

—

Varainsiirtoverotus

kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Maisteritutkielma

Finanssioikeus

Riikka Tuominen, 0371519

Syksy 2020

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

- 1. Työn nimi:** Varainsiirtoverotus kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta
- 2. Tekijä:** Riikka Tuominen
- 3. Koulutusohjelma/oppiaine:** Oikeustieteiden tiedekunta, Finanssioikeus
- 4. Työn laji:** Maisteritutkielma XLisensiaatintyö__
- 5. Sivumäärä:** 88
- 6. Vuosi:** 2020
- 7. Tiivistelmä:**

Tutkielma käsittelee kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoverotusta liikeyhtiön ja kiinteistöyhtiön rajanvedon osalta sekä selvittää luovuttajan hyväksi luettavia suorituksia ja suoritusvelvoitteita kiinteistöyhtiöiden luovutuksissa. Tutkielmassa selvitetään erityyppisten kiinteistöosakeyhtiöiden erot ja pureudutaan muiden kuin asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoverotuksellisiin ongelmiin. Lisäksi tutkielmassa selvitetään, minkälaiset luovutukset kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta ovat arvopaperin luovutuksia, joista ylipäätään voidaan kantaa varainsiirtovero. Tutkielmassa on tiivistetysti pyritty selvittämään myös kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluvat luovutukset ja muut tapahtumat. Rajanvedon selventämiseksi tutkielmassa käydään läpi tiivistetysti kiinteistöyhtiöiden osalta ne luovutukset ja tapahtumat, joita ei lueta varainsiirtoverotuksen piiriin.

Tutkimusmenetelmänä tutkimuksessa on lainoppi. Lähteinä tutkimuksessa on käytetty aiheetta koskevaa lainsäädäntöä, lain esitöitä, oikeuskirjallisuutta ja verohallinnon aiheesta antamia ohjeita.

Johtopäätöksenä tutkielmassa tuodaan esille, miten kokonaisarviointi varainsiirtoverotuksen näkökulmasta kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa tulee suorittaa ja mitä seikkoja verotuksellisessa arvioinnissa tulee huomioida ja minkälainen painoarvo näille seikoille tulee antaa. Loppupäätelmissä selvennetään varainsiirtoveron laskentaperusteen luettavia suorituksia ja suoritusvelvoitteita sekä tuodaan esille suoritukseen ja suoritusvelvoitteen varainsiirtoverotuksellinen arviointi kohdeyhtiön maksukykyisyyden, luovuttajan etuyhteysaseman tai luovuttajan vieraalle pääomalle saatavan suorituksen näkökulmasta.

- 8. Avainsanat/asiasanat:** Varainsiirtovero, kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöyhtiö, liikeyhtiö (tavallinen osakeyhtiö), suoritus, suoritusvelvoite, arvopaperi.

SISÄLLYS:	
LÄHTEET:	VII
LYHENTEET:	XII
1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkimuksen tausta	1
1.1.1 Tutkimuskysymykset	2
1.1.2 Tutkimuksen tavoitteet	4
1.1.3 Metodi	4
2 Aikaisempi tutkimus aiheesta	4
2.1 Aikaisempi tutkimus	4
2.2 Keskeiset käsitteet tutkimuksen kannalta	5
2.3 Keskeinen aineisto tutkimuksen kannalta	5
2 MÄÄRITELMISTÄ	6
2.1 Arvopaperin määritelmä	7
2.2 Kiinteistöyhtiöt	9
2.2.1 Asunto-osakeyhtiö	9
2.2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	10
2.2.3 Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	12
2.2.4 Muu kiinteistöyhtiö, kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistöholdingyhtiöt ...	12
3 KIINTEISTÖYHTIÖ VAI LIIKEYHTIÖ?	14
3.1. Myyntivoiton verovapaus rajanvetona	16
3.2 Varsinainen liiketoiminta ja pääomasijoitustoiminta	17
3.3 Muut kriteerit elinkeinoverolain mukaan	18
3.4 Kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt	23
3.4.1 Konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallinnoivat yhtiöt	24
3.4.2 Kiinteistösijoitusyhtiöt	24
3.4.3 Pysäköintihalliyhtiöt	25

3.4.4	Golfyhtiöt	25
3.4.5	Viikko- ja lomaosakeyhtiöt.....	25
3.4.6	Metsätilojen omistamista ja hallintaa tai maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista harjoittavat yhtiöt.....	26
3.5	Liikeyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt	26
3.5.1	Varsinaisen liiketoiminnan merkittävyys	26
3.5.2	Kiinteistövaltaisella toimialalla toimivat yhtiöt.....	27
3.6	Yhtiöt, joiden oikeudellinen tila on epäselvä.....	27
3.7	Tulkintatilanteista.....	28
4	VARAINSIIRTOVEROTUKSELLINEN ARVIOINTI	29
4.1	Veron kohde	29
4.2	Verovelvollinen.....	30
4.2.1	Luovutuksensaaja	30
4.2.2	Luovuttaja.....	31
4.2.3	Kiinteistönvälittäjä tai arvopaperikauppias.....	32
4.2.4	Kohdeyhteisön vastuu varainsiirtoverosta.....	33
4.2.5	Varainsiirtoveron tilittämistä koskeva sopimus.....	33
4.2.6	Varainsiirtoverosta vapautetut valtiolliset laitokset ja toimielimet	33
4.3	Verovelvollisuuden synnyttävä tapahtuma	34
4.3.1	Kauppa	34
4.3.2	Vaihto	35
4.3.3	Lahja, perintö ja ositus	35
4.3.4	Sulautuminen ja jakautuminen	36
4.3.5	Yhteisömuodon muutokset.....	36
4.3.6	Apporttiluovutukset.....	38
4.3.7	Yhteisön purkautuminen, yksityisotto ja varojen jako	38
4.3.8	Osakkeiden merkintä.....	39

4.3.9 Optioiden merkintä	39
4.3.10 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus	40
4.4 Verokanta	41
4.4.1 4 % varainsiirtoverokanta.....	42
4.4.2 2 % varainsiirtoverokanta.....	42
4.4.3 1,6 % varainsiirtoverokanta.....	42
4.5 Veronkantotapa	43
4.5.1 Oma-aloitteinen vero.....	43
4.5.2 Veron maksuaikataulu.....	44
4.6 Kokonaisharkinta	45
5 YLEISSÄÄNNÖS VARAINSIIRTOVERON LASKENTAPERUSTEESTA.....	45
5.1 Kauppahinta.....	45
5.1.1 Lisäkauppahinta tai ehdollinen kauppahinta.....	46
5.1.2 Musta kauppahinta	47
5.1.3 Kauppahinnan osatekijät	47
5.1.4 Muu vastike.....	53
6 YHTIÖLAINA.....	53
6.1 Yhtiölainasääntelystä yleisesti	53
6.2 Maksetut pääomavastikkeet (rahoitusvastikkeet)	57
6.3 Yhtiöjärjestysmääräyksen merkitys	60
7 SUORITUS JA SUORITUSVELVOITE	61
7.1 Suoritus ja suoritusvelvoite varainsiirtoverolain näkökulmasta.....	61
7.2 Mikä on varainsiirtoverolain tarkoittama suoritus tai suoritusvelvoite?.....	62
7.3 Suoritusvelvoitteen jaottelu	62
7.3.1 Aktiivinen suoritusvelvoite.....	62
7.3.2 Passiivinen suoritusvelvoite.....	63

7.4 Suorituksen ja suoritusveloitteen ajallinen ulottuvuus ja suorittamishetki	63
7.5 Erilaisia suorituksia	63
7.5.1 Kohdeyhtiön velan maksu	63
7.5.2 Saatavan myynti tai saatavan siirto	64
7.5.3 Myyjän velasta vastattavaksi ottaminen	64
7.5.4 Rakennusraho-osuuden suoritus	64
7.5.5 Keskenäinen rakennuskohde	66
7.5.6 Sitoumus rakennusurakkasopimuksen rahoitukseen	67
7.5.7 Myöhemmin suoritettavat vastikkeet ja vastikkeiden kaltaiset suoritukset	67
7.5.8 Tuotto- ja kuluvastuun jakautuminen	68
7.5.9 Takaus	68
7.5.10 Osakaslainan luovutus	69
7.6 Suoritus vieraalle pääomalle	70
7.7 Maksukyvyyn arviointi suoritusveloitteen yhteydessä	71
7.8 Toteutustapa tai siviilioikeudellinen muoto	72
8 SUORITUKSEN TAI SUORITUSVELVOITTEEN LUKEMINEN	
LUOVUTUKSENSAAJAN HYVÄKSI	73
8.1 Milloin suorituksen katsotaan tulevan luovuttajan hyväksi?	73
9 VIIMESIJAISET KEINOT	75
9.1 Veronkiertosäännös	75
9.2 Ennakkoratkaisu	75
10 LOPUKSI	76

LÄHTEET:**KIRJALLISUUS**

Ahopelto, Joose: Liikeosakkeiden varainsiirtoverotus – Erityisesti vuoden 2013 laki muutoksen näkökulmasta. Edilex 15.3.2016.

Engblom, Ari – Frände, Joakim – Holla, Jyrki: Elinkeinoverotus. Edita 2018.

Hietala, Raimo – Pettersson Harri: Muuttuneet varainsiirtoverolain säännökset ja niiden tulkinta. Verotus 4.6.2013.

Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjalainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Toinen uudistettu painos. Tampere 2008.

Ihantola, Eeva-Mari – Leppänen, Pasi: Yrityksen kirjanpito – Liiketapahtumista tilin päätökseen. 4. laitos. Gaudeamus Oy. 2018.

Kaisto Janne – Lohi, Tapani: Johdatus varallisuusosoikeuteen. 2. painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu. 2013.

Linnakangas, Esko: Varainsiirtovero kuolemassa sukupuuttoon? Verotus 4/2018. s.498-503.

Mähönen, Jukka – Säiläkivi, Antti – Villa, Seppo: Osakeyhtiölaki käytännössä. Sanoma Pro Oy. Verkkojulkaisu. 2006.

Mähönen, Jukka – Villa, Seppo: Osakeyhtiö 2, Pääomarakenne ja rahoitus. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu. 2012.

Niemi, Matti Ilmari: MAAKAAREN JÄRJESTELMÄ I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu. 2016.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu

2018.

Nyrhinen, Ritva – Hyttinen, Pekka – Lamppu, Kaisa: Arvonlisäverotus käytännössä. 12. uudistettu painos. Alma Talent Oy yhdessä Lakimiesliiton kustannuksen kanssa. 2019.

Puronen, Pertti: Varainsiirtoverotus. Kolmas uudistettu painos. Jyväskylä 2007.

Räbinä, Timo – Myllymäki, Janne: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Liettua 2016.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus. Alma Talent Oy. Verkossa päivittyvä julkaisu. 2004.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: KIINTEISTÖN KAUPPA, MUU LUOVUTUS JA KIRJAUS. 6. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Verkkojulkaisu. 2010

Vesikansa, Heikki – Pälve, Matleena: Yhtiölainan käsitteestä ja yhtiölainasta suoritetta vasta varainsiirtoverosta kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa. Edilex 17.9.2018.

Vänskä, Suvi – Hietala, Raimo: Varainsiirtoverolain tulkintakysymyksiä: pääomalainat ja arvopaperinluovutukset, joissa osapuolena ulkomaalainen. Verotus 5.11.2011.

VIRALLISLÄHTEET

HE 125/2012 vp: Hallituksen esitys laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

HE 305/2018 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi arvopaperimarkkinalain ja osakeyhtiölain muuttamisesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi.

HE 59/2015 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:n muuttamisesta.

HE 92/2004 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle yritys- ja pääomaverouudistukseksi.

HE 59/2007 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle arvopapereiden verottamiseen liittyvien eräiden säännösten muuttamisesta.

Muut virallislähteet:

Verohallinnon ohje: Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 10.6.2020 dnro VH/2666/00.01.00/2020 (*VH 2020a*)

Verohallinnon ohje: Yhteisön käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verokohtelu, 1.1.2020 dnro VH/5673/00.01.00/2019 (*VH 2020b*)

Verohallinnon ohje: Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, 10.3.2020 dnro VH/2247/00.01.00/2019 (*VH2020c*)

Verohallinnon ohje: Pääomasijoitustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön verotus, 1.1.2020 dnro VH/5690/00.01.00/2019 (*VH 2020d*)

Verohallinnon ohje: Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe, 4.2.2019 dnro VH/558/00.01.00/2019 (*VH 2019a*)

Verohallinnon ohje: Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 11.11.2019 dnro VH/3782/00.01.00/2019 (*VH 2019b*)

Verohallinnon ohje: Yritysmuodonmuutosten ja yritysjärjestelyjen varainsiirtoverotus, 7.11.2019 dnro VH/3695/00.01.00/2019 (*VH 2019c*)

Verohallinnon ohje: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, 21.11.2019 dnro VH/5096/00.01.00/2019 (*VH 2019d*)

Verohallinnon päätös varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta, 21.11.2019 Dnro VH/4411/00.01.00/2019

Oikeustapaukset:

KHO 2019:156

KHO 2019:136

KHO 2019:121

KHO 2017:39

KHO 2016:141

KHO 2013:86

KHO 2013:29

KHO 2010:12

KHO 2009:64

KHO 2006 t 2466

KHO 2001 T 1900

KHO 2000:64

KHO 1999:32

KHO 1999:31

KHO 1994 T 5756

KHO 1983 T 5952

KHO 1976 T 3961

Pohjois-Suomen HAO 17.8.2018 t 18/0406/3

HAO 1.6.2017 T 17/0574/6

Kuopio LO 25.4.1996 T 457

Unionin tuomioistuimen ratkaisu asiassa C-415/02, komissio v. Belgia

KVL:2019/63 (vailla lainvoimaa)

Internetlähteet:

Patentti- ja rekisterihallitus: Rekisteröityjen uusien yritysten lukumäärät yritysmuodot-
tain kaupparekisterissä. Päivitetty 18.05.2020. [[https://www.prh.fi/fi/kaupparekis-
teri/yritystenlkm/rekisteroidytyritykset.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekis-
teri/yritystenlkm/rekisteroidytyritykset.html)] (30.5.2020)

Maanmittauslaitos: Huoneistot ja kiinteistöt. [<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot>] (20.6.2020)

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta: Varainsiirtoveron asuntomarkkinavaikutukset: Tutkimustietoa verouudistuksesta. [<https://tietokayttoon.fi/documents/1927382/2116852/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset/ec679b87-f61b-46c3-aa98-107017e5fdf0/8-2018-Varainsiirtoveron+asuntomarkkinavaikutukset.pdf?version=1.0>] (1.10.2019)

Vero: Maksetun varainsiirtoveron palautus. Päivitetty 6.11.2020.

[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/maksetun_varainsiirtoveron_palautu/] (6.11.2020)

Vero: Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Päivitetty 2.1.2020. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>] (5.2.2020)

Vero: Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä. Päivitetty 10.4.2019.

[<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>] (28.4.2020)

Vero: Perintöverolaskuri – kuinka paljon perintöveroa pitää maksaa? Päivitetty 10.6.2019. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolaskuri/>] (28.4.2020)

Vero: Varainsiirtovero. Päivitetty 19.2.2020. [<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>] (16.4.2020)

Valtion talousarvioesitykset: Talousarvioesitys 2019, 05 Varainsiirtovero. [<https://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2019&lang=fi&maindoc=/2018/tae/valtiovarainministerionKanta/valtiovarainministerionKanta.xml&opennode=0:1:3:5:37:41:>] (3.2.2020)

VATT:n ja Helsingin kaupungin kanslian tutkimus: ”Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment”. Päivitetty 9.3.2018. [<https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/161632/17-2018-Effects%20of%20Real%20Estate%20Transfer%20Taxes-Evidence%20from%20a%20Natural%20Experiment.pdf/Effects+of+Real+Estate+Transfer+Taxes.pdf?t=1520507840000>] (9.7.2019)

LYHENTEET:

KHO	=	korkein hallinto-oikeus
VSVL	=	Varainsiirtoverolaki
OYL	=	Osakeyhtiölaki
AsOYL	=	Asunto-osakeyhtiölaki
PRH	=	Patentti- ja rekisterihallitus
PL	=	Perustuslaki
EVL	=	Elinkeinoverolaki
TVL	=	Tuloverolaki
AVL	=	Arvonlisäverolaki
MK	=	Maakaari

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Tutkimus käsittelee varainsiirtoverotusta kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta. Tutkimuksen aiheen valintaan olen päätenyt, koska olen työssäni huomannut, että varainsiirtoverotukseen liittyy ongelmia erityisesti kiinteistöyhtiöiden osalta. Aihe on ajankohtainen, koska varainsiirtoverotukseen liittyvät kysymykset muiden kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta ovat tulleet eri tavalla ongelmallisiksi, koska varainsiirtoverolain (VSVL, 931/1996) säännöksiä osin muutettiin vuonna 2013 siten, että niin kutsuttujen liikeosakkeiden (tavalliset osakeyhtiöt) ja kiinteistöosakeyhtiöiden soveltamat varainsiirtoverokannat eriytettiin ja varainsiirtoveron perusteeseen otettiin mukaan kauppahinnan tai muun vastikkeen lisäksi myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, sekä suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaisesti ottanut vastattavakseen, mikäli suorituksen tai suoritusvelvoitteen katsotaan tulevan luovuttajan hyväksi.¹ Aikaisemmin varainsiirtoveron osalta ei ollut myöskään tarpeen erotella yhtiöitä sen mukaan, ovatko kiinteistöosakeyhtiöitä vai tavallisia osakeyhtiöitä, koska kummatkin yhtiöt sovelsivat samaa verokantaa. Aikaisempien säännösten voimassaollessa ei myöskään samalla tavalla ollut tarpeen selvittää luovutuksen yhteydessä luovuttajan hyväksi tulleita suorituksia tai suoritusvelvoitteita, koska nämä eivät kuuluneet pääsääntöisesti varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.² Pääasiallisena varainsiirtoveronlaskentaperusteena oli aikaisemmin luovuttajalle maksettu luovutushinta eli useimmiten kauppahinta.

Katson aiheen olevan edelleen hyvin ajankohtainen, koska aiheeseen liittyy edelleen soveltamisongelmia ja aiheesta on niukasti oikeuskäytäntöä. Varainsiirtoveron lainopillinen tutkimus ei ole nauttinut suurta suosiota viime vuosina ja varainsiirtoverotuksellisiin

¹ Muutoksella toteutettiin pitkälti valtiontalouden fiskaalisia tavoitteita, joita tuki arvopaperimuotoisen kiinteistön omistamiseen tai hallintaan oikeuttavien arvopapereiden varainsiirtoverokannan nostaminen ja yhtiölainaosuuden ottaminen mukaan varainsiirtoveron perusteeseen. Kiinteistöjen omistamiseen tai hallintaan oikeuttavien osakkeiden alhaisemman varainsiirtoverokannan katsottiin suosivan arvopaperimuotoista kiinteistön omistamista tai hallintaa suoran kiinteistöomistuksen kustannuksella. Ks. *HE 125/2012 vp* ja muutoksen tavoitteiden tulkinnasta: *Svensk Verotus* 2018, s. 491

² Muutosta on myös kritisoitu kärkevästi, koska varainsiirtoveron on katsottu olevan haitallinen vero, sen muuttamista heikentävän vaikutuksen vuoksi. Ks. VATT:n ja Helsingin kaupungin kanslian tutkimus: ”Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment” 2018

kysymyksiin ei ole samalla tavalla kiinnitetty tutkimuksessa huomiota, koska varainsiirtoveron osuus esimerkiksi vuonna 2018 valtion verotuloista oli talousarvion mukaan hieman alle 2 %. Varainsiirtoveron verokertymän on kuitenkin ollut kasvussa ja verokertymän on arvoitu hieman nousevan vuonna 2019, joten varainsiirtoverotuksellisen tutkimuksen tarve on perusteltua ja varainsiirtovero ei ole kuoleva vero.³ Vaikka verkantoja arvopaperimuotoisen kiinteistöomistuksen ja suoran kiinteistönomistuksen osalta VSVL säännösten uusimisen yhteydessä tuotiinkin lähemmäs toisiaan, voidaan säännösten katsoa silti suosivan vielä arvopaperimuotoista kiinteistönomistusta. Osakeyhtiöiden perustamisen määrä on ollut pienessä kasvussa 2014–2018 PRH:n tilastojen mukaan, mutta tilastoista ei näe erottelua kiinteistöyhtiöiden ja liikeyhtiöiden välillä.⁴ Oletettavaa kuitenkin on, että myös kiinteistöyhtiöitä on perustettu enemmän ja osakeyhtiöiden perustamisen suosio on myös jatkunut, kun minimiosakepääoma poistui yksityisiltä osakeyhtiöiltä 1.7.2019.⁵ Tämän vuoksi kiinteistöyhtiöihin liittyviä varainsiirtoveroa koskevia tulkintatilanteitakin voidaan olettaa syntyvän enemmän.

Varainsiirtoverolain säännösten muutos linkittyy vahvasti myös muuhun verolainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöön liikeyhtiön ja kiinteistöyhtiön rajanvedon osalta, joka osaltaan aiheuttaa koherenssia varainsiirtoverotuksen osalta peilattuna vero-oikeuteen ja muihin oikeudenaloihin. Varainsiirtoverotusta koskevaa vero-oikeudellista tutkimusta on myös viime vuosina tehty niukasti ja katson tämän vuoksi aiheen tutkimuksen tuovan hyötyjä käytännön lainsoveltamisessa.

1.1.1 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskysymyksenä on selvittää kiinteistöyhtiöihin liittyviä erityispiirteitä varainsiirtoverolain näkökulmasta. Kiinteistöyhtiöillä tarkoitetaan tässä kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan keskittyneitä osakeyhtiöitä, joiden osakkeet eivät oikeuta minkään huoneiston hallintaan. Tutkimuksessa tarkastellaan osin myös vastaavia muita yhtiöitä ja jaoteltua erityyppisten kiinteistöyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta tarkastelu jää tarkoituksellakin vähäisemmälle huomiolle, koska katson näihin liittyvän vähemmän tulkintaongelmia varainsiirtoverolain näkökulmasta, koska asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta

³ Valtion talousarvioesitys, kohta Varainsiirtovero

⁴ PRH:n tilasto

⁵ Ks. HE 305/2018 vp

varainsiirtoverotuksen säännöksiin liittyy vähemmän tulkinnanvaraisuutta ja oikeuskäytäntöä varainsiirtoverotuksen osalta asunto-osakeyhtiöistä ja keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä löytyy huomattavasti enemmän ja näin ollen tulkintaongelmia näihin yhtiöihin liittyy mielestäni vähemmän.⁶

Tutkimuksen yhtenä keskeisenä tutkimuskysymyksenä on esimerkiksi selvittää sitä, että milloin osakeyhtiötä on pidettävä pääasiallisesti tosiasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa harjoittavana kiinteistöyhtiönä ja milloin elinkeinotoimintaa harjoittavana liikeyhtiönä, koska yhtiöt noudattavat osakeluovutuksissa erisuuruista varainsiirtoverokantaa. Verohallinto on varainsiirtoverotuksesta antamallaan ohjeilla pyrkinyt selventämään varainsiirtoveroon liittyviä tulkintaongelmia, mutta ohje on osin puutteellinen, eikä se vastaa moniin käytännön tulkintakysymyksiin. Osaltaan aihetta on käsitelty useissa oikeustieteellisissä artikkeleissa ja osin myös oikeuskirjallisuudessa, mutta suuri osa varainsiirtoverotusta koskevasta oikeustieteellisestä kirjallisuudesta on kirjoitettu jo ennen varainsiirtoverolain osittaista muutosta. Oikeuskäytännön valossa varainsiirtoverotuksellisiin käytännön kysymyksiin on saatu selvyyttä. Pyrin tutkimuksessani tuomaan esiin käytännön ongelmia, joita kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverotukseen liittyy yhtiön toiminnan eri vaiheissa ja selvittämään mahdollisia tulkintoja näihin ongelmiin.

Toisena keskeisenä tutkimuskysymyksenä on tarkastella varainsiirtoverolaissa ilmenevää suorituksen ja suoritusveloitteen käsitettä, koska tällä on merkittävä rooli käytännön varainsiirtoverotuksessa. Varainsiirtoverolain 20 §:n mukaan suoritus tai suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on ottanut vastattavakseen ja joka on luovutussopimuksen ehtona, kuuluu varainsiirtoverolain laskentaperusteeseen, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Suoritusvelvoite voidaan samaisen lain kohdan mukaan suorittaa myös muulle taholle kuin luovuttajalle, mutta suorituksen tai suoritusveloitteen tulee kuitenkin olla sellainen, että suoritusveloitteen voidaan katsoa tulevan luovuttajan hyväksi. Tarkoituksena on tutkia tarkemmin, minkälaiset suoritukset tai suoritusveloitteet

⁶ Varainsiirtoverotuksellinen tutkimus on painottunut pitkälti asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Lisäksi varainsiirtoveron mahdollisia haittoja muuttoon ja sijoittautumisvapauteen on tarkasteltu lähinnä kotitalouksien näkökulmasta, eikä esimerkiksi kattavaa tutkimusta varainsiirtoveron vaikutuksista yritysten sijoittautumiseen ole samaan tapaan tehty. Ks. varainsiirtoverokannan alentamisesta tai varainsiirtoveron korvaamisesta muuttoverolla, asuntotuloverolla tai kiinteistöveron korotuksella sekä edellä mainittujen toimenpiteiden mahdollisten vaikutusten arvioinnista: *Linnakangas* Verotus 2018, s. 502–503 ja Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta: Varainsiirtoveron asuntomarkkinavaikutukset: Tutkimustietoa verouudistuksesta.

käytännössä voidaan kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksissa katsoa kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

1.1.2 Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää varainsiirtoverotuksen kannalta keskeiset seikat kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta ja löytää tulkintaohjeita varainsiirtoverotuksellisiin ongelmiin, jotka liittyvät kiinteistöyhtiöihin, kuten suorituksen ja suoritusvelvoitteen määrittelyyn. Lisäksi tutkimuksen tavoitteena on selvittää varainsiirtoveron kannalta keskeisten käsitteiden sisältöä. Viimeiseksi tutkimuksessa on tavoitteena selvittää eroja, milloin osakeyhtiö on tulkittava kiinteistöosakeyhtiöksi ja milloin osakeyhtiötä on pidettävä tavallisena osakeyhtiönä.

1.1.3 Metodi

Tutkimusmetodina tässä tutkielmassa on oikeusdogmatiikka eli lainoppi. Oikeusdogmatiikka tutkii normeja ja niiden sisältöjä, ja pyrkii vastaamaan siihen, miten aktuaalisessa tilanteessa tulisi toimia voimassa olevan oikeuden mukaan sekä systematisoi eli jäsentää voimassa olevaa oikeutta.⁷ Lainoppi on valikoitunut tämän tutkimuksen metodiksi, koska katson sen parhaiten vastaavan tutkimuskysymyksiin ja tukevan tämän tutkimuksen tavoitteita.

2 Aikaisempi tutkimus aiheesta

2.1 Aikaisempi tutkimus

Varainsiirtoverotusta kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta vuoden 2013 varainsiirtoverolain muutosten jälkeen on tutkittu lainopillisesti melko vähän. Kattavaa väitöskirjatutkimusta tai muuta kattavaa yleisteosta ei ole aiheesta julkaistu. Varainsiirtoverosta on ylipäättään julkaistu oikeustieteellinen Varainsiirtoverotus -yleisteos vuonna 2007, mutta siinä ei ole huomioitu varainsiirtoverotusta kiinteistöyhtiöiden osalta, koska säännökset ovat osin muuttuneet teoksen julkaisun jälkeen⁸. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus – teos käsittelee kuitenkin jonkin verran varainsiirtoverolain muutoksia ja ottaa kantaa jaotteluun keskinäisten ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden välillä ja tarjoaa esimerkkejä

⁷ Husa – Mutanen – Pohjalainen 2008 s. 19–20

⁸ Ks. Puronen 2007

muista kiinteistöosakeyhtiöistä.⁹ Tarkastelu jää kuitenkin tavallisten osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden rajanvedon osalta melko suppeaksi. Varainsiirtoverolain vuoden 2013 muutoksista on julkaistu muutama asiantuntija-artikkeli¹⁰, mutta tarkastelu näissä artikkeleissa painottuu lainsäädännön muutoksien tarkasteluun verrattuna aikaisempaan lainsäädäntöön ja pitkälti lopputulemana näissä artikkeleissa todetaan, että asiasta olisi syytä saada KHO:n ennakkoratkaisu, joka loisi tulkintapohjaa varainsiirtoverotukseen liittyvälle tulkinnalle kiinteistöosakeyhtiöiden osalta. Lisäksi aihetta on tarkasteltu muutamassa maisteritutkielmassa¹¹, mutta näissäkin tutkimuskysymyksen rajausta on ollut toisenlainen eikä tutkimus ole keskittynyt kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverotuksellisiin erityispiirteisiin. Aiheen tutkiminen aikaisemman tutkimuksen valossa on siten perusteltua.

