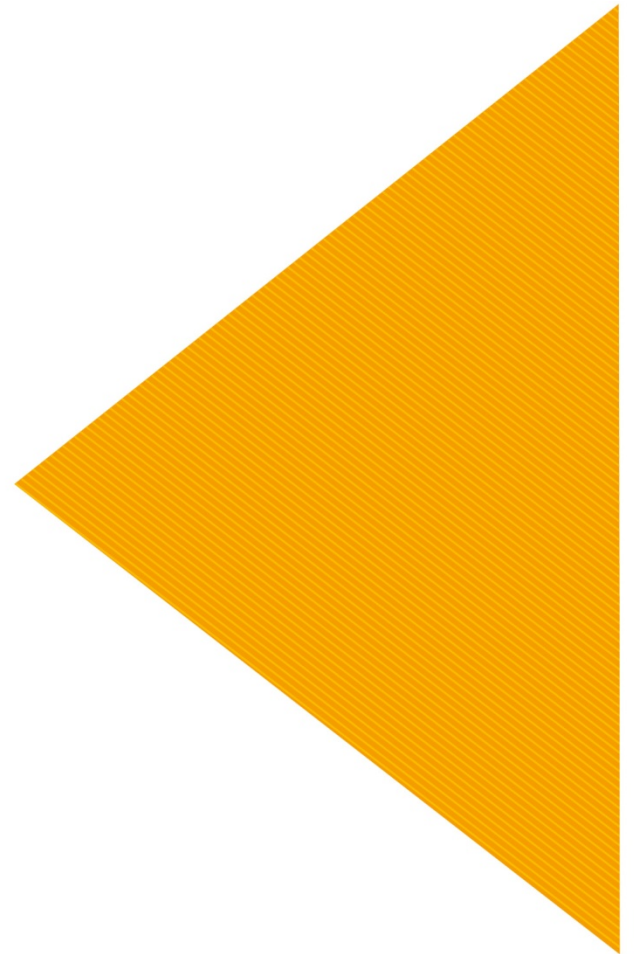


# KIINTEISTÖNVÄLITYS



## KIINTEISTÖNVÄLITYS

*Harmaan talouden selvitysyksikössä on tutkittu kiinteistövälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä harjoittavien yritysten rekisteröitymisen edellytyksiä. Selvityksessä on tutkittu myös välitysliikkeiden velvoitteidenhoitoa harmaan talouden torjunnan näkökulmasta. Veroihin ja muihin lakisääteisiin maksuihin liittyvien velvoitteiden hoitaminen ei tällä hetkellä ole välitysliikkeille rekisteröitymisen tai rekisteristä poistamisen edellytyksenä.*

*Selvityksessä on harmaan talouden tunnusmerkkejä tutkimalla päädytty siihen johtopäätökseen, että veroihin ja muihin lakisääteisiin maksuihin liittyvien velvoitteiden hoitaminen olisi perusteltua säätää välitysliikkeiden rekisteröitymisen sekä toisaalta rekistereistä poistamisen harkinnanvaraiseksi edellytykseksi.*

### VEROJEN JA MUIDEN JULKISTEN VELVOITTEIDEN HOITO

Selvityksessä tutkittujen yritysten ja uusien rekisteröintiharkintaan tulevien yritysten valvonnalliset riskit liittyvät muun muassa rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksupuutteisiin, jotka voivat ilmentää harmaan talouden riskiä. Esimerkiksi yrityksen verovelka ennakoitiin tutkitusti harmaan talouden riskiä. Tästä syystä yritysten talouden häiriötietojen, niin verovelkojen, kuin muidenkin yrityksen taloudellista asemaa koskevien tietojen, kartoittaminen on olennainen osa harmaan talouden ennaltaehkäisevää torjuntaa.

