemiseen. Kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvista 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen vuokraoikeuksien luovutuksista vero olisi suoritettava vastaavasti viimeistään kirjaamista haettaessa. Sellaisista luovutuksista, joihin ei liity velvollisuutta hakea lainhuutoa tai kirjaamista, vero olisi suoritettava kuudessa kuukaudessa luovutussopimuksen tekemisestä. Tämä koskisi esimerkiksi rakennuksen luovuttamista maapohjasta erikseen ja kiinteistön siirtämistä vastaanottavalle yhtiölle sellaisessa jakautumisessa, joka ei täytä 4 §:n 5 momentin edellytyksiä.

Kuuden kuukauden määräaika luovutussopimuksen tekemisestä koskisi myös tilannetta, jossa lainhuutoa tai kirjaamista olisi tullut hakea, mutta hakeminen on laiminlyöty. Säännös mahdollistaa maksuunpanotoimenpiteisiin ryhtymisen tarpeen vaatiessa vaikka heti lainhuudatusajan päätyttyä.

Uuden maakaaren säännökset selkeyttävät huomattavasti määräajan laskemista. Kuuden kuukauden lainhuudatusaika lasketaan kaikissa tapauksissa kaupakirjan tai muun luovutuskirjan tekemisestä. Jollei omistusoikeus ole vielä lopullisesti siirtynyt, viranomaisen jättäisi hakemuksen lepäämään. Kuuden kuukauden määräaikaa sovelletaan vastaavasti 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen vuokraoikeuksien kirjaamisissa.

Maakaaren 6 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritettusta leimaverosta. Säännös merkitsee poikkeusta leimaverolain 76 §:stä, jonka mukaan puutteellisesti leimattua asiakirjaa ei saa ottaa vastaan, vaan asiakirjat on palautettava. Perusteena leimaverolain säännöksistä poikkeamiselle on ollut asian käsittelyn jouduttaminen. Jos selvitystä suoritettavasta verosta ei ole esitetty, kirjaamisviranomaisen on maakaaren 6 luvun 5 §:n mukaisesti varattava hakijalle tilaisuus täydentää hakemusta.

Nykyisin lainhuutoleimaveron samalla kaupakirjalla luovutetuista kiinteistöistä on suoritettava silloin, kun lainhuutoa haetaan ensimmäisen kerran johonkin luovutettuun kiinteistöön. Varainsiirtovero ei sen sijaan määräytyisi luovutuskirjakohtaisesti, vaan vero olisi suoritettava jokaisesta luovutuksesta erikseen lainhuutoa haettaessa. Estettä ei kuitenkaan olisi suorittaa veroa kaikista kiinteistöistä jo lainhuutoa ensimmäisen kerran haettaessa. Kirjaamisviranomaisen tarkistaisi tällöin veron oikeamääräisyyden kui-

tenkin vain sen kiinteistön osalta, johon lainhuutoa haetaan, ja hakijan olisi esitettävä selvitys siitä, mikä osa vastikkeesta kohdistuu kyseiseen kiinteistöön.

8 §. *Viivästyskorotus.* Pykälässä säädettäisiin veron korotuksesta silloin, kun lainhuudon hakeminen laiminlyödään. Säännös vastaa asiasisällöltään nykyistä leimaverolain 19 §:ää. Korotus on kirjaamisen laiminlyönnin johdosta määrättävä sanktio, jonka tarkoituksena on kannustaa luovutuksensaajia täyttämään lainhuudatusvelvollisuutensa. Kirjaamisjärjestelmän toimivuuden kannalta on tärkeätä, että lainhuutoa ja kirjaamista haetaan joutuisasti. Samalla se varmistaa myös veron suorittamisen ajallaan. Kun määräaika ylitetään, veroa korotetaan 20 prosentilla. Nykyistä korotuksen laskentatapa yksinkertaistettaisiin siten, että korotus määrättäisiin jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään tullut hakea. Nykyisin korotus määrätään ensin siltä kalenterivuoden puoliskolta, jonka aikana lainhuutoa olisi ollut haettava, ja sen jälkeen jokaiselta seuraavalta vuosipuoliskolta paitsi siltä, jonka aikana lainhuutoa haetaan. Veroa korotettaisiin kuitenkin enintään 100 prosenttia.

Korotus olisi suoritettava lainhuudon tai kirjaamisen laiminlyönnin johdosta, vaikka itse vero maksettaisiin määräajassa. Varainsiirtoverolaissa korotuksesta käytettäisiin nimitystä viivästyskorotus erotukseksi ehdotettuun 36 §:ään sisältyvästä veronkorotuksesta, joka määrättäisiin veron suorittamiseen tai ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseen liittyvien laiminlyöntien johdosta. Mainittua 36 §:n mukaista veronkorotusta ei määrättäisi, jos verolle määrätään viivästyskorotus.

Korotusta ei voi määrätä, jos itse saanto on varainsiirtoverosta vapaa.

Koska maakaariuudistuksen yhteydessä lainhuudon hakemiselle asetettua määräaikaa koskevat säännökset selkeytyivät, vähenisivät myös ne tilanteet, joissa korotus tulee määrättäväksi.

9 §. *Vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta.* Pykälässä säädettäisiin uuden omistajan vastuusta aikaisemmista luovutuksista suoritettavasta verosta. Ehdotus vastaa asiasisällöltään nykyistä leimaverolain 24 §:ää vastuun ajallista ja määrällistä ulottuvuutta koskevin muutoksin.

Vastuu rajoittuisi vain niihin luovutuksiin, jotka on tehty lainhuuto- tai kirjaamishake-

muksen tekemistä edeltäneiden kymmenen vuoden aikana. Nykyisin leimaverolakiin ei sisälly vastaavaa säännöstä. Myöskään veron ja maksujen perimisestä ulosottoihin annetun lain (367/61) mukainen yleinen verosaatavien viiden vuoden vanhenemisaika ei koske leimaveroa. Ehdotettu kymmenen vuoden aika vastaa saamisten yleistä vanhenemisaikaa, jota on noudatettu myös eräissä viimeaikaisissa maksuunpanotilanteissa.

Pykälän 2 momentin mukaan luovutuksen-saajan vastuu rajoitettaisiin koskemaan vain aikaisempaa saantoa koskevaan luovutuskirjaan merkittyä kauppahintaa tai muun vastikkeen arvoa vastaavaa veroa. Säännöksen tarkoituksena on suojata saantonsa kirjaava luovutuksensaaja sellaiselta verovastuulta, joka ei käy ilmi aikaisemmista luovutuksista laadituista luovutuskirjoista ja josta hän ei näin ollen voi olla tietoinen.

Varsinkin määrällään kauppoissa leimaverolain 24 §:n mukainen vastuu on saattanut johtaa huomattavan suuriin verovastuuihin. Kun määräala vielä nykyään voidaan huudattaa vasta, kun siitä on muodostettu itsenäinen kiinteistö, sitä voivat rasittaa useista aikaisemmista luovutuksista suorittamatta jätetyt leimaverot. Koska uuden maakaaren säännösten mukaan myös määrällään luovutus on huudattava kuudessa kuukaudessa luovutuksesta, tällaiset luovutuksen saajan oikeusturvan kannalta ongelmalliset tilanteet vähenevät merkittävästi.

10 §. *Julkisyhteisöjen hankinnat.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 30 §:n 1 momentin 1 kohdan säännöstä. Siinä mainittujen julkisyhteisöjen luetteloon sisältyvä kuntaliitto korvattaisiin kuntalaisa (365/95) tarkoitettulla kuntayhtymällä, joka on yleensä korvannut aikaisemman lainsäädännön mukaiset kuntainliitot kuntien yhteistoiminnan muotona.

11 §. *Ensiasunnon verovapaus.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 30 §:n 1 momentin 8 kohdan ja 5 momentin säännöksiä.

12 §. *Eräät luvanvaraiset luovutukset.* Pykälän 1 momenttiin otettaisiin leimaverolain 30 §:n 2 momenttiin ja 31 §:ään sisältyvät verovapausäännökset.

Pykälän 2 momentti vastaa asiasisällöltään leimaverolain 30 §:n 1 momentin 6 kohtaa.

13 §. *Eräät kiinteistön vaihdot.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 30 §:n 1 momentin 7 ja 9 kohdan säännöksiä.

14 §. *Eräät maatalouselinkeinolainsäädän-*

*nön mukaiset luovutukset.* Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan veroa ei olisi suoritettava, jos luovuttajana on valtio ja luovutus tapahtuu maaseutuelinkeinolain (1295/90), porotalouslain (161/90), luontaiselinkeinoain (610/84) tai kolttalain (253/95) mukaisiin tarkoituksiin. Momentin 2 kohdan mukaan veroa ei olisi myöskään suoritettava niissä tapauksissa, joissa luovutuksensaaja on kiinteistön hankkimista varten saanut näiden lakien mukaisen maanosto- tai sisarosuuslainan. Pykälä vastaa asiasisällöltään nykyisiä leimaverolain 30 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdan säännöksiä.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan 2 kohdan mukaista verovapautta sovellettaisiin myös, jos luovutuksensaajan vastattavaksi on siirretty 2 kohdan mukainen laina tai siihen rinnastettava vastaavan aikaisemman lainsäädännön mukainen laina. Edellytyksenä on, että luovutuksensaaja täyttäisi uuden lainan myöntämiselle asetetut edellytykset.

Leimaverolain 30 §:n 3 momentin säännös leimaverovapauden myöntämisen edellytyksistä on sanonnaltaan vanhentunut. Voimassa olevan maaseutuelinkeinolainsäädännön tarkoituksena ei ole asuttaminen vaan maaseudun elinolosuhteiden parantaminen. Elinkeino- tukemisen ja lainan myöntämisen tarkoituksenmukaisuuden ratkaisee maaseutuelinkeinopiiri. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 2 momentiksi otettavaksi säännös, jonka mukaan verovapauden edellytyksenä olisi maaseutuelinkeinopiirin antama todistus siitä, että luovutus on tapahtunut maaseutuelinkeinolain, porotalouslain, luontaiselinkeino- lain tai kolttalain mukaisiin tarkoituksiin tai että luovutuksensaaja on saanut näiden lakien mukaisen lainan tai hänen vastattavakseen on siirretty 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu laina.

### 3 luku. Arvopaperin luovutus

15 §. *Veron kohde ja verovelvollinen.* Pykälän 1 momentin mukaan veron kohteena olisi arvopaperin luovutus ja velvollinen suorittamaan veron olisi luovutuksensaaja.

Verovelvollisen lisäksi verosta olisivat kuitenkin vastuussa myös 23 §:ssä mainitut tahot. Vastuuvollisten piiri olisi varainsiirtoverotuksessa laajempi kuin verotuksessa yleensä. Verrattuna leimaverotukseen vastuuvollisten piiri kuitenkin supistuisi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin selvyys- den vuoksi, että vero on suoritettava kum-

mastakin luovutuksesta silloin, kun myös vastikkeena käytetään varainsiirtoverolaissa tarkoitettua omaisuutta. Leimaverolain soveltamista koskevan oikeuskäytännön mukaan arvopapereita vaihdettaessa vero on suoritettava suuremman vaihtoarvon mukaan, vain yhdestä luovutuksesta. Koska varainsiirtoveron kohteena olisi arvopaperien tai kiinteistön luovutus ja omaisuutta vaihdettaessa tapahtuu kaksi luovutusoikeustointia, kummankin vaihdossa luovutuksensaajana olevan olisi suoritettava vero vaihdossa saamastaan omaisuudesta.

Pykälän 3 momentin mukaan eräiden kiinteistön saantojen verollisuutta tai verottomuutta täsmentävät 4 §:n 3—5 momentin säännökset soveltuivat vastaavasti myös arvopapereiden luovutukseen. Veromuodon selkeyden ja verotuksen yleisen neutraalisuustavoitteen vuoksi on tarkoituksenmukaista pyrkiä mahdollisimman suureen yhdenmukaisuuteen kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutusten verottamisessa. Myös leimaverotuksessa arvopaperien luovutuksiin sovelletaan pitkälti kiinteistöjen luovutuksia koskevan oikeuskäytännön mukaisia tulkintoja.

Pykälän 3 momentin viittaus 4 §:ään merkitsee muun ohessa, että 4 §:n 5 momentissa tarkoitettussa yhtiömuodon muutoksessa, jakautumisessa ja sulautumisessa osapuolena olevien yhteisöjen välillä tapahtuvat osakesiirrot olisivat verottomia. Säännökset eivät sen sijaan sovellu jakautumisessa tai sulautumisessa osapuolena olevan yhtiön ja sen osakkaan välillä tapahtuviin osakesiirtoihin. Näistä tilanteista säädettäisiin selkeyden vuoksi 15 §:n 4 momentissa. Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan osakkeenomistaja ei olisi 4 §:n 5 momentissa tarkoitettuisa sulautumis- ja jakautumistilanteissa velvollinen suorittamaan veroa omistamiensa sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeiden sijaan saamistaan vastaanottavan yhtiön uusista osakkeista. Sulautumistilanteiden osalta ehdotus vastaisi nykyistä käytäntöä.

Momentin toisessa virkkeessä säädettäisiin vastaavasti vastaanottavan yhtiön velvollisuudesta suorittaa veroa sille siirtyvistä sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeista. Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi suoritettava veroa siltä osin, kuin se on suorittanut vastikkeena muuta omaisuutta kuin omia uusia osakkeitaan. Vastikkeen suorittaminen muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön osakkeina voidaan rinnastaa yhtiön omien

osakkeiden lunastamiseen, josta olisi suoritettava varainsiirtoveroa 1 momentin pääsäännön mukaan. Omien osakkeiden lunastamisesta on nykyisinkin suoritettava leimaveroa.

Lakiin ei ehdoteta otettavaksi erityissäännöstä osakepääoman korotuksen yhteydessä tapahtuvan osakemerkinnän verottomuudesta. Osakemerkintään perustuva saanto ei ole käsitteellisesti luovutus, eikä sen vuoksi kuuluisi varainsiirtoverolain soveltamisalaan. Osakemerkinnästä ei ole myöskään ollut suoritettava leimaveroa sen jälkeen, kun niin sanotusta osakeantileimaverosta luovuttiin vuoden 1969 alusta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin pörssi-kaupan ja vakioituihin johdannaissopimuksiin perustuvien luovutusten verovapaudesta.

Momentin 1 kohta vastaisi leimaverolain 55 §:ää (548/96). Verovapaus koskisi nykyiseen tapaan arvopaperipörssissä tai arvopaperipörssin järjestämässä muussa julkisessa kaupassa tapahtuvaa pörssi-arvopapereiden tai markkina-arvopapereiden myyntiä ja vaihtoa. Säännöstä voitaisiin nykyiseen tapaan soveltaa myös niin sanotussa jälkipörssissä tehtyihin kauppoihin, jotka kirjataan arvopaperipörssin kaupankäyntijärjestelmään viimeistään ennen seuraavan pörssipäivän jatkuvan kaupankäynnin alkamista.

Momentin 2 kohdassa säädettäisiin optioyhteisössä tapahtuvien vakioituihin johdannaissopimuksiin perustuvien luovutusten verovapaudesta. Tuollaiset luovutukset ovat olleet myös leimaverosta vapaita 1 päivästä toukokuuta 1992 lukien, jolloin vakioitujen johdannaissopimusten leimaverotusta koskeva leimaverolain 9 luku kumottiin.

16 §. *Luovutus ulkomaalaiselle.* Pykälään otettaisiin säännökset velvollisuudesta suorittaa veroa silloin, kun luovutuksensaajana on ulkomaalainen. Nykyisin asiasta säädetään leimaverolain 57 a §:ssä.

Asiasisällöltään pykälä eroaisi leimaverolain 57 a §:stä siten, että luovuttaja olisi eräissä tapauksissa velvollinen perimään veron luovutuksensaajana olevalta ulkomaalaiselta, ja tilityttämään veron valtiolle. Lisäksi sijoituspalveluyrityksiä koskeva lainsäädäntö ehdotetaan otettavaksi huomioon siten, että ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike rinnastettaisiin ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevaan sivukonttoriin.

Pykälän 1 momentin mukaan luovuttaja olisi velvollinen perimään veron silloin, kun

luovutuksensaajana on muu kuin tuloverolain mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike, mutta luovuttajana puolestaan on tuollainen henkilö tai yhteisö. Perimisvelvollisuus ei kuitenkaan koskisi pykälän 3 momentin johdosta suomalaisen asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeen tai osuuden luovutusta. Asunto-osakkeiden tai -osuuksien luovuttajista suurin osa on asuntonsa myyviä luonnollisia henkilöitä taikka piensijoittajia, joiden ei voida kohtuudella edellyttää selvittävän toisen sopimuspuolen tuloverolain mukaista verovelvollisuusasemaa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa sekä luovuttajana että luovutuksensaajana on muu kuin Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike. Tällaisista luovutuksista veroa ei olisi suoritettava.

Pykälän 3 momentin mukaan luovutuksensaajan olisi kuitenkin aina suoritettava vero, jos luovutuksen kohteena on suomalaisen asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeita tai osuuksia. Vaihdannan kohteina ne voidaan monessa suhteessa rinnastaa kiinteistöön, jonka luovutuksesta on suoritettava varainsiirtovero osapuolten asemasta riippumatta. Veron suorittamisvelvollisuutta puoltaa myös se, että Suomen veroviranomaisilla on myös käytännössä mahdollisuus valvoa veron suorittamista näiden osakkeiden ja osuuksien luovutuksista sekä laiminlyöntitilanteissa paremmat edellytykset tuloksellisiin perimistöimenpiteisiin kuin siinä tapauksessa, että luovutus koskee muita arvopapereita. Ulkomaalaiset henkilöt ja ulkomaiset yhteisöt hankkivat asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön tai -osuuskunnan osakkeita tai osuuksia yleensä omaa käyttöönsä silmällä pitäen ja ovat Suomen viranomaisten tavoitettavissa.

17 §. *Arvopaperin määritelmä.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 54 §:ää. Arvopaperin määritelmä eroaisi esimerkiksi arvopaperimarkkinalaisuudensäädännön mukaisesta määritelmästä. Varainsiirtoverotuksessa arvopapereina pidettäisiin pykälän 1 ja 2 kohdassa mainittuja osakkeita ja osuustodistuksia sekä niiden väliaikaistodistuksia sekä 3 kohdassa mainittuja saamistodisteita, joista

saatava korko- tai muu tuotto määräytyy liikkeeseen laskijayhteisön toiminnan tulokellisuuden perusteella. Arvopaperina pidettäisiin myös 1—3 kohdassa tarkoitettua arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Merkintäoikeutena pidetään esimerkiksi optiolainaan liittyvää optiotodistusta.

Arvopaperin käsitteen ulkopuolelle jäisivät varainsiirtoverolakia sovellettaessa muut kuin edellä kuvatut vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit.

18 §. *Ulkomainen arvopaperi.* Pykälässä rajattaisiin varainsiirtoverolain soveltamisalan ulkopuolelle ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskemien arvopaperien luovutukset. Vastaavaa säännöstä ei sisälly leimaverolakiin, eikä asiaan ole myöskään otettu kantaa oikeuskäytännössä. Periaatetta on kuitenkin noudatettu vakiintuneessa verotuskäytännössä.

Veron suorittamisvelvollisuus riippuisi ainostaan arvopaperin liikkeeseen laskijan asemasta. Ulkomaisten arvopaperien luovutus olisi verotonta, vaikka kumpikin sopimuspuoli olisi suomalainen ja luovutus tapahtuisi Suomessa. Erikseen olisi kuitenkin arvioitava veron kiertämistä koskevan 37 §:n soveltuvuus esimerkiksi tilanteessa, jossa luovutuksen kohteena tosiasiallisesti on Suomessa sijaitseva kiinteistö, jonka luovutus varainsiirtoverosta välttymisen tarkoituksessa toteutetaan tarkoitusta varten ulkomailla rekisteröidyn yhtiön osakekannan luovutuksena.

19 §. *Rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskema arvopaperi.* Pykälässä rinnastettaisiin rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutus arvopaperin luovutukseen. Ehdotus laajentaisi veropohjaa verrattuna leimaverolakiin.