2.2 Keskeiset käsitteet tutkimuksen kannalta

Tutkielman keskeiset käsitteet ovat kiinteistöyhtiö, arvopaperi ja suoritus tai suoritusvelvoite, jonka voidaan katsoa tulevan luovuttajan hyväksi. Tutkimuksessa pyrin selvittämään näiden käsitteiden sisältöä ja tulkintaa. Lisäksi pyrin selvittämään rajanvertoa, milloin yhtiö on tulkittava tavalliseksi liiketoimintaa harjoittavaksi osakeyhtiöksi ja milloin on kyse kiinteistöosakeyhtiöistä, jonka toiminta painottuu kiinteän omaisuuden omistamiseen ja hallintaan. Lisäksi pyrin tutkimuksessa selvittämään ja tarkastelemaan tarkemmin sitä, että minkälaiset suoritukset tai suoritusvelvoitteet on kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksessa luettava varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

2.3 Keskeinen aineisto tutkimuksen kannalta

Tutkimuksen kannalta keskeisenä aineistona ovat varainsiirtoverolaki, lain esityöt, varainsiirtoverotuksesta kirjoitettu oikeustieteellinen kirjallisuus ja artikkelit sekä verohallinnon julkaisemat varainsiirtoverotusta koskevat ohjeet. Varainsiirtoverolaki on ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoverotuksen näkökulmasta hyvin suppea ja tulkintakysymyksissä täytyy turvautua pitkälti lain esitöihin. Lain esitöissä ei kuitenkaan oteta selkeästi kantaa esimerkiksi siihen, että mitkä ovat sellaisia luovutussopimuksen ehtona olevia suorituksia tai suoritusvelvoitteita, joiden katsotaan tulevan

⁹ Rabinä – Myllymäki 2016 s.76–78

¹⁰ Ks. Ahopelto Edilex 2016, Vänskä – Hietala Verotus 2011, Hietala – Pettersson Verotus 2013, Vesikansa – Pälve Edilex 2018

¹¹ Vrt. Nordman 2018 pro gradu ja Vatanen 2016 pro gradu

luovuttajan hyväksi, vaikka muutamia esimerkkejä esitöissä onkin annettu. Varainsiirtoverotuksesta kirjoitettu oikeustieteellinen kirjallisuus on melko pitkälti vanhentunutta, koska kattavin yleisteos aiheesta on julkaistu ennen varainsiirtoverolain säännösten muutoksia vuonna 2007.¹² Varainsiirtoverolain vuoden 2013 jälkeen on julkaistu kuitenkin Kiinteistöjen ja huoneistojen verotusta käsittelevä yleisteos, jossa on otettu huomioon vuonna 2013 varainsiirtoverotuksessa tapahtuneet muutokset.¹³ Teos keskittyy kuitenkin kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotukseen kokonaisuudessaan ja erityiskysymykset liittyen kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoverotukseen jäävät teoksessa vähemmälle huomiolle. Varainsiirtoverolain muutoksista on kirjoitettu myös muutama asiantuntija-artikkeli, joissa on tuotu esiin varainsiirtoverotuksellisten tilanteiden arviointia, mutta artikkeleissa toivotaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta linjausta muutamiin kysymyksiin.¹⁴ Verohallinnon julkaisema varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje sen sijaan pureutuu asiaan hieman syvemmin ja käsittelee kiinteistöyhtiöiden verotusta laajemmin. Ohjeesta ei kuitenkaan löydy selkeitä tulkintaohjeita esimerkiksi suorituksille tai suoritusvelvoitteille, jotka on katsottava varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Ohjeessa päädytään pitkälti vain toistamaan laissa mainittu yleissäännös.¹⁵

2 MÄÄRITELMISTÄ

Kiinteistöyhtiöllä viitataan tässä tutkielmassa kaikkiin muihin varainsiirtoverolain 20.3 §:n 2, 3 ja 4 kohtien tarkoittamiin osakeyhtiöihin, joita ei ole katsottava asunto-osakeyhtiöiksi tai keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi. Kiinteistöyhtiön toiminnan tulee VSVL 20.3 §:n mukaan tosiasiallisesti käsittää kiinteistöjen omistamista tai hallintaa tai yhtiön tulee tosiasiallisesti pääasiallisesti omistaa ja hallita asunto-osakeyhtiöiden, asunto-osuuskuntien, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiöiden, kiinteistöosuuskuntien osuuksia tai ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita. Kiinteistöyhtiön määritelmään kuuluu myös VSVL 18 §:n mukaan sellaiset ulkomaiset (arvopaperi)yhteisöt, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Yhtiön toiminta voi

¹² Ks. *Puronen* 2007

¹³ *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.76–78

¹⁴ Ks. *Ahopelto* Edilex 2016, *Vänskä – Hietala* Verotus 2011, *Hietala – Pettersson* Verotus 2013, *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018

¹⁵ Ks. *VH 2019b*, luku 2.3

olla myös näiden yhdistelmä, eli kiinteistöyhtiö voi sekä omistaa ja hallita edellä mainittuja osakkeita tai osuuksia ja tämän lisäksi omistaa ja hallita myös suoraan kiinteistöjä ja yhtiö katsotaan silti kiinteistöyhtiöksi. Varainsiirtoverotuksen näkökulmasta rajanveto kiinteistöyhtiöiden ja tavallisten osakeyhtiöiden välillä on tärkeä, koska yhtiöt noudattavat erilaista varainsiirtoverokantaa. Yhtiön määrittämistä kiinteistöosakeyhtiöksi tai tavalliseksi osakeyhtiöksi ei voi tehdä pelkästään yhtiön nimen, toimialan, yhtiöjärjestyksen tai muun yksittäisen seikan perusteella, vaan varainsiirtoverotuksen lopputuloksen määrittämisen kannalta on aina arvioitava yhtiön tosiasiallista pääasiallista toimintaa. Yhtiön toiminta voi myös muuttua tietyn ajan kuluessa siten, että vaikka yhtiötä olisi alun perin pidettävä tavallisena liiketoimintaa harjoittavana yhtiönä, sen toiminta voi muuttua siten, että yhtiön pääasiallisena toimintana ei voida enää pitää liiketoimintaa vaan yhtiö muuttuu varainsiirtoverotuksessa kiinteistöyhtiöksi, jos yhtiön toiminta koostuu enää tosiasiallisesti ja pääasiallisesti kiinteistöjen tai edellä mainitulla tavalla vastaavien arvopaperien hallintaa ja omistamista. Kiinteistöyhtiö voi myös muuttua vastaavasti varainsiirtoverotuksessa liiketoimintaa harjoittavaksi tavalliseksi osakeyhtiöksi, jos yhtiön toiminta muuttuu sillä tavalla oleellisesti, että toiminnan ei voida katsoa pääasiallisesti ja tosiasiallisesti käsittävän enää kiinteistöjen tai edellä mainitulla tavalla vastaavien arvopaperien omistamista tai hallintaa.

2.1 Arvopaperin määritelmä

Varainsiirtoveroa voidaan periä ainoastaan varainsiirtoverolain tarkoittamista omaisuus-eristä, joita ovat VSVL 5 §:ssä tarkoitetut kiinteistöt¹⁶ ja arvopaperit. Arvopaperin määritelmä on kuvattu VSVL 17 §:ssä, jonka mukaan: ”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

¹⁶ Varainsiirtoveroa sovellettaessa on huomioitava, että varainsiirtoverotuksessa kiinteistön käsite on huomattavasti laajempi mitä esineoikeudessa, jossa kiinteistö on määritelty itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi ja johon tavallisesti kuuluu ainesosana esimerkiksi rakennuksia ja irtaimina esineinä esimerkiksi tarpeistoja. VSVL 5 §:n mukaan varainsiirtoverotuksessa kiinteistöllä tarkoitetaan myös kiinteistön määrääosaa ja määrääalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määrääalaa sekä yhteisalueosuutta; vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren (540/95) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista; sekä kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa.

kohdassa tarkoitetun arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta¹⁷.” Lisäksi tarkentavia määräyksiä arvopaperista on myös VSV 15-20 §:ssa. Kun varainsiirtoverotuksellisen tarkastelun kohteena ovat kiinteistöyhtiöiden luovutukset, luovutuksen kohteena on tavallisimmin osakkeita tai osuuksia. Osakeyhtiöiden, osuuskuntien ja muiden vastaavien yhteisöjen osalta tulee huomioida, että ne syntyvät vasta rekisteröimällä, ja näin ollen osakkeita tai osuuksia ei voi olla ennen kuin ne on rekisteröity.¹⁸ Rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta on kuitenkin suoritettava veroa VSVL 19§:n mukaan¹⁹. Velkakirjoja pidetään edellä kuvatulla tavalla varainsiirtoveron alaisina arvopapereina.²⁰ Velkakirjojen osalta on kuitenkin huomioitava, että ne ovat varainsiirtoveron alaisia vain silloin, kun niiden korko on sidottu yhteisön toiminnan tulokseen tai osingon suuruuteen tai ne oikeuttavat osuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä. Näin ollen esimerkiksi kiinteä korkoista velkakirjaa tai muuta saamistodistetta ei ole pidettävä varainsiirtoveronlain tarkoittamana arvopaperina, eikä siitä myöskään tarvitse suorittaa veroa. VSVL 17 §:n 4 kohdan mukaisia merkintäoikeudesta annettuja todistuksia ovat esimerkiksi optiot²¹. Optioiden luovutus on lähtökohtaisesti veronalaista, mikäli optiota ei luovuteta pörssissä.

Arvopaperi on määritelty VSVL 17 §:ssä tyhjentävästi, eikä arvopaperin käsitettä tule laajentaa lain sanamuodon ulkopuolelle. Arvopaperin käsitteen ulkopuolelle jäävät muut kuin edellä mainitut tuloksellisuuden sidotut vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit.

¹⁷ Arvo-osuudella tarkoitetaan arvopaperia, joka on muutettu sähköisen asiakirjan (datan) muotoon. Arvo-osuuksien luovutus on kuitenkin verovapaata, mikäli luovutus tapahtuu pörssin välityksellä.

¹⁸ *Puronen* 2007 s.34

¹⁹ Ks. rekisteröimättömän yhteisön liikkeelle laskeman arvopaperin varainsiirtoverotuksellisista ongelmista *Puronen* 2007 s.36–37

²⁰ Lainkohdan tarkoitamiin varainsiirtoveron alaisiin velkakirjoihin kuuluvat esimerkiksi vaihtovelkakirjat ja OYL 12 luvun mukainen pääomalaina sillä edellytyksellä, että velan korko määräytyy kohdeyhtiön toiminnan tuloksen, osingon suuruuden mukaan eikä oikeuta myöskään osuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä.

²¹ Optiot ovat OYL 10:1 §:ssä säädettyjä erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan kohdeyhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Optioon voi liittyä myös sitoumus merkintään tai optio oikeus voi olla annettu yhtiön velkojalle siten, että optio velvoittaa velkojaa käyttämään saatavaa merkintähinnan kuittaamiseen. KHO on vuosikirjapäätöksessään KHO 2017:39 ottanut kantaa työsuhdeoptioiden varainsiirtoverotukseen. Tapauksessa oli kysymys sen selvittämisestä, tuliko varainsiirtovero suorittaa, jos yhtiön työntekijä merkitsi hallussaan olevillaan optioilla, joista työntekijä ei ollut maksettu rahavastiketta, yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. KHO totesi, että varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa silloin, kun työntekijä merkitsee saamallaan optioilla yhtiön uusia osakkeita tai osakkeita, jotka ovat tulleet yhtiön haltuun yhtiölle itselleen suunnatussa osakeannissa. Sen sijaan KHO totesi, että varainsiirtovero tulee periä, jos yhtiö luovuttaa yhtiön hallussa olevia muita osakkeita. Tapauksessa oli merkityksellistä myös se, että työntekijän optioiden saaminen katsottiin osin perustuvan työpanosvastikkeeseen.

Arvopapereita eivät ole esimerkiksi asumisoikeus²², sijoitusrahasto-osuus, henkilöyhtiöiden yhtiöosuudet²³ tai yhteisön antamat osakslainasaatavat²⁴, joiden korko ei ole sidottu toiminnan tuloksellisuuteen tai osinkoon. Mikäli veron kohteena todetaan olevan jokin muu kuin arvopaperi, varainsiirtoveroa ei tule maksettavaksi.

Arvopaperin määritelmällä on keskeinen merkitys varainsiirtoverolain soveltamisessa, kun tulee arvioida sitä, tuleeko saannosta maksaa veroa. Mikäli luovutuksen kohdetta ei ole katsottava edellä mainituksi kiinteistöksi tai arvopaperiksi, ei saannosta myöskään tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Osakeyhtiöiden osalta luovutuksen kohteena on tavallisimmin kohdeyhtiöiden osakkeita, jotka ovat VSVL:n mukaan arvopapereita ja ne kuuluvat siten varainsiirtoveron soveltamisalaan. Luovutuksen yhteydessä voidaan kuitenkin sopia esimerkiksi optio- tai pääomalinajärjestelyistä, joten näihin liittyvät varainsiirtoverotukselliset seikat voivat tulla arvioitavaksi luovutuksen yhteydessä.

2.2 Kiinteistöyhtiöt

Kiinteistöjä hallinnoivat ja omistavat yhtiöt voidaan pääsääntöisesti jakaa kolmeksi tai neljäksi eri yhtiötyypiksi riippuen näkökulmasta. Päätyypin muodostavat asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja muut kiinteistöyhtiöt. Muista kiinteistöyhtiöistä voidaan erotella ei-keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja kiinteistöholdingyhtiöt. Kiinteistöholdingyhtiöt voidaan myös lisäksi jakaa kotimaisiin tai ulkomaisiin kiinteistöholdingyhtiöihin. Edellä mainittujen yhtiöiden osalta asunto-osakeyhtiöiden ja osin myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoverotus on pitkälti vakiintunutta. Varainsiirtoverotuksellisia ongelmia liittyy enemmän ei-keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja kiinteistöholdingyhtiöihin.

2.2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiöt ovat osakeyhtiöitä, jotka ovat keskittyneet asuinkiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan. Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat aina jonkin huoneiston hallintaan asunto-osakeyhtiön omistamassa tai hallinnoimassa kiinteistössä tai

²² Ks. Laki asumisoikeusasunnoista (16.7.1990/650), 1:1§ jossa on määritelty asumisoikeuden määritelmä. Asumisoikeus perustuu asumisoikeustalon ja asumisoikeuden saajan (yksityishenkilö) väliseen asumisoikeussopimukseen. Asumisoikeussopimuksen ei ole katsottu muodostavan arvopaperia.

²³ Henkilöyhtiöitä ovat avoimet ja kommandiittiyhtiöt

²⁴ Ks. KHO: 2019:121, jossa linjattiin, että esimerkiksi osakslainasaatavat eivät ole arvopapereita, eikä niistä tule maksaa varainsiirtoveroa. Ratkaisun osalta on huomioitava, että se koski liikeosakkeita. Ks. myös HAO 1.6.2017 T 17/0574/6.

rakennuksessa. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen noudattamaan asunto-osakeyhtiölakia, kun jäljempänä mainittu pinta-alavaatimus täyttyy. AsOYL 1:2§:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiössä osakkaat ovat velvollisia suorittamaan yhtiövastiketta yhtiölle yhtiöjärjestyksessä määrättyin perustein. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja saa huoneiston vuokratulon.

Asunto-osakeyhtiölakia soveltavat yhtiöt ovat velvoitettuja antamaan osakehuoneistosta isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää perustiedot osakehuoneistosta, omistus- ja yksilöintitietoja, yhtiön omistamista kiinteistöistä ja rakennuksista ja yhtiön taloudesta sekä mahdollisia muita tietoja²⁵. Isännöitsijäntodistuksesta näkyy myös, onko huoneiston hallintaan oikeuttaville osakkeille jyvitetty osuutta koko yhtiön lainoista. Mikäli isännöitsijäntodistuksen mukaan osakkeille on jyvitetty edellä mainittu osuus yhtiön lainoista, kuuluu tällainen yhtiölainaosuus yksiselitteisesti varainsiirtoveron laskentaperusteeseen luovutushinnan lisäksi. Isännöitsijäntodistukseen liittyvän käytännön vuoksi asunto- ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyy vähemmän varainsiirtoverotuksellisia tulkinta-ongelmia.

2.2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiön kanssa pitkälti samankaltainen, mutta keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisista huoneistoista joko kaikki tai alle puolet on muita kuin asuinhuoneistoja. Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksen mukaan jokainen osake yksin tai

²⁵ Isännöitsijäntodistuksen sisältämistä tiedoista on määrätty valtioneuvoston asetuksella: Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (12.5.2010/365) ja oikeudesta saada isännöitsijäntodistus on määrätty AsOYL 7:27 §:n 1 momentissa, jonka mukaan isännöitsijäntodistus tulee antaa pyynnöstä kyseisen huoneiston osakkeenomistajalle, osakkeita panttina hallussaan pitävälle tai välitykselle, jolla on kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto. Isännöitsijäntodistuksen on velvollinen antamaan yhtiön isännöitsijä. Mikäli isännöitsijä ei ole valittu tai isännöitsijä on esteellinen, yhtiön hallituksen puheenjohtajalla on velvollisuus antaa isännöitsijäntodistus.

yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.²⁶ Keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä on tavallisesti määrätty osakkeenomistajan velvollisuudesta suorittaa yhtiövastiketta yhtiölle ja osakkeenomistaja saa huoneiston vuokratulon samaan tapaan kuin asunto-osakeyhtiössä. Keskinäinen kiinteistöyhtiö voi määrätä yhtiöjärjestyksessä yhtiön sovellettavasta laista. Keskinäinen kiinteistöyhtiö voi esimerkiksi yhtiöjärjestyksessään määrätä, että se soveltaa pelkästään osakeyhtiölakia tai asunto-osakeyhtiölakia tai osaa asunto-osakeyhtiölain ja osaa osakeyhtiölain säännöksistä. Vaikka keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, ettei siihen sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, sitä pidetään keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä.²⁷ Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden perustamista muutettiin vuoden 2019 alussa siten, että kaikki vuoden 2019 alusta perustetut asunto- ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat sähköiseen maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen osakehuoneistorekisteriin ja soveltamaan tältä osin asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Uudet keskinäiset kiinteistöyhtiöt on voitu 1.1.2019 jälkeen perustaa vain sähköisesti. Samalla uudet vuoden 2019 alun jälkeen perustetut yhtiöt kuuluvat AsOYL 2:1 a §:n mukaan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat AsOYL:n 28:1 §:n mukaan valita noudattavatko ne asunto-osakeyhtiölakia, vai osakeyhtiölakia tai osaa asunto-osakeyhtiölain säädöksistä. Ennen 1.1.2019 perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat valita, siirtyvätkö ne uuteen sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtyminen edellyttää ennen vuotta 2019 perustetuilta yhtiöiltä yhtiöjärjestyksen muutosta. Asunto-osakeyhtiöiden on siirryttävä sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtymäaikojen puitteissa. Varainsiirtoveroon tai veron maksamiseen uudella osakehuoneistorekisterillä ei ole vaikutusta; veron maksamisen valvonta siirtyy isännöitsijöiltä tai taloyhtiöiden hallitukselta verohallinnon tehtäväksi ja Maanmittauslaitos vastaa osakehuoneiston omistus- ja panttausmerkintöjen kirjaamisesta²⁸. Mahdollisuus liittyä sähköiseen osakehuoneistorekisteriin koskee vain asunto- tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tai kiinteistöholdingyhtiöiden ei siten ole mahdollista liittyä sähköiseen

²⁶ *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.40

²⁷ Ks. *VH 2019a*, luku 2.2.1

²⁸ Ks. Tietoa osake- ja panttausmerkintöjen kirjaamisesta: Maanmittauslaitos, kohta Huoneistot ja kiinteistöt

huoneistorekisteriin, ellei yhtiö tee yhtiöjärjestyksen muutosta, jossa se muuttuu keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

2.2.3 Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Ei-keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jonka osakkeet eivät oikeuta hallitsemaan mitään tiettyä huoneistoa tai osaa yhtiön omistamasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.²⁹ Ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai osakkeet yhdessä eivät siten oikeuta yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnoimaan tai käyttämään tiettyä huoneistoa tai osaa yhtiön omistamasta kiinteistöstä. Ei-keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä nimitetään myös tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille OYL 1:5§:n mukaan, mikäli yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. Lisäksi ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö toimii vuokranantajana vuokratessaan omistamastaan kiinteistöstä tiloja ja vuokratulo tilitetään yhtiölle ja vastaavasti ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö maksaa tuloista verot, toisin kuin asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.³⁰ Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei tavallisesti kerää myöskään osakkeenomistajilta vastikkeita, eikä osakkeenomistaja ole velvollinen suorittamaan maksuja yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön toiminnan tulee kuitenkin tosiasiallisesti käsittää pääsääntöisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, jotta yhtiön osakkeen luovutus tulisi varainsiirtoverotuksessa verotettavaksi 2 % verokannan mukaan.

2.2.4 Muu kiinteistöyhtiö, kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistöholdingyhtiöt

2.2.4.1 Muu kiinteistöyhtiö

Muita kiinteistöyhtiöitä ovat oikeuskirjallisuudessa annettujen esimerkkien valossa esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavien konsernien käyttöomaisuutta hallinnoivat yhtiöt, kiinteistösijoitusyhtiöt, pysäköintihalliyhtiöt, golf-yhtiön osakkeet, viikko- tai lomaosakkeet sekä yhtiöt, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti metsätilojen omistamista ja hallintaa tai maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden

²⁹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s.40

³⁰ *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 4

vuokraamista³¹. Lisäksi oikeuskäytännön mukaan osaomistusasuntojen osakkeet³² ovat varainsiirtoverolain tarkoittamia kiinteistöyhtiön määritelmän alle kuuluvia osakkeita.³³ Lisäksi asunto- ja kiinteistöosuuskunnat kuuluvat kiinteistöyhtiön määritelmän piiriin. Erottelu ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden sekä kiinteistöholdingyhtiöiden välillä varainsiirtoverotuksen näkökulmasta on lähinnä teoreettinen, koska molemmat yhtiöt kuuluvat VSVL 20 §:n mukaiseen kiinteistöyhtiön määritelmään, jos yhtiön toiminta tosiasiallisesti pääasiallisesti käsittää suoraan tai välillisesti kiinteistöjen tai vastaavien arvopaperien omistamista tai hallintaa.

2.2.4.2 Kotimainen kiinteistöholdingyhtiö

Kiinteistöyhtiöksi katsotaan myös niin kutsutut kiinteistöholding-yhtiöt, jotka omistavat esimerkiksi keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita ja saavat vuokratulot keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakehuoneistojen vuokrauksesta.³⁴ Kiinteistöholdingyhtiöiksi voidaan nähdäkseni laskea myös yhtiöt, joiden pääasiallinen toiminta tosiasiallisesti käsittää joko suoraan tai välillisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa tai asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai muun kiinteistöyhtiön osakkeiden omistamista tai hallintaa, koska varainsiirtoverolain 20 §:n tulkinta sanamuodon mukaisesti tarkoittaa, että hyvin moninaiset kiinteistöyhtiöt haluttiin tuoda pykälämuutoksella korkeamman varainsiirtoverokannan piiriin.³⁵ Omistusketjun pituudella ei ole merkitystä varainsiirtoverotuksen näkökulmasta kiinteistöholdingtyyppisissä järjestyksissä. Kiinteistöholdingyhtiön toiminnan luonnetta tulee arvioida tosiallisin perustein varainsiirtoverotuksellisten perusteiden selvittämiseksi. Kiinteistöholdingyhtiöiden

³¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s.78

³² Osaomistusasunnolla tarkoitetaan sopimusjärjestelyä, jossa on samaan aikaan kyse asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien määröiden kaupasta ja samalla muun sopimuksen tekemisestä. Muu sopimus on tavallisimmin vuokrasopimus tai osakassopimus. Omistus jakautuu siten, että luovuttaja (tavallisimmin perustajaosakas tai rakennusliike) jää osaomistamaan osakkeita tai osuuksia ja luovutuksensaaja saa luovutus sopimuksella osaomistuksen osakkeisiin tai osuuksiin. Järjestelyyn liittyy keskeisesti luovutuksensaajan mahdollisuus lunastaa loppuomistusosuus myöhemmin luovuttajalta.

³³ Ks. KHO 2006 t 2466 ja KHO 2013:86

³⁴ *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 5

³⁵ Ks. *HE 125/2012 vp*, s. 11, jossa kuvataan tavoitteena veropohjan laajentaminen ja kiinnitettiin huomiota siihen, että erot asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden osakeyhtiöiden välillä perustuvat pitkälti yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen yhtiössä taas on suhteellisen yksinkertainen toimenpide ja yhtiöjärjestyksen muutoksesta olisi voinut tulla tapa kiertää varainsiirtoverolain tarkoitusta muuttamalla esimerkiksi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei-keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi ja mahdollistaa tällä tavalla pääsy edullisemman verokannan piiriin ja kiertämään myös nk. yhtiölainasääntely. Ks. myös sääntelyn muutoksen tulkinnasta ja kritiikistä *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 1-2

toiminnan luonnetta arvioidaan samojen kriteerien mukaan kuin muidenkin kiinteistöyhtiöiden.

2.2.4.3 Ulkomainen kiinteistöholdingyhtiö

Varainsiirtoverotus ulottuu myös osin ulkomaisiin yhtiöihin. Varainsiirtoverotettavaksi tulee sellaisen ulkomaille rekisteröidyn kiinteistöyhtiön osakkeen luovutus, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai luovutuksen-saajana on muu tuloverolain (TVL, 1535/1992) mukaan rajoitetusti verovelvollinen kuin ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen, rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa oleva sivuliike. Edellä mainittu 50 % osuus kokonaisvaroista määritetään luovutushetken mukaisesta käyvästä arvosta ja sitä sovelletaan vain ulkomaisiin kiinteistöholdingyhtiöihin. Toiminnan luonnetta arvioidaan kuitenkin samalla tavalla ulkomaisten tai kotimaisten kiinteistö- ja holdingyhtiöiden osalta. Ulkomaisten holdingyhtiöiden osalta on kuitenkin huomattava, että mikäli yhtiö täyttää varainsiirtoverolain mukaisen kiinteistöyhtiön määritelmän, varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluu myös yhtiön ulkomailta sijaitseva kiinteistöomaisuus.³⁶ Muita kuin edellä mainittuja yhtiöitä voidaan pitää varainsiirtoverolain näkökulmasta tavallisina osakeyhtiöinä (liikeosakeyhtiöinä).

3 KIINTEISTÖYHTIÖ VAI LIIKEYHTIÖ?

Varainsiirtoverolain soveltamisen kannalta on tärkeää erottaa kiinteistöjen omistamiseen tai hallintaan oikeuttavat yhteisöt ja liiketoimintaa harjoittavat yhteisöt toisistaan, koska näiden varainsiirtoverotuksellinen kohtelu on erilaista.

Luovutuksen kohteena olevien osakkeiden yhtiön kotipaikalla on suuri merkitys varainsiirtoverotuksellisessa arvioinnissa, koska luovutuksen veroseuraamuksia arvioidaan yhtiön kotipaikan mukaan. Jos yhtiön kotipaikka on Suomessa, yhtiön osakkeiden varainsiirtoverotus määräytyy Suomen lain mukaan, vaikka yhtiön varallisuus todellisuudessa

³⁶ Ks. *VH 2019a*, luku 2.2.1

sijaitisikin muualla. Euroopan unionin vapaan sijoittautumisen periaatteesta³⁷ voi aiheuttaa kitkaa varainsiirtoverotuksellisen arvioinnin osalta.

KHO on ottanut kantaa tapaukseen KHO 2019:156, jossa oli kysymys ulkomaisten yhtiöiden välisestä osakeluovutuksesta, jossa Suomessa kotipaikkaa pitävän yhtiön osakekanta oli luovutuksella siirretty ulkomaisten yhtiöiden alaisuuteen. Ulkomaiset luovutusosapuolina toimineet yhtiöt muodostivat lisäksi konsernin. Tapauksessa oli kyse siitä, että yritys A Oy halusi uudistaa organisaatorakennettaan ja konserniaan siten, että Suomessa sijaitseva yhtiö C Oy haluttiin liittää osaksi Nordic -alueen yhtiöitä ja näiden yhtiöiden omistukset keskitettäisiin yhdeksi holdingyhtiöksi (B Oy). Uuden holdingyhtiön perustamisesta oli tehty päätös 24.3.2011 ja yhtiö oli rekisteröity 1.4.2011 Alankomaihin ja sen kotipaikka sijaitsi myös Alankomaissa. Uusi holdingyhtiö oli ostanut A Oy:n konserniin kuuluvalta D Oy:ltä osakkeita ja samalla myös C Oy:n osakekannan 28.6.2011. Tämän jälkeen uusi holdingyhtiö B Oy oli tehnyt 25.7.2011 suunnitelman ja esityksen yhtiön kotipaikan siirtämiseksi Suomeen ja holdingyhtiön B Oy:n kotipaikan siirto oli rekisteröity 29.9.2011 kaupparekisteriin Suomessa. Holdingyhtiö B Oy:llä ei ollut Alankomaihin rekisteröinnin ja Suomeen rekisteröinnin aikana (1.4.2011 – 30.9.2011) tuloja ja yhtiön kulut muodostuivat pääosin rahoituskuluista ja yhden henkilön palkkakuluista eikä yhtiöllä ollut muita liiketoimia kuin C Oy:n osakekannan hankinta. 1.10.2011 C Oy:n henkilöstö (talous-, henkilöstö-, patenti- ja viestintäosasto) oli siirtynyt holdingyhtiö B Oy:n palvelukseen. Aikaisemman voimassaolleen Euroopan unionin neuvoston eurooppayhtiön (Neuvoston asetus (EY) eurooppayhtiön (SE) säännöistä N:o 2157/2001) säännöistä antaman asetuksen 8 artiklan 2 ja 3 kohtien mukaan yhtiön on annettava siirtosuunnitelma ja selonteko ennen yhtiön rekisteröitymistä uuteen kotipaikkaan. Selonteossa on selvitettävä ja perusteltava siirron taloudelliset ja oikeudelliset näkemykset sekä selvitettävä seuraukset osakkeenomistajille, velkojille ja henkilöstölle. KHO katsoi, että yhtiön kotipaikan siirtoon oli ryhdytty C Oy:n osakekaupan jälkeen, kun KHO arvioi aikaa, joka siirtosuunnitelman ja selonteon tekemiseen menee. Lisäksi KHO arvioi, että holdingyhtiö B Oy:n siirto oli varmaa, kun selvitystyö oli aloitettu, koska väliaikana yhtiöllä ei ollut omaa liiketoimintaa ja yhtiöllä oli vain yksi osakkeenomistaja. Tällä perusteella, kun KHO arvioi holdingyhtiö B Oy:n perustamista Alankomaihin, yhtiön kotipaikan siirtoa Alankomaista Suomeen ja yhtiön

³⁷ Ks. SEUT 63–66 artikla

toimintaa Alankomaissa kokonaisuutena KHO lausui, että toimenpiteisiin oli ryhdytty holdingyhtiö B Oy:tä koskevien C Oy:n kaupasta johtuvien varainsiirtoverovelvoitteiden välttämiseksi. Tehdyt toimenpiteet katsottiin keinotekoisiksi ja holdingyhtiö B Oy velvoitettiin maksamaan kaupasta varainsiirtovero VSVL 37 §:n nojalla. KHO lausui myös, että varainsiirtoveron määrääminen ei rikkonut Euroopan unionin toiminnasta tehdyssä sopimuksessa³⁸ kuvattua sijoittautumisvapautta tai muitakaan perusoikeuksia.

Tapaus oli 4–3 äänestysratkaisu, joka kuvastaa sitä, että KHO ei ollut myöskään täysin yksimielinen päätöksenteossa. Erimieltä ollut oikeusneuvos lausui, että yhtiöt (holdingyhtiö B Oy tai C Oy) eivät olleet tuloverolain 9 §:n mukaan Suomessa yleisesti verovelvollisia. Kun yhtiöt eivät tuloverolain mukaan ole Suomessa yleisesti verovelvollisia ei VSVL 16 §:n 1 momentin mukaan normaalisti suoritettava. Lisäksi varainsiirtoverolain esitöissä on kuvattu, että VSVL 37§ veronkiertämissääntö on tarkoitettu suppeammin sovellettavaksi kuin tuloverotuksessa. Tältä osin myös toisenlainen tulkinta olisi ollut mahdollinen ja perusteltu. Tapauksessa oli kyse liikeosakkeiden luovutuksesta, joista ei VSVL 16 §:n 1 momentin mukaan pääsääntöisesti varainsiirtoveroa tarvitse suorittaa. VSVL 16 §:n 3 momentin mukaan veroa on kuitenkin suoritettava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeen taikka asunto- tai kiinteistöosuuskunnan osuuden luovutuksesta tai sellaisen osakeyhtiön osake, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti edellä mainittujen osakkeiden tai osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa. Tästä seuraa se, että yhä useammin myös ulkomaisten yhtiöiden välisissä osakeluovutuksissa voidaan joutua arvioimaan yhtiön toimintaa ja luonnetta siltä osin, tuleeko yhtiö katsoa kiinteistöosakeyhtiöksi ja tuleeko luovutuksista tilittää varainsiirtovero Suomessa. Arviointi voi olla haastavaa erityisesti sellaisten yhtiöiden osalta, joiden toimintaan liittyy olennaisesti mittavien kiinteistö- tai arvopaperiomistusten hallinta, mutta jotka harjoittavat myös merkittävältä osin muuta liiketoimintaa. Esimerkkinä tällaista arviointia vaativista yhtiöistä voivat olla esimerkiksi metsäyhtiö³⁹, johon palaan myöhemmin.