Selvitys on laadittu pitäen silmällä mahdollista lainsäädäntötyötä. Selvityksessä kuvataan nykyisten kiinteistönvälitystä ja/tai vuokrahuoneiston välitystä harjoittavien yritysten rekisteröintiprosessia ja sen ongelmia. Selvityksessä on tutkittu lisäksi rekisteröintiprosessia hoitavan viranomaisen nykyisiä tiedonsaantioikeuksia muilta viranomaisilta tai julkista tehtävää hoitavilta.

Selvityksessä on tutkittu, olisiko tarkoituksenmukaista säätää rekisteröintiä hakevan tai hänen lähipiirinsä (hakijayhteisö, vastuuhenkilöt, omistajat taikka näiden muut yhteisöt) veroihin ja muihin lakisääteisiin maksuihin liittyvien velvoitteiden hoitaminen rekisteröinnin ja rekisteristä poistamisen edellytykseksi.

Selvityksen taustalla on vaikuttanut tehostetun harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjunnan toimintaohjelma vuosille 2012–2015, jonka toimenpidekohdassa 13 todetaan muun muassa, että viranomaisten välisiä tiedonvaihdon esteitä puretaan ja tarvittavat viranomaisrekisterit saatetaan joustavasti harmaan talouden torjuntaviranomaisten käyttöön.

Myös hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2016 pitää sisällään samansuuntaisen tavoitteen: harmaan talouden torjuntaa tehostetaan kehittämällä verotustoimintoja, tehostamalla valvontaa ja parantamalla yhteistyötä viranomaisten välillä. Toimenpide-ehdotuksina on tässä yhteydessä mainittu muun muassa viranomaistiedon käytettävyyden lisääminen velvoitteidenhoitoselvityksiin liittyvällä viranomaistietopalvelurajapintahankkeella ja viranomaisten välisen yhteistyön kehittäminen edelleen.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mukaan tietojenvaihdon esteiden ja rajoitteiden poistaminen on kustannustehokas tapa tehostaa harmaan talouden torjuntaa. Valiokunta on mietinnössään 17.11.2015 ehdottanut eduskunnan hyväksyttäväksi kannanoton, jonka mukaan hallituksen tulee antaa eduskunnalle selvitys vuoden 2016 loppuun mennessä siitä, mihin toimenpiteisiin se on ryhtynyt viranomaisten välisen tiedonvaihdon kehittämiseksi harmaan talouden torjunnassa sekä myös yleisemmin.

Selvitys sisältää ehdotuksen säätää veroihin ja muihin lakisääteisiin maksuihin liittyvien velvoitteiden hoitaminen rekisteröitymisen sekä toisaalta rekisteristä poistamisen edellytykseksi. Selvitys sisältää niin ikään ehdotukset säätelyvaihtoehdoiksi sekä mallipykälät.

### NYKYTILAN ONGELMAT

Selvityksessä tutkittavien toimialojen yritysten rekisteröitymisvelvollisuutta koskevassa lainsäädännössä ei veroihin, eläke-, työttömyys- ja tapaturmavakuutusmaksuihin tai tullin perimiin maksuihin liittyviä rekisteröitymis-, ilmoitus- tai maksupuutteita ole yksiselitteisesti säädetty rekisteröinnin edellytykseksi.

Rekisteröinnin myöntämiseen eivät myöskään voi vaikuttaa esimerkiksi hakijan, vastaavan henkilön tai hoitajan, hakijayhteisön, sen vastuuhenkilön tai omistajan taikka vastuuhenkilön muun organisaation julkisoikeudellisten velvoitteiden laiminlyönnit.

Rekisteröintiprosessit eivät perustu tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Rekisteröinnin edellytykset on tarkasti säännelty ja rajattu koskemaan lähinnä vastaavan hoitajan sakko- tai rikostuomioita sekä konkurssi- ja liiketoimintakieltotietoja.