Leimaverolain soveltamista koskevan oikeuskäytännön mukaan kaupparekisteriin merkitsemättömän osakeyhtiön osakkeet eivät ole leimaverolaissa tarkoitettuja arvopapereita eikä niiden luovutuksesta ole suoritettava leimaveroa. Taloudellisessa mielessä toisiinsa rinnastettavien asiakirjojen luovutuksen erilainen verottaminen riippuen siitä, onko yhteisö luovutushetken mennessä ehditty merkitä asianomaiseen rekisteriin, ei ole perusteltua. Ehdotuksen mukaan myös rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskemasta arvopaperista olisi suoritettava varainsiirtovero.

20 §. *Verokanta ja veron peruste.* Vero-

kanta olisi 1,6 prosenttia. Veron laskentaperuste määräytyisi samojen sääntöjen mukaan kuin kiinteistön luovutuksessa.

21 §. *Veron suorittamisajankohta.* Veron suorittamisajankohta määräytyisi luovutustavan ja luovutuksen kohteena olevan arvopaperin laadun mukaan.

Pykälän 1 momentin mukaan muista kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, mikä vastaa leimaverolain mukaista yleistä veron suorittamisaikaa. Ehdotus merkitsee, että veron suorittamisaika asuntokauppalain (843/94) 6 luvussa tarkoitettujen käytettyjen asuntojen luovutuksesta lyhenisi eräissä tilanteissa. Leimaverolain 87 §:n 1 momentin mukaan määräaika lasketaan asunto-osakkeiden luovutuksissa omistusoikeuden siirtymisestä. Tavanomaista pidemmällä veron suorittamisajalla on pyritty turvaamaan etenkin rakentamisvaiheessa asunto-osakkeen ostavien asema. Käytettyjen asuntojen luovutuksissa ei ole tarvetta tavanomaista pidempään veron suorittamisaikaan.

Pykälän 2 momentin mukaan asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitetuista luovutuksista vero olisi suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Lainkohdassa tarkoitettu uuden asunnon kaupasta olisi kysymys, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen yksin tai yhdessä sellaisen osakkeen kanssa, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja. Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen. Uuden asunnon hallintaan oikeuttavan asunto-osakkeen luovutukseen sovellettaisiin omistusoikeuden siirtymisestä laskettavaa kahden kuukauden määräaika silloinkin, kun luovutus tapahtuu arvopaperinvälittäjän välityksin. Tällöin välittäjällä ei olisi 22 §:n mukaista velvollisuutta periä veroa luovutussensaaljalta.

Pykälän 3 momentin mukaan luovutussensajaan olisi suoritettava vero luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, kun luovutuksen osapuolena on arvopaperikauppias tai kun arvopaperikauppias toimii osapuolen välittäjänä tai komissionsaajana, taikka kun arvopaperi myydään pakkohuutokaupalla. Näissä tilanteissa arvopaperikauppias tai huutokaupanpitäjä olisi 22 §:n mukaisesti

velvollinen perimään veron luovutussensaaljalta. Jotta arvopaperikauppias voisi täyttää perimisvelvollisuutensa, veron suorittamisajankohta olisi kytkettävä joko luovutussopimuksen tekemishetkeen tai kauppahinnan maksuhetkeen. Kauppahinnan maksuhetkeä selkeämpi veron suorittamisajankohta on luovutussopimuksen tekeminen. Asuntovälitystoiminnassa on nykyisinkin yleisenä käytäntönä, että vero suoritetaan jo kaupantekotilaisuudessa.

Varainsiirtoverolain terminologiassa veron suorittamisesta olisi kysymys silloin, kun verovelvollinen maksaa veron määrän lääninverovirastolle tai muuhun valtiovarainministeriön määräämään maksupaikkaan taikka veron perimiseen velvolliselle. Veron perimiseen velvollisen arvopaperikauppiaan maksassa perimänsä määrän lääninverovirastolle kysymys olisi veron tilittämisestä. Tilitysvelvollisuudesta säädettäisiin 31 §:ssä.

22 §. *Arvopaperikauppiaan velvollisuus periä vero.* Pykälässä säädettäisiin arvopaperikauppiaan velvollisuudesta periä vero luovutussensaaljalta. Perimisvelvollisuudesta johtuva oikeus vaatia luovutussensaaajaa suoritamaan vero luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä poistaisi nykyiset välittäjän vastuuseen liittyvät ongelmat. Välittäjän toiminen veron perijänä vastaa myös arvopaperi- ja asuntovälityksessä yleisesti noudatettua kauppatapaa. Menettely, jossa välittäjä perii luovutussensaaljalta kauppahinnan maksamisen yhteydessä veroa vastaavan määrän ja tilittää asiakkailtaan kertyneet varat keskitetysti veronsaajalle, merkitsee verotusmenettelyn kehittämistä nykyistä tarkoituksenmukaisemmaksi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, kuka on veron perimiseen velvollinen arvopaperikauppias silloin, kun luovutuksessa on osallisena useampia 1 momentin mukaan veron perimiseen velvollisia arvopaperikauppiaita. Tällaisessa tilanteessa veron olisi velvollinen perimään luovutussensajaan asia-miehenä toimiva arvopaperikauppias.

Pykälän 3 momentissa määriteltäisiin arvopaperikauppiaan käsite. Leimaverolaissa arvopaperikauppialla tarkoitetaan henkilöä tai yhteisöä, joka yksinomaan tai muun toiminnan ohella harjoittaa arvopapereiden kauppaa tai vaihtoa omaan lukuunsa tai komissiotoimin taikka välittää sellaista kauppaa tai vaihtoa.

Sijoituspalveluyrityksiä koskeva lainsäädäntö on muuttanut merkittävästi arvopape-



rinvälitystoiminnan sääntelyä Suomessa. Sijoituspalvelua, jota on muun ohessa arvopaperinvälitys ja arvopaperikaupinta, saa sijoituspalveluyrityksistä annetun lain (579/96) 4 §:n 1 momentin mukaan harjoittaa vain toimintaa varten toimiluvan saanut suomalainen osakeyhtiö (*sijoituspalveluyritys*) ja suomalainen luottolaitos. Sijoituspalveluyrityksiin sovelletaan pitkälti samankaltaista sääntelyä kuin luottolaitoksiin. Sijoituspalveluyrityksiltä edellytetään kaksiportaista pääomavaatimusta. Asiakkaansa varoja omissa nimissään hoitavalta yritykseltä edellytetään yhden miljoonan markan osakepääomaa. Asiakassalkkujen rinnalla hoidettava oma salkku nostaa pääomavaatimuksen viiteen miljoonaan markkaan. Toimilupa ja pääomavaatimus eivät kuitenkaan koske yksityishenkilöiden ja yritysten tavanomaista arvopaperikauppaa. Myöskään asunto-osakkeiden kauppa ei kuulu lain soveltamisalaan.

Sijoituspalveluyrityksistä annettu laki koskee vain suomalaisia yrityksiä. Ulkomaisten yritysten oikeudesta harjoittaa vastaavaa toimintaa säädetään ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen oikeudesta tarjota sijoituspalvelua Suomessa annetussa laissa (580/96). Lain 2 §:n mukaan ulkomaisella sijoituspalveluyrityksellä tarkoitetaan sijoituspalveluista arvopaperimarkkinoilla annetussa neuvoston direktiivissä (93/22/ETY) tarkoitettua palvelua ammattimaisesti tarjoavaa henkilöä, joka on saanut sijoituspalveluyrityksistä annetussa laissa tarkoitettua toimilupaa vastaavan toimiluvan muussa valtiossa kuin Suomessa. Lain 4 §:n mukaan ulkomainen sijoituspalveluyritys voi perustaa sivuliikkeen Suomeen sen jälkeen, kun rahoitustarkastus on saanut yritykselle toimiluvan myöntäneeltä ulkomaiselta valvontaviranomaiselta sivuliikkeen perustamista koskevan ilmoituksen. Ulkomaisella sijoituspalveluyrityksellä on kuitenkin oikeus tarjota sijoituspalvelua Suomessa myös perustamatta sivuliikettä edellä kuvatus ilmoitusmenettelyn jälkeen.

Sijoituspalveluyrityksiä koskevan lainsäädännön johdosta on myös arvopaperimarkkinalain 1 luvun 4 §:n 1 momentin 4 kohdan arvopaperinvälittäjän käsitettä samassa yhteydessä muutettu. Arvopaperinvälittäjiä ovat sijoituspalveluyritykset, ulkomaiset sijoituspalveluyritykset, luottolaitokset sekä ulkomaiset luotto- ja rahoituslaitokset.

Varainsiirtoverolain arvopaperikauppiaan käsite kytkettäisiin arvopaperimarkkinalain arvopaperinvälittäjän määritelmään. Koska

ainoastaan Suomessa toimivia arvopaperinvälittäjiä voidaan käytännössä valvoa, varainsiirtoverotuksessa arvopaperikauppiiaan pidettäisiin suomalaisten sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten lisäksi kuitenkin vain ulkomaisten sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten Suomessa olevia sivuliikkeitä ja -konttoreita. Palvelujaan rajan yli tarjoavat ulkomaiset yritykset eivät siten olisi velvollisia perimään veroa Suomessa välittämistään kaupoista, vaan näistä kaupoista vero olisi suoritettava normaaliin tapaan.

Lisäksi arvopaperikauppiiaan pidettäisiin kiinteistönvälittäjäasetuksessa tarkoitettua kiinteistönvälittäjää eli henkilöä tai yhteisöä, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan harjoittaa asetuksen 2 §:ssä tarkoitettua toimintaa. Kiinteistönvälitystoiminta on ilmoituksenvarainen elinkeino. Lääninhallitus pitää luettelo kiinteistönvälittäjistä.

23 §. *Vastuu verosta.* Pykälässä säädettäisiin varainsiirtoverosta vastuussa olevista. Verosta olisivat vastuussa luovutuksensaajan lisäksi veron perimiseen velvollinen sekä 24 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa yhteisö. Nykyinen laaja välittäjän vastuu rajoittuisi vain verosta perimiseen velvolliseen välittäjään. Myyjä ei olisi vastuussa, ellei hän samalla ole perimisvelvollinen.

Vastuu verosta merkitsee, että suorittamatta jäänyt vero voidaan panna paitsi verovelvollisen, myös muun verosta vastuussa olevan maksettavaksi. Silloin, kun kysymys on veron perimisvelvollisen tilitysvelvollisuuden laiminlyönnistä, perimisvelvollinen olisi kuitenkin 34 §:n mukaisesti aina yksin vastuussa perimänsä veron tilittämiseen liittyvistä laiminlyönneistä.

24 §. *Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin velvollisuudesta esittää selvitys suoritetusta verosta silloin, kun osakkeen tai osuustodistuksen luovutus ilmoitetaan merkittäväksi yhteisön osake- tai osuustodistusluetteloon. Sama valvonnallinen tarkoitus on leimaverolain 88 §:n 1 momentilla, joka sisältää yhteisöön kohdistuvan kiellon merkitä siirto osake- tai osuustodistusluetteloon, ellei ilmoituksen tekijä esitä selvitystä suoritetusta leimaverosta. Velvollisuus esittää selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta ei koskisi arvo-osuusmuotoisen osakkeen luovutusta. Sama koskee nykyisin leimaverotusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhteisön vastuusta silloin, kun osake tai osuusto-

distus on merkitty osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka 1 momentissa tarkoitettua selvitystä ei ole esitetty. Nykyisin vastuu perustuu leimaverolain 88 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan luetteloon mainitun pykälän 1 momentin mukaisen kiellon vastaisesti merkitystä siirrosta suoritettavasta verosta on myös yhteisön hallitus vastuussa. Ehdotuksen mukaan verosta vastaisi yhteisö eivätkä hallituksen jäseninä merkitsemisajankohtana olevat henkilöt kuten nykyisin.

25 §. *Ensiasunnon verovapaus.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 57 b §:ää. Verovapauden edellytysten selvittämistä koskevaan 4 momenttiin otettaisiin lisäksi säännökset menettelystä silloin, kun veron perii arvopaperikauppias.

Nykyisin luovutuksensaajan on annettava selvitys verovapauden edellytyksistä lääninverovirastolle veron suorittamiselle säädetysajassa. Menettelyä sovellettaisiin varainsiirtoverotuksessa silloin, kun kauppa tehdään ilman välittäjää. Sen sijaan välitettyihin huoneistokauppoihin menettely ei sovellu, koska arvopaperikauppiaan on perittävä vero kaupantekohetkellä. Näissä tilanteissa selvitys annettaisiin 4 momentin mukaan luovutus sopimuksen tekemisen yhteydessä arvopaperikauppiaille, joka toimittaisi selvityksen edelleen lääninverovirastolle 31 §:n mukaisesti.

Jos luovutuksensaajan esittämä selvitys verovapauden edellytyksistä ei vastaa tosioleja, virheellisen selvityksen johdosta perimättä jätettyä veroa ei tulisi maksuunpanna arvopaperikauppiaan vaan luovutuksensaajan maksettavaksi.

26 §. *Kunnan lunastusoikeuteen perustuva verovapaus.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 57 §:n 2 momenttia.

#### 4 luku. Veron maksaminen ja viranomaiselle annettavat selvitykset

27 §. *Veron maksaminen.* Verovelvollisen olisi itse laskettava veron määrä ja maksettava vero, olipa kyse kiinteistön tai arvopaperin luovutuksesta. Käytännössä vero maksettaisiin valtiovarainministeriön vahvistamaan maksupaikkaan, eli pankkiin, postisiirtoliikettä välittävään postitoimipaikkaan tai lääninhallitukseen tilillepanokortilla, jonka tietosisällön verohallitus vahvistaisi.

Pykälään sisältyvät säännökset veron maksupaikasta, veron pyöristämisestä, ulkomaan rahassa ilmaistun veron perusteen muuntami-

sesta Suomen markoiksi, pienimmästä suoritettavan veron määrästä sekä verohallituksen oikeudesta antaa tarkempia määräyksiä maksumenettelyn yksityiskohdista vastaavat asiasisällöltään leimaverolain 69 §:n 2 ja 3 momentin, 70 §:n 1 ja 2 momentin sekä 79 §:n säännöksiä eräin muutoksin. Pykälän 4 momenttiin sisältyvä pienimmän suoritettavan veron määrä olisi leimaverolain 69 §:n 3 momentin mukainen 30 markan sijasta 50 markkaa. Ulkomaan rahan määräisen veron perusteen muuttamisessa Suomen markoiksi käytettäisiin nykyiseen tapaan Suomen Pankin myyntikurssia veron suorittamispäivänä.

28 §. *Oma-aloitteisesti maksettava veronlisäys.* Lakiin otettaisiin säännös oma-aloitteisesti maksettavasta veronlisäyksestä. Luovutuksensaajan maksaessa tai perimisvelvollisen tilittäessä veron myöhässä oma-aloitteisesti verolle olisi samalla maksettava veronlisäyksestä ja viivekorosta annetun lain (1556/95) mukaan laskettava veronlisäys. Lain mukaan veronlisäyksen määrä on Suomen Pankin vuosittain vahvistama viivästyskoron viitekorko lisättynä yhdeksällä prosenttiyksiköllä. Veronlisäys laskettaisiin veron suorittamiselle 7 tai 21 §:ssä taikka perityn veron tilittämiseksi 31 §:ssä säädetyn määräajan viimeistä päivää seuraavasta päivästä maksupäivään, viimeksi mainittu päivä mukaan lukien.

Pykälän 2 momentin mukaan veronlisäystä ei olisi maksettava, jos verolle on maksettava viivästyskorotus lainhuudon tai kirjaamisen laiminlyönnin johdosta. Veronlisäystä selvästi korkeamman sanktioluonteisen viivästyskorotuksen lisäksi ei ole tarpeen säätää viivästysseuraamusta veron maksun viivästyksen johdosta.

29 §. *Kiinteistön luovutuksesta esitettävä selvitys.* Pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta esittää selvitys veron suorittamisesta ja veron määrään vaikuttavista seikoista lainhuutoa ja kirjaamista haettaessa. Koska veron määrään vaikuttavat monet eri tekijät, selvittämisvelvollisuuden laajuus olisi yleinen. Nykyisestä kiinteistön verotusarvotodistuksen esittämisvelvollisuudesta luovuttaisiin. Myöskään selvitystä kiinteistön ohella myydystä irtaimistosta, joka leimaverolain 80 §:n mukaan on esitettävä lainhuutoa haettaessa, ei mainittaisi erikseen. Hakijan olisi annettava kirjaamisviranomaiselle tiedot oma-aloitteisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan hakijan olisi lisäksi esitettävä lääninveroviraston antama

lausunto muuna kun rahana tai rahamääräisenä saamisena suoritettua vastikkeen arvosta tai, kun kysymys on 4 §:n 4 momentissa tarkoitettua luovutuksesta yhteisöön tai yhteisöstä, luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta. Lausuntomenettelyn tarkoituksena on tarjota veron määrän laskemista helpottavaa viranomais selvitystä. Lausunto ei olisi kirjaamisviranomaista sitova, eikä siitä voisi valittaa. Lausunto kuitenkin suojaisi lainhuudon hakijaa jälkikäteistä maksuunpanoa vastaan, jollei hakija ole esittänyt lausunnon antamista varten 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuja puutteellisia, erehdyttäviä tai vääriä tietoja.

Pykälän 3 momentin mukaan lääninverovirasto antaisi myös muissa kuin 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa lausuntoja veron määrään vaikuttavista seikoista. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun varainsiirtoveron piiriin kuuluvan omaisuuden lisäksi samalla luovutetaan muuta omaisuutta. Veron oikeamääräisyyden tarkistaminen edellyttää tällöin sen selvittämistä, onko vastikkeen jakautuminen eri omaisuuserien kesken merkitty luovutuskirjaan todellisuutta vastaavasti.

Lausuntomenettely vähentäisi arvostusongelmia varsinkin kiinteistöjä vaihdettaessa, eli kun vastike tai osa siitä suoritetaan kiinteänä omaisuutena. Lääninverovirastolla on yleensä melko hyvät edellytykset kiinteistöjen arvon määrittämiseen.

Koska lausunnon tarkoituksena on tarjota hakijalle ja kirjaamisviranomaiselle selvitystä veron määrän laskemista varten, sen liittäminen asiakirjoihin ei olisi välttämätön edellytys asian käsittelylle, jos kirjaamisviranomaisen voi hakijan esittämän selvityksen perusteella määrittää vastikkeen arvon. Jos vastikkeena käytetään esimerkiksi pörsiarvopapereita, luotettava selvitys kaupantekopäivän pörssikurssista on yleisesti saatavilla.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin kiinteistön luovutuksesta esitettävästä selvityksestä silloin, kun lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettava, esimerkiksi kun saanto perustuu sellaiseen jakautumiseen, joka ei täytä 4 §:n 5 momentin edellytyksiä. Selvitys annettaisiin tällöin 30 §:n 2 momentin mukaisesti lääninverovirastolle.

30 §. *Arvopaperin ja rakennuksen luovutusta koskeva ilmoitus.* Pykälän 1 momentin mukaan arvopaperin luovutuksensaajan olisi esitettävä selvitys veron suorittamisesta sekä

veron määrään vaikuttavista seikoista kotikuntansa lääninverovirastolle veron suorittamiselle säädetyssä ajassa. Luovutuksesta olisi aina ilmoitettava sen kohde, osapuolet ja kauppahinta. Verohallitus määräisi lähemmin ilmoittamisvelvollisuuden laajuudesta.

Pykälän 2 momentin mukaan rakennuksen luovutuksesta silloin, kun se tapahtuu maapohjasta erikseen, olisi annettava 1 momentin mukainen selvitys ja ilmoitus rakennuksen sijaintikunnan lääninverovirastolle.

Pykälän 3 momentin mukaan tiedot annettaisiin verohallituksen vahvistamalla lomakkeella, ellei verohallitus toisin määrää.

Jos luovutuksensaaja on suorittanut veron perimisvelvolliselle, selvitysten antamisesta huolehtisi 4 momentin mukaan perimisvelvollinen.