3.1. Myyntivoiton verovapaus rajanvetona

³⁸ Sopimus Euroopan unionin toiminnasta (konsolidoitu toisinto) (EUVL C 202, 7.6.2016)

³⁹ Itä-Suomen HAO 30.01.2017 t 17/0109/1

Rajanvetona yhtiön määrittelyssä kiinteistö- ja liikeosakkeisiin voidaan varainsiirtoverolain esitöiden mukaan käyttää myös tuloverotuksessa sovellettavaa käyttöomaisuusosakkeiden myyntivoiton verovapautta.⁴⁰ Käyttöomaisuusosakkeet voivat olla vain sellaisia osakkeita, jotka liittyvät yhtiön liiketoimintaan tai käyttöomaisuuteen⁴¹. Käyttöomaisuusosakkeilla tarkoitetaan elinkeinon pysyvään käyttöön tarkoitettuja osakkeita, esimerkiksi varsinaista liiketoimintaa harjoittamattomien yhtiöiden, kuten holdingyhtiöiden luovutusvoitot ovat elinkeinoverotuksesta annetun lain (EVL, 360/1968) mukaan verotettavia.⁴² Jos käyttöomaisuusosakkeiden luovutus katsotaan verovapaaksi, sovelletaan varainsiirtoverotuksessa osakeluovutuksiin pääsääntöisesti liikeosakkeiden 1,6 % verokantaa. Mikäli taas katsotaan, että käyttöomaisuusosakkeiden luovutus ei olisi tuloverotuksessa verovapaa, sovelletaan osakkeiden luovutukseen 2 % verokantaa.

3.2 Varsinainen liiketoiminta ja pääomasijoitustoiminta

Käyttöomaisuuteen kuulumisen lisäksi yhtiön osalta on arvioitava sitä, että onko yhtiön toiminta varsinaista liiketoimintaa vai onko yhtiön toiminta enemmän esimerkiksi holdingyhtiötoimintaa tai pääomasijoitustoimintaa. Tuloverolain tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden luovutukset tai tuloverolain mukaan verotettavan yhteisön kuuluvien osakkeiden luovutukset eivät ole verovapaita, vaan ne tulevat verotettavaksi tuloverolain mukaan. Pääomasijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakeluovutukset tulevat lähakohtaisesti verotettavaksi elinkeinoverolain mukaan, koska ne ovat EVL 6.1 §:n mukaan rajattu verovapaiden luovutusten ulkopuolelle. Tällöin tulee arvioitavaksi myös se, onko yhtiön toiminta pääomasijoitustoimintaa. Elinkeinovalaki ei itsessään avaa, mikä toiminta on katsottava pääomasijoitustoiminnaksi, joten rajanvetoa on etsittävä lain esitöistä. EVL:n esitöiden⁴³ mukaan pääomasijoitustoiminta on toimintaa, jossa sijoittajina toimivat ammattimaiset pääomasijoitusorganisaatiot, joiden tehtävänä on etsiä, rahoittaa ja edistää korkeiden tuotto-odotusten riskihankkeita, joiden on vaikea löytää rahoitusta hankkeisiin markkinoilta muutoin. Lisäksi kriteereinä

⁴⁰ HE 125/2012 vp s.11

⁴¹ Ks. Yhteisön käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten verokohtelu 2020, luku 3.1 ja HE 92/2004 vp, jonka mukaan käyttöomaisuusosakkeet voivat olla esimerkiksi tytäryhtiöosakkeet, omistusyhteisyritysten osakkeet ja strategiset osakeomistukset (samalla tai lähialalla toimivan yrityksen osakkeet). Lisäksi omistusten tulee olla pitkäaikaisia ja niillä tulee tavoitella muita hyötyjä kuin osinkotuottoa tai arvonnousua.

⁴² Engblom–Frände – Holla 2018, s. 536

⁴³ HE 59/2015 vp

pääomasijoitustoiminnalle on verohallinnon ohjeissa⁴⁴ esitetty seuraavat kriteerit: pääomasijoittajana toimivan yhtiön toimiala yhtiöjärjestyksessä, juridinen muoto (pääosin kommandiittiyhtiöt tai osakeyhtiöt), varojen sijoittaminen kehitysmahdollisuuksia omaaviin yrityksiin (pääosin oman pääoman ehtoisina sijoituksina), sijoitukset kohdistuvat pääosin listaamattomiin yrityksiin, pääomasijoittajien omistus rajautuu kohdeyhtiössä yhtiössä usein vähemmistöosuuteen, toiminnan tarkoituksena on kehittää ja kasvatata kohdeyhtiön arvoa, kohdeyhtiön omistuksesta pyritään irtautumaan tietyn ajan kuluessa ja pääomasijoitustoiminnan tuotto muodostuu pääosin kohdeyhtiön arvonnousun perusteella ja realisoituu myydessä. Lisäksi emoyhtiöiden on oikeuskäytännön⁴⁵ perusteella katsottu harjoittavan pääomasijoitustoimintaa, jos niillä ei ole aktiivista liiketoimintaa, henkilökuntaa ja yhtiön omistavat pääomasijoitusrahastot, joiden on esimerkiksi osakassopimusehtojen mukaan tarkoitus luopua omistuksestaan tietyn ajan kuluessa⁴⁶. Pääomasijoitustoiminnan arviointi on arvioitava kokonaisharkinnalla ja toiminnan tosiasiallisen luonteen perusteella. Näin ollen toimintaa ei voida arvioida vain yksittäisten kriteerien perusteella. Pääomasijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeiden luovutus katsotaan pääsääntöisesti elinkeinoverolain nojalla verotettavaksi tuloksi ja mikäli luovutukseen kuuluu kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, tulee osakkeisiin sovellettavaksi 2 % varainsiirtoverokanta.

3.3 Muut kriteerit elinkeinoverolain mukaan

Sen lisäksi, että luovutettavien osakkeiden tulee täyttää käyttöomaisuus- ja liiketoiminta kriteerit, on EVL 6 b §:ssä asetettu lisäksi seuraavat edellytykset: ”1) Verovelvollinen omistaa vähintään 10 % osuuden luovutettavan osuuden yhtiön osakepääomasta ja osakkeet on omistettu yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan. 2) Luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. 3) Luovutuksen kohteen oleva yhtiö on kotimainen tai EU:n jäsenvaltiossa tai verosopimusvaltiossa asuva yhteisö. Lisäedellytyksenä on, että yhtiö on emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettu yhteisö ja verosopimusvaltiossa asuvan yhteisön jakamaan osinkoon sovelletaan verosopimusta.” Edellä kuvattu 10 % omistusosuus on siten, merkittävä, että esimerkiksi 10 %

⁴⁴ *VH 2020d*, luku 3.4

⁴⁵ Ks. Rajanvedosta pääomasijoitustoiminnan ja käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten välillä on käsitelty mm. tapauksissa KHO 2016:141, KHO 2013:29, KHO 2010:12 ja KHO 2009:64

⁴⁶ *Engblom–Frände – Holla 2018*, s. 534-535

ylittävä äänioikeus ei oikeuta osakkeiden luovutuksen verovapauteen, vaan kyse on ol-tava omistuksesta. Omistusraja on lisäksi verovelvolliskohtainen ja esimerkiksi yhtiön ja emoyhtiön omistuksia ei voida laskea yhteen omistusosuutta laskettaessa. Verova-paan omistusosuuden täytyessä yhtiöstä voidaan kuitenkin luovuttaa verovapaasti myös pienempi osuus, eikä luovutettavan osuuden tarvitse ylittää kymmentä prosenttia. Omis-tusaika lasketaan pääsääntöisesti alkavan osakemerkinnästä tai saannosta ja päättyvän sitovan luovutussopimuksen tekemiseen tai myöhempään tosiasiallisen luovutuksen ta-pahtumishetkeen⁴⁷. Luovuttajana toimivan tahon omistusosuuden on laskettava alle 10 % omistusosuuden ja yhtäjaksoisen omistusajan tulee olla päättynyt enintään vuosi en-nen luovutusta, jotta osakkeiden luovutus olisi verovapaa. Osakkeet voi siten luovuttaa useammassa osassa, mutta jäljellä olevat osakkeet on luovutettava viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun luovuttajan omistusosuus yhtiössä on pudonnut alle 10 prosentin.

EVL 6 §:n mukaan kiinteistö-, asunto-osakeyhtiö-, ja muiden osakeyhtiöiden, joiden toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa ra-jautuu elinkeinoverolain ulkopuolelle. Näiden osakkeiden luovutukset eivät voi lähtö-kohtaisesti olla elinkeinoverolain mukaan verovapaita osakeluovutuksia ja näin ollen niihin sovelletaan 2 % varainsiirtoverokantaa. Elinkeinoverolaissa viitataan osin ristiin varainsiirtoverolain määritelmien kanssa.

Muut kuin EVL:ssa erikseen nimenomaisesti verovapaiksi määritellyt osakkeiden luo-vutukset ovat elinkeinoverolain mukaan verotettavia. Kun luovutus tulee elinkeinovero-lain mukaan verotettavaksi, osakkeiden luovutushinta on elinkeinoverolain mukaista ve-ronalaista elinkeinotuloa ja osakkeiden poistamaton hankintameno on verotusta toimi-tettaessa vähennyskelpoinen meno. Elinkeinoverolain mukaan veronalaisia osakeluovu-tuksia ovat esimerkiksi mainittu muun pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhteisön te-kemät osakeluovutukset, vaihto-, sijoitus-, ja rahoitusomaisuutteen kuuluvien osakkei-den luovutukset tai henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden luovutukset. Ylipäättään osakeluovutusten voidaan katsoa olevan verovapaita vain osakeyhtiöille, osuuskunnille, säästöpankeille tai keskinäisille vakuutusyhtiöille.⁴⁸ Näin ollen

⁴⁷ Engblom–Frände – Holla 2018, s. 539

⁴⁸ Ks. Engblom–Frände – Holla 2018, s. 533

esimerkiksi henkilöyhtiön (avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö) tai toiminimen suorittamat osakemyynnit eivät voi olla lähtökohtaisesti verovapaita.

Ongelmallista tässä tuloverotuksellisessa arvioinnissa on kuitenkin se, että ensinnäkin tuloverotus ja varainsiirtoverotus on erillistä. Toisekseen tuloverotuksellisia tulkintoja ei voida myöskään suoraan soveltaa varainsiirtoverotukseen eikä niitä ole myöskään tarkoitettu käytettäväksi varainsiirtoverotuksellisen arvioinnin perusteena.⁴⁹ Tuloverotusta ja varainsiirtoverotusta myös arvioidaan erilaisista lähtökohdista. Erona varainsiirtoverotuksessa ja tuloverotuksessa on esimerkiksi se, että tuloverotuksessa verovelvolliseksi katsotaan luovuttaja, kun taas varainsiirtoverotuksessa verovelvollinen on luovutuksen-saaja, jonka vuoksi tuloverotuksen ja varainsiirtoverotuksen tulkintojen välille ei voida vetää suoraan yhtäläisyysmerkkiä⁵⁰ ja tämä seikka on kuvattu myös varainsiirtoverolain esitöissä⁵¹.

Selvennystä varainsiirto- ja tuloverotuksen eroihin on myös saatu uudessa keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL:2019/63, jossa A Oyj oli päättänyt jakaa omistamansa B Oyj:n osakkeet osinkona omille osakkeenomistajilleen. B Oyj:n osakkeen eivät kuuluneet A Oyj:n käyttöomaisuuteen ja osingonjako oli yhtiön verotuksessa osingonjako in natura oli yhtiön verotuksessa veronalainen luovutus. A Oyj oli osingonjaon yhteydessä maksanut osakkeenomistajiensa maksettavaksi kuuluvan varainsiirtoveron yhtiön hallussa olevilla käteisvaroilla. Keskusverolautakunta katsoi, että A Oy:n osakkeenomistajien puolesta maksama varainsiirtovero oli katsottava voitonjaon luonteiseksi eräksi ja maksettua veroa ei voitu pitää EVL 7 §:n mukaisena yhtiön tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneena menona. Päätös ei ole vielä lainvoimainen. Osaltaan ratkaisu kuvaa sitä, että tuloverotuksen ja varainsiirtoverotuksen tulkintoja ei voida suoraan käyttää rinnasteisina tulkintaohjeina.

Toisaalta edellä kuvatun tuloverolain ja varainsiirtoverolain tulkintojen sovellettavuuden erot on kiistänyt muun muassa Niko Svensk Verotus-lehden artikkelissaan⁵², jossa hän toteaa, että oikeudellisen arvioinnin osalta ei pitäisi olla pitkällä aikavälillä merkitystä sillä seikalla, että kumpi osapuoli on tapauksessa verovelvollinen. Mikäli vero

⁴⁹ *Svensk Verotus* 2018, s. 492

⁵⁰ *Svensk Verotus* 2018, s. 493

⁵¹ Ks. *HE 125/2012 vp* s.11

⁵² *Svensk Verotus* 2018

esimerkiksi määrättäisiin luovuttajalle, vero näkyisi hyödykkeen loppuhinnassa. Kaupan syntymisen ratkaisee kuitenkin ensisijassa kysyntä ja tarjonta, ei se, kuka tilittää kaupasta aiheutuvan veron.⁵³ Olen tästä seikasta Svenskin kanssa samaa mieltä ja pidän hänen näkemystään hyvin perusteltuna. Osaltaan tuloverotukselliselle ja varainsiirtoverotukselliselle tulkinnalle yhtäläisenä voidaan de lege ferenda pitää sitä, että tuloverotukselliseen tulkintaan on viitattu varainsiirtoverolain esitöissä ja toisaalta myös sitä, että käytännön lainsoveltamistilanteessa nämä seikat tulevat usein samaan aikaan arvioitaviksi. Jos luovutusta ei katsota tuloverotuksellisella tulkinnalla käyttöomaisuusosakkeiden verovapaaksi luovutukseksi luovuttajan näkökulmasta, katsotaan tällöin luovutuksensaajan näkökulmasta luovutus pääsääntöisesti 2 % verokannan alaiseksi kiinteistöosakkeiden luovutukseksi ja päinvastoin. Näin ollen soveltamiskysymyksissä voidaan tukeutua pitkälti tuloverotukselliseen tulkintaan arvioitaessa kulloistakin varainsiirtoverotuksellista kysymystä.

Käyttöomaisuusosakkeiden verovapauden säätämisen syynä oli pääosin eri syyt, kuin mitä varainsiirtoverotuksessa⁵⁴. Käyttöomaisuusosakkeiden verollisuutta taas on perusteltu sillä, että arvopapereiden kautta omistetun kiinteistön verokohtelu pitäisi olla samanlainen kuin tilanteessa, jossa luonnollinen henkilö omistaa suoraan kiinteistön⁵⁵.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on ottanut kantaa tapaukseen Itä-Suomen HAO 30.01.2017 t 17/0109/1, jossa oli kysymys metsäalalla toimivan osakeyhtiön toiminnan arvioinnista. Tapauksessa arvion kohteena olevan yhtiön ja koko konsernin ydinliiketoimintaa on puun tuottaminen ja hakkuuoikeuksien myynti (liikevaihto noin 87 miljoonaa euroa 2013) ja lisäksi konserni on yksi suurimpia yksittäisiä metsänomistajia Suomessa (puuston markkina-arvo oli noin 1022 miljoonaa euroa ja maapohjan noin 66 miljoonaa euroa vuonna 2013) ja omistaa huomattavan metsävarallisuuden myös eräissä muissa valtioissa. Luovutuksensaaja oli katsonut yhtiön liiketoimintaa harjoittavaksi yhtiöksi ja oli maksanut siten varainsiirtoveroa 1,6 % verokannan mukaan. Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö teki valituksen Verohallinnon vahvistamasta päätöksestä, jossa veroa oli maksettu 1,6 % verokannan mukaan. Valituksessa veronsaajien

⁵³ *Svensk Verotus* 2018, s. 493

⁵⁴ Ks. *HE 92/2004 vp*, s. 31–32, jossa perusteltiin käyttöomaisuusosakkeiden verovapautta sillä, että se houkuttelisi yrityksiä sijoittautumaan Suomeen ja koska katsottiin, että muutoin ei olisi järkevää tulouttaa osakkeiden luovutusvoittoja Suomeen puhtaasti verotuksellisista syistä

⁵⁵ *Svensk Verotus* 2018, s. 492

oikeudenvilvontayksikkö vetosi esineoikeudelliseen periaatteeseen, jonka mukaan puusto katsotaan kuuluvan ainesosana kiinteistöön, eikä siten metsästä tulevaa tuottoa voida erottaa maapohjan omistuksesta. Lisäksi veronsaajien oikeudenvilvontayksikkö totesi myös valituksessaan, että yhtiön varallisuus koostuu pääosin kiinteästä omaisuudesta ja kiinteistöistä saatu tuotto eli puunmyyntitulo muodostaa yhtiön liiketoiminnan eikä puun myyntiliiketoimintaa voida katsoa edellä mainituilla perusteilla kiinteistön omistamisesta ja hallinnasta erilliseksi liiketoiminnaksi, vaikka yhtiön liiketoiminta on laajaa. Hallinto-oikeus päätyi hylkäämään veronsaajien oikeudenvilvontayksikön valituksen. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että yhtiön kiinteistöomistus liittyy saumattomasti yhtiön liiketoimintaan (puun tuottaminen ja hakkuuoikeuksien myynti) ja kiinteistöt toimivat keskeisenä tuotannon tekijänä yhtiön toiminnassa (kiinteistöjä tarvitaan puutavaran kasvatukseen). Kiinteistöjen omistaminen on siten välttämätön edellytys yhtiön harjoittamalle toiminnalle, mutta hallinto-oikeus totesi oivallisesti, että varainsiirtoverolain esitöiden pohjalta arviointi tulee tehdä siitä näkökulmasta, että käsittääkö yhtiön toiminta varainsiirtoverolaissa tarkoitettulla tavalla tosiasiallisesti pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa tilanteessa, jossa yhtiön toiminta laajan kiinteistöomistuksen lisäksi käsittää laajan liiketoiminnan, jossa pääosin on kysymys yhtiön omistamilla kiinteistöillä tapahtuvasta puun tuottamisesta ja hakkuuoikeuksien myynnistä. Hallinto-oikeus joutui tekemään punnintaa ratkaisussaan, koska varainsiirtoverolain esitöistä ei löydy suoraan esimerkkiä vastaavalle yhtiölle. Hallinto-oikeus päätyi tapauksessa punnintaan, että vaikka yhtiöllä on huomattava kiinteistövarallisuus, osoittaa kuitenkin kiinteistöomistuksen ohella harjoitetun liiketoiminnan laatu ja laajuus sen, että yhtiön toiminnan ei ole tosiasiallisesti katsottava käsittävän pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. Varainsiirtoveron sai maksaa 1,6 % verokannan mukaan. Tapausta olisi todennäköisesti arvioitu toisin, jos yhtiön liiketoiminnan tuotot olisivat koostuneet esimerkiksi siitä, että yhtiö vuokraa kiinteistöjään. Tapausta on myös kritisoitu kärkkäästi⁵⁶, koska hallinto-oikeuden katsottiin menevän tulkinnassaan liian pitkälle ja hallinto-oikeus tukeutui tapauksen arvioinnissa hyvin pitkälti lain esitöihin eikä esimerkiksi varainsiirtoverolain 20 §:n 5 momentin sanamuotoon, jonka mukaan 2 % verokantaa soveltavat yhtiöt, joiden toiminta tosiasiallisesti pääasiallisesti käsittää

⁵⁶ Ks. *Svensk Verotus* 2018, s. 495–497

kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Katsoisin kuitenkin, että hallinto-oikeuden tulkinta tapauksesta on perustellumpi ja yksityiskohtaisempi.

Varainsiirtoverolain esitöiden pohjalta ei saa sellaista käsitystä, että varainsiirtoverolain tulisi tulkita yksioikoisesti siitä näkökulmasta, että huomattavan kiinteistövarallisuuden omistava yhtiö tulisi katsoa yksioikoisesti kiinteistöyhtiöksi ja luovutus 2 % verokannan alaiseksi. Nähdäkseni tämä johtaisi epätarkoituksenmukaiseen tulkintaan sellaisilla liiketoiminnan alueilla, jotka käytännössä toiminnan luonteen, laajuuden tai esimerkiksi lainsäädännön tai viranomaisvaatimusten vuoksi edellyttävät huomattavaa kiinteistönomistamista, vaikka yhtiön toiminnan ja liiketoiminnan tuottojen painopiste on jossakin aivan muualla kuin kiinteistöjen omistamisessa. Tällaisia toimintoja voivat nähdäkseni olla esimerkiksi edellä kuvatut metsäyhtiöiden omistamat metsäkiinteistöt, jotka muodostavat toiminnalle tärkeän raaka-ainevaraston, maatalouden käytössä olevat maatalouskiinteistöt sekä logistiikka-, teollisuus- ja liikekiinteistöt, joissa kiinteistöt ovat elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön suorassa omistuksessa, ja kiinteistön omistuksella on suora yhteenliittymä yhtiön harjoittamaan elinkeinotoimintaan. Huomattavaa on nähdäkseni myös se seikka, että nk. liikeosakkeiden verokantaa ei varainsiirtoverolain muutoksen yhteydessä nostettu, vaan uudistuksella haluttiin päästä kiinni kiinteistöyhtiöiden verotukseen ja uudistuksella pyrittiin myös lähemmäs arvopaperimuodossa omistettujen kiinteistöjen ja suoraan omistettujen kiinteistöjen veroneutraliteettia.

3.4 Kiinteistöyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt

Kiinteistöyhtiöiksi on luokiteltu hyvin erilaisia yhtiöitä, mutta yhteisenä piirteenä näille yhtiölle voidaan todeta olevan se, että yhtiöiden toiminnasta merkittävän osuuden muodostaa kiinteistöjen omistus ja hallinta. Yhtiön kohdalla tulee arvioida sitä, että onko kiinteistönomistus tai hallinta yhtiön pääasiallinen tulonlähde.⁵⁷ Kiinteistönomistuksen tulisi siten tuottaa merkittävä osuus yhtiön tuloista. Käytännössä kiinteistöyhtiössä tulot koostuvat useimmiten vuokratuloista.⁵⁸ Huomattava on kuitenkin, että tilannetta ei tule kuitenkaan arvioida pelkästään sillä perusteella, että yhtiöllä on kiinteistöjä tai asunto-osakeyhtiöiden tai muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeita tai osuuksia omistuksessaan. Arvioinnissa tulee käyttää muitakin kriteerejä. Yhtiöllä voi näet olla merkittäväkin

⁵⁷ *Svensk Verotus* 2018, s. 492

⁵⁸ *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.78

kiinteistö- ja arvopaperiomistusta, mutta yhtiön toiminta voi pääasiallisesti tosiasiallisesti koostua muusta tulonlähteestä kuin kiinteistönomistuksesta. Yhtiötä ei tule siten yksinomaan katsoa kiinteistöyhtiöksi yhtiön omistaman kiinteistö- ja kiinteistöosakevarallisuuden perusteella.

3.4.1 Konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallinnoivat yhtiöt

Konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallinnoivilla yhtiöllä tarkoitetaan yhtiöitä, jotka ovat keskittyneet kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan. Konsernissa on tavallisesti myös EVL 1:1 §:n mukaista elinkeinotoimintaa⁵⁹ harjoittava yhtiö tai useampia elinkeinotoimintaa harjoittavia yhtiöitä, mutta kiinteistöomistus on eriytetty eri yhtiöihin. Tavallista on, että konsernin käyttöomaisuuskiinteistöjä omistava ja hallinnoiva yhtiö vuokraa omistamiaan kiinteistöjä tai rakennuksia konsernin elinkeinotoimintaa harjoittavalle yhtiölle. Konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallinnoivien yhtiöiden voidaan siten katsoa täyttävän kiinteistöyhtiön määritelmän, koska yhtiön toiminta koostuu edellä kuvatusti suurimmaksi osaksi kiinteistöjen omistamisesta ja hallinnasta ja yhtiön tulot koostuvat pääosin vuokratuloista.

3.4.2 Kiinteistösijoitusyhtiöt

Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat tavallisesti muita kuin asunto- tai keskinäisiä kiinteistösijoitusyhtiöitä. Kiinteistösijoitustoiminnassa asunto- ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden muodossa omistettu ja hallinnoitu yhtiö ei yleensä palvele kiinteistösijoitustoimintaa yhtä hyvin kuin ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa toteutettu kiinteistöjen omistus ja hallinta.⁶⁰ Syynä kiinteistösijoitusyhtiön toiminnan harjoittamiselle ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodossa on usein verotukselliset syyt. Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö saa vuokraamistaan kiinteistöistä ja rakennuksista vuokratulon ja on verovelvollinen saamastaan vuokratulosta. Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö maksaa tuloksestaan 20 % yhteisöveroa. Ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö voi taas maksaa osakkeenomistajilleen esimerkiksi osinkoa tai palkkaa. Asunto- ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vuokratulon saa yhtiön osakkeenomistaja, joka maksaa saamastaan vuokratulosta veroa TVL:n mukaan 30 % tai 34 %, mikäli osakkeenomistaja on luonnollinen henkilö. Kiinteistösijoitusyhtiöt täyttävät kiinteistöyhtiön määritelmän, koska yhtiön

⁵⁹ Elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan EVL 1:1 §:n mukaista ammatti- tai liiketoimintaa.

⁶⁰ HE 125/2012 vp, s.11

toiminta tosiasiallisesti pääasiallisesti käsittää kiinteistöjen omistamista ja hallintaa ja yhtiön tulot koostuvat kiinteistöjen tuotoista (vuokratuloista).

3.4.3 Pysäköintihalliyhtiöt

Pysäköintihalliyhtiöillä tarkoitetaan tässä muita kuin asunto- tai keskinäisiä kiinteistö-osaakeyhtiöitä.⁶¹ Pysäköintihalliyhtiöt ovat tavallisesti keskittyneet pysäköintitiloja käsittelevien kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan. Merkittävä osa pysäköintihalliyhtiöiden tuotosta voidaan katsoa koostuvan pysäköintitilojen vuokrauksesta. Pysäköintihalliyhtiöt luetaan kiinteistöyhtiöiksi.

3.4.4 Golfyhtiöt

Golfyhtiöt on myös luettu VSVL 20 §:n 3 momentin 2 kohdan tarkoittamaksi kiinteistöyhtiöiksi.⁶² Tulkinta nähdäkseni kuitenkin kritiikille altis. On selvää, että golfyhtiön toiminta edellyttää merkittävää kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, koska golfkentän rakentaminen edellyttää sitä, yhtiö joko omistaa tai muutoin hallinnoi kiinteistöä, jolla golfkenttätoimintaa harjoitetaan. Golfyhtiöiden osakkeille on tyypillistä, että oikeuttavat pelaamaan yhtiön omistamalla kentällä (pelioikeus). Golfyhtiöiden toiminta koostuu usein kuitenkin myös liikuntapalveluiden myynnistä, jonka voidaan katsoa olevan elinkeinotoimintaa. Toisaalta golfyhtiön lukemista kiinteistöosaakeyhtiöksi puoltaa se, että yhtiön elinkeinotoiminta harvemmin riittää yhtiön kulujen kattamiseen ja golfyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on usein määrätty velvollisuudesta suorittaa erityisiä vastikemaksuja yhtiölle asunto-osaakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden tapaan, joka merkittävän kiinteistöomistuksen ohella puoltaa yhtiön luokittelua kiinteistöyhtiöksi.

3.4.5 Viikko- ja lomaosakeyhtiöt

Viikko- ja lomaosakeyhtiöt ovat osakeyhtiöitä, jotka omistavat ja hallinnoivat pääasiallisesti loma-asuntojen ja lomakyläisten kiinteistövarallisuutta. Viikko- ja lomaosakeyhtiöt muistuttavat pitkälti asunto-osaakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosaakeyhtiöitä. Viikko- ja lomaosakkeet tuottavat tavanomaisesti määräaikaisen hallintaoikeuden yhtiön loma-huoneistoon tai muuhun lomarakennukseen. Viikko- ja lomaosakeyhtiöille on tyypillistä, että niiden yhtiöjärjestyksessä on määrätty osakkeenomistajan velvollisuudesta

⁶¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.78

⁶² *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.78 ja *VH 2019a*, luku 2.2.1

suorittaa erityisiä vastikemaksuja yhtiölle. Yhtiön tulonmuodostus pohjaa täten asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tapaan osakkeenomistajilta kerättyihin vastikkeisiin. Viikko- ja lomaosakeyhtiöt lukeutuvat VSVL 20 §:n tarkoittamiin kiinteistöyhtiöihin.

3.4.6 Metsätilojen omistamista ja hallintaa tai maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista harjoittavat yhtiöt

Maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista harjoittavien yhtiöiden voidaan katsoa toimivan samaan kuin kiinteistösijoitusyhtiöt. Vuokratulo muodostanee merkittävän osan yhtiön tuloista ja yhtiön toiminnan voi katsoa keskittyvän pääasiallisesti ja tosiasiallisesti kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan, joten maatalouden tuotantokäytössä olevien maa-alueiden vuokraamista harjoittavat yhtiöt katsotaan kiinteistöyhtiöiksi.⁶³ Myös passiivista metsätilojen omistamista ja hallintaa harjoittavat yhtiöt luetaan VSVL 20 §:n tarkoittamiksi muiksi kiinteistöyhtiöiksi.⁶⁴

3.5 Liikeyhtiöiksi luokiteltavat yhtiöt

Liikeyhtiön toiminnan tulee tosiasiallisesti pääasiallisesti koostua muusta toiminnasta kuin kiinteistöjen omistamisesta ja hallinnasta. Osaltaan rajanvetoa yhtiöiden välillä voi hakea myös EVL 1:1 §:n 1 momentista, jonka mukaan elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan liike- ja ammattitoimintaa. Mikäli yhtiön tulonlähde on pääosin vuokratulo tai yhtiön osakkeenomistajilta kerätyt yhtiövastikkeet, puoltanee tämä yhtiön lukemista kiinteistöyhtiöksi. Hankalampaa rajanveto on sellaisten yhtiöiden osalta, joiden toiminnassa on sekä kiinteistöyhtiöiden että liikeyhtiöiden piirteitä.