Hakijan, hakijayhteisön tai hakijayhteisön vastuuhenkilöiden taloudellista luotettavuutta ei selvitetä kattavasti, eikä aluehallintovirastolla ole oikeutta saada tarvittavia salassa pidettäviä tietoja valvottavista yrityksistä tai niiden vastuuhenkilöistä muilta viranomaisilta.

### REKISTEREISSÄ OLEVAT YRITYKSET

Selvityksen kohdejoukko muodostettiin aluehallintoviraston ylläpitämästä välitysliikerekisteristä. Välitysrekisteriin oli merkitty 1 678 toimijaa (y-tunnusta), joista Verohallinnon perustiedot löytyi 1 668 yritykselle. Selvityksen havaintojen perusteella voidaan tiivistää muutamia oleellisia seikkoja kohdejoukon yrityksistä:

Verohallinnon rekisteritietojen perusteella toimimattomia yrityksiä oli kohdejoukosta 130, eli noin 10 prosenttia. Kohdejoukon yrityksistä 237, eli 14 prosenttia, oli poistettu ennakkoperintärekisteristä. Erilaisten verotukseen liittyvien laiminlyöntien vuoksi oli poistettu 81 yritystä ja 6 yritystä oli päätynt konkurssiin.

Peräkkäisiä tappiollisia tilikausia oli 210 yrityksessä, joista 35 yrityksessä oli ollut vähintään 5 peräkkäistä tappiollista tilikautta.

Verohallinnon rekisterien mukaan toimivista yrityksistä verovelkaisia oli 269, eli noin 18 prosenttia. Verovelkaa oli näillä keskimäärin 15 000 euroa. Verohallinnon rekisterien mukaan toimimattomista yrityksistä verovelkaisia oli 63, eli 34 prosenttia. Näiden yritysten keskimääräinen verovelka oli 29 500 euroa.

Vuositasolla keskimäärin 67 kohdejoukon yrityksellä verovelan ja viivästysseuraamusten yhteismäärä ylitti 10 prosenttia liikevaihdosta aikavälillä 2010–2014.

Vuositasolla keskimäärin 37 kohdejoukon yrityksellä verovelan ja viivästysseuraamusten yhteismäärä suhteessa tilikauden voittoon oli yli 100 prosenttia aikavälillä 2010–2014.

Kohdejoukon yrityksistä yhteensä 173, eli 10 prosenttia oli ollut verotarkastuksen kohteena. Harmaan talouden tarkastuksiksi oli merkitty 24 tarkastusta, eli noin 13 prosenttia kohdejoukon tarkastuksista.

Yhteensä 29 kohdejoukon yrityksestä ja yhdeksästä yrityksen vastuuhenkilöstä oli tehty Verohallinnon rikosilmoitus. Voimassaolevia liiketoimintakieltoja oli kolme; yhden yrityksen osakkaalla ja kahdella vastuuhenkilöllä kahdessa eri yrityksessä.

Vertauksena vuonna 2013 kaikista Verohallinnon rekisterissä olevista yrityksistä 15 prosenttia oli verovelkaisia, toimivista yrityksistä 12 prosenttia. Verovelkaisten osakeyhtiöiden keskimääräinen verovelka oli noin 44 000 euroa. Toimivien osakeyhtiöiden keskimääräinen verovelka oli noin 21 000 euroa. Toimialalla ”Kiinteistö (68)”, jolle suurin osa selvityksessä tutkituista yrityksistä kuului, 3 prosenttia yrityksistä oli verovelkaisia ja verovelan määrä oli keskimäärin 19 500 euroa.

Kohdejoukon yritysten velvoitteidenhoito ja taloudellinen tila eivät kokonaisuudessaan ole huolestuttavalla tasolla verrattuna muiden toimialojen yrityksiin. Välitysliikerekisterissä olevien yritysten velvoitteidenhoidon tason perusteella voidaan todeta, että rekisterissä on yrityksiä, joiden velvoitteidenhoito ei vaikuta olevan sellaisella tasolla, jota kuuluminen kyseiseen rekisteriin edellyttäisi.