31 §. *Veron perimiseen velvollisen tilitys- ja ilmoittamisvelvollisuus.* Pykälässä säädettäisiin perimisvelvollisen velvollisuudesta maksaa perimänsä vero ja antaa 30 §:ssä säädetty ilmoitus. Pykälän 1 momentin mukaan arvopaperikauppiaan olisi suoritettava vero seitsemän päivän kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä ja annettava säädetty ilmoitus verohallituksen määräämässä ajassa ja sen määräämällä tavalla. Nykyisin asiasta määrätään leimaverolain soveltamisesta annetun valtioneuvoston päätöksen (663/43) nojalla annetussa verohallituksen päätöksessä arvopaperinvälittäjän verotusta varten antamista tiedoista (586/93).

Pykälän 2 momentin mukaan ulkomaalaiselta luovutuksensaajalta veron perineen olisi tilitettävä vero ja annettava ilmoitus kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Pykälän 3 momentin mukaan perimisvelvollisen olisi annettava luovutuksensaajalle todistus peritystä verosta. Todistuksen avulla luovutuksensaaja voi tarvittaessa osoittaa täyttäneensä omat velvollisuutensa.

## 5 luku. Valvonta ja maksuunpano

32 §. *Valvonta.* Varainsiirtoverotuksen yleinen valvonta kuuluisi lääninverovirastolle. Sillä olisi oikeus saada valvontaa varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat.

33 §. *Maksuunpano.* Veronmaksun viivästy- tai laiminlyöntitilanteissa olisi erotettava ne tapaukset, joissa luovutuksensaaja ei ole itse maksanut veroa valtiolle, niistä tapauksista, joissa perimisvelvollinen on laiminlyönyt tilitysvelvollisuutensa. Edellisessä ta-

pauksessa vero voitaisiin määrätä luovutuksensaajan tai muun verosta vastuussa olevan maksettavaksi tämän pykälän mukaisesti, jälkimmäisessä tapauksessa maksuunpano voitaisiin kohdistaa 34 §:n mukaisesti vain perimisvelvolliseen.

Normaali maksuunpanoaika olisi 2 momentin mukaan kaksi vuotta sen vuoden päättymisestä, jona lainhuutoa tai kirjaamista on haettu tai, kun kyse on rakennuksen tai arvopaperin luovutuksesta, jona 30 tai 31 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on annettu. Jos hakemus tehdään tai ilmoitus annetaan myöhemmin, maksuunpanoaika piteneisi vastaavasti.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tavomaista pidemmästä maksuunpanoajasta silloin, kun vero on jäänyt maksamatta tai sitä on palautettu liikaa sen johdosta, että vero- tai vastuuvollinen on jättänyt antamatta ilmoituksen tai on antanut puutteellisen, erehdyttävän tai väärän ilmoituksen, muun tiedon tai asiakirjan. Vastaavia jälkiverotusedellytyksiä sovelletaan myös tulo- ja varallisuusverotuksessa sekä arvonlisäverotuksessa. Maksuunpanomääräaika olisi viisi vuotta sen vuoden päättymisestä, jona vero olisi ollut suoritettava. Lainhuudon tai kirjaamisen laiminlyöntitapauksissa maksuunpanomääräaika olisi kuitenkin kymmenen vuotta sen vuoden päättymisestä, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään tullut hakea.

Pykälän 4 momentin mukaan veronlisäys voitaisiin jättää määräämättä, jos laiminlyönnille voidaan katsoa olevan hyväksyttävä syy. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun veron suorittamisvelvollisuus tai määrä taikka 16 §:n mukaisissa tilanteissa luovuttajan perimisvelvollisuus on erityisen tulkinnallinen tai epäselvä.

34 §. *Maksuunpano veron perimiseen velvolliselle.* Jos luovutuksensaaja on suorittanut veron 16 tai 22 §:n mukaan veron perimiseen velvolliselle, mutta tämä on laiminlyönyt 31 §:n mukaisen tilitysvollisuutensa, tilittämättä jätetty määrä korotuksineen ja viivästysseuraamuksineen pantaisiin perimisvelvollisen maksettavaksi. Maksuunpanoaika olisi viisi vuotta perimisvuoden päättymisestä.

35 §. *Arviomaksuunpano.* Lakiin ehdotetaan otettavaksi verolakeihin yleensä sisältyvät, mutta leimaverolaista puuttuvat säännökset arviomaksuunpanosta. Vero voitaisiin maksuunpanna arvioimalla, jos veroa on suoritettu liian vähän eikä maksuunpanoa var-

ten tarvittavia tietoja ole esitetty.

Arviomaksuunpanomahdollisuus voisi tulla tarpeelliseksi varsinkin arvopapereiden ja rakennusten luovutustilanteissa. Arvopaperikaupassa säännöksen tarve lisääntyy nykyiseen verrattuna vastuuvollisten piirin supistuessa. Nykyinen laaja vastuu leimaverosta arvopaperikaupassa on samalla turvannut myös tietojen saannin useammalta taholta.

36 §. *Veronkorotus.* Veronkorotus voitaisiin määrätä maksuunpanon yhteydessä veron suorittamiseen tai ilmoittamis- tai tiedonantovelvollisuuteen liittyvien laiminlyöntien perusteella. Veronkorotus eroaisi siten 8 §:ssä tarkoitettua viivästyskorotuksesta, joka määrätään kirjaamisvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta riippumatta siitä, liittykö tilanteeseen samalla veronmaksun laiminlyönti.

Leimaverolain nojalla veroa voidaan korottaa vain lain 89 §:n mukaisessa maksuunpanotilanteessa, kun asunto-osakkeen tai kiinteistön luovutukseen on virheellisesti sovellettu ensiasunnon verovapautta koskevia säännöksiä luovutuksensaajan annettua virheellisiä tietoja. Leimaverolaista puuttua sen sijaan verolakeihin sisältyvä yleinen mahdollisuus määrätä veronkorotus laiminlyöntien perusteella. Yleiset veronkorotussäännökset eivät soveltuisikaan kaikkiin leimaverolain mukaan eri perusteilla ja erilaista menettelyä noudattaen nykyisin kannettaviin leimaveroihin.

Korotuksen määrä riippuisi asianomaisen menettelyn moitittavuudesta. Veronkorotus veron suorittamisen laiminlyönnin perusteella edellyttäisi pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan, että laiminlyönti ei ole vähäinen. Jos verovelvollisella tai vastuuvollisella on ollut laiminlyöntiin hyväksyttävä syy, esimerkiksi jos tilanne on erityisen tulkinnallinen, veroa ei kuitenkaan olisi korotettava. Veroa voitaisiin korottaa enintään 20 prosentilla.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan veroa voitaisiin korottaa ilmoittamisvelvollisuuteen liittyvien laiminlyöntien perusteella enintään 20 prosentilla, jos asianomainen ei ole kehotuksestakaan korjannut laiminlyöntiään. Jos väärä tieto tai asiakirja on annettu tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ja menettely on omiaan aiheuttamaan sen, että asianomainen vapautuu suoritettavasta verosta, veroa olisi momentin 4 kohdan mukaan kuitenkin korotettava vähintään 20 ja enintään 50 prosenttia.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan veroa voitaisiin korottaa perimisvelvollisen laiminlyötyä veron tilittämisen, jos laiminlyönti ei ole vähäinen. Korotuksen enimmäismäärä olisi 30 prosenttia laiminlyödyistä määrästä. Perityn veron suorittamatta jättämiseen liittyvistä rikosoikeudellisista seuraamuksista säädettäisiin rikoslain 29 luvun 4 §:ssä.

Korotus voitaisiin 2 momentin mukaan määrätä sen verosta vastuussa olevan maksettavaksi, jonka laiminlyönnistä on kyse.

Pykälän 3 momentin mukaan veronkorotus olisi toissijainen seuraamus viivästyskorotukseen nähden siten, että veronkorotusta ei määrättäisi veronmaksun viivästymisen perusteella, jos veroa on lainhuudon tai kirjaamisen laiminlyönnin perusteella korotettu 8 §:n mukaan.

37 §. *Veron kiertäminen.* Pykälä vastaa leimaverolain 90 §:ää.

38 §. *Päätös veroasiamiehen pyynnöstä.* Pykälään otettaisiin arvonlisäverolain 185 §:ää vastaava säännös veroasiamiehen oikeudesta saada päätös. Koska säännönmukaista veron määräämispäätöstä ei tehtäisi, veroasiamiehen mahdollisuus valvoa valtion etua edellyttää, että asiamiehellä on mahdollisuus saada muutoksenhakua varten pyynnöstä päätös. Jos veroasiamies katsoo, että verovelvollisen maksettavaksi olisi määrättävä veroa, veronlisäystä tai veronkorotusta, lääninveroviraston olisi tehtävä asiassa päätös.

## 6 luku. Ennakkoratkaisu ja veron palauttaminen

39 §. *Ennakkoratkaisu.* Pykälä vastaa leimaverolain 91 §:ää (545/96) siten muutettuna, että ennakkoratkaisu voidaan antaa myös veron määrästä. Tarkoituksena on, että kiinteistön luovutuksesta suoritettavaa varainsiirtoveroa koskevaa ennakkoratkaisua voitaisiin hakea vielä sen jälkeen, kun lainhuutoa tai kirjaamista on haettu, jos kirjaamisviranomaisen on katsonut, että veroa ei ole suoritettu riittävää määrää. Hakijan oikeusturvan mukaista on, että hän voi saattaa lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa syntyvän erimielisyyden lääninveroviraston ratkaistavaksi tarvitsematta suorittaa ensin varainsiirtoveroa.

40 §. *Aiheettomasti suoritettu vero.* Pykälän 1 momentti vastaa asiasisällöltään leimaverolain 95 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin veron

palauttamisesta silloin, kun luovutus puretaan tai kun kauppahintaa alennetaan. Säännös soveltuu vain luovutuksiin, jotka on kumottu tai määrätty purkautumaan tuomioistuimen päätöksellä tai on purettu sopimuksella tilanteessa, jossa luovutus olisi voinut luovutuskirjassa olevan ehdon tai sopimusrikkomuksen vuoksi tulla puretuksi tuomiolla. Muulla tavoin tapahtuva vapaaehtoinen kaupan peruuttaminen olisi katsottava uudeksi luovutukseksi, josta olisi suoritettava vero normaaliin tapaan.

Palautusoikeus olisi olemassa myös, jos kauppahintaa on vastaavassa tilanteessa alennettu.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin palautushakemuksen tekemisen määräajasta. Hakemus olisi tehtävä veron suorittamisvuotta seuraavien viiden kalenterivuoden kuluessa. Koska pykälän 2 momentissa tarkoitettu veron palauttamisen peruste voi hakijasta riippumatta syntyä vasta mainitun ajan kuluttua, ehdotetaan, että 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa hakemus voitaisiin kuitenkin tehdä kymmenen vuoden kuluessa veron suorittamisvuoden päättymisestä.

41 §. *Veron palauttaminen lahjaveron määräämisen johdosta.* Pykälässä säädettäisiin varainsiirtoveron palauttamisesta silloin, kun samasta luovutuksesta määrätään myös lahjaveroa. Asiasisällöltään vastaava säännös sisältyy leimaverolain 98 §:n 1 momenttiin.

42 §. *Kehitysalueella sijaitsevan kiinteistön luovutus.* Pykälä vastaa leimaverolain 97 a §:ää.

43 §. *Kiinteistön tai arvopaperin luovutus liiketoimintasiirrossa.* Pykälässä säädettäisiin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 d §:ssä tarkoitettua liiketoimintasiirron yhteydessä tapahtuneesta luovutuksesta suoritettua veron palauttamisesta. Nykyisin asiasta säädetään leimaverolain 97 b §:ssä.

Liiketoimintasiirtoon kohdistuva veronhuojennus on toteutettu verovapaussäännöksen sijasta hakemusperusteisena veron palautusmenettelynä. Vero on ensin suoritettava, vaikka säännöksen soveltamisedellytysten täyttyminen olisi riidattomasti osoitettavissa esimerkiksi lainhuutoa haettaessa. Menettelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asia voitaisiin ratkaista jo ennen veron suorittamista, jos hakemus on tehty ja selvitys edellytysten täyttymisestä esitetty ennen kuin vero on suoritettava. Lääninverovirasto päättäisi tällöin, että veroa ei ole suoritettava. Kun kyse on kiinteistöstä lainhuutoa tai kir-

jaamista haettaessa suoritettavasta verosta, hakijan olisi asioidessaan kirjaamisviranomaisen luona vedottava päätökseen. Päätöksen tulisi lisäksi olla lainvoimainen.

Liiketoimintasiirrot ovat tuloverotuksen toimittamisen kannalta usein työläisiä. Koska ehdotettujen säännösten soveltamisedellytykset on kytketty tuloverotukseen, joka käytännössä tulee toimitettavaksi vasta varainsiirtoveron suorittamiselle säädetyn ajan päätyttyä, asian ratkaiseminen ennakkolisesti voisi tulla kysymykseen vain selvissä tilanteissa.

44 §. *Ensiasunnosta suoritettujen veron palauttaminen.* Pykälä vastaa leimaverolain 97 c §:ää.

45 §. *Veron palauttamista haettaessa esitettävä selvitys.* Hakijan olisi esitettävä selvitys veron palauttamisen edellytyksistä.

## 7 luku. Muutoksenhaku

46 §. *Oikeus muutoksenhakuun.* Pykälässä säädettäisiin muutoksenhakuun oikeutetuista. Muutosta voisivat hakea verovelvollinen ja muu varainsiirtoverolain mukaan verosta vastuussa oleva sekä valtion puolesta veroasiamies.

Muutoksenhaun kohteena voi olla vain lääninveroviraston päätös. Jos veroa on suoritettu liikaa oma-aloitteisesti ilman, että lääninverovirasto olisi antanut asiassa päätöstä, tilanteeseen soveltuva oikeustie on 40 §:n mukainen palautushakemus.

47 §. *Valitus lääninoikeuteen.* Pykälän 1—3 momentti vastaisivat leimaverolain 98 a §:ää eräin muutoksin. Pykälän 1 momentin mukaan kaikkiin lääninveroviraston päätöksiin haettaisiin muutosta valittamalla lääninoikeuteen. Tämä koskisi myös ennakkoratkaisua. Nykyisin leimaverosta antaa ennakkotiedon keskusverolautakunta, jonka päätöksestä valitetaan suoraan korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Ehdotetun 48 §:n mukaan lääninverovirasto käsittelee valitukset ensin oikaisuasioina. Jos lääninverovirasto hyväksyy valituksessa tehdyn vaatimuksen kokonaan, se oikaisisi valituksenalaista päätöstä 4 momentin mukaisesti, eikä valitusta tällöin toimitettaisi lääninoikeuden ratkaistavaksi. Jos vaatimus hyväksyttäisiin vain osittain, lääninverovirasto lähettäisi valituksen lääninoikeuden käsiteltäväksi ja antaisi hyväksymättä jätetyltä osin lausuntonsa asiasta.

48 §. *Oikaisu.* Ehdotettu oikaisumenettely

vastaisi pitkälti arvonlisäverotuksessa noudatettavaa oikaisumenettelyä.

49 §. *Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain 98 b §:n 1 momenttia siten muutettuna, että lääninoikeuden ennakkoratkaisua koskevasta päätöksestä valitusoikeus olisi 30 päivää tiedoksisaamisesta. Määräaika vastaa ennakkotietomenettelyn uudistamishdotusten mukaista yleistä valitusaikaa, jota noudattaisiin valitettaessa lääninoikeuksien antamista vastaavanlaisista päätöksistä.

50 §. *Veron palauttaminen tai maksuunpano muutoksenhaun johdosta.* Pykälä sisältäisi säännöksen veron palauttamisesta tai maksuunpanosta muutoksenhaun johdosta annetun lainvoimaisen päätöksen johdosta.

51 §. *Palautettavalle määrälle suoritettava korko.* Palautettavalle määrälle maksettaisiin veronkantoasetuksen (903/78) mukainen korko. Korko maksettaisiin silloinkin, kun veroa palautetaan hakemuksen johdosta. Ehdotus merkitsee muutosta verrattuna leimaverolakiin, jonka mukaan hakemuksesta palautettavalle määrälle ei suoriteta korkoa.

## 8 luku. Erinäiset säännökset

52 §. *Veronhuojennus ja maksunlykkäys.* Pykälä vastaa leimaverolain 99 §:ää.

53 §. *Arvopaperikauppiiaan kirjanpitolvelvollisuus.* Pykälä sisältäisi valvonnan kannalta tarpeellisen säännöksen arvopaperikauppiiaan kirjanpitolvelvollisuudesta. Leimaverotuksen osalta arvopaperikauppiiaan kirjanpitolvelvollisuudesta on määrätty leimaverolain soveltamisesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä. Sen kirjanpitolvelvollisuutta koskevat määräykset ovat osin vanhentuneet ja tarpeettoman seikkaperäiset. Tarkemmat säännökset varainsiirtoverotukseen liittyvän kirjanpitolvelvollisuuden sisällöstä annettaisiin tarvittaessa asetuksella.

54 §. *Veropetos ja verorikkomus.* Pykälän 1 momentti vastaa leimaverolain 100 §:ää.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi leimaverolaista puuttuva säännös verorikkomuksesta. Rangaistus verorikkomuksesta säädettäisiin rikoslain 29 luvun 4 §:n mukaisesti. Perustelujen osalta viitataan tähän esitykseen sisältyvään rikoslain 29 luvun 4 §:n 1 momentin muuttamista koskevan lakiehdotuksen yksityiskohtaisiin perusteluihin.

Pykälän 3 momentin mukaan veroviranomainen voisi jättää 1 tai 2 momentin mukaisen laiminlyönnin ilmoittamatta syyt-

täjälle, jos laiminlyönti on vähäinen. Huomi-oon tulisi ottaa myös mahdollisesti määrätty veronkorotus. Säännös mahdollisuudesta, että veropetos jätetään ilmoittamatta, sisältyy muun ohessa verotusmenettelystä annettuun lakiin.

55 §. *Verotusta koskevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.* Laissa säädetyn ilmoittamisvelvollisuuden rikkomisesta voitaisiin tuomita sakkorangaistukseen. Vähäinen laiminlyönti voitaisiin jättää ilmoittamatta syyttäjälle.

Vastaava rangaistussäännös sisältyy muun ohessa arvonlisäverolakiin ja verotusmenettelystä annettuun lakiin.

56 §. *Veronkantolain säännösten soveltaminen.* Pykälä vastaa leimaverolain 100 b §:ää.

57 §. *Tarkemmat säännökset.* Tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa asetuksella.

## 9 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

58 §. *Voimaantulo.* Lakia sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen tapahtuneisiin luovutuksiin. Tämä olisi pääsääntö, jonka perusteella sovellettava laki määräytyisi useimmissa siirtymävaiheen soveltamistilanteissa. Luovutushetken perusteella määräytyisivät muun ohessa luovutuksen verollisuus, veron suorittamisajankohta ja veron laskentaperuste. Leimavero ennen varainsiirtoverolain voimaantuloa tehdyistä luovutuksista laskettaisiin leimaverolain mukaan määräytyvästä arvosta eikä vastikkeen arvosta, kuten varainsiirtoverotuksessa, vaikka lainhuutoa haettaisiin lain voimaantulon jälkeen. Pääsääntöä täydentävät siirtymäsäännökset sisältyisivät 59—65 §:ään.

Luovutuksen tapahtumahetkenä, jonka perusteella sovellettava laki määräytyisi, olisi pidettävä luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemishetkeä.

On odotettava, että siirtymävaiheessa ennen varainsiirtoverolain voimaantuloa pyritään toteuttamaan sellaiset suunnitteilla olevat luovutukset, jotka uudistuksen yhteydessä tulisivat verollisiksi. Tämä koskisi ilmeisesti varsinkin vuokraoikeuksien ja rakennusten luovutuksia. Siirtymävaiheessa voi myös esiintyä tavanomaista enemmän tilanteita, joissa kiinteistö luovutetaan hajautetusti siten, että rakennus ja maapohja luovutetaan samalle vastaanottajalle tai keskenään etuyhteydessä oleville tahoille. Kor-

kein hallinto-oikeus on antanut useita tällaisia tilanteita koskevia vuosikirjaratkaisuja, joista osassa se on katsonut, että leimavero on suoritettava myös rakennuksen osalta.

