

# ASREK-toteutusohjelman eteneminen Osakeluetteloiden migraatio, vaihdanta ja varainsiirtoveron hallinta sekä panttaus

Kiinteistöasioiden digipäivä 2.11.2017

Mikko Tallgren

([mikko.tallgren@maanmittauslaitos.fi](mailto:mikko.tallgren@maanmittauslaitos.fi))



HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Esityksen sisältö

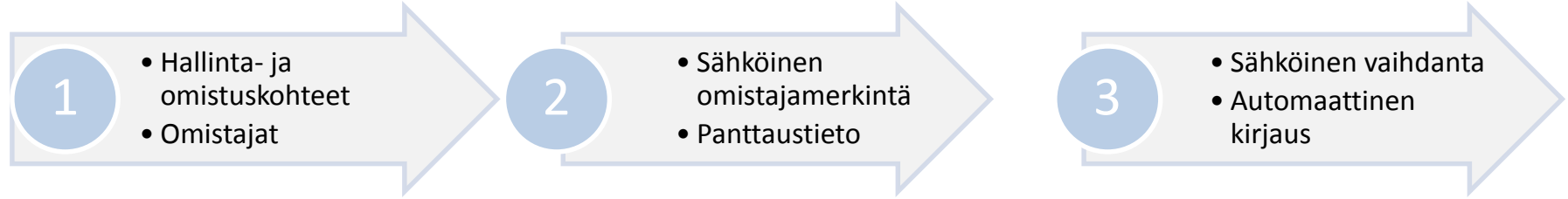
- Toteutuksen etenemisestä yleisesti
- Migraatio eli osakeluetteloiden siirto ASREKiin
- Osakeryhmien vaihdanta, varainsiirtoveron hallinta ja panttaus

Esitys sisältää tämän hetken arvaukset 2019 toimenpiteistä ja käyttöön tulevista toimintamalleista. Ne edellyttävät myös lainsäädäntömuutoksia, joista ei vielä ole tehty päätöksiä.

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Miten toteutuksessa edetään



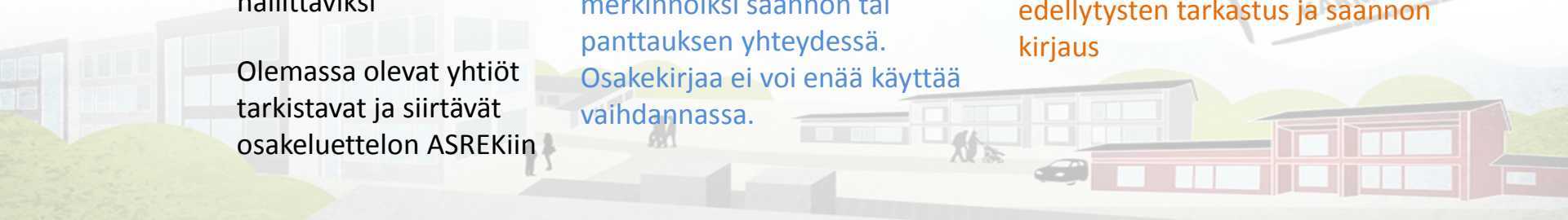
09/18 1/19

Datamigraatio Uudet yhtiöt perustetaan sähköisinä hallittaviksi

Olemassa olevat yhtiöt tarkistavat ja siirtävät osakeluettelon ASREKiin

ASREKiin siirtyneiden yhtiöiden osakkeet muutetaan sähköisiksi merkinnöiksi saannon tai panttauksen yhteydessä. Osakekirjaa ei voi enää käyttää vaihdannassa.