Kohdejoukon yritysten ja niiden vastuuhenkilöiden rypästyminen oli vahvaa. Kohdejoukon sisäinen rypästyminen (eli rekistereissä olevien yritysten vastuuhenkilöiden kytkökset muihin rekistereissä oleviin yrityksiin) huomioituna, vähintään 45 prosentilla organisaatiohenkilöistä oli kytkös kahteen tai useampaan yritykseen. Vertauksena vuonna 2013 kaupparekisteriin merkityistä kaikista (suppean määritelmän mukaisista) vastuuhenkilöistä noin 26 prosentilla oli 2 tai useampia yritysyhteyksiä. Korkea rypästyminen on osoittautunut yhdeksi harmaan talouden esiintymisen riskitekijäksi ja tuottaa usein haasteita valvontaviranomaisille.



## JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Kohdejoukon yritysten jatkuvassa valvonnassa sekä uusien rekisteröintiharkintaan tulevien yritysten rekisteröintiä koskevissa soveltamistilanteissa on tarvetta nykyistä laajempaan viranomaistietojen käyttämiseen. Rekisteröintiharkinnassa otetaan jossain määrin huomioon vastaavan hoitajan luotettavuus sekä hakijayhteisön taloudellinen tila. Vastaavan hoitajan sekä hakijana olevan yrityksen taloudellisen luotettavuuden arviointi on kuitenkin verrattain suppeaa ja harmaan talouden torjunnan näkökulmasta riittämätöntä.

Esimerkiksi välitysliikkeen ja sen organisaation osalta ei selvitetä rekisteröinti- ja valvontaprosessissa mitään. Jos välitysliikkeeltä edellytettäisiin esimerkiksi vaka-  
varaisuutta ja vastuuhenkilöillä ei saisi olla taustallaan taloudellisia rikoksia, välitystoiminta olisi todennäköisesti huomattavasti turvallisempaa.

Kohdejoukon yritysten ja uusien rekisteröintiharkintaan tulevien yritysten valvonnalliset riskit liittyvät myös rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksupuutteisiin, jotka voivat ilmentää harmaan talouden riskiä. Rekisteröinnin epäämisen mahdollisuus hakijan tai hakijan lähipiirin laiminlyöntien perusteella voisi olla erityisesti tarpeen silloin, kun hakijana on uusi, vasta perustettu yhteisö, jonka toiminnasta ei viranomaisilla vielä ole rekisteritietoja.

## KEHITTÄMISEHDOTUS

Selvityksessä esitetään harkittavaksi, että kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä harjoittavia yrityksiä koskevia säännöksiä tarkennettaisiin niin, että rekisteröintiä hakevan, vastaavan hoitajan tai hakijayhteisönä toimivan tulisi hoitaa veroihin, eläke- työttömyys- ja tapaturmavakuutusmaksuihin tai tullin perimiin maksuihin liittyvät rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvollisuutensa. Lisäksi vaatimus edellä mainittujen velvoitteiden hoitamisesta voitaisiin ulottaa hakijana toimivan yhteisön vastuuhenkilöihin sekä näiden muihin organisaatioihin. Edellytys tulisi lisäksi olla harkinnanvarainen siten, että rekisteröintejä hoitava viranomainen voisi harkita laiminlyönnin merkityksen mahdollisen rekisteröintimerkinnän kannalta. Näin ollen esimerkiksi toimintaan nähden vähäinen laiminlyönti ei olisi rekisteröinnin myöntämisen esteenä taikka sen poistamisen perusteena.