3.5.1 Varsinaisen liiketoiminnan merkittävyys

Mikäli yhtiön kiinteistöomaisuus on pääosin yhtiön liiketoiminnan käytössä ja yhtiöllä on kiinteistön omistamisesta ja hallinnoinnista erillistä liiketoimintaa, joka ei myöskään riipu kiinteistön omistamisesta, yhtiö tulisi katsoa liikeyhtiöksi. Yhtiön kiinteistövarallisuuden arvo voi olla merkittävä, mutta kiinteistövarallisuuden arvoa ei tule käyttää

⁶³ *Räbinä – Myllymäki* 2016 s.78

⁶⁴ Ks. metsäyhtiön (liikeyhtiön) ja kiinteistöyhtiön rajanvedosta Itä-Suomen HAO 30.01.2017 t 17/0109/1

rajanvedossa arviointikriteerinä.⁶⁵ Merkitystä arvioinnissa on nimenomaan liiketoiminnan merkittävyydellä, kiinteistövarallisuuden arvolle ei tule antaa mainittavaa merkitystä.

3.5.2 Kiinteistövaltaisella toimialalla toimivat yhtiöt

Kiinteistövaltaisella aloilla toimivilla yhtiöillä on usein merkittävää kiinteistöomistusta toiminnan luonteesta johtuen. Pelkästään kiinteistövaltaisella alalla toimimisen ei ole kuitenkaan katsottu tekevän yhtiöstä kiinteistöyhtiötä, mikäli yhtiö toiminta koostuu merkittävältä osin muista kuin kiinteistön omistamiseen liittyvistä palveluista. Esimerkiksi majoitus- tai matkailupalveluita tarjoavat yhtiöt eivät lähtökohtaisesti kuulu kiinteistöyhtiön määritelmään.⁶⁶

3.6 Yhtiöt, joiden oikeudellinen tila on epäselvä

Varainsiirtoverolain ja tuloverolain tulkinnolla voidaan tehdä rajanveto useimpien yhtiöiden kohdalla, kun on kyse yhtiön tulkinnasta liikeosakeyhtiöksi tai kiinteistöosakeyhtiöksi, mutta edelleen rajanveto on eräiden liiketoimintaa harjoittavien ja kiinteistöosakeyhtiöiden välillä voi olla hankalaa. Useimmiten tällainen tilanne on sellaisten yhtiöiden kohdalla, jotka eivät suoraan liity kumpaankaan yhtiötyyppiin. Rajanveto voi olla hankalaa esimerkiksi satamayhtiöiden kohdalla, joiden varallisuudesta huomattava osa koostuu kiinteästä varallisuudesta (satama-alueesta ja alueen kiinteistöistä), vene- ja varastointipaikkojen vuokrauksesta ja yhtiö harjoittaa vähäisessä määrin huolintaa, ah-
tausta, laivanselvitystä ja merenkulkuun ja kuljetukseen liittyvää konsultointia. Vene-
paikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutus on katsottu kiinteistöosakkeiden luovutukseksi, mutta satamayhtiön osalta arviointi on jo hankalampaa. Lisäksi haastavaa rajanveto voi olla esimerkiksi lomakylän yhteisiä alueita tai yhdyskuntatekniikkaa hallinnoivaa yhtiön rajanvedon osalta. Tällaiset yhtiöt useimmiten omistavat ja hallinnoivat merkittäviä kiinteistöomaisuuksia, mutta samalla ne usein myyvät tai välittävät esimerkiksi vuokraus- tai siivous tai muita kiinteistönhuoltopalveluja tai myyvät esimerkiksi vettä, sähköä tai lämpöä tai näihin liittyviä huolto ja muita palveluja.

⁶⁵ *VH 2019a*, luku 2.2.1

⁶⁶ *VH 2019a*, luku 2.2.1

Yhdyskuntatekniikkaa hallinnoivien yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä voi olla myös kiinteistöyhtiöille tyypillisiä velvoitteita maksaa erityisiä maksuja yhtiölle.

3.7 Tulkintatilanteista

Aina kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden osakeyhtiöiden välinen rajanveto ei ole täysin yksiselitteistä. Pääsääntöisesti yhtiön toiminnan tulee tosiasiallisesti käsittää pääsääntöisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa. Kiinteistöjen omistamiseksi tai hallinnaksi katsotaan myös VSV 20.4§:n mukaan pääasiallinen kiinteistöjen omistamiseen tai hallintaan oikeuttavien arvopapereiden omistaminen tai hallinta⁶⁷. Useinkaan yhtiön toiminta ei käsitä pelkästään kiinteistön hallintaan tai omistamiseen tai vastaavien arvopapereiden omistamista tai hallintaa vaan yhtiöllä voi olla myös muuta liiketoimintaa. Jos muu liiketoiminta on kuitenkin vähäistä suhteessa kiinteistöjen tai vastaavien arvopapereiden arvoon tai tuottoon, katsotaan yhtiö varainsiirtoverotuksessa kiinteistöyhtiöksi. Aikaisemmin merkittävää liiketoimintaa harjoittanut yhtiö voi myös muuttua kiinteistöyhtiöksi ja päinvastoin. Näin voi käydä esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiön varsinainen liiketoiminta loppuu ja yhtiö jää tosiasiallisesti vain omistamaan ja hallitsemaan kiinteistöjä tai vastaavia arvopapereita. Lisäksi yrityksen toiminta voidaan tarkoituksella eriyttää erilliseen kiinteistöyhtiöön ja liiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön. Tämä johtaa siihen, että yhtiöiden osakkeiden luovutukset tulee varainsiirtoverotuksen kannalta käsitellä eri tavalla. Keskeistä on huomata, että varainsiirtoverotuksessa yhtiön tosiasiallista toimintaa arvioidaan luovutushetken tilanteen mukaan ja luovutuksensaajan näkökulmasta. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeessa on otettu kantaa siihen, että miten yhtiön tosiasiallista toimintaa tulee arvioida. Verohallinnon ohjeiden mukaan arvioinnissa tulee käyttää tukena esimerkiksi sitä, onko yhtiön liiketoimintaa tarkoitus jatkaa, siirtyykö kaupan mukana henkilöstöä ja sitä, että mikä on yrityksen liiketoiminnan vähäisyys suhteessa kiinteistön arvoon. Kiinteistöyhtiön määritelmään ei katsota kuuluvan yhtiöiden, joilla on kiinteistön omistamisesta riippumatonta erillistä liiketoimintaa, ja joiden kiinteistövarallisuus muodostuu pääasiassa niiden varsinaisen liiketoiminnan käytössä olevista toimitiloista, vaikka kiinteistöomaisuuden arvo olisi merkittävä. Yhtiön varsinaisen liiketoiminnan käytössä oleva huomattavan arvokas kiinteistö ei siten

⁶⁷ Ongelmallista arvopaperimuotoisen omistuksen kannalta yhtiön varainsiirtoverotuksellista tilaa arvioidessa voi olla, että arvopaperimuotoinen omistus ketjuuntuu hyvinkin pitkälle ja pienosakkeenomistajan voi olla hyvinkin haastavaa selvittää, mikä on ketjuuntuneen arvopaperimuotoisen yhtiön varainsiirtoverollinen luonne.

tee yhtiöstä kiinteistöyhtiötä, vaikka kiinteistön arvo olisikin huomattava verrattuna yhtiön muun liiketoiminnan arvoon. Myöskään kiinteistövaltaisilla toimialoilla toimivien yhtiöiden ei katsota täyttävän kiinteistöyhtiön määritelmää, jos yhtiö tarjoaa muita kuin kiinteistön omistamiseen liittyviä palveluja (esimerkiksi majoitus- tai matkailupalveluja).⁶⁸ Määrittelyn tukena arvioinnissa, jossa on tarkoitus selvittää, onko yhtiö tulkitettava nk. liikeyhtiöksi vai kiinteistöyhtiöksi voidaan käyttää apuna edellä kuvattuja tuloerotuksessa noudatettavia periaatteita, joihin on viitattu myös varainsiirtoverolain esitöissä⁶⁹.

4 VARAINSIIRTOVEROTUKSELLINEN ARVIOINTI

Varainsiirtoverotuksellisen tilanteen arviointi edellyttää kokonaisharkintaa ja luovutustapahtuman oikeudellista arviointia. Arvioinnin tuloksena selviää, muodostaako tilanne varainsiirtoveron maksuvelvollisuuden. Varainsiirtoverotuksellisessa arvioinnissa voidaan käyttää seuraavia keskeisiä kriteerejä liittyen rajanvedollisessa arvioinnissa, kun arvioidaan sitä, tuleeko yhtiön osakkeiden kauppa varainsiirtoverolain näkökulmasta katsoa nk. liikeyhtiöksi vai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutukseksi. Samalla ratkeaa myös sovellettava verokanta. Edelleen on huomattava, että tilanteen arviointi on tehtävä luovutushetken mukaan ja luovutuksensaajan näkökulmasta.⁷⁰ Arviointikriteereinä voidaan pitää seuraavia seikkoja: 1) mikä on veron kohde; 2) kuka tilittää veron; 3) mikä tapahtuma synnyttää verovelvollisuuden; 4) mikä on verokanta; 5) millä tavalla vero kannetaan.⁷¹

4.1 Veron kohde

Varainsiirtoveron maksuvelvollisuuden synnyttävien veron kohteiden tulee olla arvopapereita⁷². Arvopaperin määritelmä on kuvattu VSV 17 §:ssä, jonka mukaan arvopapereita ovat 1) osake ja sen väliaikaistodistus; 2) osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, säästöpankkien kantarahastotodistusta ja osuuspankkien sijoitusosuustodistusta ja näiden väliaikaistodistusta; 3) sellaista yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta

⁶⁸ Ks. *VH 2019a*, luku 2.2.1

⁶⁹ *HE 125/2012 vp*, s.11

⁷⁰ *HE 125/2012 vp*, s.1

⁷¹ *Svensk Verotus 2018*, s. 494–497

⁷² Huom. varainsiirtoverovelvollisuuden kohteena voivat olla myös esimerkiksi kiinteistöt, mutta tässä tarkastellaan tilannetta pelkästään arvopapereiden näkökulmasta.

saamistodistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan taikka joka oikeuttaa osallisuuteen vuosivoitosta tai ylijäämästä⁷³; sekä 4) edellä 1–3 kohdassa tarkoitetun arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Lisäksi arvopaperina pidetään samaisen lainkohdan mukaan myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta⁷⁴. Arvopapereita ovat myös VSV 19 §:n rekisteröimättömän yhteisön liikkeeseen laskemat arvopaperit.⁷⁵

Ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskemasta arvopaperin luovutuksesta ei kuitenkaan pääsääntöisesti tule varainsiirtoveroa suoritettavaksi VSV 18§:n 1 momentin mukaan. Jos on kuitenkin kyse ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskeman arvopaperin luovutuksesta ja luovutuksen kohteena olevan yhteisön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, jos ainakin toinen luovutuksen osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu sivukonttori tai sivuliike on luovutuksesta maksettava varainsiirtoveroa VSV 18§:n 2 momentin mukaan.

4.2 Verovelvollinen

4.2.1 Luovutuksensaaja

Pääsääntönä varainsiirtoverolaissa VSVL 15 § mukaan on, että verovelvollinen on luovutuksensaaja. Luovutuksensaaja on useimmiten ostaja, mutta mikäli on kyse arvopapereiden vaihdosta tai arvopapereita käytetään osana vastiketta, on arvopapereita vastikkeena saavan osapuolen suoritettava vero arvopapereiden osuudesta.⁷⁶ Luovutuksensaaja on velvollinen suorittamaan varainsiirtoveron kiinteistöyhtiön osakkeiden

⁷³ Varainsiirtoverolain tarkoittamia saamistodisteita ovat esimerkiksi optiot. Optioilla tarkoitetaan OYL 10:1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. OYL 10:1 §:ssä säädetään myös yhtiön velkojalle annettavasta (optio-)oikeudesta, jossa on ehtona se, että velkojan saatavaa käytetään osakkeen merkintähinnan kuitaukseen (aikaisemmin järjestelyä nimitettiin vaihtovelkakirjalainaksi).

⁷⁴ Huom. Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (esim. pörssi) tehdyistä luovutuksista ei kuitenkaan seuraa varainsiirtoverovelvollisuutta.

⁷⁵ Yhteisöt, kuten osakeyhtiöt ja osuuskunnat syntyvät rekisteröimisellä kaupparekisteriin.

⁷⁶ Poikkeuksen edellä mainitusta muodostaa vaihto, jossa molemmat osapuolet ovat velvollisia suorittamaan varainsiirtoveron, mikäli vastikkeena vaihdossa käytetään varainsiirtoverolaissa kuvattua omaisuutta (VSVL tarkoittamia kiinteistöjä tai arvopapereita).

luovutuksesta, vaikka luovutuksensaaja tai luovuttaja olisivat kumpikin rajoitetusti verovelvollisia.⁷⁷

4.2.2 Luovuttaja

Luovuttaja voi myös olla velvollinen tilittämään luovutuksesta aiheutuvan varainsiirtoveron. Luovuttaja on velvollinen perimään VSV 16§:n 2 momentin mukaan varainsiirtoveron luovutuksensaajalta, jos luovutuksensaajana on muu tuloverolain mukaan rajoitetusti verovelvollinen kuin ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen, rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa oleva sivuliike. Perimisvelvollisuutta ei kuitenkaan VSV 16§:n 3 momentin luovuttajalla ole silloin, kun luovutuksen kohteena on suomalaisen asunto-, tai kiinteistöosakeyhtiön tai osuuskunnan osakkeen tai osuuden luovutus⁷⁸. Verovelvollisuus on tällöin luovutuksensaajalla. Ongelmalliseksi tilanteen arviointi voi muodostua silloin, kun samaan aikaan joudutaan arvioimaan myös sitä, katsotaanko luovutuksen kohteena oleva yhtiö liikeosakeyhtiöksi vai kiinteistöosakeyhtiöksi, koska tämä määrää tilanteessa myös verovelvollisuuden. Liikeosakkeiden ollessa luovutuksen kohteena varainsiirtoveron perimisvelvollisuus syntyy luovuttajalle, kun luovutuksensaaja on muu TVL:n mukaan rajoitetusti verovelvollinen taho, kuin edellä VSV 16§:n 2 momentissa lueteltu. Liikeosakkeiden luovutukset voivat olla VSV 16§:n 1 momentin mukaan myös kokonaan verovapaita, jos luovutuksen osapuolista kumpikaan ei ole Suomessa tuloverolain mukaan yleisesti verovelvollinen. Mikäli luovutuksen kohteena on VSV 18§:n 2 momentin mukaisesti ulkomaisen yhteisön liikkeeseen laskemia arvopapereita ja luovutuksen kohteena olevan yhteisön toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa ja jonka kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti omistetusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta voi jompikumpi, luovuttaja tai luovutuksensaaja olla velvollinen maksamaan luovutuksesta varainsiirtoveron, sillä perusteella, että jompikumpi osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen tai VSV 16§:n 1 momentissa mainittu taho. Ulkomaisten osapuolten tai luovutuksen kohteena ollessa ulkomaisen yhteisön

⁷⁷ *VH 2019a*, luku 6.1

⁷⁸ Ks. *HE 121/1996 vp*, s. 23 jossa on arvioitu tilannetta erityisesti luonnollisten henkilöiden suorittamien asunto- ja kiinteistöosakkeiden luovutuksen näkökulmasta ja todettu, että normaalitilanteessa luonnollisten henkilöiden tai piensijoittajien ei ole katsottu kohtuudella voivan selvittää luovutuksensaajan tuloverolain mukaista verovelvollisuusasemaa

liikkeeseen laskemia arvopapereita, voidaan tilannetta joutua arvioimaan ensinnäkin luovutuksen kohteena olevan yhteisön toiminnan (kiinteistöjen omistus ja hallinta) ja omistuksen (kokonaisvaroista vähintään 50 % Suomessa suoraan tai välillisesti omistettua kiinteistövarallisuutta) osalta ja toisaalta luovutuksensaajan tai luovuttajan Suomessa yleisen verovelvollisuuden kannalta. Näin saadaan selville luovutuksen verovelvollisuus ja verovelvollinen.

Verovelvollinen voi olla myös luovuttaja. Luovuttaja on velvollinen perimään ja tilittämään varainsiirtoveron Verohallinnolle, jos luovutuksensaajana on muu tuloverolain mukaan rajoitetusti verovelvollinen kuin ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen, rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa oleva sivuliike. Varainsiirtovero on oma-aloitteisesti suoritettava vero, joten luovutuksensaajan tulee oma-aloitteisesti laskea ja suorittaa varainsiirtovero verohallinnolle.

4.2.3 Kiinteistönvälittäjä tai arvopaperikauppias

Varainsiirtoveron valvomis- ja perimisvelvollisuus on lainsäädännössä asetettu myös arvopaperien luovutuksia välittävillä tahoilla, kuten arvopaperikauppiaille, kiinteistönvälittäjille ja pakkohuutokaupan pitäjille. Veron maksuvelvollinen on näissäkin tilanteissa luovutuksensaaja, mutta mikäli arvopapereita välittävä kiinteistönvälittäjä, arvopaperikauppias tai huutokaupan pitäjä on jättänyt valvomatta veron maksun, voidaan maksamatonta varainsiirtoveroa periä myös näiltä tahoilta VSVL 23§:n mukaan. Kiinteistönvälittäjä on velvollinen perimään luovutuksensaajalta veron luovutus sopimuksen tekemisen yhteydessä VSVL 30§:n mukaan. VSVL 22§:n mukaan arvopaperikauppiaan⁷⁹ tai huutokaupan pitäjän on perittävä varainsiirtovero luovutuksensaajalta. Lisäksi perimisvelvollisten on jätettävä luovutuksesta varainsiirtoveroilmoitus⁸⁰. Varainsiirtovero katsotaan suoritetuksi vasta, kun varainsiirtoveroa koskeva ilmoitus on annettu.⁸¹

⁷⁹ Arvopaperikauppialla tarkoitetaan VSVL 22§:n 3 momentin mukaan suomalaista sijoituspalveluyritystä ja luottolaitosta sekä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen ja luottolaitoksen Suomessa olevaa sivuliikettä ja -konttoria.

⁸⁰ Varainsiirtoveroilmoitus tulee verohallinnon päätöksen 21.11.2019 dnro VH/4411/00.01.00/2019 3§:n mukaan antaa pääsääntöisesti sähköisesti. Ilmoituksessa tulee ilmoittaa Verohallinnon päätöksen 1§:ssä mainitut perustiedot luovutuksesta. 2§:ssä on lisäksi annettu lisäohjeita kiinteistönvälittäjille, arvopaperikauppiaille ja huutokaupan pitäjille.

⁸¹ Verohallinnon päätös 21.11.2019 dnro VH/4411/00.01.00/2019

4.2.4 Kohdeyhteisön vastuu varainsiirtoverosta

Luovutuksen kohteena oleva yhteisö voi myös joutua vastuuseen luovutuksensaajan varainsiirtoverosta VSV 24 §:n mukaan. Yhtiön tai yhteisön tulee tarkistaa, että luovutuksensaaja on suorittanut varainsiirtoveron ennen kuin luovutuksensaajan omistus merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon. Mikäli yhtiö tai yhteisö ei tarkista luovutuksensaajalta, että vero on tosiasiallisesti suoritettu, joutuu verosta vastuuseen myös luovutuksen kohteena oleva yhtiö tai yhteisö, mikäli myöhemmin ilmenee, että veroa ei olekaan asianmukaisesti suoritettu. Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi joutua vastuuseen maksamattomasta varainsiirtoverosta, mikäli yhtiön osakelutelo ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään. Käytännön valvonta varainsiirtoveron suorittamisesta kuuluu yhtiön tai yhteisön hallitukselle tai isännöitsijälle. OYL 6:2 §:n mukaan hallituksen vastuulla on valvoa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on asianmukaisesti järjestetty. Mikäli veron suorittaminen jätetään valvomatta, voidaan osaltaan katsoa, että yhtiön varainhoitoa ei ole asianmukaisella tavalla järjestetty. Menettely voi johtaa myös hallituksen jäsenen henkilökohtaiseen vastuuseen, koska hallituksen jäsen voi joutua korvaamaan vahingon yhtiölle, jonka tämä aiheuttaa tahallaan tai huolimattomuudesta. Hallituksen jäsenen saattaminen henkilökohtaiseen vastuuseen on kuitenkin poikkeuksellista.

4.2.5 Varainsiirtoveron tilittämistä koskeva sopimus

Varainsiirtoveron tilittämisvelvollisuudesta voidaan myös sopia osapuolten välisellä sopimuksella. Osapuolet voivat tehdä sopimuksen, että veron tilittää luovutuksensaajan sijaan luovuttaja, vaikka luovutuksensaaja olisi verovelvollinen. Luovuttajan luovutuksensaajan puolesta suorittamaa varainsiirtoveroa ei ole katsottu sellaiseksi suoritukseksi, josta tulisi maksaa varainsiirtoveroa.⁸²

4.2.6 Varainsiirtoverosta vapautetut valtiolliset laitokset ja toimielimet

Varainsiirtoverosta on vapautettu VSVL 2 §:n mukaan Suomen valtio, valtion laitokset, lukuun ottamatta liikelaitoksia, Kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto ja valtion vakuusrahasto.

⁸² *VH 2019b*, luku 8.9, jossa on kerrottu, että ehto on tavallinen esimerkiksi uudiskohteina myytävien asuntojen kaupassa, jossa grynderi- tai myyjä voi tarjota kaupan kylkiäisenä etua, jonka mukaan myyjä maksaa ostajan puolesta varainsiirtoveron.

Lisäksi VSVL 3§:n mukaan luovutus on varainsiirtoverosta vapaa, jos luovutuksensaajana on Euroopan unionin Suomessa sijaitseva toimielin ja hankittu omaisuus tulee toimielimen viralliseen käyttöön. Suomea sitovissa kansainvälisissä sopimuksissa voi olla lisäksi VSVL 3§:n mukaisia erityisiä määräyksiä siitä, että varainsiirtoveroa ei tule maksettavaksi. Lisäksi varainsiirtoverosta on vapautettu VSVL 10 §:n mukaan myös kunta, kuntayhtymä, Ahvenanmaan maakunta, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta.

4.3 Verovelvollisuuden synnyttävä tapahtuma

4.3.1 Kauppa

Kauppa yksi yleisimmistä tavoista luovuttaa varainsiirtoveron alaista omaisuutta. Varainsiirtoverotus on omistusoikeuden luovuttamisen verottamista. Luovutuksen käsite eroaa varainsiirtoverotuksessa esineoikeudellisen luovutuksen käsitteestä. Luovutuksella tarkoitetaan esineoikeudessa erityisseuraantoja, joita ovat kauppa, vaihto ja lahja⁸³. Kauppaa, vaihtoa ja lahjaa kohdellaan varainsiirtoverotuksellisesti kuitenkin osin eri tavalla. Varainsiirtoverotus on ennen kaikkea omistusoikeuden luovuttamisen verottamista. Tavallisimmin omistusoikeutta siirrettäessä on kyse kaupasta, jossa rahavastiketta vastaan siirretään kaupan kohteena olevan esineen omistusoikeus myyjältä⁸⁴ ostajalle⁸⁵. Useimmiten kauppahinnan maksu ja kaupan kohde siirtyvät samalla hetkellä. Kauppa voidaan tehdä myös lykkääväehtoisena tai purkavaehtoisena.

Varainsiirtovero tulee maksettavaksi silloin, kun osapuolten välillä on laadittu lopullinen luovutussopimus. Mahdollisessa neuvottelu- tai esisopimusvaiheessa velvollisuutta suorittaa varainsiirtoveroa ei synny, ennen kuin osapuolet ovat laatineet lopullisen sopimuksen.⁸⁶ Neuvottelu- tai esisopimusvaiheessa sovitut suoritukset tai suoritusvelvoitteet voivat kuitenkin kuulua veron perusteeseen jäljempänä kuvatulla tavalla.

⁸³ Käytännössä erityisseuraannoiksi katsottavia luovutuksia on muitakin. Luovutussaannoiksi katsotaan muun muassa apporttina annettu omaisuus (esimerkiksi kun kiinteistö luovutetaan yhtiöön osaketta vastaan). Ks tarkemmin. *Saarnilehto yms.* 2004, Luku 5. Luovutukseen liittyy vahvasti oikeustoimen käsite (=yksityinen tahdonilmaisu, jolla oikeuksia perustetaan, muutetaan, kumotaan tai siirretään). Ks. tarkemmin. *Kaisto – Lohi* 2013, s.69

⁸⁴ Myyjään viitataan usein myös nimikkeellä luovuttaja. Luovuttajalla voidaan viitata myös vaihdon osapuoleen.

⁸⁵ Ostajaan viitataan usein myös nimikkeellä luovutuksensaaja. Luovutuksensaajalla voidaan myös viitata lahjansaajaan tai vaihdon osapuoleen.

⁸⁶ Ks. *VH 2019a*, luku 7.6

4.3.2 Vaihto

Vaihto tarkoittaa oikeustoimea, jossa luovutetaan omistusoikeus kiinteään tai irtaimeen omaisuuteen ja vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa. Vastike voi kuitenkin osin koostua myös rahavastikkeesta. Vaihto katsotaan varainsiirtoverotuksessa verolliseksi luovutukseksi ja kummankin osapuolen tulee suorittaa varainsiirtovero luovutuksesta muun kuin saamansa rahavastikkeen osalta. Varainsiirtovero maksetaan siis VSVL 5 §:n tarkoittamien kiinteistöjen ja VSVL 17 §:n tarkoittamien arvopaperien vaihdoista. Arvopaperit luetaan irtaimeksi omaisuudeksi. Irtaimen omaisuuden osalta vaihtoon sovelletaan kauppalakia (KL, 355/1987) soveltuvin osin. Osapuolet voivat sopia sovellettavasta laista myös toisin. Kiinteän omaisuuden⁸⁷ osalta vaihtoon sovelletaan maakaarta (MK, 540/1995). Varainsiirtoverotettava vaihtona ei pidetä kuitenkaan EVL 52 f §:n mukaista osakevaihtoa⁸⁸, koska tilanteessa on käytännössä kyse osakkeiden merkinnästä.

4.3.3 Lahja, perintö ja ositus

Lahjana saaduista arvopapereista ei kuitenkaan ole pääsääntöisesti suoritettava varainsiirtoveroa, vaan lahjana saaduista arvopapereista maksetaan lahjaveroa, siltä osin kuin lahjana saatujen arvopapereiden arvo ylittää lahjaverotusarvon⁸⁹. Myöskään yleisraannoista kuten perintönä saaduista arvopapereista ei ole maksettava varainsiirtoveroa vaan saaduista arvopapereista maksetaan perintöveroa siltä osin kuin niiden käypä arvo ylittää perintöverotusarvon⁹⁰. Varainsiirtoveroa ei tule myöskään maksettavaksi lain eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958) mukaisesta yhteisomistussuhteen purkamisesta.

⁸⁷ Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan kiinteistöjen luovutuksia ja kiinteistöjen luovutuksiin sovelletaan MK 2:1 §:n mukaista määrämuotoa. Maakaarta sovelletaan soveltuvin osin myös MK 4:4 §:n mukaan vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden luovutuksiin silloin, kun alueella on tai alueelle saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluva rakennus, laitos tai muu rakennelma.

⁸⁸ EVL 52 f §:n mukainen osakevaihto tarkoittaa tilannetta, jossa yhtiö hankkii toisen yhtiön osakkeita siten, että yhtiölle syntyy yli 50 % kokonaisuuden määrää toiseen yhtiöön ja samalla yhtiö antaa vastikkeena kohdeyhtiön osakkeenomistajille hallussaan olevia omia osakkeitaan tai yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita. Varainsiirtovero tulee kuitenkin tilittää, jos vastikkeena käytetään muita, kuin edellä mainittuja osakkeita.

⁸⁹ Alle 5000 € arvoiset lahjat ovat verovapaita verovuoden 2017 alusta alkaen. Ks. Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä.

⁹⁰ Alle 20000 € arvoiset perintöosat ovat perintöverovapaita. Perintöverolaskuri – kuinka paljon perintöveroa pitää maksaa?

Vaikka lahja ja perintö eivät lähtökohtaisesti ole varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluvia saantoja, voi näidenkin luovutusten osalta olla käsillä tilanne, jossa tulevat arvioitavaksi myös varainsiirtoverotukselliset kysymykset. Jos lahjan nimittäin katsotaan sisältävän myös suorituksen tai suoritusvelvoitteen, katsotaan luovutus lahjanluoteiseksi luovutukseksi⁹¹. Suorituksen tai suoritusvelvoitteen osuudesta on luovutuksensaajan suoritettava varainsiirtovero. Perinnönjaossakin voidaan joutua maksamaan varainsiirtoveroa, jos kuolinpesän osakas käyttää vastikkeena muuta kuin jaettavaa omaisuutta eli jäämistön ulkopuolisia varoja⁹² ja saa kuolinpesästä enemmän omaisuutta, kuin mikä hänen laskennallinen perintöosansa olisi⁹³. Avioliiton jälkeisessä osituksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin perinnönjaossa. Osituksen sisäisin varoin tapahtuvat varallisuuden siirrot eivät muodosta varainsiirtoverovelvollisuutta, mutta mikäli osituksessa käytetään osituksen ulkopuolisia varoja, varainsiirtoverovelvollisuus syntyy.⁹⁴

4.3.4 Sulautuminen ja jakautuminen

Osakeyhtiöiden sulautumisten ja jakautumisten ei pääsääntöisesti katsota muodostavan varainsiirtoveron alaisia luovutuksia. Tämä on kuvattu VSVL 15 §:n 4 momentissa, jonka mukaan sulautumisen tai jakautumisen perusteella osakkeenomistajan vastaanottamien vastaanottavan yhtiön osakkeista ei osakkeenomistajan tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa. Toisaalta samaisen VSVL 15 §:n 4 momentin mukaan sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön on suoritettava varainsiirtoveroa siltä osin kuin vastiketta sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeista suoritetaan vastiketta muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

4.3.5 Yhteisömuodon muutokset

Yhteisömuodon muutokset on myös säädetty pääsääntöisesti varainsiirtoverosta vapaiksi. Yhteisömuodon muutoksella tarkoitetaan menettelyä, jossa arvopapereita siirretään toimintaa jatkavalle yhteisölle ja samassa yhteydessä yhteisömuoto muuttuu.⁹⁵ Yhteisömuodon muutos on kuitenkin toteutettava kulloistakin yhteisömuodon muutosta

⁹¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 47

⁹² Ulkopuolisilla varoilla tarkoitetaan muita kuin jäämistöön kuuluvia varoja; esimerkiksi kuolinpesän osakkaan omat varat, kuolinpesän osakkaan ottama velka tai sopimus siitä, että suoritus maksetaan esimerkiksi jäämistöön kuuluvien osakkeiden vastaisesta myyntitulosta ks. KHO 1976 T 3961.