Sähköisille kaupankäyntijärjestelmille tarjotaan automaattinen kaupan edellytysten tarkastus ja saannon kirjaus



# Migraatio



# Mitä migraatiolla tarkoitetaan?

- Osakokonaisuudet
  - Datamigraatio: olemassa olevan tiedon (PRH:n Kaupparekisteri, VERO:n ASVA, VRK:n VTJ:n rakennus- ja huoneistotiedot) siirto ja muunnos ASREKin pohjaksi
  - Yhtiön osakeluettelon tietojen tarkistaminen ja siirto ASREKiin



# Yhtiön tehtävät migraatiossa

- Ennakkotoimenpiteet
  - Yhtiön edustusoikeuksien (valtuudet) ja yhteystietojen ajantasaistaminen → tavoitettavuus, tarvittavat käyttöoikeudet
  - Osakeluettelon tietojen ajantasaistus yhtiön omassa järjestelmässä
- Osakeluettelon tarkistaminen ja siirto ASREKiin



# Migraation vaikutukset

- Datamigraatio
  - Valmius osakeluetteloiden siirtoon ASREKiin
  - Valmius varainsiirtoveron valvontaan ASREKin kautta
- Osakeluettelon siirto ASREKiin
  - Osakeluettelon ylläpito siirtyy yhtiöltä muille toimijoille (kohteet, omistustiedot)
  - ASREKiin siirretty yhtiö tulee 'julkisen' ASREK-tietopalvelun piiriin
  - Yhtiön kohteille voidaan kirjata omistus- ja panttausmerkintöjä
- Migraatiossa syntyviä tietoja voidaan hyödyntää Kaupparekisterin yhtiöjärjestyksen/huoneistoselitelmän rakenteistamisessa

KAUPPAREKISTERIN  
KÄRKIHANKE



# Osakeluettelon siirto ASREKiin



- Suomi.fi-tunnistus
- Käyttövaltuuksien tarkastus (kaupparekisteri, suomi.fi-valtuudet), käsiteltävän yhtiön valinta ja tarkastelu yleisnäkymässä
- Yhtiön perustietojen käsittely, mahdolliset korjauspyynnöt kaupparekisteriin
- Yhtiön sijaintialueen käsittely ja validointi, yhtiön rakennusten käsittely ja validointi
- Yhtiön lunastuslausekkeen / muiden luovutusrajoitusten käsittely
- Esitäytettyjen osakeryhmien ja niiden kohteiden käsittely (yhtiöjärjestyksen mukaiset tiedot, muut tekniset tiedot), kytkentä VTJ:n huoneistotietoihin
- Omistajatietojen käsittely (mm. omistusosuudet ja omistajien tiedot)
- Tarkistettujen tietojen käsittely hallituksessa, osakeluettelon siirron hyväksyminen



# Vaihdanta, varainsiirtoveron hallinta ja panttaus



# Yhtiöt 1.1.2019 →

## 1) Yhtiö, jonka osakeluettelo yhtiön omassa järjestelmässä

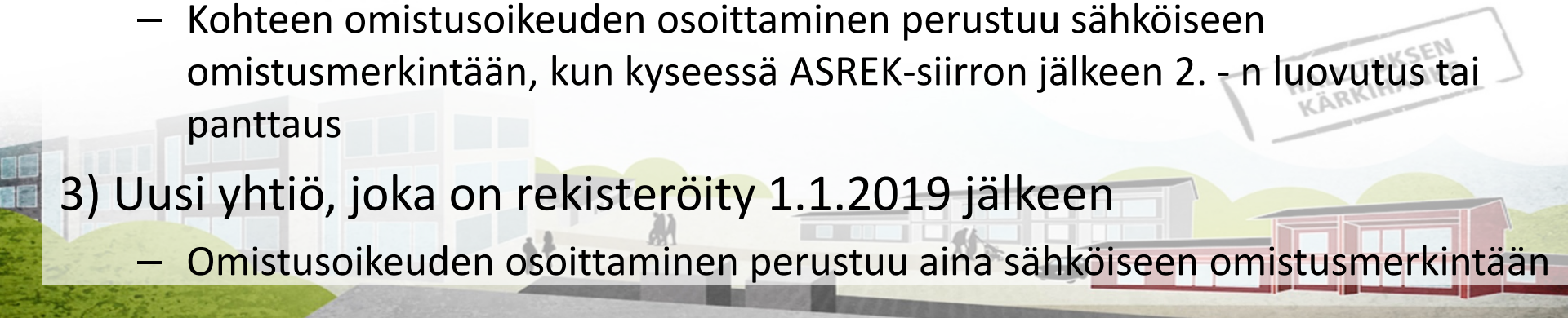
- Kohteen omistusoikeuden esittäminen perustuu aina painettuun osakekirjaan

