



TÄYDENTÄVÄ LAUSUNTO 13.9.2018

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Asia: Työryhmän mietintö asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti (OMML 16_2018)

Tausta Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry:n laki- ja lausuntovaliokunta on antanut lausunnon asiassa ministeriölle 6.7.2018. Lausunnossa valiokunta on nostanut esille, että kokonaisuuden toimivuus edellyttää myös muun lainsäädännön (asuntokauppalaki, maankäyttö- ja rakennuslaki sekä verolainsäädäntö) riittävää huomiointia. Oikeusministeriön pyynnöstä valiokunta täsmentää lausumaansa seuraavasti:

Lausuma

Maankäyttö- ja rakennuslain suhde purkavaan uusrakentamiseen

Kohdennamme lausumaa maankäyttö- ja rakennuslain osalta siten, että valitusoi-keutta tulisi prosessin keston lyhentämiseksi rajoittaa sekä rakennuksen purkamiseen liittyvää lupaprosessia helpottaa.

Verolainsäädännön suhde purkavaan uusrakentamiseen

Verotuksen osalta pidämme olennaisena, että mahdolliset verovaikutukset liittyen luovutusvoittoverotukseen sekä varainsiirtoverotukseen eivät realisoidu silloin, kun taloyhtiön osakas myy ensin osakkeensa esim. sijoittajalle, mutta ostaa osto-oikeutensa perusteella uudet osakkeet yhtiöstä. Katsomme, että oman asunnon luovutusvoittoverovapautteen liittyen tulee noudattaa jatkuvuusperiaatetta eli omistus- tai asumisajan ei tule katketa tässä välissä siten, että kummankaan ajan laskeminen aloitettaisiin alusta. Erikseen tulisi pohtia, lasketaanko myös uuden rakennuksen rakentamisaika vanhan osakkaan omistus- ja asumisajaksi.

Lisäksi lainsäädännöllisin keinoin on huolehdittava siitä, ettei varainsiirtoveroa jouduta suorittamaan kaksinkertaisena tällaisten hankkeiden yhteydessä. Kiinnitämme myös huomiota mietinnössäkin mainittuun taloyhtiön tuloverotukseen.

Asuntokauppalain suhde purkavaan uusrakentamiseen



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Asuntokauppalakiin liittyen nostamme esiin asetelman, jossa vanhoille osakkaille toteutetaan suunnattu osakeanti ja nämä merkitsevät osakkeet rakentamisvaiheen aikana. Tällöin näissä asunnoissa ei välttämättä ole lainkaan perustajaosakasta (ASKL 1 luvun 4 §:n 3-kohta). Niiden osakkeiden osalta, jotka myydään esimerkiksi rakennusliikkeen toimesta ulkopuolisille ostajille, tilanne on toisenlainen, koska taustalla on perustajaosakkaan vastuu. Näin ollen yhtiöön saattaa muodostua tilanne, jossa eri huoneistoihin liittyvät vastuut ovat erilaiset (rakentajan vastuu / perustajaosakkaan vastuu). Asetelma on ongelmallinen ja asuntokauppalaki saattaa kaivata muutosta ainakin tähän liittyen. Lisäksi jos hankkeeseen liittyy ryhmärakennuttamiseen rinnastettavia riskejä, tämä saattaa ylipäättään jarruttaa lisärakentamishankkeeseen ryhtymistä. On myös huomioitava asuntokauppalain 7 luvun 5 §:n 2 momentin 3-kohta, vaikka se ei sellaisenaan sovellu suunnatun osakeannin tilanteisiin.

Lopuksi haluamme korostaa, että muun lainsäädännön tulisi astua voimaan samanaikaisesti asunto-osakeyhtiölain muutosten kanssa tai niin pian kuin mahdollista tämän jälkeen. Muuhun lainsäädäntöön liittyvien muutosten valmistelua on syytä kiirehtiä.

Helsingissä 13. päivänä syyskuuta 2018

Kunnioitavasti,

**Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n
laki- ja lausuntovaliokunta**