⁹³ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 48

⁹⁴ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 52–53

⁹⁵ *VH 2019c*, luku 2.1

koskevan lainsäädännön⁹⁶ mukaisesti, jotta arvopapereiden siirto toimintaa jatkavaan yhteisöön olisi verovapaa. Poikkeuksena edellä mainitusta on kuitenkin yksityisen elinkeinonharjoittajan (toiminimen) muuttaminen henkilöyhtiöksi⁹⁷, koska menettelyä ei katsota yhteisömuodon muutokseksi. Yksityinen elinkeinonharjoittaja (toiminimi) ei ole juridisesti itsenäinen oikeushenkilö, eikä siten toiminimen muutoksessa henkilöyhtiöksi ole kyse yhteisömuodon muutoksesta, vaan menettely katsotaan verolliseksi pääomansijoitukseksi. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tule maksettavaksi VSV 4§:n 5 momentin tai VSV 15§:n 3 momentin mukaan, jos yksityinen elinkeinonharjoittaja (liikkeen-, ammatin-, maa- tai metsätalouden harjoittaja siirtää aikaisemmin harjoitettuun toimintaan liittyvät varat ja velat (mukaan lukien arvopaperit) toimintaa jatkavaan osakeyhtiöön. Tästä menettelystä on säädetty TVL:n 24§:ssä, jossa on myös määritelty edellytykset varainsiirtoverosta vapaalle toimintamuodon muutokselle. Edellytyksenä varainsiirtoverovapaudelle ovat TVL 24 §:n mukaan tiivistetysti seuraavat: 1) yksityinen elinkeinonharjoittaja tai kuolinpesä (joka on liikkeen-, ammatin-, maa- tai metsätalouden harjoittaja) merkitsee kaikki perustettavan yhtiön osakkeet; 2) liikkeen-, ammatin-, maa- tai metsätaloudenharjoittajan toiminta jatkuu pääpiirteittäin samanlaisena, eikä toiminnan laatu tai laajuus eivät saa muuttua olennaisesti; 3) varat ja velat siirtyvät perustettavalle yhtiölle; 4) verovapauden piirissä on vain sellainen omaisuus, joka siirtyy perustettavalle jatkuvuusperiaatteen mukaisesti samoista arvoista.⁹⁸

Yhteisömuodon muutokset tulevat toisinaan pohdittavaksi kiinteistöliiketoimintajärjestelyissä tai esimerkiksi tilanteissa, joissa yrityksellä on kiinteistövarallisuutta ja elinkeinotoimintaa ja nämä osaset halutaan eriyttää erillisiin yhtiöihin. Syynä voi olla esimerkiksi tarkoitus myydä yrityksen liiketoiminta jossain vaiheessa, pääomasijoitustoiminta tai yrityksen omistusjärjestelyt eläköitymis- tai sukupolvenvaihdosta silmällä pitäen. Pääsääntöisesti yrityksen kiinteistövarallisuuden eriyttäminen uuteen yhtiöön muodostaa varainsiirtoveron alaisen luovutuksen, koska edellä kuvatut kriteerit eivät täyty.

⁹⁶ Yhteisömuodon muutokset on säädetty OYL 19 luvussa, Osuuskuntalain 22 luvussa (421/2013), Vakuutusyhtiölain 22 luvussa (521/2008) ja lain avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain 8 luvussa (389/1988)

⁹⁷ Henkilöyhtiöitä ovat avoimet ja kommandiittiyhtiöt

⁹⁸ *VH 2019c*, luku 2.2

4.3.6 Apporttiluovutukset

VSVL 4 §:n 4 momentin mukaan 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, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon. Apporttiluovutukset katsotaan luovutuksensaajalle varainsiirtoveronalaisiksi luovutuksiksi. Apporttiluovutuksella tarkoitetaan VSV 4§:n 4 momentin mukaista luovutusta, jossa tuleva osuuden tai osakkeenomistaja luovuttaa varainsiirtoveronalaista omaisuutta⁹⁹ yhtiöön tai yhteisöön¹⁰⁰ ja saa samalla vastikkeena osuuden tai osakkeita yhtiöstä tai yhteisöstä.

VSVL 4 §:n 4 momentin mukaan verollisia ovat myös muut pääoman sijoitukset. Apporttiluovutukset ovat hyvin tavallisia kiinteistöyhtiöiden perustamisvaiheessa tehtäviä luovutuksia, koska on hyvin tavallista, että omistaja luovuttaa esimerkiksi omistamansa kiinteistön perustettavalle yhtiölle ja saa vastikkeena perustettavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Kiinteistön omistamisen yhtiöittämisellä voidaan tavoitella esimerkiksi omistuksen yksinkertaisempaa hallinnointia ja omistusta yhteisomistustilanteissa, osaluovutuksen yksinkertaistamista tai verotuksellista etua. Kiinteistön vastaanottava perustettava yhtiö joutuu kuitenkin maksamaan apporttisaannostaan veron.

4.3.7 Yhteisön purkautuminen, yksityisotto ja varojen jako

Koska apporttiluovutukset ja muut pääomansijoitukset ovat veronalaisia luovutuksia, ovat vastaavasti VSV 4 §:n 4 momentin mukaan myös veronalaisia apporti- ja pääomansijoitukselle käänteiset saannot, jotka perustuvat yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon. Vastaavasti jos kiinteistöosakeyhtiö päädytään myöhemmin purkamaan selvitystilan kautta, joutuu luovutuksensaaja maksamaan saannosta varainsiirtoveroa. Luovutuksen syntyminen voi toisinaan aiheuttaa myös tulkintatilanteita. Helsingin hallinto-oikeus on ottanut kantaa tapaukseen Helsingin HAO 12.09.2018 t. 18/0784/6, jossa oli kyse keskinäisen vakuutusyhtiön purkautumisesta. Hallinto-oikeus katsoi ratkaisussa, että vakuutusyhtiön takuupääomien takaisinmaksusuoritus, kun vakuutusyhtiö on asetettu selvitystilaan yhtiökokouksen päätöksellä, on vakuutusyhtiölaissa säädetty velvoite, joka muiden velvoitteiden ohella liittyy selvitysmenettelyssä olevan yhtiön varojenjakoon ja velkojenmaksuun, ja josta yhtiöllä ei ole

⁹⁹ Varainsiirtoverovelvollisuuden synnyttävät VSVL:n tarkoittamat kiinteistöt ja arvopaperit

¹⁰⁰ Yhtiönä pidetään avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä, osakeyhtiötä tai muuta yhteisöä.

mahdollisuutta poiketa. Lopputuloksena hallinto-oikeus katsoi, että näissä oloissa suoritusta ei ole pidettävä takuuosuuksien hankkimisena tai lunastamisena vaan kyse on purkautuvan yhtiön lakisääteisestä varojenjaosta takuuosuuden omistajalle. Kun omistusoi-
keuden luovutusta ei tapahdu, takuupääoman takaisinmaksu yhtiön purkautumisen yhteydessä ei näin ollen ole sellainen varainsiirtoverolaissa tarkoitettu luovutus, josta yhtiö olisi velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa.

4.3.8 Osakkeiden merkintä

Osakkeiden merkintä ei juridisesti ole luovutus, eikä sitä näin ollen katsota varainsiirtoveronalaiseksi.¹⁰¹ Euroopan unionin jäsenvaltiot eivät myöskään saa periä välillisiä veroja osakkeiden, osuuksien tai muiden samankaltaisten arvopapereiden liikkeeseen laskemisesta, taikka näitä arvopapereita vastaavien todistusten antamisesta, listaamisesta arvopaperipörssiin, vaihdantaan saattamisesta tai näillä tapahtuvasta kaupankäynnistä¹⁰² riippumatta siitä, kuka laskee nämä arvopaperit liikkeelle Pääoman hankinnasta suoritettavista välillisistä veroista annetun neuvoston direktiivin (2008/7/EY) 5 artiklan 2 kohdan a alakohdan mukaan¹⁰³. Osakkeiden merkinnällä tarkoitetaan sitä, että osakkeenomistaja merkitsee osakeyhtiön perustamisvaiheessa perustamissopimuksessa määritellyn määrän perustettavan yhtiön osakkeita¹⁰⁴. Osakkeiden merkintä voi tulla kyseeseen myös silloin, kun yhtiö laskee liikkeelle uusia osakkeita tai on kyse optioiden käyttämisestä.

4.3.9 Optioiden merkintä

Optio-oikeuksien merkintääkään ei ole katsottu varainsiirtoverolain alaiseksi luovutukseksi, koska optioiden merkintä katsotaan olevan OYL 10 luvun tarkoittamalla tavalla välivaihe osakkeiden merkinnässä. Optio-oikeuksiin kuuluu pääsääntöisesti osakkeenomistajan oikeus valita käyttääkö hän optioiden tuomia merkintäoikeuksia vai ei. Optiolla tarkoitetaan erityistä oikeutta merkitä maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön jo hallussa olevia omia osakkeita. Koska optio-oikeuksien käyttäminen toteutuu merkitsemällä yhtiön osakkeita, merkintää ei katsota luovutukseksi, ei myöskään

¹⁰¹ HE 121/1996 vp, s.22

¹⁰² Huom. Pääoman hankinnasta suoritettavista välillisistä veroista annetun neuvoston direktiivin (2008/7/EY) 6 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaan jäsenvaltiot voivat kuitenkin kantaa kiinteän tai vaihtuvamääräisen veron arvopapereiden siirroista.

¹⁰³ Ks. myös Unionin tuomioistuimen ratkaisu asiassa C-415/02, komissio v. Belgia

¹⁰⁴ Ks. OYL 2:1§

optioiden merkintä muodosta varainsiirtoverolain tarkoittamaa luovutusta. Lisäksi KHO on ennakkopäätöksessään KHO 2017:39 linjannut, että luovutukseksi ei ole katsottava optio-oikeuden käyttämistä siten, että optio-oikeuden haltija merkitsee yhtiön uusia osakkeita tai jos merkinnän kohteena ovat osakkeet, jotka ovat tulleet yhtiön haltuun sen itselleen suuntaamassa osakeannissa.

4.3.10 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verovapaus

Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden¹⁰⁵ luovutukset ovat kuitenkin pääsääntöisesti varainsiirtoverosta vapaita, riippumatta siitä, kumpaa verokantaa yhtiöön sovellettaisiin. Yhtiö voi siten olla varainsiirtoverotuksellisessa arvioinnissa kiinteistö-yhtiö tai liikeosakeyhtiö, mutta kun yhtiön osakkeet ovat VSVL:n tarkoittamalla tavalla julkisen kaupankäynnin kohteena, luovutuksesta ei ole maksettava varainsiirtoveroa, jos luovutus tapahtuu monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (esim. pörssissä). Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden verotuen arvon on arvioitu noin 2 miljardia euroa, joten veroetua pörssikaupoissa voidaan pitää merkittävänä.¹⁰⁶ Varainsiirtoverovapaudesta säädetään VSVL 15 §:ssä, jonka mukaan: ”Veroa ei ole suoritettava luovutettaessa kiinteää rahavastiketta vastaan arvopapereita, jotka on otettu kaupankäynnin kohteeksi yleisölle avoimessa säännöllisesti toimivassa kaupankäynnissä: 1) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (748/2012) tarkoitettulla säännellyllä markkinalla; 2) muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla sellaisessa Euroopan talousalueen ulkopuolisessa valtiossa, joka on hyväksynyt veroasioissa annettavaa keskinäistä virka-apua koskevan yleissopimuksen; tai 3) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että yhtiön liikkeeseen laskemat arvopaperit on otettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella ja että arvopaperit on liitetty arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa (749/2012) tarkoitettuun arvo-osuusjärjestelmään tai sitä vastaavaan ulkomaiseen rekisterijärjestelmään. Verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että

¹⁰⁵ Julkisen kaupankäynnin kohteena olevilla osakkeilla tarkoitetaan esimerkiksi arvopaperipörssissä listattuja osakkeita.

¹⁰⁶ Talousarvioesitys 2019, kohta 05 Varainsiirtovero

luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos luovutuksessa on luovutuksensaajan välittäjänä tai toisena osapuolena muu kuin tämän lain 22 §:n 3 momentissa tarkoitettu arvopaperikauppias, verottomuuden edellytyksenä on, että verovelvollinen luovutuksensaaja antaa luovutuksesta 30 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 15 §:n 4 momentissa tarkoitetun vuosi-ilmoituksen. ” Edellä mainitut julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (nk. pörssiosakkeet) luovutuksetkaan eivät ole varainsiirtoverosta vapaita VSVL 15§:n 7 momentin mukaan, mikäli kauppa perustuu 1) pörssin suljettuna oloaikana tehtyyn tarjoukseen¹⁰⁷, jollei kyse ole listautumisen yhteydessä toteutettavaan osakeantiin välittömästi liittyvästä, yhdistettyyn osto- ja merkintätarjoukseen perustuvasta yhtiön vanhojen osakkeiden myynnistä, jossa luovutuksen kohde yksilöidään vasta kaupankäynnin alkamisen jälkeen ja kauppahinta vastaa uusista osakkeista suoritettavaa hintaa; 2) OYL 18 luvun 6 §:n mukaiseen vähemmistöosakkeiden lunastusvelvollisuuden täyttämiseen, tai 3) luovutukseen, jossa vastike muodostuu kokonaan tai osittain työpanoksesta tai 4) pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvaan luovutukseen. Varainsiirtoverovapauden osalta ei ole väliä, tapahtuuko arvopapereiden osto kotimaisessa arvopaperipörssissä vai ulkomaisessa¹⁰⁸. Valtaosa kiinteistöyhtiöiden osakkeiden ja osuuksien luovutuksesta tapahtuu edellä mainittujen julkisten kaupankäyntijärjestelmien (arvopaperipörssin) ulkopuolella ja siten luovutukset ovat varainsiirtoveronalaisia.

4.4 Verokanta

¹⁰⁷ Mikäli VSVL 15 a §:n 4 momentin mukaan tarjous on tehty ennen kuin kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut, ei luovutusta ole katsottava varainsiirtoverosta vapaaksi. *HE 59/2007 vp*, s. 6 -- jossa on todettu, että: ”Verovapauden edellytysten katsotaan täyttyvän paitsi silloin, kun luovutus tapahtuu huutokauppaamisessa jatkuvassa kaupankäynnissä kaupankäyntijärjestelmään tehtyjen toisistaan riippumattomien osto- ja myyntitarjousten perusteella, myös silloin, kun esimerkiksi arvopaperinvälittäjä kirjaa jatkuvan kaupankäynnin aikana tai sen päätyttyä jälkipörssissä välittämänsä, jo sovitun arvopaperikaupan pörssin kaupankäyntijärjestelmään niin sanottuna sopimuskauppana jatkuvassa kaupankäynnissä toteutuneeseen hintatasoon. Sama koskee hinnasta riippumatta suurempia osake-eriä koskevia niin sanottuja blokkikauppoja.”

¹⁰⁸ Ks. KHO 2000:64, jossa KHO totesi, että Suomeen rekisteröidyn yhtiön ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa ostaessaan suomalaisen julkisesti noteeratun yhtiön osakkeita Tukholman arvopaperipörssistä. Perusteluissaan KHO totesi, että VSVL 15 §:lässä verovapauden osalta viitataan *tietyyn kaupantekomenetelyyn* eikä maantieteelliseen kaupantekopaikkaan. KHO perusteli tulkintaa myös sillä, että muunlaisen tulkinnan voidaan katsoa olevan Euroopan yhteisön perustamissopimuksen yleisen syrjintäkiellon vastainen ja rajoittavan perustamissopimuksessa kielletyllä tavalla pääomaliikkeitä jäsenvaltioiden välillä taikka jäsenvaltioiden ja kolmansien valtioiden välillä.

4.4.1 4 % varainsiirtoverokanta

Varainsiirtoverotuksessa sovellettavat verokannat ovat 4 %, 2 % ja 1,6 %. Korkeinta 4 % verokantaa sovelletaan kiinteistöjen, kiinteistöjen määräosien, vuokraoikeuksien ja rakennusten luovutuksiin VSVL 6 §:n mukaan.

4.4.2 2 % varainsiirtoverokanta

2 prosentin verokantaa sovelletaan VSVL 20 §:n mukaan kaikkiin kiinteistöyhtiöiden osakkeiden ja osuuksien luovutuksiin. Edellä mainittuja ovat esimerkiksi asuinhuoneistot, liikehuoneistot, autopaikka-, varasto-, golf-, vene- ja lomaosakkeet sekä muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeet.¹⁰⁹ 2 prosentin verokantaa sovelletaan, kun yhtiö on luokiteltavissa kiinteistöyhtiöksi liikeyhtiön sijaan. Kiinteistöyhtiöitä ovat siten esimerkiksi ei-keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, kiinteistöholdingyhtiöt ja muut kiinteistöyhtiöt sekä ulkomaiset yhtiöt silloin, kun yhtiön toiminnan tosiasiallisesti käsittää kiinteistöyhtiöiden osakkeiden tai Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen tai osakkeiden omistamista tai hallintaa. Lainsäätäjän tahtona on lain esitöissä kuvattu se, 2 % verokannan alaisia ovat kaikki ne luovutukset, joissa on tosiasiallisesti kysymys arvopaperin välityksellä tapahtuvasta kiinteän omaisuuden siirrosta¹¹⁰. Kiinteistöyhtiöiden arvopapereiden luovutuksille asetetun korkeamman varainsiirtoverokannan kiertämistä ei ole haluttu sallia sillä perusteella, että yhtiön omistus on yhtiötetty¹¹¹.

4.4.3 1,6 % varainsiirtoverokanta

1,6 prosentin verokantaa sovelletaan VSVL 20§:n muiden arvopapereiden luovutuksiin, jotka eivät ole edellä mainittuja kiinteistöyhtiöitä tai yhteisöjä.¹¹² 1,6 % verokantaa sovelletaan siis silloin, jos kaupan kohteena on muita kuin VSVL 6 §:n tarkoittamia kiinteistöjä tai VSVL 20 §:n tarkoittamia kiinteistöyhtiöiden arvopapereita.

Ennen varainsiirtoverolain säännösten muutosta varainsiirtoverotuksessa ei tehty jaottelea osakeyhtiöiden ja muiden osakeyhtiöiden välillä vaan nämä noudattivat samaa 1,6 prosentin verokantaa. Varainsiirtoverotukseen liittyviä tulkintaongelmia onkin siten

¹⁰⁹ Varainsiirtovero, kohta Varainsiirtoveroprosentit.

¹¹⁰ *Svensk Verotus* 2018, s. 492

¹¹¹ Kiinteistöjen omistuksen yhtiöittämisellä voidaan silti saavuttaa merkittäviä veroetuja, koska kiinteistöjen luovutuksessa sovelletaan 4 prosentin verokantaa ja kiinteistöyhtiöiden luovutuksessa verokanta on 2 prosenttia.

¹¹² Varainsiirtovero, kohta Varainsiirtoveroprosentit.

huomattavasti enemmän kuin aikaisempien säännöksiä voimassaoloaikana. Ennen 1.1.2013 suoritetuissa luovutuksissa noudatetaan 1,6 % varainsiirtoverokantaa, vaikka luovutuksen kohteena olisi ollut kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, koska säännöksiä ei sovelleta taannehtivasti. Varainsiirtoverolain säännösten soveltamisala laajeni muutoksessa myös osin ulkomaisten yhtiöiden osakkeisiin ja osuuksiin, kun yhtiön toiminnan tosiasiallisesti katsotaan käsittävän kiinteistöyhtiöiden osakkeiden tai Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen tai osakkeiden omistamista tai hallintaa. Perusteluna varainsiirtoverokannan nostolle 1,6 prosentista 2 prosenttiin oli hallituksen esityksen mukaan se, että arvopapereiden kautta omistettujen kiinteistöjen verorasitus haluttiin tuoda lähemmäs suoran kiinteistöomistuksen varainsiirtoverorasitusta, joka on 4% kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.¹¹³ Muutoksella haluttiin osaltaan myös laajentaa varainsiirtoveron veropohjaa.¹¹⁴ Ulkomaille rekisteröityjen yhtiöiden jättäminen varainsiirtoveron soveltamisalan ulkopuolelle olisi mahdollistanut veron kiertämisen kiinteistöomistuksen yhtiöittämisellä ja hankkimisella ulkomaille rekisteröityjen yhtiöiden nimiin.

4.5 Veronkantotapa

4.5.1 Oma-aloitteinen vero

Varainsiirtovero on oma-aloitteinen vero. Oma-aloitteisuus tarkoittaa, että verovelvollisen tulee oma-aloitteisesti laskea ja tilittää vero sekä tehdä luovutuksesta varainsiirtoveroilmoitus¹¹⁵. Varainsiirtovero katsotaan suoritetuksi vasta, kun vero on tilitetty verohallinnolle ja varainsiirtoveroilmoitus on jätetty. Varainsiirtoveron oma-aloitteisesta luonteesta seuraa, että varainsiirtoveron laskeminen, tilittäminen ja varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen tulisi olla verovelvolliselle mahdollisimman selkeää ja yksinkertaista. Perustuslain 81 §:ssä säädetään, että valtion verosta säädetään lailla, joka sisältää säännökset verovelvollisuuden ja veron suuruuden perusteista sekä verovelvollisen oikeusturvasta. PL:n 81 §:lä ilmentää siten legaliteettiperiaatteen, jota voidaan pitää yhtenä vero-oikeuden tärkeimmistä periaatteista. Erityisesti oma-aloitteisten verojen osalta on erittäin tärkeää, että verovelvollinen pystyy mahdollisimman tarkasti saamaan selvää verolain tarkoittamista verovelvollisuuden ja veron suuruuden perusteista. Huomattava

¹¹³ HE 125/2012 vp, s. 1

¹¹⁴ Ks. HE 125/2012 vp, s. 7, 9 ja 18

¹¹⁵ Varainsiirtoveron maksamisen lisäksi on annettava varainsiirtoveroilmoitus. Vero katsotaan suoritetuksi vasta, kun veroa vastaava varainsiirtoveroilmoitus on annettu.

osa varainsiirtoverolain alaisista luovutuksista tehdään luonnollisten henkilöiden, pien-sijoittajien tai pk-yritysten välillä. Näillä tahoilla on harvemmin rahkeita syväluotavaan selvitykseen verotettavana olevan luovutuksen osalta eikä tätä veron oma-aloitteisuuden vuoksi ole pidettävä perusteltunakaan¹¹⁶. Valitettavasti varainsiirtoverolain kohdalla on jo varainsiirtoverolain esitöissä päädytty legaliteettiperiaatteen kannalta vieraaseen kantaan, jonka mukaan mahdolliset tulkintatilanteet jäävät viranomaisen myöhemmin antamien tarkempien ohjeiden ja oikeuskäytännön varaan tai osapuolilla on mahdollisuus hakea ennakkoratkaisua¹¹⁷.

4.5.2 Veron maksuaikataulu

Varainsiirtovero on VSVL 21 §:n mukaan suoritettava arvopaperin luovutuksissa kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. VSVL 21 §:n 3 momentin mukaan varainsiirtovero on kuitenkin suoritettava luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä, mikäli luovutuksen osapuolena on arvopaperikauppias, tai arvopaperikauppias toimii osapuolen välittäjänä tai komissionsaajana, tai arvopaperi on myyty pakkohuuto-kaupalla tai kiinteistönvälittäjän välityksin. Poikkeuksena edellä mainittuun on kuitenkin VSVL 21 §:n mukaan uuden asunnon kauppa¹¹⁸ ja VSVL 20 §:n 5 momentin mukainen osakekauppa, jossa osake on myyty rakentamisaikana tai sitä ennen. Tällöin varainsiirtovero saadaan suorittaa kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä tai jos omistusoikeus osakkeisiin on jo siirtynyt, silloin kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönottettavaksi. Mikäli kaupassa on sovittu lisäkauppahinnasta tai kauppahinta on sidottu myöhemmin selviävään perusteeseen, tulee ensivaiheessa maksaa vero kauppahinnasta tai arvioida todennäköinen lopullinen kauppahinta ja maksaa vero tästä osasta 2 kuukauden kuluessa. Kun lopullinen kauppahinta tai lisäkauppahinnan määrä on selvinnyt, tulee loppuosasta maksaa vero kahden kuukauden kuluessa, laskettuna siitä hetkestä, kun lopullinen määrä on selvinnyt.¹¹⁹

Verovelvollisen tulee veron maksamisen ohella tehdä varainsiirtoveroilmoitus Verohallinnolle viimeistään 2 kuukauden kuluessa kaupanteosta.¹²⁰ Alle 10 euron suuruista

¹¹⁶ HE 121/1996 vp, s. 23

¹¹⁷ Ks. HE 125/2012 vp, s.15 jossa todetaan seuraavaa: ”-- muissa kuin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä voi esiintyä tulkintaongelmia, -- kyse on kuitenkin vuositasolla yksittäistapauksista. Jos epäietoisuutta verokohtelusta syntyy, on osapuolten käytettävissä ennakkoratkaisumenettely.”

¹¹⁸ Uuden asunnon kaupasta on säädetty asuntokauppalain (843/1994) 4:1 §:ssä.

¹¹⁹ Ks. VH 2019a, luku 14.3

¹²⁰ Ks. VH 2019a, luku 7.2

varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, mutta varainsiirtoveroilmoitus on kuitenkin jätettävä. Varainsiirtoveron viivästyessä on maksettava lisäksi veronlisäystä.¹²¹

4.6 Kokonaisharkinta

Varainsiirtoverotuksellinen tilanne on viimekädessä ratkaistava kokonaisharkinnalla, edellä kuvatuilla kriteereillä. Varainsiirtoverotuksellista rajanvetoa on pyrittävä arvioimaan kokonaisharkinnalla, koska yksittäiseen arviointikriteeriin tuijottaminen ei välttämättä johda oikeanlaiseen lopputulokseen.¹²² Luovutuksen varainsiirtoverotuksellinen arviointi voikin olla hyvin haastavaa, koska yksittäiset arviointikriteerit voivat osoittaa hyvin erilaiseen lopputulokseen varainsiirtoverotuksellisesti. Tilannetta on kuitenkin pyrittävä arvioimaan kokonaisuutena. Osaltaan arvioinnissa on otettava huomioon myös verotuksen yleinen arviointi ja pyrkimys estää veronkierto. Varainsiirtoverotus korostaa kuitenkin mielestäni erityisesti lainsäätäjän vastuuta erityisesti kohteen määrittelyn ja verokannan osalta, koska varainsiirtoveron tulisi oma-aloitteisena verona olla mahdollisimman yksiselitteinen ja verovelvollisen tulisi kyetä mahdollisimman pitkälle arvioimaan tapauksen varainsiirtoverollinen tilanne ja laskemaan sekä suorittamaan vero oma-aloitteisesti.

5 YLEISSÄÄNNÖS VARAINSIIRTOVERON LASKENTAPERUSTEESTA

5.1 Kauppahinta

Varainsiirtovero lasketaan VSVL 20§:n 1 momentin mukaan ensisijaisesti kauppahinnasta. Kauppahinta tarkoittaa tavallisimmin rahana maksettavaa kauppahintaa. Rahana maksettava kauppahintaa voidaan suorittaa myös muussa valuutassa kuin euromääräisenä. Mikäli kauppahinta maksetaan muussa valuutassa kuin euroissa, VSVL 27 §:n mukaan kauppahinta on muutettava euroiksi suorittamispäivän Euroopan keskuspankin julkaiseman kurssin mukaan.¹²³

¹²¹ Ks. *VH 2019a*, luku 8.2

¹²² *Svensk Verotus 2018*, s. 496

¹²³ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 67

5.1.1 Lisäkauppahinta tai ehdollinen kauppahinta

Kauppahinta on useimmiten luovutushetkellä selvillä ja kauppahinnaksi katsotaan osapuolten luovutuskirjassa sopima kauppahinta¹²⁴. Jos kauppahinta ei ole tiedossa luovutushetkellä tai kauppahinta riippuvainen tulevaisuuden tapahtumasta, varainsiirtovero on suoritettava määräaikana todennäköisimmästä lopullisesta kauppahinnasta. Varainsiirtovero suoritetaan tällöin arvioidusta todennäköisimmästä lopullisesta kauppahinnasta. Maksun yhteydessä verohallinto voi pyytää selvitystä lopullisen kauppahinnan määräytymisen perusteista. Jos lopullinen kauppahinta osoittautuu ensivaiheessa arvioitua kauppahintaa suuremmaksi, tulee lopullisesta kauppahinnasta maksaa myös varainsiirtovero, kun lisäkauppahinnan määrä on selvinnyt.¹²⁵ Joskus ehdollisen kauppahinnan tapauksessa osapuolet sopivat enimmäiskauppahinnasta. Mikäli on sovittu enimmäiskauppahinnasta, tulisi varainsiirtovero lähtökohtaisesti suorittaa enimmäiskauppahinnan perusteella. Luovutuksensaajan voidaan katsoa enimmäiskauppahinnan tapauksessa sitoutuneen enimmäiskauppahinnan suorittamiseen. Mikäli enimmäiskauppahinnan tapauksessa luovutuksensaaja esittää kuitenkin selvityksen, jonka mukaan todellinen kauppahinta on todennäköisesti alhaisempi kuin enimmäiskauppahinta, voidaan vero maksaa ensivaiheessa myös todennäköisestä kauppahinnasta.¹²⁶ Mikäli kauppahintaa on maksettu liikaa, on liikaa maksettu vero mahdollista saada hakemuksella takaisin.¹²⁷ Alle 10 euron suuruista summaa ei kuitenkaan palauteta.

¹²⁴ Kauppahinnan tulee kuitenkin vastata kaupassa käypää hintaa. Jos sovittu kauppahinta on alle $\frac{3}{4}$ käyvää hinnasta, luovutus katsotaan lahjanluonteiseksi luovutukseksi ja siihen sovelletaan osin lahjaveroa. Ks. *VH 2020a*, luku 6.4.2 ja KHO:2016:160, jossa todettiin, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutus, joihin kohdistui osuus asunto-osakeyhtiön lainoista, oli toteutettu kokonaan lahjana ja että osakkeisiin kohdistuneesta yhtiölainasuudesta ei ollut suoritettava varainsiirtoveroa.