Esityksessä ei ehdoteta erityissääntelyä siirtymävaiheessa mahdollisesti esiintyvien erilaisten väärinkäytöspyrkimysten varalta. Näihin tilanteisiin voitaisiin puuttua oikeuskäytännön kannanottojen mukaisesti. Väärinkäytöksiin on mahdollista puuttua myös leimaverolakiin vuonna 1993 lisätyn veron kiertämistä koskevan yleislausekkeen nojalla. Veron kiertämistä koskevan säännöksen soveltamisesta ei toistaiseksi kuitenkaan ole korkeimman hallinto-oikeuden julkaistuja ratkaisuja.

Jo ennen varainsiirtoverolain voimaantuloa voitaisiin ryhtyä sen täytäntöön panemiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin, kuten 59 §:n mukaisten veron palauttamista koskevien hakemusten vastaanottamiseen.

59 §. *Sovellettava verokanta.* Veroasteen alentaminen saattaisi siirtymävaiheessa johtaa kiinteistökauppojen lykkääntymiseen kiinteistömarkkinoiden ja rakennusalan työllisyystilanteen kannalta haitallisella tavalla. Näiden vaikutusten välttämiseksi ehdotetaan, että 1 päivänä heinäkuuta 1996 tai sen jälkeen mutta ennen lain voimaantuloa tehtyihin leimaverollisiin luovutuksiin sovellettaisiin varainsiirtoverolain verokantaa. Leimaverolain 17 §:n mukaisiin lähisukulaisten väliin luovutuksiin sovellettaisiin kuitenkin aikaisempaa lakia, koska niiden osalta ehdotettu uusi laki ei merkitsisi lievennystä.

Jos lainhuutoa haetaan jo ennen varainsiirtoverolain voimaantuloa, vero olisi kuitenkin suoritettava leimaverolain mukaisesti lainhuutoa haettaessa. Liikaa suoritettu leimavero palautettaisiin kuitenkin hakemuksesta. Palautukselle ei maksettaisi korkoa.

60 §. *Vastuu aikaisemmista luovutuksista suoritettavasta verosta.* Jos kiinteistö on luovutettu useamman kerran ennen kuin lainhuutoa haetaan, luovutuksensaaja olisi vastuussa myös aiemmista luovutuksista suoritettavasta leimaverosta siten kuin 9 §:ssä säädetään. Sovellettavaksi tulisi myös rajoitus, jonka mukaan yli kymmentä vuotta aikaisemmin tehdystä luovutuksesta ei peritä veroa. Näistä aiemmista luovutuksista vero määrättäisiin leimaverolain mukaan.

61 §. *Määräala ja määrärajan erottamisoikeus.* Pykälässä säädettäisiin määräajasta, jonka kuluessa ennen tämän lain voimaantuloa tehdystä määrärajan luovutuksesta on

suoritettava leimaveroa.

Pykälän 1 momentissa todettaisiin, että leimavero on suoritettava lainhuutoa haettaessa. Säännöksen tarkoitus on selventävä. Maakaaren voimaanpanosta annetun lain, jäljempänä maakaaren voimaanpanolaki mukaan ennen maakaaren voimaantuloa tapahtuneet määräälan luovutukset on kirjattava kahden vuoden kuluessa maakaaren voimaantulosta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin veron suorittamisvelvollisuudesta silloin, kun määräälan erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. Tähän tilanteeseen 1 momentin mukainen sääntö ei sovellu, koska määräälaa, jonka erottamisoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys ennen maakaaren voimaantuloa, ei erikseen tarvitse lainhuudattaa, vaan maakaaren voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin mukaan tällainen kiinnitys vastaa uudessa maakaaressa tarkoitettua kirjausta. Vaikka lainhuutoa ei olisi haettava, ehdotetaan, että leimavero olisi suoritettava myös näissä tilanteissa kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Vero olisi suoritettava oma-aloitteisesti. Jos veroa ei makseta ajoissa, lääninveroviraston olisi maksumpantava vero. Kirjaamisviranomaisen ei tällöin valvoisi veron suorittamista myöhempiä kirjauksia haettaessa.

62 §. *Vuokratonttia rakennuksineen koskeva siirto.* Varainsiirtoverolain voimaantultua vuokraoikeuksista olisi suoritettava vero kirjaamisen yhteydessä, eikä kunnallisilla viranomaisilla olisi enää verotukseen liittyviä tehtäviä. Maakaaren voimaanpanolain mukaan kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvan vuokraoikeuden haltija on velvollinen hakemaan myös ennen lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista, kuitenkin kahden vuoden kuluessa maakaaren voimaantulosta.

Ehdotetun 58 §:n pääsäännön mukaisesti ennen lain voimaantuloa tapahtuneista leimaverollisista luovutuksista olisi suoritettava vero leimaverolain 26 §:n mukaisessa määräajassa, eli kolmen kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Jos määräaika päättyy lain voimaantulon jälkeen, eikä luovutusta ole sitä ennen ilmoitettu kunnan viranomaiselle, veron suorittamisen valvonta voisi tapahtua vasta kirjaamista haettaessa. Pykälän 1 momentin mukaan hakijan olisi kirjaamista hakiessaan esitettävä selvitys veron suorittamisesta.

Jos luovutus on aikanaan ilmoitettu kun-

nalliselle viranomaiselle, ei veron suorittamista enää toistamiseen tutkittaisi. Pykälän 2 momentin mukaan riittävänä selvityksenä veron suorittamisesta pidettäisiin kunnan viranomaisen antamaa todistusta ilmoituksen tekemisestä. Kirjaamisviranomaisen ei tällöin olisi myöskään tutkittava sitä, onko leimaverolain 26 §:n edellyttämä leimavero aikanaan suoritettu mahdollisista aikaisemmista luovutuksista.

63 §. *Ensiasunnon verovapaus.* Pykälä vastaa asiasisällöltään leimaverolain muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1167/90) siirtymäsäännöksen 1 momenttia. Mainitulla lailla leimaverolakiin otettiin säännökset ensiasunnon leimaverovapauksista. Lain voimaantulosäännöksellä aiempaa omistusta koskeva tarkastelu rajattiin käytännöllisistä syistä vuoden 1989 jälkeiseen aikaan.

64 §. *Veron maksaminen ja menettely.* Lain 4—7 lukuun sisältyviä menettelysäännöksiä sovellettaisiin myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin. Tämä merkitsee sitä, ettei kirjaamisviranomaisen enää lain tultua voimaan tekisi verotuspäätöksiä myöskään ennen lain voimaantuloa tehtyjen luovutusten osalta.

Maksuunpanossa, veron palauttamisessa ja muutoksenhaussa sovellettaisiin kuitenkin leimaverolain säännöksiä, jos vero on suoritettu tai päätös, jota palautushaku tai muutoksenhaku koskee, on tehty ennen varainsiirtoverolain voimaan tuloa.

Lain 5 lukuun sisältyviä veron korottamista koskevia säännöksiä, jotka eivät sisälly leimaverolakiin, ei kuitenkaan sovellettaisi ennen lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin.

65 §. *Muulla laissa olevien säännösten soveltaminen.* Useissa eri laeissa viitataan varainsiirtoverolla korvattaviin lainhuudatusleimaveroon sekä arvopapereiden ja vuokraoikeuden siirtoleimaveroon. Pykälään otettaisiin yleisviittaus, jonka mukaan se, mitä muulla lainsäädännössä säädetään mainituista leimaveroista, koskee varainsiirtoverolain voimaan tultua varainsiirtoveroa.

## 1.2. Leimaverolaki

14 §. Pykälän *arvopapereita ja kauppa kirjaa, vaihtokirjaa ja muuta luovutus kirjaa* sekä *siirtokirjaa* koskevat nimikkeet kumottaisiin. Varainsiirtoverolain voimaan tullessa omaisuuden siirtoleimaverotuksesta luovut-



taisiin kaikilta osin.

#### 4 luku. Kiinteistökiinnitys

Lain 4 lukuun, jossa nykyisin säädetään lainhuutoleimaverosta, otettaisiin säännökset kiinteistökiinnityksestä suoritettavasta leimaverosta. Luvun otsikko muutettaisiin vastaavasti. Nykyisin kiinnitysleimaveron kytkeytyy kiinteästi saamistodisteiden leimaverotukseen, ja sitä koskevat säännökset sisältyvät leimaverolain 7 lukuun, jonka otsikkona on velkakirja tai muu saamistodiste. Koska maakaariuudistuksen yhteydessä velkakirjan kiinnittämisestä luovutaan, kiinnitysleimaveron koskevien säännösten sijainti saamistodisteiden leimaverotusta käsittelevässä luvussa ei ole lakisysteemaattisesti perusteltua.

16 §. Pykälä sisältäisi kiinteistökiinnityksestä suoritettavaa leimaveron koskevan perussäännöksen. Leimaveron olisi suoritettava maakaareissa tarkoitettuun omaisuuteen vahvistetusta kiinnityksestä. Velkakiinnityksiä vahvistettaisiin edelleen yrityskiinnityslain (634/84), autokiinnityslain (810/72), kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain (211/28) ja alusrekisterilain (211/27) nojalla. Niiden mukaista kiinnitystä haettaessa sovellettaisiin leimaverolain 7 luvun velkakirjan leimamista koskevia säännöksiä.

Leimaveron olisi nykyiseen tapaan suoritettava kiinnitystä haettaessa. Maakaaren 6 luvun 5 §:n mukaan hakemus voidaan vastaanottaa, vaikka leimaveron ei olisi suoritettu. Tällöin hakijaa kehoitetaan täydentämään hakemustaan, ja vero on maksettava täydentämislähteen asetetussa määräajassa. Kun leimaveron olisi suoritettava kiinnityksestä, mahdollisesti jo suoritettu leimaveron palautettaisiin 95 §:n mukaisesti, jos kiinnitystä ei hakemuksen perusteella vahvisteta.

Kiinnityksen vahvistaminen eroaa kiinnityksen muuttamisesta, josta veroa ei olisi suoritettava. Kiinnityksen muuttamistavoista, joita ovat kiinnityksen kohteen laajentaminen, kiinnityksen yhdistäminen, kiinnityksen jakaminen, kiinnityksen kuolettaminen ja yhteiskiinnityksen purkaminen, säädetään maakaaren 18 luvussa. Maakaaren mukaan ei sen sijaan ole mahdollista muuttaa kiinnitystä lisäämällä kiinnityksen määrää, vaan asia on järjestettävä vahvistamalla uusi kiinnitys aikaisempien lisäksi tai kuolettamalla vanha kiinnitys ja vahvistamalla uusi, määrältään suurempi kiinnitys. Uusista kiinnityksistä olisi suoritettava vero kiinnityksen

määrästä pääsäännön mukaisesti.

Verokanta olisi nykyiseen tapaan 1,5 prosenttia kiinnityksen pääomamäärästä.

17 §. Pykälässä säädettäisiin kiinteistökiinnityksestä suoritettavaa leimaveron koskevista poikkeuksista. Kiinnitystä haettaessa suoritettavasta leimaverosta vapaista saamistodisteista säädetään leimaverolain 51 ja 51 a §:ssä. Vastaavaa verovapautta kiinnitysleimaverosta ehdotetaan sovellettavaksi myös uudessa järjestelmässä.

Nykyiset 51 ja 51 a §:n säännökset eivät koske haltijavelkakirjaa. Säännöksillä on alunperin tarkoitettu varsinaista velkasuhdetta osoittavaa velkakirjaa, jolloin verovapautta ei voi hyödyntää muussa luottosuhteessa velan tultua maksetuksi. Eräät luotonantajat ovat kuitenkin laatineet varsinaisesta saatavasta käärevelkakirjan ja käyttäneet vakuutena kiinnitettyä tavallista velkakirjaa tai määränvälivelkakirjaa, jota on pantattu käärevelkakirjan osoittaman saatavan vakuudeksi. Leimaverolain 51 ja 51 a §:n säännökset soveltuvat myös näihin tilanteisiin. Tällöinkin mahdollisuus hyödyntää panttivelkakirjaa 48 §:ssä tarkoitettulla tavalla myöhemmän luotonannon yhteydessä rajoittuu osapuolten välisiin luottosuhteisiin.

Sen sijaan panttikirjajärjestelmään siirryttäessä kiinnitys ei enää liity tiettyyn tai tiettyjen henkilötahojen välisiin velkasuhteisiin, vaan panttikirja voidaan antaa minkä tahansa velan vakuudeksi. Velan tultua maksetuksi velkoja palauttaa panttikirjan kiinteistön omistajalle, joka voi luovuttaa panttikirjan uudelleen toiselle velkojalle tämän saamisen vakuudeksi.

Jotta kiinnitysleimaverosta suoritettava leimaveron koskeva verovapaus ei muodostuisi nykyistä laajemmaksi, verovapaus edellyttäisi, että kirjaamisviranomaisen antaa panttikirjan kiinnityshakemukseen sisältyvän määräyksen mukaisesti 51 tai 51 a §:ssä tarkoitettua lainan vakuudeksi lainan myöntäjälle. Maakaaren 16 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan kiinnityshakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava panttikirja hakijan sijasta. Panttikirjaan tehtäisiin merkintä verovapaudesta.

Jos panttikirjaa käytettäisiin myöhemmin otettavan muun velan vakuutena, luotonoton yhteydessä olisi suoritettava 47 §:ssä säädetty leimaveron, jos luoton myöntää mainitussa lainkohdassa mainittu yhteisö, ellei panttikirjasta sitä ennen suoriteta leimaveron. Jos vero suoritetaan, panttikirjaa voidaan käyttää

48 §:n mukaisin vaikutuksin lainan vakuutena.

19—26, 29, 30 ja 31 §. Pykälät kumottaisiin varainsiirtoverotukseen siirtymisen johdosta.

48 §. Pykälän mukaan lainasopimus, jonka vakuutena on kiinnitetty ja säädettyyn määrään leimattu haltijavelkakirja, on vapaa leimaverosta siltä pääoman osalta, joka vastaa kiinnitetyn velkakirjan pääomaa. Säännöksen alkuperäisenä tarkoituksena on ollut välttää kahdenkertaisen leimaveron periminen samasta velkasuhteesta. Panttivelkakirjaa voidaan samoin vaikutuksin käyttää myös myöhemmässä luotonotossa.

Maakaariuudistuksen yhteydessä kiinteistön panttauksessa luovutaan saamisen kiinnittämisestä. Kiinnitetyn panttivelkakirjan sijasta vakuutena käytettäisiin panttikirjaa, joka ei ole saamistodiste. Koska kiinnitysmenettely liittyy säännönmukaisesti luotonottoon ja panttikirja on vakuutena verrattavissa kiinnitettyyn panttivelkakirjaan, panttikirja ehdotetaan rinnastettavaksi kiinnitettyyn panttivelkakirjaan myös leimaverotuksellisesti. Leimaverosta vapaa olisi saamistodiste, jonka vakuutena on panttikirja, jonka osoittamasta kiinnityksestä on suoritettu 16 §:ssä tarkoitettu leimavero.

Käärevelkakirjan verovapaus edellyttää, että kiinnitetty ja säädettyyn määrään leimattu panttivelkakirja on velan vakuutena jo silloin, kun käärevelkakirja annetaan luottolaitokselle. Oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että käärevelkakirjaa ei tarvinnut leimata, vaikkei panttivelkakirjan vakuudeksi vielä velkakirjan tunnustamishetkellä ollut haettu kiinnitystä, kun velkakirjat vastasivat pääomaltaan toisiaan ja panttivelkakirja oli säädettyyn määrään leimattu ja sen vakuudeksi oli välittömästi tämän jälkeen haettu kiinnitys. Tulkinta tuo joustavuutta luotonantoon ja sitä on perusteltua soveltaa myös kiinteistökiinnitysmenettelyn muuttuessa. Asiasta ehdotetaan otettavaksi lakiin nimenomainen säännös pykälän uudeksi 2 momentiksi.

8 luku. Luku, jossa säädetään arvopaperien siirtoleimaverosta, kumottaisiin varainsiirtoverotukseen siirtymisen johdosta.

76 §. Pykälän sanamuotoa tarkistettaisiin varainsiirtoverotukseen siirtymisen johdosta.

80—82, 85—89, 97 a, 97 b ja 97 c §. Pykälät kumottaisiin varainsiirtoverotukseen siirtymisen johdosta.

*Voimaantulosäännös.* Laki ehdotetaan tu-

levaksi voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren kanssa eli 1 päivänä tammikuuta 1997.

Maakaaren voimaanpanosta annetun lain 3 §:n 2 momentin mukaan, mitä muualla säädetään kiinnitetystä velkakirjasta, koskee uuden maakaaren tultua voimaan saamista, jonka vakuudeksi on annettu panttikirja. Lain 9 §:n 1 momentin mukaan panttikirjaa koskevia säännöksiä sovelletaan välittömästi myös ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitettyyn haltija- tai määrännäisvelkakirjaan. Lain 10 §:n 1 momentin mukaan ennen lain voimaantuloa kiinnitettyyn tavalliseen velkakirjaan sovelletaan kuitenkin aikaisempia säännöksiä. Maakaaren voimaanpanolain säännösten johdosta ennen sen voimaantuloa kiinnitettyyn haltija- tai määrännäisvelkakirjaan olisi sovellettava myös leimaverotuksessa panttikirjaa koskevia säännöksiä. Jottei syntyisi epäselvyyttä siitä, sovelletaanko vanhoihin kiinnitettyihin haltija- ja määrännäisvelkakirjoihin joiltakin osin edelleen myös velkakirjan leimaamista koskevia säännöksiä, asiasta säädettäisiin erikseen leimaverolain muuttamista koskevan lain voimaantulosäännöksissä.

Voimaantulosäännöksen 2 momentin mukaan ennen leimaverolain muutoksen voimaantuloa kiinnitettyihin haltija- ja määrännäisvelkakirjoihin ja niistä suoritettuun leimaveroon sovellettaisiin ehdotettuja panttikirjaa ja kiinnitystä haettaessa suoritettavaa leimaveroa koskevia säännöksiä. Tavallisiin velkakirjoihin sovellettaisiin aikaisempia säännöksiä.

Kiinnitettyihin haltija- ja määrännäisvelkakirjoihin tulisivat siten lakiehdotuksen aineellisista säännöksistä sovellettaviksi 17 §:n 2 momentti ja 48 §. Kiinnitetyn haltija- tai määrännäisvelkakirjan käyttäminen lainan maksamisen vakuutena 48 §:n mukaisesti vapauttaisi velvollisuudesta suorittaa varsinaisesta lainasopimuksesta 45 tai 47 §:n mukaista leimaveroa maksansaannin tai luotonoton yhteydessä. Lain 45 §:n säännökset leimaveron suorittamisvelvollisuudesta kiinnitystä haettaessa tai uudistettaessa eivät enää tulisi sovellettaviksi kiinnitettyihin haltijavelkakirjoihin tai määrännäisvelkakirjoihin, koska uuden maakaaren mukaan kiinnitystä ei enää tarvitse uudistaa.

Voimaantulosäännöksen 3 momentissa säädettäisiin leimaveron suorittamisvelvollisuudesta vaihdettaessa kiinnitetty velkakirja panttikirjaan. Maakaaren voimaanpanolain

9 §:n 2 momentin mukaan kiinnitetyn haltija- tai määränaisvelkakirjan haltijan on haettava kirjaamisviranomaiselta velkakirjansa vaihtamista panttikirjaksi siinä ajassa, jona kiinnitys on aikaisempien säännösten mukaan uudistettava. Hakemuksen käsittelyssä noudatetaan maakaaren säännöksiä kiinnityksen muuttamisesta. Kiinnitys muutetaan entisellä etusijallaan kiinnitetyn velkakirjan pääoman suuruiseksi. Kiinnityksen määrä ei siten muutu. Koska kysymys ei olisi uuden kiinnityksen vahvistamisesta, siitä ei olisi suoritettava 16 §:n mukaista leimaveroa.