Rekisteriviranomaisena toimivan Etelä-Suomen aluehallintoviraston tiedonsaanti-oikeuksia tulisi myös ajantasaistaa ja tehostaa rekisteröintiprosessin tukemiseksi ja kehittämiseksi. Salassa pidettävän viranomaistiedon saannista olisi tarpeen säätää erikseen asianomaisissa laeissa. Säännöksen tulisi mahdollistaa tiedonsaanti rekisteröintiä hakevan ja vastaavan hoitajan veroihin, lakisääteisiin eläke-, tapaturma- ja työttömyysvakuutusmaksuihin sekä Tullin perimiin maksuihin liittyvien rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvollisuuksien hoitamisesta, toiminnasta, taloudesta sekä kytkennöistä. Säännöksen tulisi myös sisältää mahdollisuus saada tietoja hakijan, vastaavan hoitajan, hakijana olevan yhteisön, yhteisön vastuuhenkilön tai omistajan sekä vastuuhenkilön muun organisaation velvoitteiden hoitamisesta.

Tietojenvaihdon tehostamiseksi olisi lisäksi tarpeen lisätä asianomaiseen sektori-lakiin valvontaviranomaiselle oikeus oma-aloitteisesti antaa toiminnassa saamiaan tietoja viranomaiselle tai julkista tehtävää hoitavalle, jolla on tehtävänsä vuoksi tarve saada näitä tietoja. Säännös mahdollistaisi tehokkaan tietojenvaihdon ja viranomaisyhteistyön tilanteessa, jossa valvontaviranomainen on saanut haltuunsa tietoa toisen viranomaisen valvottavaksi kuuluvasta asiasta. Tällaisia olisivat esimerkiksi pimeät palkat, salattu myynti tai ilman lupaa tapahtuva elinkeinotoiminta, johon liittyviä tietoja valvontaviranomainen voisi luovuttaa Verohallinnolle ja muille työnantajia valvoville viranomaisille.

Harmaan talouden selvitysyksikön velvoitteidenhoitoselvityspalvelu tarjoaisi mahdollisuuden selvityksessä ilmi tuotujen puutteiden korjaamiseksi ja uusien rekisteröintiharkintaan tulevien yritysten, sekä jo rekisterissä olevien yritysten kustannustehokkaaseen ja ajantasaiseen valvontaan. Tämä vähentäisi hallinnollista taakkaa niin asiakasyrityksiltä kuin viranomaisiltakin.

## LOPUKSI

Kiinteistövälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä harjoittavien yritysten rekisteröintiprosessin tehostaminen harmaan talouden näkökulmasta siten, että julkisten velvoitteiden hoito asetettaisiin rekisteröinnin sekä rekisteristä poistamisen edellytykseksi, on yhdenmukainen tavoite tehostetun harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjunnan toimintaohjelman kannalta.

Selvityksen sisältämät kehittämissuositukset ovat yhteneviä myös valtion talousarvioehdotuksen sisältämiin toimenpide-ehdotuksiin nähden vuodelle 2016. Selvityksen sisältämät kehittämissuositukset sopivat erityisesti pyrkimykseen kehittää edelleen viranomaisten välistä yhteistyötä.

Velvoitteidenhoitoselvityksen käyttöönotto olisi hyödyllistä paitsi edellä kuvattujen nykytilanteen puutosten vähentämisessä sekä viranomaisyhteistyön kehittämisessä, myös yleisemmin harmaan talouden ja taloudellisen rikollisuuden torjunnan kannalta. Velvoitteidenhoitoselvityspalvelu tehostaa viranomaisten välistä tietojenvaihtoa ja on omiaan lisäämään viranomaisten tietoutta niistä toimijoista, jotka eivät ole hoitaneet velvoitteitaan. Tätä kautta harmaan talouden toimijoiden liikkumattomuus vähenee.

Kirjoitus perustuu Harmaan talouden selvitysyksikön selvitykseen.

Lisätiedot ja selvitystilaukset [htsy@vero.fi](mailto:htsy@vero.fi)

Lisätietoja medialle:

Johtaja Janne Marttinen, puh. 020 612 6066

Apulaisjohtaja Marko Niemelä, puh. 020 612 6070