¹²⁵ Ks. *VH 2019*, luku 14.3

¹²⁶ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 68

¹²⁷ Ks. Ohjeet varainsiirtoveron palautuksen hakemiseen: Maksetun varainsiirtoveron palautus

5.1.2 Musta kauppahinta

Varainsiirtoveron perusteeseen lasketaan rahakauppahinnan lisäksi myös esimerkiksi musta kauppahinta¹²⁸. Lähtökohtaisesti mustan kauppahinnan maksaminen ja veron suorittamatta jättäminen katsotaan täyttävän myös veropetoksen tunnusmerkistön.¹²⁹

5.1.3 Kauppahinnan osatekijät

5.1.3.1 Irtain omaisuus luovutuksen yhteydessä

Toimitilakiinteistöjen kaupassa tulee usein esille kysymys kauppahinnan jakautumisesta kiinteän omaisuuden¹³⁰ ja irtaimen omaisuuden kesken. Kiinteä omaisuus koostuu esimerkiksi kiinteistön maapohjasta ja rakennuksista ja samalla voidaan luovuttaa kiinteistöön asennettuja tuotantokoneita ja -laitteita. Arvopaperimuodossa käytävä kauppa poikkeakin kauppatavaltaan¹³¹ merkittävästi kiinteän omaisuuden luovutuksista, kiinteän omaisuuden luovutuksissa noudatettavaa jakoa on katsottu voitavan soveltaa soveltuvin osin myös kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa. Kiinteistökaupassa noudatettavan pääsäännön mukaan kiinteään omaisuuteen kuuluvat ainesosat ja tarpeistoesineet kuuluvat kiinteistön kaupassa varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, vaikka niistä olisi maksettu eri kauppahinta tai esimerkiksi rakennus olisi myyty maapohjasta erillään.¹³² Toimitilakiinteistön kaupassa joudutaan usein erittelemään kauppakirjaan maapohjan arvo, rakennuksen arvo, koneiden ja laitteiden arvo, varastojen arvo sekä muiden omaisuuserien arvo, mutta kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kaupassa erottelua ei

¹²⁸ Mustalla kauppahinnalla tarkoitetaan suoritettua kauppahintaa tai useimmin kauppahinnan osaa, jota ei ole merkitty kauppakirjaan. Mustan kauppahinnan osalta osapuolet eivät voi saada oikeussuojaa (puuttumattomuusperiaate) eli toisin sanoen myyjä ei voi saada oikeuskeinon perittyä maksamatonta mustaa kauppahintaa tai ostaja ei mahdollisessa kaupan purkamisessa voi saada takaisin maksettua mustaa kauppahintaa. Menettelyllä voi olla seuraamuksia ja menettely voidaan katsoa myös veronkierroksi tai veropetokseksi. Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s.115-116

¹²⁹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 67

¹³⁰ Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan suppeassa merkityksessä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön kuuluvat myös oikeuskäytännön määrittelemät kiinteistön ainesosat ja kiinteistön tarpeisto. Kiinteistön ainesosia ovat kiinteistön epäitsenäiset osat, jotka kuuluvat fyysisesti kiinteistöön. Ainesosia ovat esimerkiksi maapohjasubstanssi ja pysyvät rakennukset ja rakennelmat. Kiinteistön tarpeistoa ovat sellaiset itsenäiset omaisuusesineet, jotka palvelevat kiinteistön käyttöä. Tarpeistoa ovat esimerkiksi avaimet tai rakennuspiirustukset. Ainesosa ja tarpeistosuhdetta kiinteistöön määritettäessä arvioidaan usein kolmella kriteerillä, joita ovat faktinen liitossuhde (eli ainesosan tai tarpeiston tulee olla fyysisessä yhteydessä kiinteistöön), käyttötarkoituksyhteys ja henkilöyhteys (eli ainesosan ja tarpeiston on kuuluttava samalle omistajalle). Ks. tarkemmin: *Niemi* 2016 s.39–44 Ainesosa- ja tarpeistoesineet kuuluvat kiinteistöön ja kiinteistön kaupassa ainesosat ja tarpeisto katsotaan kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

¹³¹ Arvopaperikauppa on irtaimen omaisuuden kauppa, johon sovelletaan kauppalain (355/1987) säännöksiä, ellei osapuolten välillä ole toisin sovittu.

¹³² *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 70

useinkaan ole tarpeen tehdä maapohjan ja rakennuksen osalta, koska ne sisältyvät kiinteistöyhtiön osakkeiden kauppahintaan. Erittely onkin tehtävä kiinteistöyhtiön osakkeiden ja muun luovutuksen yhteydessä myytävän irtaimen välillä, jonka ei ole katsottava sisältyvän kiinteistöyhtiön osakkeiden kauppahintaan. Omaisuuserien erittelyllä ei myöskään ole osakekaupassa samanlaista merkitystä, koska osakkeista ei voi tehdä poistoja samaan tapaan kuin esimerkiksi rakennusten osalta¹³³. Myyjälle on kuitenkin tuloverotuksen kannalta tärkeä tietää omaisuuserien arvot ja ostajalle erittelyllä on merkitystä hankintamenojen osalta. Erittelyssä omaisuuserien arvoksi tulee merkitä omaisuuserien käypä arvo luovutushetkellä¹³⁴. Käypänä arvona pidetään irtaimen omaisuuden osalta usein kirjapitoarvoa, ellei omaisuudella ole näytetty olevan suurempaa arvoa irrotettuna.¹³⁵ Itsenäistä raha-arvoa omaavista omaisuusesineistä on laadittava myyjän ja ostajan allekirjoittama irtaimistoluettelo, josta ilmenee esinekohtaiset arvot kaupantekohetkellä ja hankinta-ajat. Itsenäistä raha-arvoa omaavista esineistä maksetusta luovutushinnasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Itsenäistä arvoa omaaviksi omaisuusesineiksi on katsottu esimerkiksi koneet ja laitteet¹³⁶. Asuin- ja vapaa-ajankiinteistön kaupassa itsenäistä raha-arvoa omaaviksi esineiksi on katsottu esimerkiksi vene tai moottorikelkka¹³⁷. Toimitilakiinteistön kaupassa kotieläimistä tai varastoista maksettua kauppahinnan osuutta ei ole katsottu laskettavan koneiden ja laitteiden osalta varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluviksi, koska niillä on katsottu olevan itsenäistä raha-arvoa.¹³⁸

Itsenäistä raha-arvoa omaamattomiksi esineiksi asuin- ja vapaa-ajankiinteistön kaupassa on katsottu esimerkiksi astiat, huonekalut, pienkoneet, harrastusvälineet, työkalut ja

¹³³ Ks. EVL 3:32 §, jossa on kuvattu hankintamenoista tehtävissä olevat poistot eri rakennustyyppien osalta

¹³⁴ Verohallinto voi pyytää verovelvolliselta selvitystä siitä, millä perusteella erikseen luovutetut irtaimet esineet eivät kuulu varainsiirtoveron perusteeseen. *VH 2019a*, luku 5.4

¹³⁵ *VH 2019a*, luku 1.8

¹³⁶ *HE 121/1996 vp*, s. 18 ja *KHO 1994 T 5756*, jossa oli kysymys siitä, katsottiinko sahaustoimintaan tarkoitettujen koneiden ja laitteiden kiinteistöön kuuluviksi ainesosiksi tai tarpeistoksi vai irtaimiksi omaisuuksiksi. KHO totesi, että sahaustoimintaan tarkoitettujen koneiden ja laitteiden olivat irtainta omaisuutta, eivätkä ne kuuluneet varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Ks. myös *KHO 1999:31*, jossa oli kysymys sähköntuotannon koneista ja laitteista sekä *KHO 1999:32*, jossa todettiin, että puhelinlaitoksen omistama tele-, matkaviestin-, kaapelitelevisio- ja dataverkon käsittävä siirtoverkosto ei ollut kiinteistön käyttöä pysyvästi palveleva rakennelma, eikä siirtoverkosto kuulunut siten varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

¹³⁷ *VH 2019a*, luku 5.3

¹³⁸ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 72

kirjat.¹³⁹ Varainsiirtoverotuksessa edellä mainituille irtaimille esineille määritetty kauppahinnan osuus on laskettu mukaan varainsiirtoveron perusteeseen.

5.1.3.2 Goodwill-arvo

Goodwill-arvo eli liikearvo tarkoittaa kaupan yhteydessä usein ostettavaan yritykseen liittyvää arvoa, joka perustuu useimmiten yrityksen nimeen, asiakkaisiin, sijaintiin, tai tavaramerkkiin perustuvaa arvoa, joka ylittää yrityksen varallisuuden arvon (tasearvon). Kiinteistöjen osalta goodwill -arvolla tarkoitetaan yleensä suppeammin liikepaikan arvoa. Liikearvo kirjataan ostavan yrityksen taseeseen, kun siitä maksetaan korvaus kaupan yhteydessä.¹⁴⁰ Goodwill-arvo lasketaan kuuluvaksi varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, koska katsotaan, että goodwill -arvo on yksi kauppahintaa määräävistä osatekijöistä.¹⁴¹ Goodwill-arvon voidaan katsoa sisältyvän kiinteistöyhtiönosakkeiden kauppahintaan.

5.1.3.3 Liittymät

Kiinteistön kaupan yhteydessä sovitaan tavanomaisesti kiinteistölle tulevien liittymien (vesi-, viemäri-, sähkö-, lämpö- ja tietoliikenneliittymät) siirtymisestä kaupan yhteydessä. Liittymille voidaan määrittää luovutuskirjassa myös oma kauppahinnan osuus käyvän arvon mukaan. Liittymiin sovelletaan samoja sääntöjä kuin edellä mainittuun irtaimeen omaisuuteen. Jos liittymällä on itsenäistä raha-arvoa, voidaan liittymä katsoa irtaimeksi omaisuudeksi. Liittymällä on katsottu olevan itsenäistä raha-arvoa vain silloin, kun liittymä on palautuskelpoinen¹⁴². Mikäli liittymä on palautuskelpoinen, ei liittymästä maksettua arvoa ole laskettava varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Mikäli liittymä ei ole palautuskelpoinen, kuuluu liittymä ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön ja siitä tulee maksaa varainsiirtovero.¹⁴³ Kiinteistöosakeyhtiöiden muodossa omistettujen kiinteistöjen tapauksessa liittymäsopimukset ovat tavallisesti yhtiön omistuksessa ja luovutuksen kohteena olevan yhtiön koko osakekannan luovutuksessa liittymäsopimuksia ei ole tarpeen siirtää, koska ne siirtyvät yhtiön kaupassa yhtiön mukana. Mikäli liittymäsopimus on muun tahon nimissä, voivat liittymäsopimukseen tulevat seikat tulla arvioitavaksi myös osakekannan luovutuksessa.

¹³⁹ *VH 2019a*, luku 5.3

¹⁴⁰ *Ihantola – Leppänen 2018*, s. 106

¹⁴¹ *VH 2019a*, luku 1.8

¹⁴² Palautuskelpoisuus selviää usein liittymäsopimuksesta.

¹⁴³ *Räbinä – Myllymäki 2016* s. 73

5.1.3.4 Arvonlisävero

Kiinteistöjen luovutukset (myynti) ja vuokraus ovat arvonlisäverolain (AVL, 1501/1993) 27 §:n 1 momentin mukaan pääsääntöisesti arvonlisäverosta vapaita. Arvonlisäverolaki mahdollistaa kuitenkin eräiden edellytysten täytyessä mahdollisuuden erikseen vapaaehtoisesti hakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi, jolloin kiinteistöön kohdistuvista investoinneista voidaan vähentää arvonlisävero. Vähennysoikeudella vältetään arvonlisäveron kertaantuminen.¹⁴⁴ Vähennetyt arvonlisäverot joudutaan huomioimaan myöhemmissä kiinteistöluovutuksissa.

Kiinteistöihin rinnastetaan kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamista koskevassa arvonlisäverotuksessa myös esimerkiksi huoneiston, maa-alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan myynti tai vuokraus.¹⁴⁵ Kiinteistöyhtiö voi hakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi omistamiensa kiinteistöjen osalta hakeutumiselle asetettujen edellytysten täytyessä.¹⁴⁶ Näin ollen arvonlisäveron käsittely koskee myös kiinteistöosakeyhtiöitä.

Toimitilakiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavien kiinteistöyhtiöiden luovutuksissa joudutaan useimmiten tekemään myös kiinteistöinvestointiin liittyvän arvonlisäveron kertatarkistus. Kiinteistöinvestointiin liittyvän arvonlisäveron kertatarkistuksella tarkoitetaan tilannetta, jossa luovutettava kiinteistöyhtiö tai luovuttaja on tehnyt kiinteistöön tai kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana AVL 119§:n

¹⁴⁴ *Nyrhinen – Hyttinen – Lamppu 2019, s.676*

¹⁴⁵ Kiinteistön käsite on arvonlisäverotuksessa laajempi kuin esineoikeudessa, jossa kiinteistöllä tarkoitetaan yleisesti maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä ja näihin ainesosana tai tarpeistona kuuluvat esineet. Kiinteistönä pidetään AVL 28.1 §:n mukaan maa-aluetta, rakennusta ja pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa. Kiinteistönä pidetään myös rakennusta, vaikka maapohjan ja rakennuksen omistus eroaisivat. Kiinteistönä pidetään myös rakennuksen toimintaa palvelevia laitteita, kuten ilmastointijärjestelmiä. Ks. tarkemmin: *VH 2020c*

¹⁴⁶ Kiinteistönkäyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi hakeutumisen edellytyksenä on esimerkiksi se, että kiinteistön vuokralainen käyttää kiinteistöä arvonlisäverollisessa liiketoiminnassaan jatkuvasti AVL 30 §:n mukaisesti tai vuokralainen on valtio, yliopisto, ammattikorkeakoulu, yksityinen ammatillisen koulutuksen järjestäjä. Myös kunta kelpaa vuokralaisena, mutta kunnan toiminta tulee olla palautukseen oikeuttavaa.

tarkoittaman uudisrakentamis- tai perusparannustyön¹⁴⁷ ja vähentänyt¹⁴⁸ uudisrakentamisesta tai perusparantamisesta aiheutuneista hankinnoista arvonlisäveron AVL 102 §:n mukaisesti sillä perusteella, että yhtiön omistama kiinteistö tai sen osa tai huoneisto on ollut arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä joko siten, että kiinteistö tai huoneisto on ollut omistajan oman arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä tai vuokrattuna arvonlisäverollista liiketoimintaa harjoittavalle toimijalle, useimmiten yritykselle¹⁴⁹. Uudisrakentamis- ja perusparannusinvestointien tarkistuskausi on pääsääntöisesti 10 vuotta laskettuna sen vuoden alusta, jona uudisrakentaminen tai perusparannus on valmistunut tai kiinteistö on vastaanotettu. Koska tarkistuskauteen ei kuitenkaan lueta kuuluvaksi rakentamispalvelun valmistumista edeltävää kalenterivuoden osaa, tarkistuskausi on käytännössä 9–10 vuotta riippuen siitä, milloin rakentamishanke on valmistunut.¹⁵⁰ Edellä kuvattu kiinteistöinvestointiin liittyvä arvonlisäverontarkistuskausi ei katkea kiinteistöyhtiön osakekannan tai osan osakkeista luovutukseen, vaan se tulee huomioida luovutushetkellä. Mikäli kiinteistöyhtiön omistamaan kiinteistöön kohdistuu kiinteistöinvestoinneista johtuvia arvonlisäverovähennyksiä, on luovuttaja velvollinen antamaan AVL 209 k §:ssä kuvatun selvityksen arvonlisäveron määrästä ja muista seikoista ja luovutuksensaaja on vastaavasti velvollinen esittämään luovuttajalle AVL 209 m §:ssä tarkoitetun selvityksen hankinnan tarkoituksesta. Erityisen tärkeää kattavan selvityksen tekeminen on, mikäli kiinteistöyhtiön omistama kiinteistö tai osa siitä otetaan arvonlisäverottomaan käyttöön, koska tästä seuraa arvonlisäveron palautusvelvollisuus Verohallinnolle. Palautettavan arvonlisäveron määrä määrittyy sen mukaan, kuinka paljon tarkistuskaudesta on jäljellä, koska arvonlisävero jaksotetaan tasaisesti tarkistuskaudelle. Yhtiön omistaman kiinteistön arvonlisäverollinen käyttö muuttua monella tavalla;

¹⁴⁷ Huom. uudisrakentamis- tai perusparannustyön määritelmää ei löydy arvonlisäverolaista, mutta oikeuskirjallisuudessa on otettu se kanta, että uudisrakentamisella tarkoitetaan uuden rakennuksen tai pysyvän rakennelman rakennustyötä. Perusparannuksella tarkoitetaan sellaista työtä, joka tulee aktivoida kiinteistöyhtiön kirjanpidossa taseeseen ja kulut vähennetään poistoina sen sijaan, että ne vähennettäisiin vuosikuluina. Perusparannusta on katsottu esimerkiksi olevan kiinteistön merkittävät tasokorotukset aiemmasta tasosta, rakennuksen laajennustyöt ja käyttötarkoituksen muutostyöt. Ks. verottajan esimerkkejä vuosikorjauksesta ja perusparannuksesta: *Vero 2020*, kohta Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut.

¹⁴⁸ Kiinteistöinvestointia koskeva vähennys voidaan tehdä heti kokonaisuudessaan, jos suoritettu investointi on suoritettu vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Jos kiinteistöinvestointi tulee osittain vähennykelpoiseen käyttöön, voidaan investoinnista suorittaa osittainen vähennys vähennykseen oikeuttavan käytön suhteessa. Jos kiinteistöinvestointi tulee ensivaiheessa vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön, ei vähennystä voi tehdä lainkaan investointivaiheessa.

¹⁴⁹ Vuokrausta koskee erillinen hakeutumismenettely (hakeutuminen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi), ks. *VH 2020c*

¹⁵⁰ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s.537–541

kiinteistö voidaan ottaa kokonaan tai osittain arvonlisäverottomaan käyttöön tai jos kiinteistö on ollut vain osittain arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä, voi arvonlisäverollinen käytön osuus myös kasvaa, jos kiinteistö otetaan kokonaan arvonlisäverolliseen käyttöön¹⁵¹. Kaikki nämä seikat tulee huomioida sekä luovuttajan että luovutuksensaajan antamassa selvityksessä. Luovuttajan antamasta selvityksestä selviää tarkistuskauden jäljellä olevaan osuuteen kohdistuva arvonlisäveron määrä. Mikäli luovutuksensaajan harjoittama toiminta ei ole arvonlisäverollista, voi myyjä joutua tilittämään verohallinnolle jäljellä olevan arvonlisäveron määrän. Mikäli myyjä veloittaa tämän jäljellä olevaan tarkistuskautteen kohdistuvan arvonlisäveron luovutuksensaajalta, katsotaan luovutuksensaajan suorittama suoritus varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.¹⁵² Yleisempää arvonlisäveron tarkistusmenettelyn aiheuttavissa tilanteissa kuitenkin on, että luovutuksensaaja vastaa arvonlisäveroon liittyvästä tarkistuksesta ja tilittää suoraan toimintansa mukaisen jäljellä olevan tarkistuskautteen kohdistuvan ja toimintansa laajuutensa mukaisen arvonlisäveron suoraan verohallinnolle. Menettelystä ja vastuista sekä siitä, kumpi osapuoli tilittää arvonlisäveron palautuksen on syytä sopia tarkasti luovutuskirjassa. Mikäli luovutuskirjassa on sovittu, että myyjä veloittaa arvonlisäveron palautuksen ja tilittää arvonlisäveron palautuksen verohallinnolle, kuuluu palautettavan arvonlisäveron osuus varainsiirtoveron laskentaperusteeseen ja luovutuksensaajan on tilitettävä suorituksesta varainsiirtovero.¹⁵³

Arvonlisäveron käsittely vaikuttaa myös varainsiirtoverotukseen, koska mikäli kohteesta on haettu jo luovuttajan toimesta arvonlisäveron palautusta kiinteistöinvestoinneista ja luovutuksensaaja jatkaa arvonlisäverollista liiketoimintaa esimerkiksi kiinteistöyhtiön omistamassa rakennuksessa, ei luovuttajan antaman AVL 209 k §:n mukaisen selvityksen osoittamasta arvonlisäveron määrästä ole suoritettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero lasketaan tässä tapauksessa kiinteistöyhtiön osakkeiden velattomasta hinnasta, eikä selvityksen mukaista arvonlisäveron osaa huomioida varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluvana osana. Mikäli luovutuksen kohde hankittaisiin

¹⁵¹ Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta voidaan hakeutua kiinteistön osalta osittain tai kokonaan. Mikäli hakeutuminen on vain osittaista, lasketaan tähän osuuteen kohdistuva arvonlisäveron osuus ja hakeutujalla on mahdollisuus vähentää kiinteistöinvestoinnista suoritettua arvonlisäverosta vain se osuus, joka kiinteistöstä on arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä. Ks. *VH 2020c*, luku 2.2

¹⁵² *Räbinä – Myllymäki* 2016, s.69–70

¹⁵³ KHO 2001 T 1900

arvonlisäverottomaan käyttöön, tulisi arvonlisäveropalautus tilittää Verohallinnolle ja tällöin myös arvonlisäveron osuus kuuluu varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

5.1.4 Muu vastike

Mikäli luovutuksessa käytetään muuta vastiketta kuin rahakauppahintaa, lasketaan tällainen muu vastike myös varainsiirtoveron laskentaperusteeseen varainsiirtoverolain 20§:n mukaan. VSVL 20 §:lä muodostaa yleissäännöksen varainsiirtoveron laskennasta. Yleissäännös tarkoittaa, että lainkohdassa ei ole mainittu tyhjentävästi vastikkeita, vaan tilannetta tulee arvioida kokonaisharkinnalla. Hyvin moninaiset vastikkeet voivat siten tulla lainkohdan mukaan sovellettaviksi.

Arvopaperin luovutuksessa muuna vastikkeena voidaan käyttää myös esimerkiksi kiinteistöjä tai arvopapereita, mutta tällöin varainsiirtovero on suoritettava VSVL 4.4 §:n mukaan myös annetusta vastikkeesta. Tavallisimmin tällaisessa tilanteessa on käytännössä kyse vaihdosta.¹⁵⁴ VSVL 20.2 §:n mukaan muuna vastikkeena annetut kiinteistöt tai arvopaperit tulee arvostaa niiden käypään arvoon luovutushetkellä. Käyvällä arvolla tarkoitetaan todennäköistä luovutushintaa, joka kaupan kohteesta olisi saatava vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Käyvän arvon määrittämiseen on käytettävissä useita eri tapoja¹⁵⁵. Edellä mainittuun muuhun vastikkeeseen luetetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi.

6 YHTIÖLAINA

6.1 Yhtiölainasääntelystä yleisesti

Yhtiölainaosuus on VSVL 20 §:n 4 momentin mukaan katsottu luettavaksi varainsiirtoveron perusteeseen silloin, kun lainan on katsottava kohdistuvan osakkeisiin ja lisäksi yhtiölainaosuudelle on asetettu vaatimus, että lainaosuuden tulee olla sellainen, että

¹⁵⁴ Ks. VSVL 4.2§ Jos vastikkeena käytetään tässä laissa tarkoitettua omaisuutta, vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta.

¹⁵⁵ Käypä arvo voidaan määrittää esimerkiksi asiantuntija-arviolla, vertailukauppojen avulla tai hyödyntämällä verohallinnon antamia ohjeita varojen arvostamisesta. Verohallinto on antanut ohjeita varojen arvostamisesta esimerkiksi perintö- ja lahjaverotuksessa, ks. *VH 2019d*

osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle yhtiöjärjestysmääräyksen, yhtiö- tai hallituksen kokouspäätöksen perusteella, sopimuksen tai sitoumuksen perusteella tai osakas on maksanut yhtiölainaosuuden luovutushetkellä. Lisäksi VSVL 20 §:n 4 momentin mukaan: ”Vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus rakentamisaikaisista lainoista, vaikka päätöstä osakkaiden oikeudesta tai velvollisuudesta maksaa yhtiölainaosuus ei ole tehty.” Yhtiölainaosuus huomioidaan kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa siitä riippumatta, onko osapuolten välillä sovittu VSVL 20 §:n 1 momentin mukaisesta luovutuksen ehtona olevasta suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta, jonka voidaan katsoa tulleen luovuttajan hyväksi.

Yhtiölainaosuuden käsitettä ei ole määritelty tyhjentävästi varainsiirtoverolaissa tai hallituksen esityksessä. Yhtiölainaosuuden käsite tai se, mitkä kohdeyhtiön lainat on katsottava yhtiölainaosuudeksi, ei aina ole välttämättä yksiselitteistä. Yhtiölainaosuudeksi voidaan kuitenkin katsoa edellä kuvatun VSVL 20 §:n 4 momentin perusteella vain sellaiset lainat, jotka voidaan kohdistaa osakkeille ja vastaavasti luovutuksensaajalla tai osakkaalla tulee olla oikeus tai velvollisuus maksaa lainaosuus yhtiölle. Näin ollen kaikkia yhtiön lainoja tai vieraan pääoman eriä ei huomioida varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluvina yhtiölainoina.¹⁵⁶ Yhtiölainaosuuden määrittely on suhteellisen yksinkertaista asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta, koska nämä noudattavat useimmiten asunto-osakeyhtiölakia. Varainsiirtoverolain muuttamisessa, jossa yhtiölainaosuuden lukemisesta varainsiirtoveron laskentaperusteeseen säädettiin, painopistealueena olivatkin juuri asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.¹⁵⁷

Useimmiten asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden luovutettaviin osakkeisiin kohdistuvat lainaosuudet saadaan selville isännöitsijäntodistuksesta, jos yhtiö noudattaa asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momentissa on säännökset isännöitsijäntodistuksen antamisesta ja isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetuista. Varainsiirtoveron perusteena oleva yhtiölainaosuus voidaan laskea luovutushetken mukaisen kuukauden alun tai lopun tilanteen mukaan.¹⁵⁸ Mikäli

¹⁵⁶ *Vesikansa – Pälvä* Edilex 2018, s. 5

¹⁵⁷ HE 125/2012 s. 15

¹⁵⁸ HE 125/2012 s. 13

isännöitsijäntodistuksessa on lainaosuuden osalta virhe ja luovutuksensaaja on tästä virheestä johtuen suorittanut varainsiirtoveron virheellisesti, on isännöitsijäntodistuksen antanut yhtiö vastuussa virheellisestä varainsiirtoveron suorittamisesta.¹⁵⁹ Yhtiölainaosuuden selvittäminen ja varainsiirtoveron maksaminen luovutuksesta on siten suhteellisen yksinkertaista erityisesti asunto-osakeyhtiön osakkeiden tai keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden osalta, silloin kun keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiölainaosuudella tarkoitetaan asunto- ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä silmällä pitäen pääsääntöisesti luovutettaviin osakkeisiin kohdistuvaa osuutta yhtiön lainoista, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle kerralla tai erissä pääomavastikkeena.¹⁶⁰ Varainsiirtoveron laskentaperusteeksi katsotaan tällöin osakkeiden velaton hinta¹⁶¹. Oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus perustuu yleensä yhtiöjärjestykseen, yhtiö- tai hallituksen kokouksen päätökseen. Muita yhtiön velkoja tai vieraan pääoman eriä ei siten pääsääntöisesti lueta vastikkeen osaksi, joita osakas ei ole oikeutettu maksamaan lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei voida kohdistaa tiettyyn huoneisto-osakkeeseen.¹⁶² Lisäksi tilannetta tulee arvioida aina luovutushetken mukaan. Luovutushetkellä tarkoitetaan pääsääntöisesti kauppakirjan tai muun luovutuskirjan allekirjoitushetkeä.¹⁶³ Luovutushetkellä luovutettaviin osakkeisiin kohdistuvat osuudet yhtiön lainoista kuuluvat varainsiirtoveron perusteeseen. Esimerkiksi yhtiön peruskorjausta varten ottama yhtiölaina kuuluu varainsiirtoveron perusteeseen, jos luovutushetkellä on määritelty osakkeille kohdistuvat lainaosuudet ja osakkailla on konkreettinen yhtiölainaosuuksien poismaksuoikeus. Mikäli yhtiö on päättänyt peruskorjauksesta ja nostanut yhtiölle lainan peruskorjauksen tekemistä varten, mutta lainaa ei ole vielä jyvitetty luovutushetkellä osakkeille, ei jyvittämätön yhtiölaina ei kuitenkaan kuulu varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, koska lainaosuus voidaan maksaa pois vasta, kun jyvitys on tehty. Näin ollen, jos päätös yhtiölainaosuuden kohdistumisesta

¹⁵⁹ Ks. *VH 2019a*, luku 2.5

¹⁶⁰ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 81

¹⁶¹ Velaton hinta tarkoittaa hintaa, joka muodostuu luovuttajalle maksettavasta kauppahinnasta ja luovuttajalle tai muulle taholle suoritettavasta lainaosuudesta.

¹⁶² *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 81

¹⁶³ Esisopimuksen ei kuitenkaan katsota muodostavan varainsiirtoverovelvollisuutta. Esisopimus on sopimus, jossa osapuolet sopivat tulevaisuudessa tapahtuvan luovutussopimuksen tekemisestä. Omistusoikeus ei siirry esisopimuksella. Luovutushetkeksi tulee varsinaisen kauppakirjan allekirjoitushetki, vaikka osapuolet olisivat sitoutuneet luovutukseen jo esisopimuksella.

osakkeille ja osakkaalla on mahdollisuus maksaa osakkeille kohdistuva yhtiölainaosuus pois ennen luovutuskirjan allekirjoittamista, tulee yhtiölainaosuudesta maksaa varainsiirtovero. Osakkaalla ei kuitenkaan tarvitse olla tosiasiallista oikeutta maksaa yhtiölainaosuutta luovutushetkellä, vaan yhtiölainan tosiasiallinen maksupäivä voi olla myös myöhäisempi kuin luovutuskirjan päivämäärä ja tästä huolimatta yhtiölainaosuus kuuluu varainsiirtoveron laskentaperusteeseen¹⁶⁴. Omistusoikeuden siirtymishetkellä ei myöskään ole merkitystä, koska tilannetta arvioidaan luovutushetken mukaan. Mikäli omistusoikeus siirtyy myöhemmin kuin luovutushetkellä, myöhemmin kuin luovutushetkellä jyvitetävien yhtiölainaosuuksien ei katsota kuuluvan varainsiirtoveron perusteeseen, jos niitä ei ole jyvitetty osakkeille luovutushetkellä. Tilannetta tarkastellaan luovutushetken mukaan, joten vaikka luovutuskirjassa olisi sovittu myöhemmästä omistusoikeuden siirtymisestä, kuuluu osuus yhtiön lainoista varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.¹⁶⁵

Yhtiölainasääntely on edellä kuvatusti säädetty silmällä pitäen asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Ongelmallista sääntelyn osalta on kuitenkin se, että käytännössä esimerkiksi keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön (tavallinen osakeyhtiö) ero määrittyy yhtiöjärjestyksessä.¹⁶⁶ Yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen on useimmiten hyvin yksinkertainen toimenpide ja yhtiöjärjestyksen muutos voidaan tavallisesti toteuttaa OYL 5:27 §:n mukaisella 2/3 määränemmistöllä tai AsOYL 6:27 §:n mukaisella 2/3 määränemmistöllä yhtiökokouspäätöksensä. Sovellettava laki määräytyy sen mukaan mitä lakia osakeyhtiö on yhtiöjärjestyksessään määrännyt sovellettavaksi. Mikäli yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa asunto-osakeyhtiölakia noudattavan yhtiön osakkeenomistajan osakkeiden tuottamiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin AsOYL 6:35§:ssä kuvatulla tavalla, tulee päätökseen saada määränemmistön lisäksi kyseisten osakkeiden omistajan suostumus. Koska yhtiöjärjestyksen muuttaminen on suhteellisen yksinkertainen toimenpide, varainsiirtoverolain soveltamisalan osalta on korostettu sitä, että kiinteistöyhtiön (tavallinen osakeyhtiö) osakkeiden luovutuksessa voidaan lukea varainsiirtoverolain tarkoittamaksi yhtiölainaosuudeksi myös lainaosuus, jonka suorittaminen on luovutussopimuksen ehtona.