Maakaaren voimaanpanolain 10 §:n 2 momentin mukaan velkojan on haettava ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitetyn tavallisen velkakirjan vaihtamista panttikirjaksi ja esitettävä selvitys jäljellä olevasta saamisesta siinä ajassa, jona kiinnitys on uudistettava. Vaihdoissa kiinnitys muutetaan saamisen jäljellä olevan pääoman, sille lasketun kolmen vuoden koron ja perimiskulujen yhteenlasketun määrän suuruiseksi. Kiinnityksen määrä voi tällöin nousta, jos lainaa ei ole lyhennetty vähintään korkojen määrää vastaavasti. Tällaisissa tilanteissa leimaveron täydentämisvelvollisuus olisi järjestelmän periaatteiden mukaista. Jotta uuteen järjestelmään siirtyminen olisi mahdollisimman joustavaa, ehdotetaan kuitenkin, että leimaveroa ei näissä tilanteissa olisi täydennettävä.

Jos vaihdettava velkakirja on leimaverosta vapaa leimaverolain 51 tai 51 a §:n nojalla, verovapaus edellyttäisi edellä 17 §:n 2 momentin perustelujen kohdalla esitetyistä syistä kuitenkin, että panttikirja annetaan 51 tai 51 a §:ssä tarkoitettun velan vakuudeksi lainan myöntäjälle.

Kun kiinnitetty velkakirja vaihdetaan panttikirjaan, siihen tehdään maakaaren säännösten mukaan merkintä siitä, että se on pantti-velkakirjana mitätön. Tavallinen velkakirja jää muutoin todisteeksi saamisesta ja sen ehdoista.

### 1.3. Maakaari

#### 2 luku. Kiinteistön kauppa

15 §. *Vastuu julkisoikeudellisesta saamisesta.* Pykälän 2 momentin viittaus kiinteistön kaupasta suoritettavaan leimaveroon muutettaisiin koskemaan varainsiirtoveroa.

#### 6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §. *Hakemus.* Pykälän 3 momentissa viitataan leimaverolain säännöksiin siitä, mitkä asiakirjat on varustettava leimaverolla, kun ne kirjaamishakemuksen yhteydessä esitetään käräjäoikeudelle. Selvyyden vuoksi ehdotetaan, että viittaus laajennetaan koskemaan myös varainsiirtoverolakia.

3 §. *Vireilletulo.* Pykälän 2 momenttiin sisältyvä termi leimaveron korvattaisiin yleisemmällä ilmauksella vero. Näin muutettuna säännös soveltuisi sekä kiinnityksestä suoritettavaan leimaveroon että kiinteistön kaupasta suoritettavaan varainsiirtoveroon.

5 §. *Hakemuksen täydentäminen.* Kirjaamisviranomaisen antaa 2 momentin mukaan täydennyskehotuksen, jollei hakemukseen ole liitetty selvitystä leimaveron suorittamisesta. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että se paremmin vastaa ehdotetun varainsiirtoverolain säännöksiä.

Vaikka varainsiirtovero perustuu itseverotukseen, kirjaamisviranomaisen valvoisi edelleen veron suorittamista. Täydennyskehoitus annettaisiin silloin, kun hakemukseen ei ole lainkaan liitetty maksukuittia taikka kun suoritettun veron määrä ei vastaa kaupakirjasta ilmenevää kauppahintaa tai muuta hakijan esittämää selvitystä veron määrään vaikuttavista seikoista. Hakijaa voitaisiin kehottaa esittämään myös lääninveroviraston lausunto. Jollei täydennyskehotusta noudateta, hakemus voidaan jättää tutkimatta.

*Voimaantulosäännös.* Lainmuutos ehdotetaan tulevaksi voimaan samanaikaisesti varainsiirtoverolain voimaantulon kanssa.

### 1.4. Rikoslaki

#### 29 luku. Rikoksista julkista taloutta vastaan

4 §. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että verorikkomusta koskeva säännös soveltuisi myös perityn varainsiirtoveron tilittämisen laiminlyöntiin.

Verorikkomuksessa on kysymys ennakonpidätyksen tai lähdeveron, kalenterikuukaudelta lasketun liikevaihtoveron tai sitä vastaavan eräistä vakuutusmaksuista suoritettavan veron, tilitettävän arvonlisäveron tai työnantajan sosiaaliturvamaksun määräajassa suorittamatta jättämisestä. Laiminlyönti on rangaistava, jos se tehdään taloudellisen hyödyn hankkimiseksi itselle tai toiselle muun syyn kuin maksukyvyttömyyden joh-

dosta.

Verorikkomusta koskeva 4 § on laadittu siten, että sitä voidaan soveltaa vain niihin veroihin ja maksuihin, jotka on säännöksessä nimenomaan mainittu. Arvopaperikauppiaan perimä varainsiirtovero on täysin rinnastettavissa työnantajan toimittamaan ennakonpidätykseen, koron maksajan perimään korkotulon lähdeveroon tai suorituksen maksajan perimään rajoitetusti verovelvollisen lähdeveroon, joiden suorittamisen laiminlyöntiin voidaan nykyisin soveltaa rikoslain verorikkomussäännöstä.

Säännöstä aikaisemmin muutettaessa siitä on jäänyt epähuomiossa pois maksukieltoon määrättyä velallista koskeva lausuma. Väärinkäsitysten välttämiseksi lausuma on syytä palauttaa pykälään.

## 1.

### Varainsiirtoverolaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 luku

#### Yleiset säännökset

##### 1 §

#### *Varainsiirtovero*

Valtiolle on suoritettava varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta siten kuin tässä laissa säädetään.

##### 2 §

#### *Verosta vapaat yhteisöt*

Varainsiirtoveron suorittamisesta ovat vapaat valtio ja sen laitokset, lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia, kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto ja valtion vakuusrahasto.

##### 3 §

#### *Kansainväliseen sopimukseen perustuva verovapaus*

Tämän lain säännösten estämättä noudatetaan, mitä Suomea sitovissa kansainvälisissä

*Voimaantulosäännös.* Lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti varainsiirtoverolain voimaantulon kanssa.

## 2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan vuoden 1997 alusta samanaikaisesti uuden maakaa-

ren kanssa. Lakeihin liittyviä siirtymäsäännöksiä on selostettu lähemmin lakiehdotusten yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

sopimuksissa määrätään.

#### 2 luku

#### Kiinteistön luovutus

##### 4 §

#### *Veron kohde ja verovelvollinen*

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa.

Jos vastikkeena käytetään tässä laissa tarkoitettua omaisuutta, vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta.

Veroa ei ole suoritettava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta on suoritettava veroa siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta, ei kuitenkaan siltä osin kuin vastikkeena on käytetty elatusavun kertamaksua.

Veroa on suoritettava kiinteistön luovutuksesta avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena sekä saannosta, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, yhtiö-

miehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon.

Veroa ei ole suoritettava siirrettäessä kiinteistö toimintaa jatkavalle yhteisölle yhteisömuodon muutoksen, sulautumisen tai sellaisen jakautumisen perusteella, jossa jakautuva yhteisö purkautuu, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti.

## 5 §

*Kiinteistö*

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös:

1) sen määrääsää ja määrääsää sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määrääsää sekä yhteisalueosuutta;

2) vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren (540/95) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista; sekä

3) kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa.

Jos kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, sovelletaan yhtiön perustamisoikeuden luovutukseen, mitä tässä laissa säädetään kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta.

## 6 §

*Verokanta ja veron laskentaperuste*

Kiinteistön luovutuksessa vero on 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Jos kiinteistön ohella samalle vastaanottajalle luovutetaan myös muuta omaisuutta tai jos yhtiön perustamisoikeuden luovutus koskee myös muuta omaisuutta kuin kiinteistöä, eikä vastikkeen jakautumista niiden kesken ole selvitetty, vero lasketaan koko vastikkeesta.

## 7 §

*Veron suorittamisajankohta*

Vero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa tai jos lainhuu-

toa tai kirjaamista ei ole säädettyssä ajassa haettu tai sitä ei ole haettava, kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

## 8 §

*Viivästyskorotus*

Jollei lainhuutoa tai kirjaamista ole säädettyssä ajassa haettu, veroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään tullut hakea. Veroa korotetaan kuitenkin enintään 100 prosentilla.

## 9 §

*Vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta*

Jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu ennen kuin lainhuutoa tai kirjaamista haetaan, luovutuksensaajan on suoritettava vero viivästyskorotuksineen myös niistä aikaisemmista luovutuksista, jotka on tehty hakemuksen tekemistä edeltäneiden kymmenen vuoden aikana. Jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla, aikaisemmista luovutuksista ei kuitenkaan ole suoritettava veroa.

Aikaisemmista luovutuksista suoritettava vero lasketaan luovutuskirjaan merkitystä kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

## 10 §

*Julkisyhteisöjen hankinnat*

Veroa ei ole suoritettava, jos luovutuksensaajana on Ahvenanmaan maakunta, kunta, kuntayhtymä, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta.

## 11 §

*Ensiasunnon verovapaus*

Veroa ei ole suoritettava, jos luovutuksensaaja:

1) on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;

2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan;

3) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja

4) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Luovutus on verosta vapaa vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituksena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennustilat. Rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliömetriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta vapaa on vain 1 momentissa mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Luovutuksensaajan on lainhuutoa tai kirjaamista hakiessaan esitettävä sen lääninveroviraston antama lausunto verovapauden edellytyksistä, jonka alueella hänen kotikuntansa on.

## 12 §

### *Eräät luvanvaraiset luovutukset*

Veroa ei ole suoritettava luovutuksesta, johon luovutuksensaajalle ei myönnetä oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetussa laissa (391/78) tarkoitettua maanhankintalupaa tai ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetussa laissa (1613/92) tarkoitettua lupaa eikä edellä mainittujen lakien mukaisista luovutuksista, joilla kiinteistö palautuu alkuperäiselle myyjälle.

Veroa ei ole myöskään suoritettava luovutuksesta, jossa kunta on käyttänyt etuosto-oikeuttaan etuostolain (608/77) mukaisesti.

## 13 §

### *Eräät kiinteistön vaihdot*

Veroa ei ole suoritettava siltä osin kuin kiinteistö on saatu vaihtamalla se toiseen kiinteistöön ja;

1) vaihto johtaa maaseutuelinkeinopiirin tai metsäkeskuksen antaman todistuksen mukaan maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta olennaisesti sopivampaan tilussijoitukseen; tai

2) vaihto on tapahtunut luonnonsuojelulain (71/23) mukaisen luonnonsuojelualueen perustamiseksi.

## 14 §

### *Eräät maatalouselinkeinolainsäädännön mukaiset luovutukset*

Veroa ei ole suoritettava, jos:

1) luovuttajana on valtio ja luovutus tapahtuu maaseutuelinkeinolain (1295/90), porotalouslain (161/90), luontaiselinkeinolain (610/84) tai kolttalain (253/95) mukaisiin tarkoituksiin;

2) luovutuksensaajalle on myönnetty kiinteistön hankkimista varten 1 kohdassa tarkoitettun lain mukainen maanosto- tai sisarosuuslaina; tai

3) luovutuksensaajan vastattavaksi on siirretty 2 kohdassa tarkoitettu laina tai 1 kohdassa tarkoitettua lainsäädäntöä vastaavan aikaisemman lainsäädännön mukainen laina, jos hänelle olisi voitu myöntää laina 1 kohdassa tarkoitettun lainsäädännön mukaan.

Verovapauden edellytyksenä on maaseutuelinkeinopiirin antama todistus siitä, että luovutus tapahtuu 1 momentin 1 kohdassa mainittuun tarkoitukseen tai että luovutuksensaajalle on myönnetty 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu laina tai hänen vastattavakseen on siirretty 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu laina.

## 3 luku

### **Arvopaperin luovutus**

## 15 §

### *Veron kohde ja verovelvollinen*

Arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa.

Jos vastikkeena käytetään tässä laissa tarkoitettua omaisuutta, vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta.

Mitä 4 §:n 3—5 momentissa säädetään kiinteistön luovutuksesta ja muusta saannosta, sovelletaan myös arvopaperin luovutukseen ja muuhun saantoon.

Osakkeenomistajan ei ole suoritettava veroa edellä 4 §:n 5 momentissa tarkoitettun sulautumisen tai jakautumisen perusteella saamistaan vastaanottavan yhtiön uusista osakkeista. Vastaanottavan yhtiön on suori-

tettava veroa siltä osin, kuin vastike sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeista suoritetaan muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

Veroa ei ole suoritettava:

1) myytäessä tai vaihdettaessa pörssi-arvopapereita tai markkina-arvopapereita arvopaperipörssissä arvopaperimarkkinalain (495/89) 1 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa julkisessa kaupassa; ja

2) luovutuksesta, joka tapahtuu kaupan käynnistä vakioituilla optioilla ja termiineillä annetun lain (772/88) 1 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa optioyhteisössä vakioidun johdannaisopimuksen perusteella.

## 16 §

### *Luovutus ulkomaalaiselle*

Luovuttaja on velvollinen perimään veron luovutuksensaajalta, jos tämä ei ole tuloverolain (1535/92) mukaan Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike.

Jos kumpikaan luovutuksen osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike, veroa ei ole suoritettava.

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

## 17 §

### *Arvopaperin määritelmä*

Arvopaperilla tarkoitetaan tässä laissa:

- 1) osaketta ja sen väliaikaistodistusta;
- 2) osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta ja näiden väliaikaistodistusta;
- 3) sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä;

sekä

4) edellä 1—3 kohdassa tarkoitetun arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa.

Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta.

## 18 §

### *Ulkomainen arvopaperi*

Tätä lakia ei sovelleta ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutukseen.

## 19 §

### *Rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskema arvopaperi*

Mitä tässä laissa säädetään arvopaperin luovutuksesta, sovelletaan myös arvopaperin luovutukseen, joka tapahtuu ennen arvopaperin liikkeeseen laskeneen yhteisön rekisteröintiä.

## 20 §

### *Verokanta ja veron peruste*

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

## 21 §

### *Veron suorittamisajankohta*

Vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, jollei jäljempänä tässä pykälässä toisin säädetä.

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

Vero on suoritettava luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, kun luovutuksen osapuolena on arvopaperikauppias taikka arvopaperikauppias toimii osapuolen välittäjänä tai komissionsaajana tai kun arvopaperi myydään pakkohuutokaupalla.

## 22 §

*Arvopaperikauppiaan velvollisuus periä vero*

Edellä 21 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa arvopaperikauppias tai huutokau-  
pan pitäjä on velvollinen perimään veron  
luovutuksensaajalta, jollei tämä ole oma-  
aloitteisesti maksanut veroa.

Jos luovutuksessa on osallisena välittäjänä  
tai komissionsaajana useita arvopaperikaup-  
piaita, veron perii luovutuksensaajan asia-  
mies.

Arvopaperikauppialla tarkoitetaan tässä  
laissa sijoituspalveluyritystä, luottolaitosta,  
kiinteistönvälittäjää sekä ulkomaisen sijoitus-  
palveluyrityksen ja luottolaitoksen Suomessa  
olevaa sivuliikettä ja -konttoria.

## 23 §

*Vastuu verosta*

Verosta on vastuussa luovutuksensaajan li-  
säksi veron perimiseen velvollinen sekä  
24 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteis-  
sa yhteisö.

## 24 §

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esi-  
tettävät tiedot ja yhteisön vastuu*

Kun muun kuin arvo-osuusjärjestelmään  
liitetyn osakkeen tai osuustodistuksen siirty-  
minen ilmoitetaan merkittäväksi yhteisön  
osake- tai osuustodistusluetteloon, on ilmoit-  
tajan samalla esitettävä selvitys siitä, että  
luovutuksesta on suoritettu tai peritty säädet-  
ty vero.

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtymi-  
nen merkitään osake- tai osuustodistusluette-  
loon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peri-  
tystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta  
suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö.

## 25 §

*Ensiasunnon verovapaus*

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien  
osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta ei  
ole suoritettava veroa, jos luovutuksensaaja:

1) käyttää tai ryhtyy käyttämään vakituise-  
na asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan  
oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän

on hankkinut vähintään puolet;

2) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään  
puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneis-  
ton hallintaan oikeuttavista osakkeista tai  
osuuksista; ja

3) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamis-  
ta täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta  
vapaa on vain 1 momentissa mainitut edelly-  
tykset täyttävän luovutuksensaajan omistus-  
oikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Luovutus on verosta vapaa vain siltä osin  
kuin asuntoa käytetään omana vakituise-  
na asuntona.

Luovutuksensaajan on annettava selvitys  
verovapauden edellytyksistä 21 §:ssä sääde-  
tyssä ajassa verohallituksen vahvistamaa lo-  
maketta käyttäen sille lääninverovirastolle,  
jonka alueella hänen kotikuntansa on. Edellä  
21 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tilanteis-  
sa selvitys annetaan välittäjälle luovutusopi-  
muksen tekemisen yhteydessä.

## 26 §

*Kunnan lunastusoikeuteen perustuva  
verovapaus*

Veroa ei ole suoritettava, kun kunta:

1) käyttäen yhtiöjärjestykseen perustuvasta  
kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden  
enimmäishinnoista annetun lain (235/91)  
mukaista lunastusoikeuttaan hankkii asunto-  
tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita;

2) käyttäen aravavuokra-asuntojen ja ara-  
vavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja  
omaksilunastamisesta annetun lain (1190/93)  
mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkei-  
ta asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhti-  
össä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon  
asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osak-  
keita, joiden hankkimista varten on myön-  
netty asuntotuotantolain (247/66) tai arava-  
lain (1189/93) mukaista asuntolainaa.

## 4 luku

**Veron maksaminen ja viranomaiselle  
annettavat selvitykset**

## 27 §

*Veron maksaminen*

Vero on maksettava oma-aloitteisesti val-



tiovarainministeriön määräämään maksupaikkaan.

Suoritettava vero määräytyy täysin markoin siten, että ylimenevä osa jätetään lukuun ottamatta.

Jos veron peruste on ilmaistu ulkomaan rahassa, se on veroa laskettaessa muunnettava Suomen rahaksi suorittamispäivän Suomen Pankin myyntikurssin mukaan.

Veroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 50 markkaa.

Verohallitus antaa tarkemmat määräykset suorituksesta asiakirjaan tehtävästä kuittausmerkinnästä, asiakirjaan kiinnitettävästä maksukuitista ja muista menettelyn yksityiskohdista.

## 28 §

### *Oma-aloitteisesti maksettava veronlisäys*

Jos vero maksetaan oma-aloitteisesti veron maksamiselle säädetyn määräajan jälkeen, verolle on samalla maksettava veronlisäystä säädettyä maksupäivää seuraavasta päivästä maksupäivään sen mukaan kuin veronlisäyksestä ja viivekorosta annettussa laissa (1556/95) säädetään. Jos veronlisäystä ei makseta oma-aloitteisesti, lääninverovirasto maksuunpanee veronlisäyksen.

Veronlisäystä ei ole maksettava, jos veroa on 8 §:n mukaisesti korotettava.

## 29 §

### *Kiinteistön luovutuksesta esitettävä selvitys*

Lainhuutoa ja kirjaamista haettaessa on hakijan esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja muu tarpeellinen selvitys veron määrään vaikuttavista seikoista.

Hakijan on lisäksi esitettävä kiinteistön sijaintikunnan lääninveroviraston antama lausunto luovutetusta omaisuudesta muuna kuin rahana tai rahamääräisenä saamisena suoritettujen vastikkeiden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Edellä 4 §:n 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa lausunto annetaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta.

Lääninverovirasto antaa myös muutoin lausuntoja veron määrään vaikuttavista seikoista.

Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haetta-

va, selvitys veron suorittamisesta ja veron määrään vaikuttavista seikoista annetaan noudattaen, mitä 30 §:n 2 momentissa säädetään rakennuksen luovutuksesta annettavasta ilmoituksesta.

## 30 §

### *Arvopaperin ja rakennuksen luovutusta koskeva ilmoitus*

Arvopaperin luovutuksensaajan on veron suorittamiselle säädettyssä ajassa esitettävä selvitys veron suorittamisesta sekä ilmoitettava luovutuksen kohde, osapuolet, kauppahinta sekä muut verohallituksen määräämät tiedot ja selvitykset sille lääninverovirastolle, jonka alueella hänen kotikuntansa on.

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun rakennuksen luovutuksensaajan on veron suorittamiselle säädettyssä ajassa esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetut tiedot sille lääninverovirastolle, jonka alueella rakennus sijaitsee.