## 2) Yhtiö, jonka osakeluettelo on siirretty ASREKiin

- Kohteen omistusoikeuden osoittaminen perustuu painettuun osakekirjaan, kun kyseessä ASREK-siirron jälkeen 1. luovutus tai panttaus
- Kohteen omistusoikeuden osoittaminen perustuu sähköiseen omistusmerkintään, kun kyseessä ASREK-siirron jälkeen 2. - n luovutus tai panttaus

## 3) Uusi yhtiö, joka on rekisteröity 1.1.2019 jälkeen

- Omistusoikeuden osoittaminen perustuu aina sähköiseen omistusmerkintään



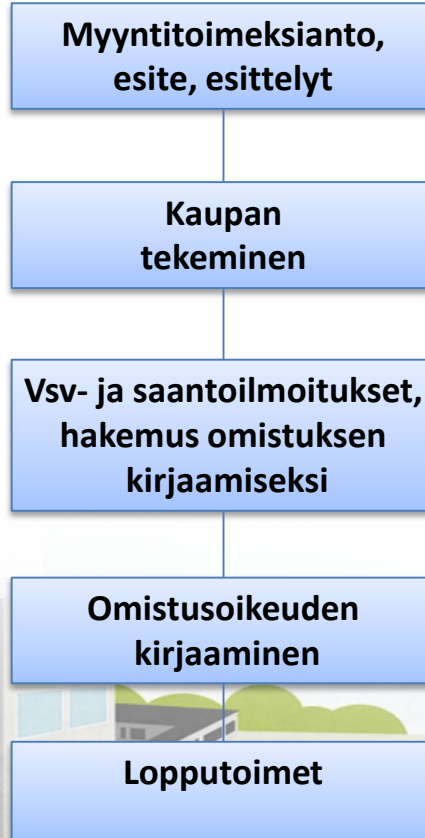
# Vaihdanta

## Yhtiöt (1)

### Osakeluettelo yhtiön järjestelmässä

- Varmistaminen, onko kohde ASREKissa (ASREK, isännöitsijäntodistus)

- Varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen ASREK-palvelussa
- Varainsiirtoverotiedot Verohallintoon



## Yhtiöt (2 ja 3)

### Osakeluettelo ASREKissa

- Varmistaminen, onko kohde ASREKissa (ASREK, isännöitsijäntodistus)
- Kohteen perustiedot ja omistustiedot ASREKista
- Kauppakirjaan perustiedot ASREKista
- Omistuksen osoittaminen osakekirjalla tai sähköisellä merkinnällä
- Varainsiirtovero- ja saantoilmoitus ASREK-palvelussa, samalla hakemus omistusoikeuden kirjaamiseksi
- Saantotieto ASREKiin, omistusoikeuden kirjaus vireille, varainsiirtoverotiedot Verohallintoon
- Omistusoikeuden käsittely ja kirjaaminen
- Osakekirjan pysäyttäminen ja mitätöinti
- Laskutus ja arkistointi
- Tieto omistusoikeuden kirjauksesta hakijalle ja yhtiölle

# Omistusoikeuden kirjaaminen

- Kirjaaminen on viranomaisen vastuulla?
  - Voidaanko delegoida esim. rahoituslaitoksille vai onko ”hakemus pohjaista”
- Yhtiöillä tai kiinteistövälittäjillä ei varsinaista kirjaamisroolia



# Panttaus

- Panttaus perustuu aina osakekirjaan, jos yhtiö ei ole siirtänyt osakeluetteloan ASREKiin
- Jos yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa, mutta omistusoikeuden osoitus perustuu osakekirjaan:
  - Edellytetään osakekirjan pysäyttämistä ja sähköistä omistusmerkintää
- Kun omistusoikeuden osoitus perustuu sähköiseen merkintään:
  - Pankki voi tehdä omistajan valtuutuksella hakemuksen panttausmerkinnästä, jonka viranomainen merkitsee rekisteriin
  - Pankki voi tehdä omistajan valtuutuksella merkinnän panttauksesta suoraan ASREKiin?
- Viranomainen voi aina tehdä hakemuksesta panttausmerkinnän