¹⁶⁴ Yhtiölainan lainaehdoissa voi olla esimerkiksi määräys, että lainaa voidaan lyhentää tiettyinä ajankohdina.

¹⁶⁵ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 82

¹⁶⁶ *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 6

Lainaosuuden suorittaminen voi perustua edellä kuvatulla tavalla yhtiöjärjestysmääräykseen, hallituksen tai yhtiökokouksen päätökseen tai sopimukseen tai muuhun sitoumukseen tai puhtaasti siihen, että lainaisuus on suoritettu luovutuksen yhteydessä.¹⁶⁷ Sääntelyn tarkoituksena on ollut estää varainsiirtoveron kiertäminen yhtiöjärjestyksen muutoksella.¹⁶⁸ Ongelmallista erityisesti ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta on, mitkä sopimukset tai sitoumukset on katsottava sellaisiksi yhtiölainaosuuden vastattavaksi ottamisiksi, joiden mukaan yhtiölainaosuudesta on suoritettava varainsiirtovero. Osakeyhtiölakia noudattavan kiinteistöyhtiön osakkaalla ei ole oikeutta tai velvollisuutta suorittaa erityisiä maksuja yhtiölle, ellei tästä ole erikseen yhtiöjärjestyksessä määrätty. Jos osakas kuitenkin tosiasiallisesti vastaa kiinteistöyhtiön lainasta siltä osin kuin se kohdistuu osakkeenomistajan osakkeille, voidaan yhtiölainaosuus lukea varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.¹⁶⁹ Kulloinkin käsillä olevaa tapausta voitaneen arvioida myös sen osalta, onko järjestely tai sopimuskokonaisuus laadittu pelkästään varainsiirtoveron kiertämiseksi.

6.2 Maksetut pääomavastikkeet (rahoitusvastikkeet)

VSVL:n 20 §:ssä on kuitenkin poikkeus, jonka mukaan, mikäli osakas on tosiasiallisesti suorittanut luovutuksen kohteena olevaan yhtiöön pääomavastiketta¹⁷⁰ ja pääomavastikkeella on lyhennetty osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta, luetaan yhtiölaina varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Näin menetellään, vaikka luovutuksen kohteena olevan yhtiö ei ole tehnyt päätöstä osakkeille kohdistuvista lainaosuuksista tai lainaosuuksien poismaksuoikeudesta.¹⁷¹ Edellä mainitussa tilanteessa lainaosuuksien laskeminen varainsiirtoveron perusteeseen perustuu siihen, että pääomavastikkeiden maksamisen ja lainaosuuksien lyhentämisen katsotaan perustuvan muuhun sitoumukseen. Korkein hallinto-oikeus on ottanut uudessa ratkaisussaan kantaa tapaukseen KHO 2019:135, jossa oli kysymys siitä, lasketaanko tapauksessa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pankkilaina varainsiirtoveron perusteeseen, vaikka yhtiölainan kohdistumisesta myytyihin osakkeisiin tai osakkaan oikeudesta maksaa yhtiölainaosuus pois ei ollut

¹⁶⁷ *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 6–7

¹⁶⁸ *HE 125/2012 vp*, s. 15

¹⁶⁹ *Vesikansa – Pälve* Edilex 2018, s. 7

¹⁷⁰ Rahoitusvastikkeita peritään rahoituslainojen maksamiseksi, jotka on otettu esimerkiksi peruskorjausta tai rakentamista varten.

¹⁷¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 83

tehty erillistä päätöstä. Hallituksen esityksen¹⁷² mukaan varainsiirtoverotuksen laskentaperusteeseen lasketaan mukaan yhtiölainaosuutena ne yhtiön velat, jotka osakas on oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena. Yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen otettuja lainoja¹⁷³ ei sen sijaan ole tarkoitettu otettavan huomioon yhtiölainaosuutena eivätkä yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen otettuja lainoja tule siten laskea osaksi varainsiirtoveron laskentaperustetta. Tapauksessa kiinteistöosakeyhtiö oli keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mutta sen yhtiöjärjestyksessä oli määrätty, että yhtiö soveltaa asunto-osakeyhtiölain sijaan osakeyhtiölakia. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oli kuitenkin erilliset määräykset hoito- ja rahoitusvastikkeen perimisestä ja rahoitusvastikkeella oli katettu lainan lyhennykset, korot ja muut lainasta aiheutuvat menot, jotka olivat aiheutuneet yhtiön omistaman kiinteistön hankinnasta. Osakkeiden luovuttaja oli maksanut rahoitusvastiketta yhtiölle. Korkeimman hallinto-oikeuden tuli myös arvioida sitä, kohdistuiko yhtiölaina edellä kuvatulla tavalla luovutushetkellä luovutettuihin osakkeisiin. Yhtiöllä oli myös vain yksi osakkeenomistaja (luovuttaja), joka oli maksanut yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisesti yhtiövastiketta, jolla oli maksettu yhtiön rahoituskuluja. Tällä perusteella korkein hallinto-oikeus katsoi, että yhtiön laina oli kohdistunut luovutettuihin osakkeisiin ja näin ollen yhtiön velka kuului myös varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

Yhtiölainan määrittely jää varainsiirtoverolaissa hyvin ylimalkaiseksi ja yhtiölainaan liittyy enemmän ongelmia, kun tilannetta tarkastellaan muiden kuin asunto-osakeyhtiöiden tai keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden näkökulmasta. Ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön piirteisiin kuuluu se, että yhtiöjärjestysmääräykset voivat poiketa merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestysmääräyksistä. Ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä ei esimerkiksi välttämättä ole AsOYL 3:1 §:n mukaista velvollisuutta maksaa vastikkeita yhtiölle, koska vastikemääräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen on ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta vapaaehtoista. OYL 1:2 §:n 2 momentti kuitenkin mahdollistaa vastikemääräyksen ottamisen myös osakeyhtiölakia soveltavan ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen. Oikeus ja velvollisuus maksaa luovutettaville osakkeille kohdistuva osuus yhtiön lainoista perustuu

¹⁷² HE 125/2012 vp

¹⁷³ Hoitolainalla tarkoitetaan lainaa, jolla katetaan yhtiön jatkuvaan ylläpitoon liittyviä hankkeita tai kustannuksia, kuten rakennuksen ylläpitoa, juoksevia kuluja ja vuosikorjauksia. Hoitolainan maksamiseksi peritään hoitovastikkeita.

pääsääntöisesti edellä mainituille yhtiöjärjestyksen vastikemääräyksille. Mikäli ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määrystä suorittaa vastikkeita yhtiölle, ei osakasta voida pääsääntöisesti myöskään velvoittaa maksamaan vastikkeita yhtiölle.¹⁷⁴ Osakkeet ovat lähtökohtaisesti yhdenvertaisia ja yhtiön lainat tulee jyvittää osakkeille tasan, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätty toisin. Jos ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määrystä vastikkeista tai lainaosuuden jyvittämisestä, ei yhtiölainaa voida kohdistaa tietyille osakkeille. Osakkaalla ei tällöin lähtökohtaisesti ole oikeutta tai velvollisuutta maksaa osuutta yhtiön lainoista.

Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoheessa¹⁷⁵ on otettu kuitenkin tarkemmin kantaa asiaan. Lähtökohtaisesti varainsiirtoverolain yhtenäistämisoheeseen mukaan yhtiölainasääntelyä sovelletaan kaikkiin edellä kuvattuihin arvopapereihin, jotka noudattavat edellä kuvattua 2 % varainsiirtoverokantaa. Yhtiölainasääntely koskee siten myös ei-keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä¹⁷⁶. Tällainen yhtiölainaosuutta käsittelevä tilanne voi olla käsillä silloin, kun ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvasta keskinäisestä lainaosuudesta ja lainaosuuden poismaksuoikeudesta on päätetty hallituksen kokouksen tai yhtiökokouksen päätöksellä tai muulla sitoumuksella.¹⁷⁷ Tavallisimmin tällainen muu sitoumus on ei julkinen asiakirja¹⁷⁸, jossa on sovittu oikeudesta maksaa osakkeisiin kohdistuva keskinäinen lainaosuus pois. Varainsiirtoveron laskentaperusteeseen katsotaan kuuluvaksi osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa kaupan kohteena olevalle yhtiölle. Osakkaan oikeus tai velvollisuus voi perustua yhtiöjärjestyksen määräykseen, hallituksen tai yhtiökokouksen päätökseen tai muuhun sitoumukseen. Lisäksi tällainen yhtiölainaosuuden suoritus voi olla myös muu suoritus, jonka luovutuksensaaja on luovutuksen yhteydessä suorittanut tai josta hän on ottanut vastattavakseen.

¹⁷⁴ Oletuksena on, että yhtiö soveltaa osakeyhtiölakia eikä yhtiöjärjestyksessä ole asetettu velvollisuutta suorittaa erityisiä maksuja yhtiölle. Osakeyhtiöt ovat pääomayhtiöitä ja osakkeenomistaja ei ole vastuussa yhtiön velvoitteista. Osakkeenomistajan vastuu on siten rajoitettu ja osakkeenomistajan vastuu rajautuu vain yhtiöön sijoitettuun pääomaan.

¹⁷⁵ Ks. *VH 2019a*, luku 2.3

¹⁷⁶ Ks. VSVL:n 20.3§:n mukaiset arvopaperit

¹⁷⁷ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 82

¹⁷⁸ Sitoumuksia voi olla annettu esimerkiksi osakassopimuksella. Osakassopimus on yhtiön osakkeenomistajien keskenään solmima ei julkinen asiakirja, jolla sovitaan esimerkiksi yhtiön voitonjaosta, rahoituksesta ja muista keskeisistä seikoista, jotka toteuttavat yhtiön toiminnan päämääriä.

Uudiskohteiden¹⁷⁹ osalta on säädetty, että rakentamisaikaiseen kauppaan tai sitä ennen tapahtuvaan kauppaan sovelletaan VSV:n 20.5§:n mukaista säännöstä. Luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtovero yhtiölainaosuuden asemasta luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus luovutuksen kohteena olevan yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöönnettäväksi tai omistusoikeuden siirtymishetkellä, jos omistusoikeus on siirtynyt ennen rakennuksen valmistumista tai käyttöönottoa. Varainsiirtoveron perusteeseen luetaan tällöin myös yhtiölainaosuus, jonka luovutuksensaaja on siihen mennessä suorittanut luovutuksen kohteena olevalle yhtiölle tai luovuttajalle.¹⁸⁰

6.3 Yhtiöjärjestysmääräyksen merkitys

Ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta tulee keskeiseksi osakeyhtiölain 1:2 §:n 2 momentin mukainen periaate, jonka mukaan osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Osakeyhtiön oikeudet ja velvollisuudet ovat erillisiä osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Tästä seuraa se, että osakkeenomistajan vastuu rajautuu lähtökohtaisesti yhtiöön sijoitettuun pääomaan tai muuhun panokseen¹⁸¹. Periaate on erittäin tärkeä, koska se muodostaa merkittävän eron yhtiömuodon valinnalle esimerkiksi verrattuna henkilöyhtiöihin¹⁸². Yritysmuodon valinta on usein pitkällisen pohdinnan tulos ja useimmiten yhtiömuodon valinnalla on tarkoitus myös rajata osakkeenomistajan henkilökohtaista vastuuta. OYL 1:2 §:n 2 momentti antaa kuitenkin mahdollisuuden poiketa edellä mainitusta pääsäännöstä, koska yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan velvoittaa osakkeenomistajaa maksamaan erityisiä maksuja yhtiölle. Yhtiöjärjestysmääräyksen merkitys korostuu erityisesti kiinteistöosakeyhtiöiden osalta, koska tällaisilla yhtiöillä on tavanomaisesti runsaasti juoksevia kuluja¹⁸³, eikä osan yhtiöistä ole tarkoitus tuottaa voittoa osakkeenomistajille vaan toiminnassa voidaan pyrkiä esimerkiksi kustannustehokkaaseen asuin- tai muun tilapalvelun tuottamiseen. Yhtiön taloudellisen tilan ja toiminnan jatkuvuuden kannalta yhtiöjärjestyksissä useimmiten

¹⁷⁹ Asuntokauppalain (843/1994) 4 luvun mukainen uuden asunnon kauppa

¹⁸⁰ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 81

¹⁸¹ *Mähönen – Säiläkivi – Villa* 2006, s. 26

¹⁸² Henkilöyhtiöitä ovat avoimet ja kommandiittiyhtiöt; henkilöyhtiöissä vastuunalainen yhtiömies vastaa koko omaisuudellaan ja varallisuudellaan yhtiön velvoitteista kuin omista velvoitteistaan

¹⁸³ Esimerkiksi: lämmityskulut, kiinteistövero, sähkö-, vakuutus- ja muita kuluja

määrätään oikeudesta periä maksuja osakkeenomistajilta, jos yhtiöllä ei ole muita tuloja kuten vuokra- tai muita tuloja.

Ei-keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat vapaasti päättää, noudattavatko ne asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia¹⁸⁴. Mahdollisuus valita sovellettava laki tarjoaa myös mahdollisuuden sille, että mikäli yhtiö noudattaa osakeyhtiölakia eikä sen yhtiöjärjestyksessä ole määräystä suorittaa erityisiä maksuja yhtiölle, ei myöskään osakkeenomistajaa voida velvoittaa suorittamaan maksuja yhtiölle. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole vastaavaa mahdollisuutta poiketa velvollisuudesta maksaa erityisiä maksuja yhtiölle, ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätävä yhtiövastikkeen maksuperusteet yhtiölle.

Ennakkotapauksessa KHO 2019:136 jouduttiin arvioimaan yhtiöjärjestysmääräyksen merkitystä varainsiirtoverotuksellisessa arvioinnissa. Tapauksessa oli kyse tilanteesta, että A Oy oli ostanut C Oy:n osakekannan B Oy:ltä. B Oy oli kiinteistöosakeyhtiö. Samalla A Oy oli antanut luovutuskirjassa sitoumuksen, että maksaa C Oy:n pankkilainan kaupanteon yhteydessä pois. Järjestely oli toteutettu siten, että A Oy oli maksanut C Oy:n pankkilainan pankille A Oy:n C Oy:hyn sijoittamallaan oman pääoman ehtoilla varoilla kaupan loppuunsaattamisen yhteydessä. Kiinteistöosakeyhtiö B Oy:n yhtiöjärjestyksessä ei ollut määräystä, jonka mukaan osakkeenomistajat olisivat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta yhtiölle. Yhtiöllä ei ollut myöskään osakassopimusta, osakkeenomistajan päätöstä tai muuta vastaavaa sopimusta tai sitoumusta, jolla kiinteistöosakeyhtiö B Oy:n osakkeenomistajat olisivat olleet velvollisia maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta vastaavia maksuja. A Oy:n oman pääoman ehtoista sijoitusta, jolla C Oy:n pankkilaina maksettiin pois, ei pidetty VSVL 20 § 4 momentin mukaisena vastikkeena, joka olisi laskettava varainsiirtoveron perusteeseen.

7 SUORITUS JA SUORITUSVELVOITE

7.1 Suoritus ja suoritusvelvoite varainsiirtoverolain näkökulmasta

Varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluvat kauppahinnan ohella muu suoritus tai suoritusvelvoite, joka on luovutussopimuksen ehtona ja jonka luovutuksensaaja on

¹⁸⁴ Huom. 1.1.2019 tai tämän jälkeen perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei kuitenkaan voi poiketa AsOYL 2:1 a §:n määräyksistä (kuuluminen osakehuoneistorekisteriin)

sitoutunut suorittamaan luovuttajalle tai muulle taholle.¹⁸⁵ VSVL 20 §:ssä säädetään, että jos kauppahinnan lisäksi on sovittu muusta suorituksesta, joka on luovutussovituksen ehtona, tai suoritusvelvoitteesta, josta luovutuksensaaja on sitoutunut vastaamaan luovuttajalle tai muulle taholle, katsotaan tällainen suoritus tai suoritusvelvoite edellä mainituksi vastikkeeksi, jos suoritus tulee luovuttajan hyväksi. Suorituksen osalta edellytyksenä laskentaperusteeseen lukemisessa on, että luovutuksensaaja on tosiasiallisesti sitoutunut siihen, että suoritus luovuttajalle tapahtuu.¹⁸⁶ Kuitenkin mahdolliset sopimusneuvottelu- tai esisopimusvaiheessa tehdyt sitoumukset tai suoritukset kuuluvat varainsiirtoveron perusteeseen, vaikka lopullisessa luovutuskirjassa näistä ei olisikaan enää mainintaa. Tosiasiallisen sitoutumisen suorituksen tai suoritusvelvoitteen täyttämiseen luovutuksensaajan osalta on kuitenkin neuvottelu- tai esisopimusvaiheessa katsottava syntyneen.¹⁸⁷

7.2 Mikä on varainsiirtoverolain tarkoittama suoritus tai suoritusvelvoite?

Mikä sitten on varainsiirtoverolain tarkoittama suoritus tai suoritusvelvoite? Varainsiirtoverolaki lähtee liikkeelle hyvin laajasta tulkinnasta suorituksen tai suoritusvelvoitteen osalta.

7.3 Suoritusvelvoitteen jaottelu

Suoritusvelvoitteita voidaan katsoa olevan kahta erilaista tyyppiä, jotka ovat aktiivinen suoritusvelvoite ja passiivinen suoritusvelvoite.¹⁸⁸ Aktiivista ja passiivista suoritusvelvoitetta käsitellään eri tavalla varainsiirtoveron näkökulmasta. Aktiivisten suoritusvelvoitteiden katsotaan kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Passiivisten suoritusvelvoitteiden ei katsota synnyttävän varainsiirtovero velvollisuutta.

7.3.1 Aktiivinen suoritusvelvoite

Aktiiviset suoritusvelvoitteet on katsottu kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Aktiivisella suoritusvelvoitteella tarkoitetaan sitä, että luovutuksensaaja sitoutuu tekemään jonkin aktiivisen suoritusvelvoitteen, joka suoritetaan pääsääntöisesti

¹⁸⁵ *VH 2019b*, luku 5.2

¹⁸⁶ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 79

¹⁸⁷ Ks. *VH 2020a*, luku 3.6, jossa kuvattu luovutus vaiheittaisena tapahtumana nk. signing-closing-mekanismina, jossa signing kuvaa esivaihetta, jonka ehtojen täytyy täytyä, ennen kuin voidaan siirtyä closing-vaiheeseen, joka luo osapuolille velvollisuuden toteuttaa luovutus.

¹⁸⁸ *Räbinä – Myllymäki 2016*, s. 69

luovuttajalle.¹⁸⁹ Aktiivinen suoritusvelvoite voidaan kuitenkin suorittaa myös muulle taholle ja se voi silti sisältyä varainsiirtoveron laskentaperusteeseen¹⁹⁰.

7.3.2 Passiivinen suoritusvelvoite

Passiiviset suoritusvelvoitteet sitä vastoin eivät kuulu varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Passiivisella suoritusvelvoitteella tarkoitetaan luovutuksen kohteen rajaamista.¹⁹¹ Tavallisimmin on kyse esimerkiksi siitä, että luovuttaja pidättää luovutuksen kohteeseen tuotto-, käyttö- tai hallintaoikeuden¹⁹². Luovutuksensaaja joutuu sietämään rajoitusta omaan omistusoikeuteensa. Passiivinen suoritusvelvoite ei edellytä luovutuksensaajalta aktiivisia toimia eikä konkreettisia suorituksia, eikä passiivisten suoritusvelvoitteiden ole siten katsottu kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

7.4 Suorituksen ja suoritusvelvoitteen ajallinen ulottuvuus ja suorittamishetki

Suoritus tai suoritusvelvoite täytetään luovuttajalle tai muulle taholle tavallisimmin luovutushetkellä. Suoritus tai suoritusvelvoite voidaan myös täyttää ennen luovutushetkeä tai luovutushetken jälkeen, eikä tällä seikalla ole merkitystä lukemisella varainsiirtoverotuksen perusteeseen, vaan suoritus tai suoritusvelvoite kuuluu tällöin varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.¹⁹³

7.5 Erilaisia suorituksia

7.5.1 Kohdeyhtiön velan maksu

Suoritukseksi on katsottu edellä mainittujen vastikkeiden lisäksi luovutuksen kohteena olevan yhtiön velan maksaminen, jos luovutuksensaaja on ottanut luovutuskirjassa vastattavakseen velan rahoittamalla luovutuksen kohteena olevan yhtiön velan maksun.¹⁹⁴ Kohdeyhtiön velan maksu rinnastuu yhtiölainaan ja sen vuoksi kohdeyhtiön velan

¹⁸⁹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 46–47

¹⁹⁰ Aktiivinen suoritusvelvoite voidaan suorittaa myös muulle taholle, jos suoritusvelvoitteen katsotaan tulevan luovuttajan hyväksi. Ks. myös KHO 1983 T 5952, jossa oli kysymys tilanteesta, jossa lakkaava säätiö luovutti lahjoituksena koko varallisuutensa toiselle säätiölle ja vastaanottava säätiö otti samalla vastattavakseen luovuttajan veloista ja eräälle henkilölle suoritettavasta eläkkeestä. Kyseessä oli lahjanluonteinen luovutus ja vastattavaksi otetun velan ja eläkkeen arvon katsottiin olevan varainsiirtoverolain tarkoittama suoritusvelvoite, josta tuli maksaa varainsiirtovero.

¹⁹¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 47

¹⁹² Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kaupassa hallintaoikeuden pidätys määräajaksi tai tuotto- ja kuluvas- tuusta sopiminen ovat tavallisia sopimusehtoja.

¹⁹³ Ks. *VH 2020a*, luku 5.2

¹⁹⁴ *HE 125/2012 vp*

maksu luetaan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Kohdeyhtiön velan suorittaminen katsotaan välillisesti tulevan luovuttajan hyväksi.

7.5.2 Saatavan myynti tai saatavan siirto

Suoritukseksi katsotaan myös se, että luovutuksensaaja suorittaa erillisen korvauksen myyjän saatavan siirrosta.¹⁹⁵ Tällaisessa tilanteessa voi olla kyse saatavan siirrosta tai saatavan myynnistä, jotka molemmat kuuluvat varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Saatavan siirron tai saatavan myynnin siviilioikeudellisella muodolla ei ole merkitystä. Suorituksen tai suoritusvelvoitteen voi täyttää luovutuksensaaja tai esimerkiksi konsernin rahoitusyhtiö voi rahoittaa luovutuksen kohteena olevan yhtiön velan maksun luovuttajalle. Tilannetta tulee arvioida varainsiirtoverotuksen kannalta kokonaisuutena siten, että luovuttajan tulisi käytännössä saada suoritus sijoittamalleen vieraalle pääomalle¹⁹⁶, joka on sijoitettu luovutuksen kohteena olevaan yhtiöön.¹⁹⁷ Tilannetta arvioidaan luovuttajan kannalta taloudellisena kokonaisuutena ja luovuttajalle syntyvä taloudellinen lopputulos on varainsiirtoveron määrittämisessä keskeinen.¹⁹⁸

7.5.3 Myyjän velasta vastattavaksi ottaminen

Muuna vastikkeena pidetään myyjän velan suorittamista tai myyjän velasta vastattavaksi ottamista. Myyjän velan ei tarvitse kohdistua kaupan kohteeseen, vaan se kuuluu varainsiirtoveron laskentaperusteeseen tästä huolimatta, jos luovutuksensaaja on suorittanut velan tai ottanut vastattavakseen velan suorittamisesta.¹⁹⁹

7.5.4 Rakennusrahasto-osuuden suoritus

Toisinaan kiinteistöyhtiön osakkeiden kaupassa voidaan sopia järjestelystä, jossa ostaja sitoutuu vastaamaan kiinteistöosakeyhtiön rakennusrahastosuorituksen suorittamisesta. Rakennusrahasto-osuuksia suoritetaan tavallisimmin silloin, kun on kyse uudiskohteen kaupasta ja myyjänä on perustajaurakoitsija tai rakennuttaja. Rakennusrahastosuorituksen suoritus on katsottu kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, kun luovutuksensaaja on ottanut luovutussopimuksessa rakennusrahastosuorituksen suorittamisesta

¹⁹⁵ HE 125/2012 vp

¹⁹⁶ Vieraalla pääomalla tarkoitetaan taseeseen vastattavaksi kirjattavaa erää, joka jakautuu lyhytaikaiseen (maksettava vuoden kuluessa) ja pitkäaikaiseen (maksettava yli vuoden kuluessa). Vieras pääoma on käytännössä velkaa.

¹⁹⁷ HE 125/2012 vp, s.11

¹⁹⁸ Ks. VH 2019a, luku 2.3.1

¹⁹⁹ VH 2020a, luku 5.1

vastattavakseen, vaikka suoritus tuleeikin välittömästi kiinteistöyhtiön hyväksi ja vain välillisesti luovuttajan hyväksi. Myös muunlaiset vastaavat järjestelyt, jossa sovitaan hankkeen rakentamisaikaisesta rahoittamisesta, katsotaan kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, jos luovuttajana toimivalla perustajaurakoitsijalla tai rakennuttajalla ja rahoittajataholla on hankkeen toteutumiseen liittyvä taloudellinen etuyhteys. Tällöin luovutuskirjassa sovittu ehto, jonka mukaan luovutuksensaaja on velvollinen suorittamaan suorituksen tai suoritusvelvoitteen rahoittajataholle, katsotaan rahoittajataholle tehty suoritus varainsiirtoverolain laskentaperusteeseen kuuluvaksi.²⁰⁰

Kun kyse on hankkeen rakentamisaikaisesta rahoittamisesta, perustajaurakoitsijalla tai rakennuttajalla, rahoittajataholla ja kohdeyhtiöllä on hankkeen toteuttamiseen liittyvä taloudellinen etuyhteys. Kun luovutuksen kohteena ovat ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja perustajaurakoitsijan tai rakennuttajan ja toisaalta ostajan välisessä sopimuksessa on sovittu suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta suoraan rakennuttajaa lainoittaneelle taholle, suoritus tulee välillisesti luovuttajan hyväksi. Varainsiirtoveron laskentaperusteeseen ei kuitenkaan kuulu suoritus, jos luovutuksen kohteena olevaa yhtiötä on rahoittanut ulkopuolinen rahoituslaitos, jolla ei ole taloudellista kytkentää luovuttajaan, kohdeyhtiön rahoituslaitokselle olevan lainan maksun ei katsota tulevan myyjän hyväksi pelkästään sen perusteella, että myyjä on taannut luovutuksen kohteena olevan yhtiön lainan. Jos kohdeyhtiön katsotaan olevan vakavarainen ja yhtiö olisi kykenevä suoriutumaan lainasta ilman takausvastuun realisoitumista, ei lainan suorituksen ei ole katsottava tulevan myyjän hyväksi. Kohdeyhtiön vakavaraisuutta arvioidaan sen mukaan, mikä on ollut ja on kohdeyhtiön tulo-rahoituksen ja vapaiden omien pääomien riittävyys lainan lyhennysten ja kulujen kattamiseksi. Suoritus ulkopuoliselle rahalaitokselle voidaan katsoa tulevan myyjän hyväksi poikkeuksellisesti niissä tilanteissa, joissa myynti on ollut ainoa vaihtoehto sille, ettei myyjän takausvastuu kohdeyhtiön velasta olisi realisoitunut myyjälle.²⁰¹

Käytännössä edellä kuvatun kaltaisten tilanteiden selvittäminen voi olla erittäin vaikeaa. Kohdeyhtiölle takauksella on usein erityisesti merkittävässä toimitilakaupoissa iso merkitys ja kohdeyhtiön tulo-rahoitus voi olla herkkä markkinariskeille ja sitä kautta epävarmaa. Yhtiön vapaiden omien pääomien riittävyys voi myös olla hyvin vaihtelevaa,

²⁰⁰ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 80

²⁰¹ *VH 2019a*, luku 2.3.2

koska yhtiön taloudellinen tilanne voi vaihdella suuresti toiminnan aikana. Myöskään sen tilanteen selvittäminen, jolloin myynti ja suoritus rahalaitokselle on tehty sitä silmällä pitäen, että myyjän takausvastuu ei realisoidu yhtiön heikon taloudellisen tilanteen vuoksi voi olla yllättävän haastavaa. Luovuttajalla voi olla muitakin liiketaloudellisia intressejä luopua yhtiöstä, kuin puhtaasti välttää takausvastuun realisoituminen. Lisäksi hetkellinen notkahdus yhtiön tulorahoituksessa ei pitäisi vielä muodostaa perustetta sille, että suoritus tai suoritusvelvoite tulisi laskea varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

7.5.5 Keskeneräinen rakennuskohde

Keskeneräisen tai rakentamattoman rakennuskohteen osalta on varainsiirtoverolain mukainen laskentaperuste kuvattu lain esitöissä suhteellisen selkeästi, koska asiasta on annettu esimerkki. Jos keskeneräinen rakennuskohde luovutetaan perustajaurakoitsijan toimesta ja perustajaurakoitsija on tehnyt kiinteistöosakeyhtiön välillä urakkasopimuksen²⁰² tai hankintasopimuksen, ei rakennusurakkasopimukseen perustuvaa kiinteistöyhtiön suoritusvelvoitetta pidetä vastikkeena, perustajaurakoitsijan luovuttaessa kaupalla yhtiön osakekannan siten, että urakkasopimus ja siinä asetetut kohdeyhtiön velvoitteet siirtyvät luovutuksessa sellaisenaan.²⁰³ Urakka- tai hankintasopimuksen mukaisen suoritusvelvoitteen ei ole katsottava olevan vastike luovutuksen kohteena olevista arvopapereista, vaan urakka- tai hankintasopimukseen liittyvä vastasuoritus. Osakekanta luovutettaessa on kuitenkin huomioitava se, että jos urakkasopimuskohteen rakentaminen on aloitettu jo osittain, tulee suoritettujen rakennustoimenpiteiden kustannukset sisällyttää osakkeiden kauppahintaan. Jo suoritettuja rakennustoimenpiteitä ei osakekannan ja sen yhteyteen sidotun rakennusurakkasopimuksen luovutuksessa saa siirtää perusteettomasti rakennusurakkasopimuksen urakkahintaan varainsiirtoveron välttämiseksi.²⁰⁴ Edellä mainittu korostaa sitä periaatetta, että osakkeiden arvo tulee arvostaa varainsiirtoverolain näkökulmasta käypään arvoon luovutushetkellä.

²⁰² Urakkasopimuksella tarkoitetaan rakentamista koskevaa sopimusta, jossa osapuolina ovat urakoitsija ja tilaaja. Urakoitsija sitoutuu urakkasopimuksessa kuvatun rakennustyön suorittamiseen ja tilaaja suorittaa korvauksen (urakkahinnan) suoritettua rakennustyötä. Lisäksi urakkasopimuksessa tai sen liitteissä on tavallisesti tarkentavia ehtoja osapuolten vastuista ja velvollisuuksista.