Ilmoitus sekä muut tiedot ja selvitykset on annettava verohallituksen vahvistamaa lomaketta käyttäen, jollei verohallitus toisin määrää.

Edellä 16 §:n 1 momentissa ja 22 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa ilmoituksen antaa veron perimiseen velvollinen siten kuin 31 §:ssä säädetään.

## 31 §

### *Veron perimiseen velvollisen tilitys- ja ilmoittamisvelvollisuus*

Arvopaperikauppiaan on maksettava lääninverovirastolle perimänsä vero seitsemän päivän kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä sekä annettava 30 §:ssä tarkoitettu ilmoitus verohallituksen määräämässä ajassa ja määräämällä tavalla.

Veron perimiseen 16 §:n 1 momentin mukaan velvollisen on maksettava perimänsä vero ja annettava 30 §:ssä tarkoitettu ilmoitus kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Perimisvelvollisen on annettava luovutuksensaajalle todistus peritystä verosta verohallituksen määräämällä tavalla.

## 5 luku

**Valvonta ja maksuunpano**

## 32 §

*Valvonta*

Lääninverovirasto valvoo tämän lain veron suorittamisvelvollisuutta koskevien säännösten noudattamista. Lääninverovirastolle on vaadittaessa esitettävä valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja muu tarpeellinen selvitys.

## 33 §

*Maksuunpano*

Jos veroa ei ole suoritettu 7 tai 21 §:ssä säädettyssä ajassa, lääninverovirasto maksuunpanee veron korotuksineen ja veronlisäyksineen verosta vastuussa olevan maksettavaksi.

Maksuunpano voidaan toimittaa kahden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jona edellä 30 tai 31 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on annettu tai lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista on haettu.

Vero, joka on jäänyt maksamatta tai jota on palautettu liikaa sen johdosta, että verosta vastuussa oleva on jättänyt antamatta ilmoituksen taikka on antanut puutteellisen, erehdyttävän tai väärän ilmoituksen, muun tiedon tai asiakirjan, voidaan kuitenkin maksuunpanna viiden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jona vero olisi viimeistään ollut suoritettava tai, jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettu, kymmenen vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään ollut haettava.

Veronlisäys voidaan jättää määräämättä, jos laiminlyöntiin voidaan katsoa olleen hyväksyttävä syy.

## 34 §

*Maksuunpano veron perimiseen velvolliselle*

Jos veron perimiseen velvollinen ei ole maksanut luovutuksensaajalta perimiään veroja 31 §:ssä säädettyssä ajassa, lääninverovirasto maksuunpanee veron korotuksineen ja viivästysseuraamuksineen tämän maksetta-

vaksi viiden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jonka kuluessa vero on peritty.

## 35 §

*Arviomaksuunpano*

Jos veron suorittaminen tai perityn veron maksaminen on laiminlyöty tai veroa on ilmeisesti suoritettu liian vähän eikä verovelvollinen tai vastuuvollinen ole kehotuksesta huolimatta antanut maksuunpanoa varten tarvittavia tietoja, lääninveroviraston on toimitettava 33 ja 34 §:n mukainen maksuunpano arvioimalla.

## 36 §

*Veronkorotus*

Veroa voidaan maksuunpanon yhteydessä korottaa, jos:

1) verovelvollinen tai vastuuvollinen on ilman hyväksyttävää syytä jättänyt veron osaksi tai kokonaan säädettyssä ajassa suorittamatta tai perimättä, eikä laiminlyöntiä ole pidettävä vähäisenä, enintään 20 prosentilla laiminlyödyille määrälle;

2) verovelvollinen tai vastuuvollinen on laiminlyönyt ilmoituksen tai muun tiedon tai asiakirjan oikeassa ajassa antamisen tai on antanut sen puutteellisenä eikä asianomainen ole noudattanut saamaansa kehotusta laiminlyönnin korjaamiseen, enintään 20 prosentilla;

3) veron perimiseen velvollinen on osaksi tai kokonaan jättänyt perimänsä määrän säädettyssä ajassa maksamatta, eikä laiminlyöntiä ole pidettävä vähäisenä, enintään 30 prosentilla laiminlyödyille määrälle;

4) verovelvollinen tai vastuuvollinen on tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta antanut puutteellisen, erehdyttävän tai väärän tiedon tai asiakirjan ja menettely on omiaan aiheuttamaan sen, että verovelvollinen tai vastuuvollinen vapautuu veron suorittamisesta, vähintään 20 ja enintään 50 prosentilla laiminlyödyille määrälle.

Veronkorotus voidaan määrätä vain sille tämän lain mukaan verosta vastuussa olevalle, jonka laiminlyönnistä asiassa ilmenevät olosuhteet huomioon ottaen on kysymys.

Jos veroa on korotettava 8 §:n mukaan, ei 1 kohdassa tarkoitettua korotusta määrätä.

## 37 §

*Veron kiertäminen*

Jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen sisältö tai muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, tai jos on ryhdytty muuhun toimenpiteeseen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että verosta vapauduttaisiin, on verotuksessa maksuunpanoineen meneteltävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti.

## 38 §

*Päätös veroasiamiehen pyynnöstä*

Jos veroasiamies katsoo, että verovelvollisen maksettavaksi olisi määrättävä veroa, veronlisäystä tai veronkorotusta, lääninveroviraston on hänen pyynnöstään tehtävä asiaa päätös.

## 6 luku

**Ennakkoratkaisu ja veron palauttaminen**

## 39 §

*Ennakkoratkaisu*

Lääninverovirasto voi kirjallisesta hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun velvollisuudesta suorittaa veroa sekä veron määräämistä.

Ennakkoratkaisun antaa se lääninverovirasto, jonka alueella hakijan kotikunta on, tai mikäli tällä ei ole kotikuntaa Suomessa, Uudenmaan lääninverovirasto.

Hakemuksessa on ilmoitettava yksilöitynä kysymys, josta ennakkoratkaisua haetaan, ja esitettävä asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Lainvoiman saanutta ennakkoratkaisua on hakijan vaatimuksesta sitovana noudatettava siten kuin ennakkoratkaisussa määrätään.

Ennakkoratkaisu koskeva asia on käsiteltävä lääninverovirastossa, lääninoikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa kiireellisenä.

## 40 §

*Aiheettomasti suoritettu vero*

Jos veroa on suoritettu aiheettomasti tai

liikaa, lääninverovirasto palauttaa asianomaisen hakemuksesta liikaa suoritetun veron.

Suoritettu vero palautetaan hakemuksesta, jos luovutus on tuomioistuimen päätöksellä kumottu tai määrätty purkautumaan taikka se on purettu sopimuksella tilanteessa, jossa se olisi voinut luovutuskirjassa olevan ehdon tai sopimusrikkomuksen vuoksi tulla puretuksi tuomiolla. Sama on voimassa, jos kauppahintaa on vastaavassa tilanteessa alennettu.

Hakemus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana vero on suoritettu. Edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa määräaika on kuitenkin kymmenen vuotta.

## 41 §

*Veron palauttaminen lahjaveron määräämisen johdosta*

Jos luovutuksesta, josta on suoritettu varainsiirtoveroa, määrätään myös lahjaveroa, lääninverovirasto palauttaa asianomaisen hakemuksesta liikaa suoritetun varainsiirtoveron.

## 42 §

*Kehitysalueella sijaitsevan kiinteistön luovutus*

Lääninverovirasto maksaa hakemuksesta takaisin veron, joka on suoritettu kehitysalueelle tehtävien investointien korotetuista poistoista annetussa laissa (1262/93) tarkoitettulla kehitysalueella olevan kiinteistön luovutuksesta. Veron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutus on tapahtunut vuosina 1994—1997 vastaanottajalle, joka on hankkinut kiinteistön mainitussa laissa tarkoitettua uutta tuotantolaitosta tai matkailuyritystä taikka tuotantolaitoksen tai matkailuyrityksen laajentamista varten. Jos uuden rakennuksen huoneistot rakennuksen valmistuttua ovat pääasiallisesti mainitussa laissa tarkoitettua tuotantotoimintaa harjoittavien laitosten tai yritysten hallinnassa, palautetaan edellä mainitusta luovutuksesta suoritettu vero myös tuloverolain 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettulle osakeyhtiölle tai osuuskunnalle tämän hakemuksesta.

Vero palautetaan kuitenkin vain siltä osin kauppahintaa, kuin se kiinteistön sijaintikunnan lääninveroviraston antaman todistuksen

mukaan kohdistuu tuotannollisen toiminnan tai matkailuyritystoiminnan kannalta tarpeellisiin rakennuksiin ja niiden tonttimaahan.

Hakemus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa veron suorittamisesta.

## 43 §

*Kiinteistön tai arvopaperin luovutus liiketoimintasiirrossa*

Jos elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 d §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa siirtyvään toimintaan kuuluva kiinteistö tai arvopaperi on luovutettu toimintaa jatkamaan perustetulle yhteisölle, lääninverovirasto palauttaa suoritettun veron hakemuksesta. Jos hakemus on tehty ja edellä mainittujen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys ennen veron suorittamista, lääninverovirasto voi päättää, että veroa ei ole suoritettava. Lainvoiman saanutta päätöstä on hakijan vaatimuksesta noudatettava lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa.

Veron palauttamista koskeva hakemus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa veron suorittamisesta. Veroa ei palauteta enempää kuin luovutuksesta 7 ja 21 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi ollut maksettava.

## 44 §

*Ensiasunnosta suoritettun veron palauttaminen*

Jos 11 tai 25 §:ssä tarkoitetut verovapauden edellytykset ovat täyttyneet vasta sen jälkeen kun vero on suoritettu, lääninverovirasto maksaa hakemuksesta takaisin suoritettun veron. Veroa ei kuitenkaan palauteta enempää kuin se määrä, joka luovutuksesta 7 tai 21 §:ssä säädettyssä ajassa suoritettuna olisi ollut maksettava.

## 45 §

*Veron palauttamista haettaessa esitettävä selvitys*

Hakijan on esitettävä selvitys veron palauttamisen edellytyksistä.

## 7 luku

**Muutoksenhaku**

## 46 §

*Oikeus muutoksenhakuun*

Veron suorittamisvelvollisuutta tai suoritettavan veron määrää koskevaan päätökseen saa hakea muutosta verovelvollinen tai muu tämän lain mukaan verosta vastuussa oleva.

Valtion puolesta muutoksenhakuoikeus on veroasiamiehellä.

## 47 §

*Valitus lääninoikeuteen*

Lääninveroviraston päätökseen haetaan muutosta valittamalla siihen lääninoikeuteen, jonka tuomiopiirissä lääninverovirasto on. Päätökseen, jolla ennakkoratkaisu on jätetty antamatta, ei saa hakea muutosta valittamalla. Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa lääninverovirastoon tai lääninoikeuteen.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannta. Veroasiamiehen valitusaika lasketaan päätöksen tekemisestä.

Lääninveroviraston tulee varata veroasiamiehen tekemästä valituksesta asianosaiselle ja asianosaisen tekemästä valituksesta veroasiamiehelle tilaisuus vastineen ja tarvittaessa myös vastaselityksen antamiseen. Valituskirjelmä asiakirjoineen, joihin on liitettävä myös lääninveroviraston lausunto, on viipymättä lähetettävä lääninoikeudelle.

Jos lääninverovirasto oikaisee päätöstään 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla vaatimuksen mukaisesti, valitus raukeaa. Siltä osin kuin lääninverovirasto katsoo, että valituksessa esitetty vaatimus ei anna aihetta päätöksen oikaisemiseen, lääninveroviraston on annettava valituksen johdosta lausuntonsa.

## 48 §

*Oikaisu*

Jos lääninverovirasto valituksen johdosta toteaa, että sen päätös on vero- tai vastuvelvollisen vahingoksi virheellinen, lääninveroviraston on oikaistava päätöksessä oleva virhe ja maksettava virheen johdosta liikaa maksettu tai palauttamatta jäänyt vero, jollei

asiaa ole valitukseen annetulla päätöksellä ratkaistu.

## 49 §

*Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen*

Lääninoikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Muutoksenhaussa noudetaan tällöin, mitä verotusmenettelystä annetun lain (1558/95) 70 ja 71 §:ssä säädetään. Valitusaika lääninoikeuden ennakkoratkaisua koskevasta päätöksestä on kuitenkin 30 päivää tiedoksisaamisesta.

## 50 §

*Veron palauttaminen tai maksuunpano muutoksenhaun johdosta*

Lääninveroviraston on muutoksenhaun johdosta annetun lainvoimaisen päätöksen perusteella palautettava vero korkoineen tai maksuunpantava vero viivästysseuraamuksineen.

## 51 §

*Palautettavalle määrälle suoritettava korko*

Jos veroa palautetaan hakemuksen tai muutoksenhaun johdosta, palautettavalle verolle maksetaan veronkantoasetuksessa (903/78) säädetty korko veron maksupäivästä takaisinmaksupäivään.

## 8 luku

**Erinäiset säännökset**

## 52 §

*Veronhuojennus ja maksunlykkäys*

Verohallitus voi erityisistä syistä hakemuksesta määräämillään ehdoilla alentaa suoritettua tai suoritettavaa veroa, viivästyskorotusta, veronkorotusta, veronlisäystä, viivästyskorkoa ja jäämämaksua, viivekorkoa sekä lykkäyksen vuoksi suoritettavaa korkoa taikka poistaa ne kokonaan.

Valtiovarainministeriö voi ottaa 1 momentissa tarkoitettun periaatteellisesti tärkeän asian ratkaistavakseen.

Lääninverovirasto voi erityisistä syistä hakemuksesta myöntää maksuunpannun veron suorittamisen lykkäystä. Verohallitus voi erityisistä syistä ottaa lykkäysasian ratkaistavakseen. Lääninverovirasto ja verohallitus myöntävät lykkäyksen valtiovarainministeriön määräämin ehdoin. Valtiovarainministeriö voi niin ikään ottaa lykkäysasian ratkaistavakseen. Ministeriö määrää tällöin lykkäys ehdot hakemukseen antamassaan päätöksessä.

Tämän pykälän nojalla annettuun päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

## 53 §

*Arvopaperikauppiiaan kirjanpitovelvollisuus*

Arvopaperikauppiiaan on järjestettävä kirjanpito sellaiseksi tai muutoin pidettävä sellaista kirjaa, että siitä luotettavasti saadaan selville varainsiirtoveron määräytymisen kannalta merkitykselliset seikat.

## 54 §

*Veropetos ja verorikkomus*

Rangaistus veron lainvastaisesta välttämisestä ja sen yrittämisestä säädetään rikoslain 29 luvun 1—3 §:ssä.

Rangaistus varainsiirtoveroon kohdistuvas- ta verorikkomuksesta säädetään rikoslain 29 luvun 4 §:ssä.

Jos 1 tai 2 momentissa tarkoitettu rikos on veron määrä ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähäinen, voi veroviranomainen, ottaen huomioon myös mahdollisesti määrätyn veronkorotuksen, jättää ilmoittamatta asian syyttäjälle.

## 55 §

*Verotusta koskevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti*

Joka viranomaisen kehotuksesta huolimatta jättää asianmukaisesti täyttämättä 29—31 §:ssä säädetyn ilmoittamis- tai tietojen- antovelvollisuuden, on tuomittava *verotusta koskevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä* sakkoon.

Jos 1 momentissa mainittu laiminlyönti on olosuhteet huomioon ottaen vähäinen, voi veroviranomainen jättää ilmoittamatta asian syyttäjälle.

## 56 §

*Veronkantolain säännösten soveltaminen*

Veron palauttamisessa sekä lääniverovirastolle maksettavan veron kannossa, perinnässä ja tilittämisessä noudatetaan veronkantolain (611/78) säännöksiä, jollei tässä laissa tai sen nojalla toisin säädetä.

## 57 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

## 9 luku

**Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

## 58 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Lakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen tehtyihin luovutuksiin.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

## 59 §

*Sovellettava verokanta*

Heinäkuun 1 päivänä 1996 tai sen jälkeen mutta ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin sovelletaan tämän lain verokantaa koskevia säännöksiä. Leimaverolain (662/43) 17 §:ssä tarkoitettuihin mainittuna ajankohtana tehtyihin luovutuksiin sovelletaan kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Ennen tämän lain voimaantuloa liikaa suoritettu leimaveropalautetaan lääniverovirastolle tehdystä hakemuksesta. Palautukselle ei makseta korkoa.

## 60 §

*Vastuu aikaisemmista luovutuksista suoritettavasta verosta*

Mitä 9 §:ssä säädetään velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa myös aikaisem-

mista luovutuksista, koskee myös leimaveroa, joka luovutuksista olisi leimaverolain mukaan ollut suoritettava.

## 61 §

*Määräala ja määräalan erottamisoikeus*

Ennen lain voimaantuloa tehdystä määräalan luovutuksesta vero on suoritettava lainhuutoa haettaessa.

Jos lainhuutoa ei ole maakaaren voimaantulosta annetun lain (541/95) 6 §:n 3 momentin mukaan haettava, vero on suoritettava kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta. Luovutuksensaajan on esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja ilmoitettava 29 §:ssä säädettyt tiedot siten kuin mainitussa lainkohdassa säädetään.

## 62 §

*Vuokratonttia rakennuksineen koskeva siirto*

Leimavero ennen tämän lain voimaantuloa tehdystä leimaverolain 26 §:ssä tarkoitetun vuokraoikeuden siirrosta on suoritettava mainitussa lainkohdassa säädettyssä ajassa. Selvitys veron suorittamisesta on esitettävä kirjaimista haettaessa.

Jos 1 momentissa tarkoitetun vuokraoikeuden siirto on ennen tämän lain voimaantuloa ilmoitettu kunnalliselle viranomaiselle, selviytyksenä veron suorittamisesta voidaan esittää myös viranomaisen antama todistus ilmoituksen tekemisestä.

## 63 §

*Ensiasunnon verovapaus*

Edellä 11 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen aikaisempaa omistusta koskevien edellytysten katsotaan täyttyvän, jos luovutuksensaajalla ei vuoden 1989 jälkeen ole ollut omistuksessaan vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

## 64 §

*Veron maksaminen ja menettely*

Tämän lain veron suorittamista ja verotusmenettelyä koskevia 4—7 luvun säännöksiä

sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin sovelletaan kuitenkin leimaverolain maksuunpanoa, veron palauttamista ja muutoksenhakua koskevia säännöksiä, jos luovutuksesta on suoritettu vero tai jos viranomaisen veron suorittamisvelvollisuutta tai määrää koskeva päätös taikka ennakkoratkaisua koskeva päätös on tehty ennen tämän lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin ei sovelleta tämän lain veron

korottamista koskevia säännöksiä.

65 §

*Muulla laissa olevien säännösten soveltaminen*

Mitä muualla säädetään lainhuutoa haettaessa tai vuokraoikeuden siirrosta suoritettavasta leimaverosta taikka arvopaperia myytävässä tai vaihdettaessa suoritettavasta leimaverosta, koskee tämän lain tultua voimaan varainsiirtoveroa.

## 2.

### Laki

#### leimaverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain (662/43) 14 §:n *Arvopapereita ja Kauppakirjaa, vaihtokirjaa ja muuta luovutuskirjaa* sekä *Siirtokirjaa* koskevat nimikkeet, 19—26, 29, 30 ja 31 §, 8 luku, 80—82, 85—89, 97 a, 97 b ja 97 c,

sellaisina kuin niistä ovat, 14 §:n *Arvopapereita* koskeva nimike 2 päivänä joulukuuta 1977 annetussa laissa (862/77), 14 §:n *Kauppakirjaa, vaihtokirjaa ja muuta luovutuskirjaa* sekä *Siirtokirjaa* koskevat nimikkeet 19 päivänä joulukuuta 1980 annetussa laissa (851/80), 22 § 26 päivänä toukokuuta 1989 annetussa laissa (463/89), 23 § muutettuna 3 päivänä tammiukuuta 1946 ja 18 päivänä joulukuuta 1995 annetuilla laeilla (1/46 ja 1564/95), 26 ja 82 § 3 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1080/93), 30 § muutettuna 5 päivänä marraskuuta 1954, 29 päivänä elokuuta 1975, 26 päivänä toukokuuta 1978, 7 päivänä kesäkuuta 1978, 21 päivänä joulukuuta 1990, 28 päivänä joulukuuta 1990, 14 päivänä kesäkuuta 1991, 30 päivänä joulukuuta 1992 ja 24 päivänä helmikuuta 1995 annetuilla laeilla (402/54, 694/75, 393/78, 416/78, 1167/90, 1333/90, 923/91, 1630/92 ja 254/95) sekä mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 31 § mainitussa 30 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa, 8 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, 81 § muutettuna 11 päivänä elokuuta 1978 annetulla lailla (620/78) ja mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 85 § muutettuna mainitulla 3 päivänä joulukuuta 1993 annetulla lailla ja 26 päivänä heinäkuuta 1996 annetulla lailla (548/96), 86 § osittain muutettuna 21 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla (885/84), 87 § muutettuna mainituilla 18 päivänä joulukuuta 1995 ja 26 päivänä heinäkuuta 1996 annetuilla laeilla, 88 § osittain muutettuna 30 päivänä huhtikuuta 1992 annetulla lailla (376/92), 89 § mainitussa 18 päivänä joulukuuta 1995 annetussa laissa, 97 a § muutettuna 16 päivänä huhtikuuta 1982 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla (291/82 ja 1263/93) sekä mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 97 b § muutettuna mainitulla 26 päivänä toukokuuta 1989 annetulla lailla ja 29 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla (1738/95) ja 97 c § mainitussa 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa ja

*muutetaan* 4 luvun otsikko, 16, 17, 48 ja 76 §,

näistä 16 § sellaisena kuin se on muutettuna 19 päivänä joulukuuta 1986 annetulla lailla (963/86) ja mainitulla 3 päivänä joulukuuta 1993 annetulla lailla ja 76 § mainitussa 3 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa, seuraavasti:

## 4 luku

**Kiinteistökiinnitys**

## 16 §

Kiinteistöön tai muuhun maakaassa (540/95) tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen kohteeseen vahvistetusta kiinnityksestä on suoritettava leimaveroa kiinnitystä haettaessa 1,5 prosenttia kiinnityksen määrästä.

Panttikirjaan tehdään merkintä suoritetusta leimaverosta.

## 17 §

Leimaveroa ei ole suoritettava kiinnityksestä, jos panttikirja kiinnityshakemukseen sisältyvän määräyksen mukaisesti annetaan 51 tai 51 a §:ssä tarkoitetun lainan maksamisen vakuudeksi lainan myöntäjälle. Panttikirjaan tehdään merkintä verovapaudesta.

## 7 luku

**Velkakirja tai muu saamistodiste**

## 48 §

Milloin lainasopimuksen maksamisen vakuutena on kiinnitetty velkakirja, joka on 45 §:ssä säädettyyn määrään leimattu, tai panttikirja, jonka osoittamasta kiinnityksestä on suoritettu 16 §:ssä tarkoitettu leimavero, on lainasopimus leimaverosta vapaa siltä pääoman osalta, joka suuruudeltaan vastaa kiinnitetyn velkakirjan tai panttikirjan pääomaa.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös lainasopimusta, jonka maksamisen vakuudeksi lainan myöntäjälle annetaan panttikirja, jos kiinnityksestä on suoritettu

16 §:ssä tarkoitettu leimavero silloin, kun lainasopimus olisi 47 §:n mukaan ollut leimattava, ja kiinnityshakemus saatetaan viille viivytyksettä.

## 76 §

Asiakirjaan, josta viranomaiselle annettaessa tai näytettäessä on suoritettava leimaveroa, on asiakirjan antaja tai esittäjä velvollinen kiinnittämään veron maksamisen todentavan maksukuitin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitettyyn haltija- tai määränneisvelkakirjaan ja siitä suoritettuun leimaveroon sovelletaan tämän lain panttikirjaa ja kiinnitystä haettaessa suoritettavaa leimaveroa koskevia säännöksiä. Ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitettyyn tavalliseen velkakirjaan tai muuhun saamistodisteeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Leimaveroa ei ole suoritettava, kun kiinnitetty velkakirja tai muu saamistodiste maakaaren voimaantuloa annettun lain (541/95) mukaisesti vaihdetaan panttikirjaan. Leimavero on kuitenkin suoritettava, jos kiinnitetystä velkakirjasta tai muusta saamistodisteesta ei ole aiemmin suoritettu leimaveroa 51 tai 51 a §:n nojalla ja panttikirja annetaan muulle kuin 51 tai 51 a §:ssä tarkoitetun lainan myöntäjälle.

Kiinnitetyn velkakirjan sijaan annettuun panttikirjaan tehdään merkintä velkakirjasta suoritetusta leimaverosta.



## 3.

**Laki****maakaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun maakaaren (540/95) 2 luvun 15 §:n 2 momentti, 6 luvun 1 §:n 3 momentti, 3 §:n 2 momentti ja 5 §:n 2 momentti seuraavasti:

2 luku

**Kiinteistön kauppa**

15 §

*Vastuu julkisoikeudellisesta saamisesta*

Kiinteistön kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

6 luku

**Kirjaamishakemus ja sen käsittely**

1 §

*Hakemus*

Verosta, joka on suoritettava kirjaamista haettaessa, säädetään varainsiirtoverolaissa ( / ) sekä kiinnitysasioiden osalta leimaverolaissa (662/43).

3 §

*Vireilletulo*

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta.

5 §

*Hakemuksen täydentäminen*

Täydennyskehoitus annetaan myös, jollei hakemuksessa ole selvitystä veron suorittamisesta tai veron määrään vaikuttavista seikoista taikka jos suoritettun veron määrä ei vastaa hakemuksessa esitettyjä tietoja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

## 4.

**Laki****rikoslain 29 luvun 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* rikoslain 29 luvun 4 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 27 päivänä touko-  
kuuta 1994 (386/94) annetussa laissa, seuraavasti:

## 29 luku

**Rikoksista julkista taloutta vastaan**

## 4 §

*Verorikkomus*

Joka hankkiakseen itselleen tai toiselle taloudellista hyötyä jättää muun syyn kuin maksukyvyttömyyden tai tuomioistuimen määräämän maksukiellon takia määrääjassa suorittamatta

1) ennakonpidätyksen, lähdeveron tai tilitettävän varainsiirtoveron,

2) kalenterikuukaudelta lasketun liikevaihtoveron tai vastaavan eräistä vakuutusmaksuista suoritettavan veron,

3) tilitettävän arvonlisäveron tai

4) työnantajan sosiaaliturvamaksun on tuomittava, jollei teko ole rangaistava veropetoksena, *verorikkomuksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

-----  
-----  
Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 199 .

Helsingissä 20 päivänä syyskuuta 1996

**Tasavallan Presidentti**

**MARTTI AHTISAARI**

Ministeri *Arja Aho*

## 2.

**Laki****leimaverolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain (662/43) 14 §:n *Arvopapereita* ja *Kauppakirjaa, vaihtokirjaa ja muuta luovutuskirjaa* sekä *Siirtokirjaa* koskevat nimikkeet, 19—26, 29, 30 ja 31 §, 8 luku, 80—82, 85—89, 97 a, 97 b ja 97 c,

sellaisina kuin niistä ovat, 14 §:n *Arvopapereita* koskeva nimike 2 päivänä joulukuuta 1977 annetussa laissa (862/77), 14 §:n *Kauppakirjaa, vaihtokirjaa ja muuta luovutuskirjaa* sekä *Siirtokirjaa* koskevat nimikkeet 19 päivänä joulukuuta 1980 annetussa laissa (851/80), 22 § 26 päivänä toukokuuta 1989 annetussa laissa (463/89), 23 § muutettuna 3 päivänä tammi-kuuta 1946 ja 18 päivänä joulukuuta 1995 annetuilla laeilla (1/46 ja 1564/95), 26 ja 82 § 3 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1080/93), 30 § muutettuna 5 päivänä marraskuuta 1954, 29 päivänä elokuuta 1975, 26 päivänä toukokuuta 1978, 7 päivänä kesäkuuta 1978, 21 päivänä joulukuuta 1990, 28 päivänä joulukuuta 1990, 14 päivänä kesäkuuta 1991, 30 päivänä joulukuuta 1992 ja 24 päivänä helmikuuta 1995 annetuilla laeilla (402/54, 694/75, 393/78, 416/78, 1167/90, 1333/90, 923/91, 1630/92 ja 254/95) sekä mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 31 § mainitussa 30 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa, 8 luku siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, 81 § muutettuna 11 päivänä elokuuta 1978 annetulla lailla (620/78) ja mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 85 § muutettuna mainitulla 3 päivänä joulukuuta 1993 annetulla lailla ja 26 päivänä heinäkuuta 1996 annetulla lailla (548/96), 86 § osittain muutettuna 21 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla (885/84), 87 § muutettuna mainituilla 18 päivänä joulukuuta 1995 ja 26 päivänä heinäkuuta 1996 annetuilla laeilla, 88 § osittain muutettuna 30 päivänä huhtikuuta 1992 annetulla lailla (376/92), 89 § mainitussa 18 päivänä joulukuuta 1995 annetussa laissa, 97 a § muutettuna 16 päivänä huhtikuuta 1982 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla (291/82 ja 1263/93) sekä mainitulla 18 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla, 97 b § muutettuna mainitulla 26 päivänä toukokuuta 1989 annetulla lailla ja 29 päivänä joulukuuta 1995 annetulla lailla (1738/95) ja 97 c § mainitussa 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa ja

*muutetaan* 4 luvun otsikko, 16, 17, 48 ja 76 §,

näistä 16 § sellaisena kuin se on muutettuna 19 päivänä joulukuuta 1986 annetulla lailla (963/86) ja mainitulla 3 päivänä joulukuuta 1993 annetulla lailla ja 76 § mainitussa 3 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

## 14 §

Jäljempänä mainituista asiakirjoista ja ilmoituksista, mikäli ne eivät ole leimaverosta vapaat, peritään leimavero seuraavin määrin:

*Arvopaperit, jotka myydään tai vaihdetaan,* (kohta kumotaan)  
54—57 §:n mukaan.

*Kauppakirja, vaihtokirja ja muu luovutus-* (kohta kumotaan)  
*kirja, paitsi lahjakirja ja testamentti, 16, 17,*  
19—26 ja 29—31 §:n mukaan.

-----  
*Siirtokirja, kruununratsutilan, kruunun talon* (kohta kumotaan)  
*tai muun kruunun tilan, sijoitusta haettaessa*  
*siihen, sekä valtion virkatalon tahi siitä*

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

*muodostetun viljelystilan tai asuntotilan tai muun alueen vuokraoikeuden siirtoa haettaessa, kun siirtokirja annetaan viranomaiselle siirron vahvistamista varten, samoin kuin kiinteistön luovutuskirja, soveltuvin kohdin noudattaen 16, 17, 19—26 ja 29—31 §:n säännöksiä.*

## 4 luku

**Kauppakirja, vaihtokirja ja muu luovutuskirja**

## 16 §

*Kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjasta on lainhuutoa haettaessa suoritettava leimaveroa.*

Vero on:

4 prosenttia, kun omaisuuden arvo on enintään 70 000 markkaa;

5 prosenttia, kun omaisuuden arvo on yli 70 000 markkaa, mutta ei yli 200 000 markkaa; ja

6 prosenttia, kun omaisuuden arvo on yli 200 000 markkaa.

## 17 §

*Luovutuskirja, joka on tehty vanhempain ja lasten, ottovanhempain ja ottolasten tahi sisarussten välillä, leimataan 16 §:ssä säädetyn veron puoleen määrään.*

*Jos kiinteistö luovutetaan 1 momentissa mainitulle ynnä muulle henkilölle yhteisesti eivätkä nämä ole keskenään avioliitossa, on jälkimmäisen osasta kauppahintaa suoritettava täysi leimavero.*

## 19 §

*Jollei lainhuutoa ole säädettyssä ajassa kaupanteosta lukien haettu, on kiinteistön luovutuskirjan leiman määrä korotettava 20 prosentilla siltä kalenterivuoden puoliskolta, jonka kuluessa lainhuutoa olisi viimeistään ollut haettava sekä kultakin seuraavalta vuosipuoliskolta, paitsi siltä, jonka aikana lainhuutoa haetaan. Siten säädetty korotus alköön kuitenkin nousko enempään kuin 100 prosenttiin säädetyn leiman määrästä.*

## 20 §

*Milloin useampia eri oikeuksien tuomiopireissä olevia kiinteistöjä on yhdellä asiakir-*

## 4 luku

**Kiinteistökiinnitys**

## 16 §

*Kiinteistöön tai muuhun maakaassa (540/95) tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen kohteeseen vahvistetusta kiinnityksestä on suoritettava leimaveroa kiinnitystä haettaessa 1,5 prosenttia kiinnityksen määrästä.*

*Panttikirjaan tehdään merkintä suoritetusta leimaverosta.*

## 17 §

*Leimaveroa ei ole suoritettava kiinnityksestä, jos panttikirja kiinnityshakemukseen sisältyvän määräyksen mukaisesti annetaan 51 tai 51 a §:ssä tarkoitettun lainan maksamisen vakuudeksi lainan myöntäjälle. Panttikirjaan tehdään merkintä verovapaudesta.*

## 19 §

(kumotaan)

## 20 §

(kumotaan)

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

jalla luovutettu samalle vastaanottajalle, on luovutuskirja leimalla varustettava kiinteistöjen yhteenlasketun arvon perusteella, kun asiakirja esitetään sille oikeudelle, jossa lainhuutoa ensiksi haetaan. Jos muu oikeuksista sitten huomaa, että sen tuomiopiirissä olevan kiinteistön arvo on kauppakirjassa liian alhainen, merkitkään arvionsa kauppakirjaan, ja se oikeus, jossa viimeksi haetaan lainhuutoa, vaatikoon leimauksen täydennettäväksi.

## 21 §

Jos sama omistaja on yhden vuoden kuluessa eri asiakirjoilla luovuttanut saman kiinteistön osia samalle vastaanottajalle, on leimavero suoritettava näiden osien yhteenlasketun arvon perusteella, vähennettynä sillä määrällä, joka tällaisista aikaisemmista luovutuksista jo on suoritettu.

(kumotaan)

21 §

## 22 §

Jos kiinteän omaisuuden ohella samalle vastaanottajalle on luovutettu myös irtainta omaisuutta eikä vastikkeen jakautumista niiden kesken ole selvitetty, on koko vastikkeen katsottava tulevan kiinteän omaisuuden osalle.

(kumotaan)

22 §

## 23 §

Kun omaisuuden arvoa ei mainita tai kun arvo on ilmeisesti liian alhaiseksi määrätty, on luovutuskirja leimalla varustettava oikeuden arvion mukaan.

(kumotaan)

23 §

Lainhuutoa haettaessa on hakijan esitettävä asianomaisen lääninveroviraston antama todistus huudatettavan kiinteistön arvosta viimeksi toimitetussa varallisuusverotuksessa tai, ellei kiinteistöä ole sanotussa verotuksessa arvioitu, lausunto sen arvosta.

## 24 §

Jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu, ennen kuin lainhuutoa haetaan, on jokaisesta aikaisemmastakin luovutuksesta suoritettava tässä laissa säädetty leimavero korotuksineen, ei kuitenkaan, milloin kiinteistö on myyty ulosottotoimin, sitä ennen tapahtuneista luovutuksista.

(kumotaan)

24 §

## 25 §

Kauppakirja ulosottotoimin myydystä kiinteöstä leimataan sen viranomaisen toimesta, joka asiakirjan antaa, niinkuin edellä on

(kumotaan)

25 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

säädetty.

## 26 §

26 §

Kun kaupungissa olevaa vuokratonttia rakennuksineen koskeva siirto on ilmoitettava kunnalliselle viranomaiselle, luovutuskirja on esitettävä kolmen kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä varustettuna merkinnällä leimaveron suorittamisesta kiinteistöä koskevan kauppakirjan leimaamisesta säädettyyn määrään. Silloin on myös soveltuvin osin noudatettava, mitä 17, 20—25 §:ssä ja 30 §:n 1 momentin 1, 5 ja 8 kohdassa sekä 5 momentissa säädetään.

(kumotaan)

## 29 §

29 §

Kun 16—28 §:n mukaan leimattu kiinteistön tai muun omaisuuden luovutuskirja kiinnityksen tai maksun saamiseksi tuodaan oikeuteen tahi alusrekisteri- tai ulosottoviranomaiselle, on se uudelleen leimalla varustettava, niinkuin jäljempänä 45—53 §:ssä velkakirjasta säädetään.

(kumotaan)

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty luovutuskirjasta, ei ole sovellettava lahjakirjaan ja testamenttiin.

## 30 §

30 §

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja on leimaverosta vapaa:

(kumotaan)

1) kun vastaanottajana on maakunta, kunta, kuntainliitto, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta;

2) kun luovutus tapahtuu vuokra-alueiden lunastamista koskevan lainsäädännön mukaan tai muutoin sellaisen alueen vuokraajalle, jolla sanotun lainsäädännön nojalla olisi lunastamisoikeus luovutettuun alueeseen;

3) kun tilan, sen osan tai alueen luovuttajana on valtio ja luovutus tapahtuu maaseutuelinkeinolain (1295/90), porotalouslain (161/90), luontaiselinkeinolain (610/84) tai kolttalain (253/95) mukaisiin tarkoituksiin;

4) kun luovutus tapahtuu vastaanottajalle, joka luovutetun tilan, sen osan tai alueen hankkimista varten on saanut maaseutuelinkeinolain, porotalouslain, luontaiselinkeinolain tai kolttalain mukaisen maanosto- tai sisärosuuslainan;

5) kun kunta, seurakunta tai rakennuttajayhtymä luovuttaa hankkimansa tontin ja sille rakentamansa rakennuksen tarkoitusta varten perustetulle, asuntolainaa saaneelle asunto-

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

osakeyhtiölle tai vuokraloyhtiölle tahi rakentamansa omakotitalon sellaiselle yksityiselle henkilölle, joka on saanut asuntolainaa.

6) kiinteistökaupassa, jossa kunta on käyttänyt etuosto-oikeuttaan sen mukaan kuin kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistökaupassa annetussa laissa (692/75) säädetään.

7) siltä osin kuin kiinteistö on saatu vaihtamalla se toiseen kiinteistöön ja vaihto johtaa asianomaisen viranomaisen antaman todistuksen mukaan maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta olennaisesti sopivampaan tilussijoitukseen.

8) jos luovutuksensaaja, joka on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta ja ennen luovutuskirjan allekirjoittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta, käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan eikä hänellä ennen tämän asuinrakennuksen hankkimista ole ollut omistuksessaan vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

9) siltä osin kuin kiinteistö on saatu vaihtamalla se toiseen kiinteistöön ja vaihto on tapahtunut luonnonsuojelulain (71/23) mukaisen luonnonsuojelualueen perustamiseksi.

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja on leimaverosta vapaa myös siinä tapauksessa, että luovuttajana on oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetussa laissa (391/78) tarkoitettu ostaja, jolta on sanotun lain nojalla evätty maanhankintalupa, ja luovutus tapahtuu tämän saantomiehelle. Luovutusta edeltänyttä saantoa koskeva kauppakirja on myös vapaa leimaverosta. Jos edellä tarkoitettu ostaja myy kysymyksessä olevan maan sellaiselle, jolle maanhankintalupa myönnetään tai joka ei sitä tarvitse, on se kauppakirja, jossa tarkoitettulta saannolta maanhankintalupa on evätty, vapaa leimaverosta.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa ei luovutuskirja kuitenkaan ole leimaverosta vapaa suuremmalta osalta kauppahintaa, kuin mikä siitä asianomaisen asutusviranomaisen antamalla todistuksella on selvitetty tulevan sellaisen alueen taikka, jos luovutettu tila, sen osa tai alue on rakennettu, sellaisen alueen ja sillä olevien rakennusten osalle, mikä vastaanottajalle

Voimassa oleva laki

Ehdotus

asutuslainsäädännön nojalla enintään olisi voitu antaa.

Edellä 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua todistuksen antaa maaseutuelinkeinopiiri maatalouden harjoittamisen ja metsälautakunta metsätalouden harjoittamisen osalta.