²⁰³ HE 125/2012 vp, s. 11

²⁰⁴ VH 2019a, luku 2.3.2

7.5.6 Sitoumus rakennusurakkasopimuksen rahoitukseen

Tilannetta arvioidaan kuitenkin toisella tavalla, jos osakkeiden ostaja on sitoutunut vastaamaan rakennusurakkasopimuksen rahoittamisesta syntyneen velvoitteen suorittamisesta joko myyjälle tai rahoittajalle. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun kohteen urakkasopimuksen mukaisen rahoituksen rakennusaikana on hoitanut rahalaitos ja osakkeiden ostaja sitoutuu vastaamaan siitä, että rahoittamisesta syntynyt saattava maksetaan rahoittajalle kohteen valmistuttua.²⁰⁵

Myöhempien suoritusten tai suoritusvelvoitteiden lukemista varainsiirtoveron perusteeseen sen sijaan on tulkittava suppeasti. Esimerkiksi urakkahinnan maksamista koskevaa myöhempää suoritusvelvoitetta tai urakkahinnasta johtuvaa velkaosuutta ei ole kuitenkaan katsottu voitavan lukea osakekaupan yhteydessä vastikkeeseen.²⁰⁶ Vastaavien tilanteiden varainsiirtoverotuksellisten seuraamusten selvittäminen vaatiikin sopimuskonaisuuden syvällistä hahmottamista ja sopimusten mukaisten vastuiden ja suoritusvelvoitteiden hahmottamista.

7.5.7 Myöhemmin suoritettut vastikkeet ja vastikkeiden kaltaiset suoritukset

Myöhemmin kuin luovutuksen yhteydessä maksettuja yhtiövastikesuorituksia ei lueta varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluvaksi suoritusvelvoitteeksi ei katsota esimerkiksi luovutuskirjan mukaista ehtoa, jonka mukaan ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen myöhemmistä yhtiövastikkeista.²⁰⁷ Myöhempien yhtiövastikesuoritusten ei katsota myöskään tulevan luovuttajan

²⁰⁵ *VH 2019a*, luku 2.3.2

²⁰⁶ KHO 2019:122, jossa oli kysymys tilanteesta, jossa asunto-osakeyhtiö ja myyjä olivat tehneet urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön omistaman uudisrakennuksen rakentamisesta ja samalla sopineet urakkahintasaatavien rahoituksesta. Asunto-osakeyhtiön osakekanta myytiin ostajalle ja ostaja otti asunto-osakeyhtiön ohella vastattavakseen siitä, että asunto-osakeyhtiö pystyy maksamaan asunto-osakeyhtiön omistaman uudisrakennuksen rakennusurakkaerät rahoittajana toimineelle pankille, joka oli vastaavasti rahoittanut urakoitsijaa. Omistusoikeus asunto-osakeyhtiön osakekantaan siirtyi ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella, ja myyjänä ja samalla urakoitsijana toiminut taho ei vielä luovutuskirjan allekirjoitushetkellä ollut aloittanut rakentamista. KHO katsoi, että urakkahintavelan syntyminen edellytti urakoitsijana toimineelta myyjä-urakoitsijalta myöhempää vastasuoritusta ja asunto-osakeyhtiöllä ei vielä omistusoikeuden siirtymishetkellä ollut vielä urakasta johtuvaa velkaa, joka olisi voitu kohdistaa asunto-osakeyhtiön osakkeille. Urakkasuoritusvelvoite tai urakkahinnasta syntyvä velkaosuus ei ollut sellainen VSVL 20§:n 1 tai 5 momentin mukainen suoritus tai suoritusvelvoite, josta oli suoritettava varainsiirtovero. KHO perusteli näkemystään erityisesti aikaisemmalla oikeuskäytännöllä ja lain esitöillä, joissa on mainittu, että urakkasopimusta tai urakkasopimukseen rinnastettavaa hankintasopimusta ei ole katsottava varainsiirtoverolain tarkoittamaksi vastikkeeksi, vaikka urakka- tai hankintasopimukseen liittyy luonnollisesti vastasuoritus.

²⁰⁷ *HE 125/2012 vp*, s.11, jossa on painotettu vastuun osalta omistusoikeuden siirtymishetkeä vastuun rajaavana ajankohtana.

hyväksi, koska suoritukset maksetaan kiinteistöyhtiölle eikä luovuttaja ole myöskään lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan yhtiövastiketta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen eikä myöhempien yhtiövastikesuoritusten voida katsoa enää tulevan luovuttajan hyväksi.²⁰⁸

7.5.8 Tuotto- ja kuluvastuun jakautuminen

Toisinaan kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa sovitaan kiinteistöyhtiön tuottojen ja kulujen jakautumisesta luovuttajan ja luovutuksensaajan kesken luovutussopimuksessa, vaikka yhtiöllä ei varsinaisia yhtiöjärjestysmääräyksiä vastikkeenmaksuvelvollisuudesta olekaan. Tavallisimmin sovittaneen siitä, että oikeus tuottoihin ja velvollisuus vastata kuluista siirtyy luovutushetkellä. Osa velvoitteista tai suorituksista voi kuitenkin olla sellaisia, että ne perustuvat lakiin tai viranomaisen määräyksiin ja osapuolten tahtotila määrätä tuotto- ja kuluvastuusta voi olla toisenlainen. Tällaisia suorituksia kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksessa ovat esimerkiksi verot kuten tulovero tai kiinteistövero²⁰⁹. Useimmiten luovutussopimuksessa sovitaan ehdosta, jonka mukaan luovuttaja vastaa kiinteistöverosta omistusoikeuden siirtymiseen asti ja tämän jälkeen kiinteistöverosta vastaa ostaja. Kiinteistöverosta vastattavaksi ottamista ei ole katsottu laskettavan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, koska luovutuksensaaja on kiinteistöverolain (654/1992) 36.2 §:n mukaan luovuttajan ohella velvollinen vastaamaan luovutusvuodelta määrättävästä kiinteistöverosta. Kiinteistöveron tapauksessa luovuttajan ja luovutuksensaajan yhteisvastuullisuus verosta ei synnytä suoritusta, jonka olisi katsottava kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.²¹⁰

7.5.9 Takaus

Kiinteistöyhtiölle annetut takaukset²¹¹ ovat erittäin tavallisia, koska yhtiöiden toiminta edellyttää usein merkittäviä pääomia ja rahoituksen saaminen yhtiölle edellyttää usein

²⁰⁸ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 80

²⁰⁹ Kiinteistöveron on velvollinen suorittamaan se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa. Kiinteistövero määrätään maksettavaksi vuoden loppupuolella ja veron voi maksaa kahdessa erässä. Kiinteistöverosta on vastuussa myös uusi omistaja, siltä osin kuin on kyse luovutusvuonna maksuunpannusta ja suorittamatta olevasta kiinteistöverosta. (Kiinteistöverolain 36 § 654/1992 ja Laki verotusmenettelystä 1558/1995)

²¹⁰ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 69 Huom. Kiinteistövero on kuitenkin katsottu kuuluvan varainsiirtoveron maksuperusteeseen Kuopion LO 25.4.1996 T 457 antamassa tapauksessa.

²¹¹ Takauksella tarkoitetaan (takauksesta ja vierasvelkapanttaukselta annetun lain 361/1999) 1:2 § 1 momentin mukaan sitoumusta, jolla sitoumuksen antaja (takaaja) ottaa velkojalle vastattavaksi toisen henkilön (velallisen) velvoitteesta (päävelasta). Takauksia on hyvin montaa erilaista tyyppiä, esimerkiksi oma-velkainen, toissijainen, täyte- tai yleistakaus. Ks. takauksesta tarkemmin *Norros, Olli* 2018, s. 306–307

takausta. Takauksista sopiminen tai takausjärjestelyt ovat myös tavallisia kiinteistöyhtiöiden luovutuksissa. Takauksen ei ole kuitenkaan katsottu muodostavan sellaista suoritusta tai suoritusvelvoitetta, joka kuuluisi varainsiirtoveron laskentaperusteeseen, jos kohdeyhtiö on vakavarainen ja pystyy suoriutumaan lainasta ilman takaukseen turvautumista.²¹² Käytännössä edellä mainittu tarkoittaa sitä, että yhtiöllä tulisi olla riittävästi tuloja, joilla lainanlyhennyserien suorittaminen olisi mahdollista. Tavallisimmin kiinteistöyhtiöiden tulot koostuvat vuokratuloista. Takauksen varainsiirtoverotuksellinen arviointi nivoutuu vahvasti yhtiölainan varainsiirtoverotukselliseen arviointiin, jossa painotetaan kohdeyhtiön itsenäistä kykyä suoriutua taloudellisista velvoitteistaan.

7.5.10 Osakaslainan luovutus

Osakaslainan luovutusta luovutussopimuksen yhteydessä ei ole lähtökohtaisesti katsottava sellaiseksi suoritukseksi, josta tulisi tilittää varainsiirtovero. Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa vuosikirjapäätöksessään KHO 2019:121 kantaa tapaukseen, jossa oli kysymys osakaslainan luovutuksen laskemisesta varainsiirtoveron laskentaperusteeseen. Tapauksessa oli kysymys tilanteesta, jossa C Oy ja D Oy omistivat B Oy:n osakkeet ja olivat antaneet B Oy:lle lainaa, ja A Oy osti mainitut B Oy:n osakkeet ja osakaslainasaatavat C Oy:ltä ja D Oy:ltä samoilla kauppakirjoilla. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana oli kysymys, tuliko osakaslainasaatavat katsoa sellaisiksi arvopapereiksi, joista tulee suorittaa varainsiirtovero. Lisäksi korkein hallinto-oikeus arvioi ratkaisussaan sitä, tuliko ostettavien osakkeiden yhteydessä myyjiltä ostetut osakaslainasaatavat katsoa sellaisiksi suoritusvelvoitteiden vastattavaksi ottamisiksi, joista tuli maksaa varainsiirtovero. Korkein hallinto-oikeus päätyi äänestysratkaisussaan siihen tulokseen, että varainsiirtoveroa osakaslainasaatavista ei ollut suoritettava. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus totesi, että VSVL:n 15 §:n 1 momentin mukaan varainsiirtoveron on arvopaperi, mutta osakaslaina ei ole VSVL:n 17 §:ssä tarkoitettu arvopaperi²¹³.

²¹² HE 125/2012 vp, s.10, jossa on todettu, että luovuttajan kohdeyhtiölle antaman takauksen ei ole katsottu muodostavan varainsiirtoverolain tarkoittamaa suoritusvelvoitetta, jos kohdeyhtiö on kykenevä suoriutumaan lainavelvoitteistaan.

²¹³ VSVL 17 §:n mukainen arvopaperin määritelmä: ” Arvopaperilla tarkoitetaan tässä laissa: 1) osaketta ja sen väliaikaistodistusta; osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä, 2) 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 tarkoitettujen arvopaperin merkintäoikeudesta annettua todistusta ja merkintäoikeutta koskevaa luovutuskirjaa. Arvopaperina pidetään myös arvopaperia vastaavaa arvo-osuutta.”

Tulkinta, jonka mukaan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen luettaisiin myös osakaslainasaataviin kohdistuva osa kauppahinnasta, laajentaisi varainsiirtoverolain soveltamisalaa kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutusten ulkopuolelle. Tapauksessa oli siten kysymys VSV 20 §:n 1 momentin mukaisesta vastikkeen määrittelystä. VSVL 20 §:n 1 momentin mukaan vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Tapauksessa A Oy oli maksanut osakkeiden ja osakaslainojen kauppahinnat niiden myyjille. Tämä ei ole edellä mainittu VSVL:n 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, vaan arvioitavana on, että onko kysymyksessä VSVL:n tarkoittama suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on ottanut vastattavakseen luovuttajille. Tapauksessa on näytetty, A Oy ei ole ottanut suoraan vastattavakseen B Oy:n velasta, eikä myöskään ole ottanut vastattavakseen lainan antamisesta B Oy:lle sitä varten, että B Oy voi maksaa velan eikä A Oy ole myöskään pääomittanut B Oy:tä siinä tarkoituksessa, että kohdeyhtiö kykenee vastaamaan velvoitteistaan myyjille tai muulle taholle. B Oy on ollut edelleen itsenäisesti velallisen vastuussa edellä mainittujen suoritusvelvoitteiden täyttämiseksi. KHO:n mukaan kyseisen kaltaista tilannetta, jossa A Oy on kohdeyhtiön osakkeiden oston yhteydessä ostanut osakkeiden myyjiltä myös näiden kohdeyhtiöltä olevat osakaslainasaatavat, ei voida pitää suoritusvelvoitteen vastattavaksi ottamisena, koska kyseisen kaltainen tapaus ei vastaa lain sanamuotoa. Tapauksessa on kysymys vain velkojan vaihtumisesta. KHO korosti myös legaliteettiperiaatteen merkitystä varainsiirtoverolain tulkinnassa.

7.6 Suoritus vieraalle pääomalle

Kiinteistöyhtiöiden toiminta on varsin pääomavaltaista, koska yhtiöiden toiminta alun rakentamisesta myöhempään korjaukseen edellyttää merkittäviä taloudellisia investointeja. Kiinteistöyhtiöiden toimintaa joudutaan siten usein rahoittamaan sekä kohdeyhtiön omistajien omalla rahallisella panostuksella yhtiöön sekä muualta yhtiölle hankitulla lainalla. Lisäksi on hyvin tavallista, että luovutuksen kohteena olevan kiinteistöyhtiön rahoitus joudutaan luovutustilanteissa järjestelemään uudelleen, koska luovuttaja haluaa kokonaisuudessaan irtautua yhtiöstä ja saada samalla suorituksen yhtiöön sijoittamilleen varoille, koska myyjän määräysvalta kohdeyhtiön luovutuksessa lakkaa. Kohdeyhtiöllä on myös hyvin usein markkinoilta hankittua muuta lainaa, joiden ehdoissa myyjä on

antanut kohdeyhtiöille takauksia ja on tavallista, että kohdeyhtiön markkinoilta nostamat lainat halutaan luovutuksessa järjestellä uudelleen.²¹⁴ Myyjä tavanomaisesti joutuu rahoittamaan perustettavaa tai hankittua kiinteistöosakeyhtiötä ainakin alkuvaiheessa oman pääoman²¹⁵ ehtoisesti ja myöhemmässä vaiheessa yhtiölle pyritään yleensä hankimaan markkinoilta vieraan pääoman²¹⁶ ehtoisena. Lain esitöissä lähdetään keskeisenä rajanvetona yhtiölainaosuuden osalta siitä, että keskeisenä rajanvetona yhtiölainaosuuden lukemisella varainsiirtoveron laskentaperusteeseen on se, saako myyjä suorituksen myös kohdeyhtiöön sijoittamalleen vieraalle pääomalle.²¹⁷

7.7 Maksukyvyn arviointi suoritusvelvoitteen yhteydessä

Yhtiön maksukyvyn arviointi on suoritusvelvoitteen yhteydessä keskeistä, koska yhtiön maksukyky vaikuttaa arviointiin siitä, lasketaanko suoritusvelvoite, johon luovutuksen-saaja on sitoutunut, varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on kantaa tapaukseen Pohjois-Suomen HAO 17.08.2018 t 18/0406/3, jossa oli kysymys suoritusvelvoitteen arvioinnista varainsiirtoverotuksessa. Tapauksessa A Oy oli ostanut kaikki B Oy:ltä C Oy:n osakkeet. C Oy:llä oli ollut 1 766 650,42 euron velka B Oy:lle, ja kauppakirjassa oli sovittu, että A Oy sitoutuu antamaan vähintään kolme päivää ennen kaupan päättämistä selvityksen siitä, että C Oy:n tai sen tytäryhtiöiden velat B Oy:lle tulevat maksetuksi ennen kaupanteon päättämistä, ja A Oy vastasi siitä, että C Oy:llä ja sen tytäryhtiöillä on riittävästi varoja maksaa kyseiset velat. Edellä mainittu oli myös osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen ehtona. C Oy:llä oli ollut annetun selvityksen mukaan kaupantekohetkellä kassavarjoja noin 4,6 miljoonaa euroa ja C Oy oli kuukauden kuluessa kauppakirjan

²¹⁴ HE 125/2012 vp, s.6, jossa on kuvattu tavanomaisia luovutusehtoja ja rahoitusjärjestelyjä kiinteistöyhtiöiden luovutuksissa

²¹⁵ Omalla pääomalla tarkoitetaan osakeyhtiön pääomaa, joka jakautuu OYL 8:1 §:n mukaan sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottua pääomaa ovat osakeyhtiössä osakepääoma, arvonorotusrahasasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasasto. Kiinteistöyhtiöissä on lisäksi usein rakennusrahasasto, joka on sidottua pääomaa. Sidottu oma pääoma kuvaa yhtiön vakavaraisuutta ja turvaa yhtiön velkojia, koska sidottu oma pääoma ei ole yhtiöstä vapaasti jaettavissa. Muu oma pääoma on pääosin vapaata omaa pääomaa, jota voidaan jakaa yhtiöstä osakkeenomistajille.

²¹⁶ Vieraalle pääomalle ei löydy määritelmää osakeyhtiölaista. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan osakeyhtiön hankkimia varoja, jotka yhtiö on saanut sopimusperusteisesti lainarahoituksena joko pankilta, osakkeenomistajilta tai muilta toimijoilta. Vieraaseen pääomaan kuuluu takaisinmaksuvelvollisuus ja vieras pääoma jaetaan maksuaikataulun mukaan pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Vieras pääoma luetaan myös pääomalaina, mutta pääomalainan pysyvyydestä on OYL:ssa annettu määräyksiä. Ks. myös maksunsaantijärjestykseen liittyvästä rajanvedosta: *Mähönen – Villa* 2012, s. 27–32

²¹⁷ HE 125/2012 vp, s.10

allekirjoituksesta, ennen osakkeiden omistusoikeuden siirtymistä suorittanut velastaan 1 303 974,88 euroa B Oy:lle ulkopuoliselta rahoituslaitokselta ottamallaan lainalla. A Oy oli pyytänyt palauttamaan liikaa maksettua varainsiirtoveroa, koska A Oy katsoi, että kaupanteon yhteydessä B Oy:lle suoritettua C Oy:n velkaa ei tule lukea varainsiirtoveron laskentapohjaan. Verohallinto oli katsonut C Oy:n nettovelan B Oy:lle osaksi VSVL 20.1 § tarkoitettua muuta vastiketta, jonka oli ollut omistusoikeuden siirtymisen ehtona ja joka oli suoritettu kaupankäynnin yhteydessä. Asiassa oli selvitetty, että osakekauppa tehtäessä C Oy:llä oli ollut riittävät kassavarat B Oy:lle olevan velan maksamiseen. Lisäksi tapauksessa oli ilmeistä, että kauppakirjan ehdosta sovittaessa osapuolten tarkoituksena ei ole ollut, että ehdon nojalla B Oy tulisi saamaan C Oy:lle antamastaan lainasta suorituksen A Oy:ltä tai että A Oy tulisi muutoinkaan tosiasiallisesti osallistumaan lainan takaisinmaksuun, eikä niin ollutkaan tapahtunut. Näin ollen, ehdon mukaista A Oy:n vastuuta C Oy:n velan maksamisesta B Oy:lle ei pidetty VSVL 20.1 §:ssä tarkoitettuna luovutuksensaajan vastattavakseen ottamana suoritusveloitteena. Edellä mainitussa tapauksessa tulee oivallisesti esille se, että monesti isojen yritys- ja osakekauppojen yhteydessä joudutaan sopimaan erilaisista maksusuorituksista yhtiöiden välillä ja monesti kauppooja joudutaan rahoittamaan rahoituslaitoksilta saatavilla lainoilla. Rahoituslaitoksilta saatavan rahoituksen ehtona on myös useasti se, että yhtiöt maksetaan 'velattomiksi', jotta yhtiöille päästään laskemaan vakuusarvo ja yhtiöiden osakkeita pystytään käyttämään kaupassa tarvittavan rahoituksen vakuutena. Rahoituslaitokset pystyvät myös paremmin arvioimaan yhtiöön liittyviä riskejä, kun yhtiö on velaton ja yhtiöllä ei ole tiedossa olevia suuria maksuveloitteita. Edellä kuvattua tapausta olisi todennäköisesti arvioitu toisin, jos A Oy olisi tosiasiallisesti osallistunut aktiivisemmin C Oy:n lainan maksuun, eikä tapauksessa olisi ollut kyse toissijaisen takauksen kaltaisesta järjestelystä.

7.8 Toteutustapa tai siviilioikeudellinen muoto

Arvopaperin luovutuksen yhteydessä luovuttajalle tehtävän suorituksen tai suoritusveloitteen toteutustavalla tai siviilioikeudellisella muodolla ei ole suoritusta tai suoritusveloitetta arvioitaessa väliä. Arvopapereiden luovutusjärjestelyissä voidaan törmätä hyvinkin moninaiisiin järjestelyihin. Useasti tämän tyyppisiin luovutuksiin liittyy rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä ja eri osapuolten keskinäisiä sopimuksia ja sitoumuksia. Eri-tyisesti toimitila- ja liikekiinteistöjen yhteydessä joudutaan tekemään moninaisia eri osapuolten keskinäisiä sopimuksia ja yhteenkin luovutukseen voi liittyä kokonainen

verkko erinäisiä sopimuksia ja sitoumuksia. Osaltaan varainsiirtoverolain näkökulmasta haastavaksi voi tulla erityisesti se seikka, että luovuttaja voi olla ison toimitilakaupan yhteydessä sekä luovuttajan että kaupan rahoittajan roolissa. Tällaiset kaksoisroolin ja etuyhteyden arviointia edellyttävät tilanteet voivat muodostua varainsiirtoveron oikeamääräisyyden kannalta ongelmallisiksi.

8 SUORITUKSEN TAI SUORITUSVELVOITTEEN LUKEMINEN LUOVUTUKSENSAAJAN HYVÄKSI

8.1 Milloin suorituksen katsotaan tulevan luovuttajan hyväksi?

Suoritus tai suoritusvelvoite kuuluu varainsiirtoveronlaskentaperusteeseen VSVL 20§:n 1 momentin mukaan silloin, kun luovutuksensaaja on suorituksesta tai suoritusvelvoitteesta ottanut luovutussopimuksessa vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle ja suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Vaikka laki lähtee siitä, että suorituksen tai suoritusvelvoitteen täytyy tulla luovuttajan hyväksi, ei lain esitöiden mukaan edellytetä kuitenkaan sitä, että suorituksen tai suoritusvelvoitteen täytyisi tulla välittömästi luovuttajan hyväksi vaan myös välillisesti luovuttajan hyväksi tulevan suorituksen tai suoritusvelvoitteen on katsottu riittävän.²¹⁸ Arvopaperin luovutuksensaajan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen kuuluva suoritus tai suoritusvelvoite voidaan siten suorittaa myös muulle taholle. Välillisesti luovuttajan hyväksi suorituksen tai suoritusvelvoitteen on katsottu tulevan, jos suorituksen tai suoritusvelvoitteen saaja on etuyhteysasemassa suhteessa luovuttajaan taloudellisen aseman tai määräysvallan perusteella.²¹⁹ Käytännössä erilaisten luovutusjärjestelyiden yhteydessä voi olla hyvin haastavaa selvittää, milloin luovuttajalla on edellä kuvatun kaltainen etuyhteysasema suhteessa suorituksen tai suoritusvelvoitteen saajaan. Erityisesti toimitilojen ja muiden isompien institutionaalisten omistajien arvopapereiden luovutusjärjestelyissä voi olla hyvinkin haastavaa selvittää, että milloin etuyhteysasema syntyy. Kuinka suurta määräsvaltaa tai taloudellista asemaa etuyhteysaseman syntymiseen esimerkiksi edellytetään? Konsernin voisi esitöiden valossa katsoa muodostavan edellä mainitun

²¹⁸ HE 125/2012 vp, s.10

²¹⁹ Rabinä – Myllymäki 2016, s.79

määräysvallan rajan.²²⁰ Konsernin katsotaan syntyvän, kun toisella yhtiöllä yksin tai muiden yhtiöiden kanssa on yli 50 % äänivalta omistamaansa toiseen yhtiöön tai yhtiöllä on oikeus nimittää toisen yhtiön hallituksen enemmistö tai yhtiö muutoin käyttää tosiasiallisesti määräysvaltaa toisessa yhtiössä tai yhtiöitä johdetaan yhteisesti.²²¹ Konsernissa määräysvallan mukaisen etuyhteysaseman voisi katsoa syntyvän, mutta taloudellisen etuyhteysaseman arviointi voi olla huomattavasti haastavampaa. Miten esimerkiksi luovuttajan osin omistaman suorituksen tai suoritusvelvoitteen saavan yhtiön osalta tilannetta tulisi tarkastella? Voiko omistus synnyttää edellä kuvatun etuyhteysaseman ja kuinka suurta omistusta edellytetään? Luovuttajan yli 50 % omistuksen suorituksen tai suoritusvelvoitteen kohteena olevasta yhtiöstä voitaneen katsoa luovan edellä kuvatun taloudellisen etuyhteysaseman, mutta miten tilannetta tulisi arvioida pienempien omistuksien osalta? Varainsiirtoverolain esitöistä ei suoraan ole johdettavissa vastauksia näihin seikkoihin eikä toistaiseksi asiaan ole tullut selkeää vastausta myöskään oikeuskäytännön valossa.

Ongelmallista käytännössä voi olla, että luovutuksensaajalla ei käytännön luovutustilanteessa välttämättä ole riittävän laajaa selvitysmahdollisuutta luovuttajan etuyhteysasemista muihin tahoihin. Kohdeyhtiöstä luovuttajan voidaan katsoa olevan velvollinen olemaan antamaan luovutuksensaajalle riittävästi paikkansa pitäviä tietoja jo kaupanvastuun vuoksi. Tilanne on siinä mielessä hankala, että mikäli luovuttaja ei luovutushetkellä kerro etuyhteysasemastaan suorituksen tai suoritusvelvoitteen vastaanottavaan tahoon, voi luovuttajan etuyhteysasemien selvittäminen konsernirakenteen osalta tai pankkisalaisuuden osalta olla erittäin hankalaa. Koska VSVL 20 §:n 1 momentti lähtee myös siitä seikasta, että suorituksen tai suoritusvelvoitteen täytyy tulla joko suoraan tai välillisesti luovuttajan hyväksi, voi luovutuksensaajalla olla käytännössä hyvinkin rajatut mahdollisuudet arvioida sitä, voidaanko suorituksen tai suoritusvelvoitteen voida katsoa tulevan lainkohdan tarkoittamalla tavalla luovuttajan hyväksi. Lisäksi luovutuksensaajalle asetettava velvollisuus arvioida luovuttajan taloudellista tilannetta luovutuksen osalta on ongelmallinen, koska luovuttajalla ei ole pääsääntöisesti vastuuta

²²⁰ HE 125/2012 vp, s.10, jossa on annettu esimerkkinä tilanne, jossa luovuttajan kanssa samaan konserniin kuuluvan rahoitusyhtiön saadessa suorituksen rahoittamansa kohdeyhtiön velasta luovutuksensaajalta luovutuksen yhteydessä, on katsottu muodostavan sellaisen suorituksen, jonka katsotaan tulevan välillisesti luovuttajan hyväksi ja kuuluvan varainsiirtoveron laskentaperusteeseen.

²²¹ Konsernista säädetään OYL 8:12 §:ssä, jossa viitataan kirjanpitolain (1336/1997) 1:5 §:n mukaiseen määräysvaltaan konsernisuhteen määrittämisessä

luovutuksensaajan varainsiirtoverosta ja luovuttajan intressi antaa luovutuksensaajalle riittäviä tietoja arvioinnin tekemiseksi voi olla rajallinen.

9 VIIMESIJAISET KEINOT

9.1 Veronkiertosäännös

Varainsiirtoverotuksellisia seuraamuksia luovutuksen osalta arvioitaessa on otettava huomioon myös viimesijaisena VSVL 37 §:n mukainen säännös, joka kieltää varainsiirtoveron kiertämisen. VSVL 37 § lähtee siitä, että mikäli olosuhteille tai toimenpiteelle on annettu sellainen sisältö tai muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, tai on ryhdytty toimenpiteeseen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että verosta vapauttaisiin, on vero määrättävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti. VSVL 37 §:n 2 momentti antaa lisäksi veronviranomaiselle velvollisuuden antaa verovelvolliselle tai verosta vastuussa olevalle mahdollisuuden esittää selvitys havaituista seikoista. Yhtiön muodon tulkinta kiinteistöyhtiöksi vai liikeyhtiöksi voi olla toisinaan luovutuksensaajalle haastavaa. Kun tähän seikkaan yhdistetään vielä se, että yhtiölainasääntely sekä suorituksen ja suoritusvelvoitteen luku varainsiirtoveron laskentaperusteeseen ja se, että varainsiirtoverotus on itseverotusta, voi suhteellisen yksinkertainenkin luovutus päättyä VSVL 37 §:n mukaisen arvioinnin kohteeksi. Luovutuksensaajan mahdollisuudet tilittää vero oikeamääräisenä säännöksen tulkinnanvaraisuuden vuoksi muodostaa siten riskin luovutuksensaajan oikeusturvalle.

9.2 Ennakkoratkaisu

Mikäli varainsiirtoveron alaisen luovutuksen tulkinta ei edelleenkään selviä edellä kuvatuilla kriteereillä, on verovelvollisella mahdollisuutena hakea verohallinnolta ennakkoratkaisua VSVL 39 §:n mukaan. Ennakkoratkaisussa verohallinto antaa verovelvolliselle vastauksen ennakolta, miten se tulee menettelemään yksilöidyssä verovelvollisen kysymässä verotusasiassa. Ennakkoratkaisun hakeminen on kirjallista menettelyä ja hakemuksen käsittelystä peritään maksu. Ennakkoratkaisua voi hakea verovelvollinen tai muu taho, joka on varainsiirtoverolain mukaan vastuussa veron suorittamisesta.

10 LOPUKSI

Oikeuskäytäntö osaltaan selventänyt varainsiirtoverotuksen tulkintakysymyksiä muiden kiinteistöyhtiöiden osalta. Yhtiölainasääntelyssä on kuitenkin vielä tulkinnanvaraisuuksia VSVL 20 §:n 4 ja 5 momentin osalta liittyen muihin kiinteistöyhtiöihin. Osaltaan tulkinnanvaraisia tilanteita voi edelleen syntyä suorituksen ja suoritusvelvoitteen osalta silloin, kun suoritus tehdään muulle taholle, koska edellytyksenä varainsiirtoveron laskentaperusteeseen lukemisella on, että suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Välillisen etuyhteysaseman arviointi suorituksen tai suoritusvelvoitteen osalta luovuttajalle voi olla luovutuksensaajan kannalta haastavaa. Katson tutkimuksen tuovan kuitenkin työkaluja kiinteistöyhtiön luovutustilanteen varainsiirtoverotukselliseen arviointiin.