Edellä 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettu leimaverovapaus myönnetään vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituksena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muu rakennustilat. Rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen. Luovutuksensaajan on lainhuutoa hakiessaan esitettävä tarvittavat selvitykset ja kotikuntansa lääninveroviraston antama lausunto verovapauden edellytyksistä. Jos luovutuksensaajia on useita, leimaverosta vapaa on vain 1 momentin 8 kohdassa mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

## 31 §

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja on leimaverosta vapaa, jos ulkomailla asuvin ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetussa laissa tarkoitettua lupaa kiinteistön omistusoikeuden hankkimiseen ei myönnetä.

## 7 luku

## Velkakirja tai muu saamistodiste

## 48 §

Milloin shekkiviläkirjan taikka muun lainasopimuksen vakuutena on kiinnitetty velkakirja, joka on 45 §:ssä säädettyyn määrään leimattu, on välikirja tai lainasopimus leimaverosta vapaa siltä pääoman osalta, joka suuruudeltaan vastaa kiinnitetyn velkakirjan pääomaa.

## 31 §

(kumotaan)

## 7 luku

## Velkakirja tai muu saamistodiste

## 48 §

Milloin lainasopimuksen maksamisen vakuutena on kiinnitetty velkakirja, joka on 45 §:ssä säädettyyn määrään leimattu, tai panttikirja, jonka osoittamasta kiinnityksestä on suoritettu 16 §:ssä tarkoitettu leimavero, on lainasopimus leimaverosta vapaa siltä pääoman osalta, joka suuruudeltaan vastaa kiinnitetyn velkakirjan tai panttikirjan pääomaa.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös lainasopimusta, jonka maksamisen vakuudeksi lainan myöntäjälle annetaan panttikirja, jos kiinnityksestä on suoritettu 16 §:ssä tarkoitettu leimavero silloin, kun



Voimassa oleva laki

Ehdotus

*lainasopimus olisi 47 §:n mukaan ollut leimattava, ja kiinnityshakemus saatetaan viireille viivytyksettä.*

8 luku

(kumotaan)

**Arvopaperien myynti ja vaihto**

54 §

*Arvopapereilla tarkoitetaan tässä luvussa osakkeita, niiden väliaikaistodistuksia ja muita osuustodistuksia taloudellisissa yhteisöissä, säästöpankkien kantarahastotodistuksia ja osuuspankkien sijoitusosuustodistuksia sekä näiden väliaikaistodistuksia ja sellaisia osakeyhtiön, osuuskunnan tai säästöpankin antamia velka- tai muita saamistodisteita, joissa korko on määrätty riippuvaksi yhtiön, osuuskunnan tai säästöpankin vuosivoiton, ylijäämän tai osingon suuruudesta taikka jotka oikeuttavat osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä. Arvopapereiksi katsotaan myös osakkeiden tai mainitunlaisten saamistodisteiden merkintäoikeudesta annetut todistukset ja tällaista oikeutta koskevat luovutuskirjat. Arvopaperina pidetään myös edellä tarkoitettua arvopaperia vastaavaa arvosuutta.*

(kumotaan)

54 §

55 §

*Arvopapereita myytäessä tai vaihdettaessa on suoritettava leimaveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai vaihtoarvosta.*

*Leimaveroa ei ole kuitenkaan suoritettava myytäessä tai vaihdettaessa pörssi-arvopapereita tai markkina-arvopapereita arvopaperipörssissä arvopaperimarkkinalain (495/89) 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettussa julkisessa kaupassa.*

(kumotaan)

55 §

56 §

*Arvopapereita vaihdettaessa on vaihtovoksi laskettava ainakin se pörssi- tai kauppa-arvo, mikä niillä vaihdettaessa on. Jos arvopaperien vaihtoarvot ovat erisuuruiset, suoritettakoon leimavero suuremman arvon mukaan.*

(kumotaan)

56 §

57 §

*Arvopaperien luovutus on leimaverosta vapaa, jos ostajana tai myyjänä on Suomen valtio, kansaneläkelaitos, Kera Oy, valtion vakuusrahasto tai Suomen Pankki ja luovu-*

(kumotaan)

57 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tus viimeksi mainitussa tapauksessa tapahtuu pankin tai valtion lukuun.

Veroa ei myöskään ole suoritettava, milloin kunta:

1) käyttäen yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/91) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita;

2) käyttäen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/93) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain tai aravalain (1189/93) mukaista asuntolainaa.

## 57 a §

Muiden arvopapereiden kuin asunto-osakeyhtiön osakkeiden, asunto-osuuskunnan osuuksien, kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden ja kiinteistöosuuskunnan osuuksien luovutus on leimaverosta vapaa, jos kumpikaan sopimuspuoli ei tulo- ja varallisuusverolain mukaan ole Suomessa yleisesti verovelvollinen. Leimavero on kuitenkin suoritettava, jos sopimuspuolet tai jompikumpi sopimuspuolista on ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori.

(kumotaan)

57 a §

## 57 b §

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta ei ole suoritettava leimaveroa, jos:

1) luovutuksensaaja käyttää tai ryhtyy käyttämään omana vakituksena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet;

2) luovutuksensaajalla ei aikaisemmin ole ollut omistuksessaan vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja

3) luovutuksensaaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Jos luovutuksensaajia on useita, leimaverosta vapaa on vain 1 momentissa mainitut

(kumotaan)

57 b §

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Leimaverovapaus myönnetään vain siltä osin kuin asuntoa käytetään omana vakituksena asuntona.

Verovapauden edellytyksistä on annettava selvitys sille lääninverovirastolle, jonka virka-alueella luovutuksensaajan kotikunta on, verohallituksen vahvistamaa lomaketta käyttäen 87 §:n 1 momentissa säädettyssä ajassa.

## 76 §

Virkamies, joka vastaanottaa yksityisen asiakirjan, josta viranomaiselle annettaessa tai muulloin on suoritettava leimaveroa, vastaa siitä, että asiakirjasta on suoritettu säädetty määrä leimaveroa. Viranomaiselle postitse lähetetty asiakirja, josta ei ole suoritettu säädettyä leimaveroa, palautetaan käsiteltäväksi ottamatta lähettäjälle takaisin, niin kuin siitä erikseen säädetään.

## 76 §

Asiakirjaan, josta viranomaiselle annettaessa tai näytettäessä on suoritettava leimaveroa, on asiakirjan antaja tai esittäjä velvollinen kiinnittämään veron maksamisen todentavan maksukuitin.

## 80 §

Kun lainhuutoa haetaan, on, jollei kauppakirja koske sekä kiinteää että irtainta omaisuutta, oikeudelle myöskin esitettävä kiinteistön ohella samalle ostajalle myytyä irtaimistoa koskeva kauppakirja taikka, jollei sellaista ole laadittu, hakijan kirjallinen ilmoitus irtaimiston kauppahinnasta tai kirjallinen vakuutus siitä, ettei irtaimistoa ole mainitulla tavalla myyty. Samoin on menettävä muissakin tapauksissa, milloin asiakirja on leimattava, kuten 16—32 §:ssä on säädetty.

(kumotaan)

## 80 §

## 81 §

Jollei lainhuutoa ole haettu vuoden kuluessa saannosta lukien, on lääninveroviraston maksuunpantava 16—25 §:n mukaan suoritettava leimavero omaisuuden vastaanottajan maksettavaksi.

Jos leimavero tai osa siitä on 1 momentissa mainitulla tavalla maksuunpantu, on saantokirja lainhuutoa haettaessa varustettava leimalla ainoastaan, jos osa leimaverosta tai sen korotuksesta vielä on suorittamatta tai jos korotuksen määrä on myöhemmin lisääntynyt.

(kumotaan)

## 81 §

## 82 §

Lääninverovirasto valvoo 26 §:ssä tarkoite-

(kumotaan)

## 82 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tun luovutuskirjan leimaamisvelvollisuutta koskevien säännösten noudattamista.

Lääninverovirastolle on vaadittaessa esitettävä valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja muu tarpeellinen selvitys.

Jos 26 §:ssä tarkoitettusta luovutuskirjasta ei ole suoritettu säädettyä leimaveroa säädettyssä ajassa, lääninveroviraston on maksuunpantava suoritettava leimavero veronlisäyksiin omaisuuden vastaanottajan maksettavaksi.

## 85 §

Kun arvopapereita myydään tai vaihdetaan muutoin kuin 55 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla ja jos molemmat sopimuksentekijät ovat arvopaperikauppiaita, kumpaisenkin on laadittava luovutuksesta laskelma, josta on suoritettava leimaveroa puolet 55 §:n 1 momentissa säädetystä määrästä. Jos toinen sopimuksentekijä on arvopaperikauppias tai jos luovutus tapahtuu kolmannen henkilön välityksellä, arvopaperikauppiaan tai välittäjän, mutta muuten arvopapereita myytäessä myyjän ja vaihdettaessa jomankumman sopimuksentekijöistä on laadittava luovutuksesta laskelma. Sen, joka on velvollinen laatimaan laskelman, on huolehdittava laskelman mukaisen leimaveron suorittamisesta.

(kumtoaan)

## 85 §

Jos se, jonka 1 momentin mukaan on laadittava laskelma ja huolehdittava leimaveron suorittamisesta, laiminlyö tämän velvollisuutensa, tulee toisen sopimuksentekijän tai, jos luovutus on tapahtunut kolmannen henkilön välityksellä, sopimuksentekijöiden täyttää, mitä sanotussa momentissa säädetään.

## 86 §

Arvopaperikauppialla tarkoitetaan sellaista henkilöä, yhtiötä tai muuta yhteisöä, joka yksinomaan tai muun toiminnan ohella harjoittaa arvopaperien kauppaa tai vaihtoa omaan lukuunsa tai komissiotoimin taikka välittää sellaista kauppaa tai vaihtoa.

(kumotaan)

## 86 §

Liiketoiminnastaan arvopaperikauppiaan on pidettävä tarpeellista kirjaa ja päiväkirjaa sekä vaadittaessa esitettävä asianomaiselle valvontaviranomaiselle valvontaa varten tarvittavat asia- ja tilikirjat ynnä muu tarpeellinen selvitys.

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

## 87 §

Jokainen, joka on ollut sopimuksentekijänä myytäessä tai vaihdettaessa arvopapereita muutoin kuin 55 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, on velvollinen kahden kuukauden kuluessa myynnin tai vaihdon tapahtumisesta näyttämään asianomaiselle lääninverovirastolle 85 §:n 1 tai 2 momentissa mainitun laskelman. Kahden kuukauden määräaika luetaan kuitenkin omistusoikeuden siirtymisestä, kun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet siirretään uudelle omistajalle.

(kumotaan)

## 87 §

Jos 1 momentissa tarkoitettu myynti tai vaihto on tapahtunut kolmannen henkilön välityksellä, on välittäjä velvollinen lääninveroviraston kehotuksesta esittämään arvopaperien myynnistä tai vaihdosta laatimansa laskelman.

Jos laskelmaa ei ole 1 momentissa säädettyssä ajassa esitetty eikä maksuvelvollinen kehotuksestaan osoita suorittaneensa säädettyä leimaveroa ja veronlisäystä, lääninverovirasto maksuunpanee leimaveron säädettyine veronlisäyksineen.

## 88 §

Kun osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen ilmoitetaan osakeyhtiön, osuuskunnan tai muun taloudellisen yhteisön osake- tai osuustodistusluetteloon merkittäväksi, alkoon siirtoa, milloin ilmoituksen tekijä on saanut osakkeen tai osuustodistuksen myynnin tai vaihdon kautta, luetteloon merkittäkö, ellei ilmoituksen tekijä esitä selvitystä siitä, että siitä siirrosta, jolla hän on osakkeen tai osuustodistuksen saanut, on säädetty leimavero suoritettu.

(kumotaan)

## 88 §

Edellä 1 momentissa mainituista luetteloon merkityistä siirroista suoritettavasta leimaverosta on myös yhteisön hallitus vastuussa.

Mitä edellä säädetään osake- tai osuustodistuksen siirron merkitsemisestä ja hallituksen vastuusta siirron johdosta suoritettavasta leimaverosta, koskee myös säästöpankkien kantarahastotodistusta ja pankin hallitusta samoin kuin osuuspankkien sijoitusosuustodistusta ja pankin johtokuntaa.

Mitä 1—3 momentissa säädetään, ei sovelleta osakkeen tai muun arvo-osuuden siirtymisen merkitsemiseen osakasluetteloon tai muuhun sellaiseen luetteloon.

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

## 89 §

Jos luovutuksesta 30 §:n 1 momentin 8 kohdassa ja 57 b §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa ei ole suoritettu leimaveroa siitä syystä, että luovutuksensaaja on antanut virheellisiä tietoja, lääninverovirasto maksuunpanee suoritamatta jääneen leimaveron veronlisäyksiin. Maksamatta jäänyttä leimaveroa on, jos luovutuksensaaja on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta antanut virheellisiä tietoja, korotettava enintään 50 prosentilla.

(kumotaan)

## 89 §

## 97 a §

Lääninverovirasto maksaa hakemuksesta takaisin leimaveron, joka on suoritettu kehitysalueella tehtävien investointien korotetuista poistoista annetussa laissa (1262/93) tarkoitettulla kehitysalueella olevan kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjasta ja kehitysalueella sijaitsevassa kaupungissa olevaa vuokratonttia rakennuksineen koskevasta luovutuskirjasta. Leimaveron palauttamisen edellytyksenä on, että luovutus on tapahtunut vuosina 1994—1997 vastaanottajalle, joka on hankkinut kiinteistön mainitussa laissa tarkoitettua uutta tuotantolaitosta tai matkailuyritystä taikka tuotantolaitoksen tai matkailuyrityksen laajentamista varten. Jos uuden rakennuksen huoneistot rakennuksen valmistuttua ovat pääasiallisesti mainitussa laissa tarkoitettua tuotantotoimintaa harjoittavien laitosten tai yritysten hallinnassa, palautetaan edellä mainitusta luovutuskirjasta suoritettu leimavero myös tuloverolain (1535/92) 10 §:n 10 kohdassa tarkoitettulle osakeyhtiölle tai osuuskunnalle tämän hakemuksesta.

(kumotaan)

## 97 a §

Leimavero palautetaan kuitenkin vain siltä osin kauppahintaa, kuin se asianomaisen lääninveroviraston antaman todistuksen mukaan kohdistuu tuotannollisen toiminnan tai matkailuyritystoiminnan kannalta tarpeellisiin rakennuksiin ja niiden tonttimaahan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu hakemus on tehtävä 3 vuoden kuluessa siitä, kun leimaveron on suoritettu.

## 97 b §

Jos elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 d §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa siirtävään toimintaan kuuluva kiinteistö, vuokratontti rakennuksineen tai arvopaperit on luovutettu toimintaa jatkamaan perustetulle

(kumotaan)

## 97 b §

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

yhteisölle, tällä yhteisöllä on oikeus hakemuksesta saada lääninverovirastolta takaisin kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjasta, kaupungissa olevaa vuokratonttia rakennuksineen koskevasta luovutuskirjasta ja arvopaperien luovutuksesta suorittamansa leimaveron. Leimaveron ei kuitenkaan palauteta enempää kuin se määrä, joka luovutuksesta 16 tai 55 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi ollut maksettava.

Hakijan on selvitettävä leimaveron palauttamisen edellytykset. Hakemus leimaveron palauttamisesta on tehtävä kolmen vuoden kuluessa siitä, kun leimaveron on suoritettu.

## 97 c §

Jos 30 §:n 1 momentin 8 kohdassa ja 5 momentissa tai 57 b §:ssä tarkoitetut verovapauden edellytykset ovat täyttyneet vasten jälkeen kun leimaveron on suoritettu, lääninverovirasto maksaa hakemuksesta takaisin suoritettuna leimaveron. Leimaveron ei kuitenkaan palauteta enempää kuin se määrä, joka luovutuksesta 16 tai 55 §:n mukaan säädettyssä ajassa suoritettuna olisi ollut maksettava.

## 97 c §

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-  
ta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitettyyn haltija- tai määrännäisvelkakirjaan ja siitä suoritettuun leimaveron sovelletaan tämän lain panttikirjaa ja kiinnitystä haettaessa suoritettavaa leimaveron koskevia säännöksiä. Ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitettyyn tavalliseen velkakirjaan tai muuhun saamistodisteeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Leimaveron ei ole suoritettava, kun kiinnitetty velkakirja tai muu saamistodiste maakaaren voimaantuloa annettun lain (541/95) mukaisesti vaihdetaan panttikirjaan. Leimaveron on kuitenkin suoritettava, jos kiinnitetystä velkakirjasta tai muusta saamistodisteesta ei ole aiemmin suoritettu leimaveron 51 tai 51 a §:n nojalla ja panttikirja annetaan muulle kuin 51 tai 51 a §:ssä tarkoitetun lainan myöntäjälle.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

*Kiinnitetyn velkakirjan sijaan annettuun panttikirjaan tehdään merkintä velkakirjasta suoritettusta leimaverosta.*

## 3.

**Laki****maakaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun maakaaren (540/95) 2 luvun 15 §:n 2 momentti, 6 luvun 1 §:n 3 momentti, 3 §:n 2 momentti ja 5 §:n 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 luku

2 luku

**Kiinteistön kauppa****Kiinteistön kauppa**

15 §

*Vastuu julkisoikeudellisesta saamisesta*

Kiinteistön kaupasta suoritettavasta leimaverosta vastaa ostaja.

Kiinteistön kaupasta suoritettavasta *varainsiirtoverosta* vastaa ostaja.

6 luku

6 luku

**Kirjaamishakemus ja sen käsittely****Kirjaamishakemus ja sen käsittely**

1 §

*Hakemus*

Asiakirjoista, joista on kirjausta haettaessa suoritettava leimaveroa, säädetään leimaverolaissa (662/43).

*Verosta, joka on suoritettava kirjaamista haettaessa, säädetään varainsiirtoverolaissa ( / ) sekä kiinnitysasioiden osalta leimaverolaissa (662/43).*

3 §

*Vireilletulo*

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä



*Voimassa oleva laki**Ehdotus*puuttuu selvitys suoritetusta *leimaverosta*.

puuttuu selvitys suoritetusta verosta.

## 5 §

*Hakemuksen täydentäminen*

Jos hakemuksessa ei ole selvitystä suoritetusta leimaverosta tai leimaveroa ei ole suoritettu riittävästi, täydennyskehotukseen on liitettävä laskelma, josta käy ilmi tarvittavan leimaveron määrä.

*Täydennyskehotus annetaan myös, jollei hakemuksessa ole selvitystä veron suorittamisesta tai veron määrään vaikuttavista seikoista taikka jos suoritetun veron määrä ei vastaa hakemuksessa esitettyjä tietoja.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .*

## 4.

**Laki****rikoslain 29 luvun 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan rikoslain 29 luvun 4 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 27 päivänä toukokuuta 1994 (386/94) annetussa laissa, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

29 luku

29 luku

**Rikoksista julkista taloutta vastaan****Rikoksista julkista taloutta vastaan**

4 §

4 §

*Verorikkomus**Verorikkomus*

Joka hankkiakseen itselleen tai toiselle taloudellista hyötyä jättää muun syyn kuin maksukyvyttömyyden takia määräajassa suorittamatta

- 1) ennakonpidätyksen tai lähdeveron,
- 2) kalenterikuukaudelta lasketun liikevaihtoveron tai vastaavan eräistä vakuutusmaksuista suoritettavan veron,
- 3) tilitettävän arvonlisäveron tai
- 4) työnantajan sosiaaliturvamaksun,

Joka hankkiakseen itselleen tai toiselle taloudellista hyötyä jättää muun syyn kuin maksukyvyttömyyden tai tuomioistuimen määräämän maksukiellon takia määräajassa suorittamatta

- 1) ennakonpidätyksen, lähdeveron tai tilitettävän varainsiirtoveron,
- 2) kalenterikuukaudelta lasketun liikevaihtoveron tai vastaavan eräistä vakuutusmaksuista suoritettavan veron,

*Voimassa oleva laki*

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava veropetoksena, *verorikkomuksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

---

*Ehdotus*

3) tilitettävän arvonlisäveron tai  
4) työnantajan sosiaaliturvamaksun  
on tuomittava, jollei teko ole rangaistava veropetoksena, *verorikkomuksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 199 .*

---